

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2956/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 13.10.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Hn/Mi - 2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

3. Bebauungsplanänderung Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, Teilgebiet ehem. US-Zahnklinik

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrates vom 13.10.2015 -

Antrag:

1. „Die Anregungen seitens zweier Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Planentwurf gemäß § 3 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan Nr. GI 03/07 ‚Dulles-Siedlung‘ 3. Änderung im Teilgebiet ehemalige US-Zahnklinik (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach einem Einleitungs- und Entwurfsbeschluss am 9.07.2015 und zweimaliger Bürgerbeteiligung sowie einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf soll jetzt zeitnah die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für den Umbau der ehemaligen US-Zahnklinik zu einem Wohngebäude und einem weiteren Neubau als Wohngebäude an Stelle des abzureißenden US-Funkmastes geschaffen werden. Somit sollen bis Ende 2016 rd. 70 Wohneinheiten im niedrigpreisigen Segment geschaffen werden.

Da aus der ordnungsgemäßen Beteiligung noch Anregungen verblieben sind, muss vor dem Satzungsbeschluss eine Abwägung erfolgen.

Geltungsbereich, Planungsziele und Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich der zur 3. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche ist etwa 1,15 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 3/15-17, 3/18 teilweise (tlw.), 3/19-21 und Flur 52, Nr. 412/9 tlw. (Stand 9/2015).

Die Fa. Revikon als Eigentümer für die Wohnanlage hat mittlerweile die städtischen Teilflächen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze mit der Auflage erworben, in anderen Bereichen des städtischen Grünzuges Entsiegelungen und Anpflanzungen vorzunehmen.

Die beschlossenen städtebaulichen und grünordnerische Ziele haben sich wie folgt konkretisiert:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Umbaus und der Nachfolgenutzung der ehemaligen US-Zahnklinik zu Wohnzwecken sowie des Neubaus eines weiteren dreigeschossigen Wohngebäudes auf der benachbarten Grünfläche (nach Abriss des Funkturmes) mit rd. 70 Wohneinheiten im niedrigpreisigen Segment sowie Stellplatznachweis unter Einbeziehung der städtischen Stellplatzfläche im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße,
- Festsetzung einer Stellplatzreihe für das GSW-Gebäude Edlef-Köppen-Weg 2 zur Ergänzung des dortigen Stellplatznachweises,
- Umwandlung des festgesetzten Mischgebietes sowie der privaten Grünfläche (Funkturn) im Bereich der o.g. 3 Gebäude zum Allgemeinen Wohngebiet; Berücksichtigung der dadurch erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch Grundrissgestaltung und passivem Schallschutz sowie
- Änderung und Reduzierung der Verkehrsflächenanteile im Streifen nördlich der Grünberger Straße zu Gunsten einer Vergrößerung/Durchbindung des straßenbegleitenden Grünzuges und zum Rückbau/zur Verlegung der (überdimensionierten) Bushaltestelle auf der Nordseite.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebäudebestandes dient.

Beteiligungsverfahren und Abwägungsbedarf

Die gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele und –auswirkungen wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 23.06.2015 sowie einer zweiwöchigen Auslegung der Beschlussvorlage zum Bebauungsplanentwurf vom 24.06. bis einschließlich 7.07.2015 durchgeführt. Die daraus resultierende einzige Anregung seitens der Gesellschaft für soziales Wohnen (GSW) hinsichtlich einer Erweiterung ihres Stellplatzangebotes im Änderungsgeltungsbereich konnte berücksichtigt werden.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 14.07.2015 bekanntgemacht und vom 21.07. bis einschließlich 21.08.2015 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder sonstige Stellungnahmen abgegeben.

Aus der parallelen Beteiligung von 48 Trägern öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Verbänden ergaben sich 24 Stellungnahmen mit geringfügigen Anregungen zu Planfestsetzungen ohne deren wesentliche Änderung (redaktionelle Klarstellungen), zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder zur Umsetzung des Bebauungsplanes, die nicht abwägungspflichtig sind.

Es verblieben lediglich zwei abwägungspflichtige Anregungen.

Das Regierungspräsidium Gießen als Obere Immissionsschutzbehörde hat Bedenken gegen die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet vorgetragen und auf die hohe Verkehrslärmbelastung durch die Grünberger Straße mit ihren gesundheitsschädlichen Auswirkungen auf eine angrenzende (sich erweiternde) Wohnnutzung hingewiesen. Hierzu wird für die Abwägung vorgeschlagen, dass trotz auch vom Lärmgutachter festgestellter Überschreitung der Richt- und Orientierungswerte an den Planfestsetzungen und der hinzu kommenden Wohnnutzung festgehalten wird, da die gutachterlichen Empfehlungen zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes vollständig umgesetzt und durch eine Grundrisslösung mit Vermeidung von Aufenthaltsraum-Fenstern direkt zur Grünberger Straße ergänzt wurden. Zudem hat der Lärmgutachter mitgeteilt, dass derartige Konsequenzen auch ohne die durch die Planänderung erreichte Umwidmung der Baugebietsart notwendig gewesen wären.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Erhebung besonders oder streng geschützter Arten sowie einen weitgehenden Baumerhalt aus lokalklimatischen Gründen im Planänderungsgebiet angeregt. Beide Anforderungen wurden erfüllt. In der Abwägung wird lediglich darauf eingegangen, warum zum Zeitpunkt der Offenlage noch keine Artenerhebung vorgelegt werden konnte.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Bebauungsplanänderung rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 3. Änderung (Satzungsbeschluss)
2. Geänderte/Ergänzte Textfestsetzungen (gegenüber Textfestsetzungen des Ursprungsplanes 2008)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____.

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift