

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0642/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 18.05.2017

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335  
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

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

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße"**

**hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage**

**- Antrag des Magistrats vom 18.05.2017 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Um eine Bebauung der jahrelang das Stadtbild nachhaltig störenden Baulücke in der Südanlage 10 baurechtlich abzusichern, wurde in 2008 ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren GI 01/25 ‚Südanlage/Lonystraße‘ durchgeführt. Aus städtebaulichen Gründen und insbesondere zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen, die durch die Vorbildfunktion des Vorhabens auf den gesamten Block ausgehen könnten, war und ist es notwendig, auch die an das Vorhaben anschließenden Flächen des innerstädtischen Blockes Südanlage/Bismarckstraße/Lonystraße bauleitplanerisch zu behandeln. Daher wurde zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein weiteres Bebauungsplanverfahren GI 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ eingeleitet, um

Vorgaben für die künftige bauliche Entwicklung des gesamten Blockinnenbereiches neu zu überdenken und auszugestalten.

Insbesondere sollten die Potentiale der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) für eine nachhaltige Entwicklung ihres Standortes an der Bismarckstraße geprüft und gesichert werden. Der lange Planungsprozess der THM bedingte jedoch, dass dieser Bebauungsplan nach dem Einleitungsbeschluss seit über 8 Jahren nicht vorangebracht werden konnte. Nun aber plant die THM auf dem Grundstück an der Bismarckstraße verbindlich die Errichtung von weiteren Gebäuden, welche für den Hochschulbetrieb dringend erforderlich sind. Daher kann das Bebauungsplanverfahren nun weitergeführt werden.

### Geltungsbereich und Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage, direkt außerhalb des Anlagenrings und gegenüber zum Theaterpark. Er wird begrenzt durch die Straßen Südanlage im Norden, Lonystraße im Süden, Bismarckstraße im Osten und die Flurstücksgrenze zu Grundstück Südanlage 10/ Lonystraße 11 im Westen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 9/2, 10/1, 12/3, 13, 14, 15/1, 17/1 und 17/2 (Stand Mai 2017). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 12.400 m<sup>2</sup>.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen für eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung und eine innerstädtische Ordnung gesorgt sowie die zukünftige Art der Bodennutzung und die vorhandenen Grünstrukturen abgesichert werden. Dabei hat die Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualität in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung. Zudem sind in diesem Bebauungsplanverfahren die Möglichkeiten einer qualitätsvollen und langfristigen Weiterentwicklung des Hochschulstandortes der THM zu klären.

Ein Ausufern der mit der Bebauung der Brache Südanlage 10/ Lonystraße 11 stattgefundenen Abweichung von der entlang der Südanlage prägenden Blockrandbebauung in benachbarte Bereiche soll verhindert werden. Eine komplette Verdichtung des Blockinnenbereiches soll unterbunden und neue Nutzungen verträglich in die gegebene Situation integriert werden.

Die freien Flächen im Blockinnenbereich sollen unter besonderer Berücksichtigung umweltbezogener Belange (Grünordnung, Klima) in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden. Der vorhandene Grünkorridor im Blockinnenbereich ist trotz Nachverdichtung in seiner bisherigen Qualität zu erhalten, aufzuwerten und auszuweiten, um auch weiterhin einer hohen Wohnqualität sowie seiner Bedeutung für Klima, Tierwelt und andere Schutzgüter gerecht zu werden.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Neubauten müssen sich verträglich einfügen.

Die Planung teilt sich vor diesem Hintergrund in drei Bereiche:

1. Die im Westen des Geltungsbereiches vorhandenen gemischten Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung) und die Option, dort eine verträgliche Nachverdichtung umzusetzen, sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei hat die Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualität, insbesondere im Blockinnenbereich, in dieser Innenstadt-Lage eine besondere Bedeutung. Es soll daher in erster Linie eine mit den zahlreichen Denkmälern vereinbare und kleinteilige Bebauung der Hinterhöfe der Südanlage möglich sein. Die Neubauten sollen hier mit nur zwei Vollgeschossen deutlich niedriger sein, als die ausnahmslos als Einzelkulturdenkmale geschützten Bestandsgebäude entlang der Straßenfront und jeweils eine Grundfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück umfassen. Dadurch werden zum einen die Denkmäler an der Straßenfront optisch nicht beeinträchtigt und zum anderen die typische historische Hinterhofsituation in Einklang mit modernen Bedürfnissen möglichst umfassend aufgegriffen.

Die Bestandsgebäude entlang der Lonystraße sollen ebenfalls geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten erhalten.

2. Die THM ist mit über 15.000 Studenten einer der bedeutendsten Bildungsträger in Mittelhessen. Mittlerweile hat sie in Fortführung ihrer Masterplanung Campus (2012) für das gesamte Stadtgebiet konkrete Pläne zur Nutzung des Standortes an der Südanlage/Bismarckstraße vorgelegt. Aufgrund der seit den 70er Jahren ständig gestiegenen Studentenzahlen muss die THM für ihren steigenden Raumbedarf möglichst schnell neue Kapazitäten schaffen, so auch im Plangebiet.

Hier sollen zwei kleinräumige Gebäude neu entstehen, die sich flächen- und höhenmäßig dem vorhandenen Denkmalbestand optisch unterordnen oder angleichen. Eine Realisierung der Neubauten wird bis 2019 angestrebt. Zudem soll die verschachtelte Stellplatzsituation im Zuge der baulichen Veränderungen durch eine Umstrukturierung verbessert werden.

3. Gleichrangig mit den beiden vorgenannten Zielen der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung, werden der Erhalt und die Weiterentwicklung einer durchgehenden Grünzone im Blockinnenbereich angestrebt.

Die beiden oben beschriebenen Nachverdichtungen und Umstrukturierungen – speziell die dabei von Bebauung freizuhaltenden Flächen – werden nicht nur durch den Denkmalschutz, sondern auch durch eine Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im Blockinnenbereich bedingt. Diese sollen erhalten und optimiert werden. Naturschutzfachlich erhaltenswerte und städtebaulich prägende Bäume sind dabei besonders hervorzuheben. Zudem sollen in den aktuell weniger begrünten Bereichen dieses Korridors neue Elemente geschaffen werden in Form von intensiv begrünten Stellplatz- und Innenhofbereichen, um die hohe Wohn- und

Aufenthaltsqualität zu erhalten und zu fördern. In der Freiraumplanung der THM wurden diese Punkte bereits aufgegriffen.

### Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 12.03.2008 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung dieses Bebauungsplanverfahren zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/25 ‚Südanlage / Lonystraße‘ eingeleitet. Um zu vermeiden, dass die bauliche Situation im Blockinnenbereich aufgrund des damals noch in Planung befindlichen Wohnbauprojektes Südanlage 10 städtebaulichen Spannungen ausgesetzt wird, sollten beide Planverfahren parallel geführt werden. Aufgrund des sich verzögernden Planungsprozesses der THM für deren Standort an der Bismarckstraße, welcher einen maßgeblichen Teil des Plangebietes einnimmt, war dies jedoch nicht möglich. Aus den oben genannten Gründen soll die Planung nun mit grundsätzlich gleichem Ziel und Zweck wie in der Einleitung 2008 beschlossen, wieder aufgenommen werden und ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da dieser Bebauungsplan im bebauten Innenbereich der Förderung der Innenentwicklung dient und absehbar ist, dass aufgrund der kleinen Plangebietsgröße innerhalb des Plangebietes eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden wird, kann aufgrund der vorliegenden landschaftsplanerischen Kenntnisse der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Somit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 ist ebenfalls nicht anzuwenden. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 18.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB besteht allgemeine Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein. Zwei kamen von Grundstückseigentümern des Plangebietes, eine von unbekannt.

Die IHK Gießen-Friedeberg ging als Grundstückseigentümerin in ihrer Stellungnahme auf die Option ein, die Stellplätze eines Nachbargrundstückes mit zu benutzen oder alternativ Stellplätze im eigenen Garten unterbringen zu dürfen. Der Bebauungsplan steht diesem Ansinnen nicht entgegen, da er die Wahl der Standorte zur Errichtung von Stellplätze innerhalb der Grundstücke nicht durch Festsetzungen eingeschränkt.

In einer weiteren Stellungnahme, die im Namen eines Eigentümers erfolgte, wurden die verfolgten Ziele und Zwecke des Bauleitplanverfahrens zusammengefasst und kritisiert. Es wurde angemerkt, dass Spannungen, die durch einen Bebauungsplan für das an das Plangebiet angrenzende Grundstück Südanlage 10/Lonystraße 11 durch die Planung der Stadt Gießen (Bebauungsplan Nr. GI 01/25) bewusst erzeugt worden seien, würden nun durch den vorliegenden Bebauungsplan kompensiert. Bestehende Baurechte würden dem Plangebiet entzogen. Ferner wurde u. a. bemängelt, dass die Stadt von einem bestehenden Grünkorridor im Blockinnenbereich ausgehe, der nicht existiere. Dies gelte besonders für das Grundstück des betroffenen Eigentümers, der nicht bereit sei, die vorhandene Bebauung zu entfernen um den Grünkorridor anzulegen. Aus diesem Grund sei der Bebauungsplan dauerhaft nicht vollzugsfähig. Durch den Bebauungsplan würden dem Eigentümer bestehende Baurechte § 34 BauGB entzogen.

Der angeführte vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Südanlage 10 diene dem Zweck, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine Baulücke zu schließen. Durch den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 soll im aktuellen Geltungsbereich das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere in Hinblick auf die inneren Baugrenzen aufgenommen werden. Die Besonderheiten des Plangebietes sind dabei zu beachten. Die Eigenschaften der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. GI 01/26 (zahlreiche Denkmale, diverse Eigentümer, starke topographische Unterschiede von Nord nach Süd, Gemeinbedarf Hochschule) unterscheiden sich stark dabei der Situation für den Bebauungsplan GI 01/25 (nur ein Flurstück/Eigentümer, unbebaut, einheitliches Baukonzept daher möglich).

Der Einwender unterhält und nutzt im Bereich des Grünkorridors als einziger Hochbauten. Die in den Hinterhöfen der Südanlage bestehenden Garagen sind nicht gleich zu setzen mit Wohngebäuden. Der geplante Grünkorridor auf dem Grundstück des Einwenders ist beispielsweise ausschließlich umgeben von Hausgärten und Stellplätzen. Der Grünkorridor, wie er sich in der städtebaulichen Konzeption darstellt, soll nicht in einen flächig bewachsenen Grünstreifen verwandelt werden, sondern als Kombination aus Gärten sowie intensiv begrüneten Stellplatz- und Innenhofbereichen gestaltet werden. Bestehende bauliche Anlagen in diesem Korridor genießen Bestandschutz (im gesamten Plangebiet sind dies nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen oder Stellplätze). Die Bauleitplanung kann hier nur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen.

Eine dritte Stellungnahme wurde ohne Absender eingereicht. Hierin wird der Erhalt des denkmalgeschützten Nebengebäudes von Südanlage 6 gefordert, aufgrund seiner

Ästhetik und Typik für die historische Bebauung. Ein denkmalgeschützter Baum neben diesem Gebäude soll ebenfalls erhalten werden. Beide Elemente dürfen nach aktuellem Planstand entfernt werden, um den Neubau der THM zu ermöglichen. In mehreren intensiven Beratungen zwischen der Stadt Gießen, der THM sowie den zuständigen Denkmalschutzbehörden wurden die örtliche Situation sowie alternative Standorte und Formen für die Hochschulgebäude geprüft. Die Belange des Denkmalschutzes und des Gemeinbedarfs der Hochschulnutzung wurden gegeneinander abgewogen und schließlich der aktuelle Kompromiss gefunden, zu dem die Denkmalschutzbehörden ihr Einverständnis gegeben haben. Auch naturschutzfachlich ist die Baumfällung vertretbar. Zu Kompensationszwecken sind neue Gehölze zu pflanzen.

Eine ausführliche Abhandlung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Kapitel 9.3 ‚Planungsrechtliche Konfliktbewältigung‘ der Entwurfsbegründung zu entnehmen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. B-Planentwurf GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße"  
(als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift