

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2471/2020**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.10.2020

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Mi -2356
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

Betreff:

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“

2. Änderung

hier: Einleitungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 01.10.2020

Antrag:

- „1. Für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ 2. Änderung, gem. § 1 Abs. 8 i. V. m. § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Das Aufhebungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 2. Nr.1 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss und die Offenlegung sind gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, auf der Grundlage dieses Beschlusses im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das vorliegende Bebauungskonzept gemäß Anlage 4, das nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ realisiert werden soll, zur Kenntnis.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsaufhebung

Auf Initiative des Vorhabenträgers und in Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität (JLU) wurde für das Plangebiet in 2014 ein vorhabenbezogenes Planänderungsverfahren durchgeführt, um die Ansiedlung eines fünfgeschossigen Boardinghauses zu ermöglichen. Auf Betreiben des Vorhabenträgers soll nun, da die tragfähige Realisierung eines Boardinghauses nicht umsetzbar ist, in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Gießen und der JLU ein Büro- und Seminargebäude anstelle des Boardinghauses errichtet werden. Das bestehende Bürogebäude (Rathenaustraße 8) wird bereits von der JLU genutzt und soll nach dem Um-/ Einzug der JLU in den Neubau saniert oder perspektivisch durch einen Neubau ersetzt werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das ca. 0,7 ha große Aufhebungsgebiet (siehe Anlage 1) liegt im Südosten des Stadtgebietes Gießen, zwischen der Rathenaustraße und der Karl-Glöckner-Straße, östlich einer ansässigen Firma für Dachbedeckungen und Fassadengestaltung und westlich des Klingelbach-Grünzuges. Das Aufhebungsgebiet umfasst in der Gemarkung Gießen Flur 15, die Flurstücke 19/16 und 19/24 (Stand 09/2020).

Die Aufhebung umfasst vollständig den vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ 2. Änderung, der am 11.10.2014 rechtskräftig wurde und zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag bis zum 30.12.2018 verpflichtet hatte (siehe Anlage 2).

Die übergeordneten Planvorgaben (Regionaler Raumordnungs- und Flächennutzungsplan) sehen für den Aufhebungsbereich ebenso eine gewerbliche Gebietsnutzung vor, wie der Ursprungs-Bebauungsplan GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ (2003), der nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens wieder die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Aufhebungsgebiet darstellt (siehe Anlage 3), ergänzt durch vertragliche Regelungen.

Ziel der Aufhebung

Mit der Aufhebung wird der Umbauprozess der Justus-Liebig-Universität am Standort Philosophikum unterstützt, indem es baurechtlich ermöglicht wird, den Ersatzbau für im Philosophikum wegfallende und noch nicht neu errichtete Räume (Seminargebäude I) zu schaffen. Mit der Entstehung des Seminargebäudes I gemäß dem Masterplan zum Umbau des Campusbereichs Philosophikum wird dort der Bedarf an Seminarräumen gedeckt und kann in dem Ersatzbau entfallen. Er wird mittel-/ langfristig jedoch die zukünftigen weiteren Umbauschritte innerhalb des Philosophikums durch die Bereitstellung von Büro- sowie Übungs- und Praktika-Räumen unterstützen. Das Bebauungskonzept (siehe Anlage 4) sieht neben dem bestehenden fünfgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude ein weiteres fünfgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit Seminarräumen vor. Aufgrund der Gebäudestruktur sind die Seminarräume überwiegend zum Grünzug des Klingelbachtals orientiert, da sich die U-förmige Kubatur ab dem 1. Obergeschoss zum Klingelbachtal öffnet.

Ziel der entschädigungsfreien Aufhebung des vorhabenbezogenen Baurechtes und Gegenstand der Entwurfs-Offenlegung ist die Rückführung des Baurechtes auf den ursprünglichen Bebauungsplans GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ (siehe Anlage 3). Eine konkrete Nutzungsfestsetzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich, da Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Da der o.g. Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche für das Plangebiet keine Festsetzungen trifft, kann das Vorhaben aufgrund der städtebaulichen Vorprägung diesbezüglich nur nach § 34 BauGB beurteilt werden. Daher wird das Bebauungskonzept u.a. hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Fläche Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Der entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gehölzstreifen auf dem städtischen Grundstück der Klingelbachaue, der bereits nach Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden

zum 2. Änderungsverfahren kein Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz ist, befindet sich außerhalb des Plangebietes und soll erhalten bleiben. Die im Plangebiet vorhandenen und erhaltenswerten Bäume werden in das Bebauungskonzept integriert und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

Verfahren

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Im Falle eines wie vorliegend nicht fristgerecht umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplanes soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Planaufhebung erfolgen, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Da bei der Durchführung der Aufhebung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter anzunehmen sind, wird das Aufhebungsverfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange werden dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch die Möglichkeit des Verzichts auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei.

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens gilt für den Bereich der Aufhebung wieder das Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ i. V. m. einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Dieser trifft u.a. Regelungen zum Nutzungszweck der Gebäude für vorrangig universitäre Einrichtungen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Installation von Photovoltaikanlagen, Begrünungsmaßnahmen und zur Bereitstellung von Fahrradstellplätzen über das nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderliche Maß hinaus.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der Aufhebung ‚Karl-Glöckner-Straße‘ 2. Änd.
2. Bebauungsplan GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘ 2. Änderung
3. Bebauungsplan GI 04/13 ‚Karl-Glöckner-Straße‘
4. Bebauungskonzept

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift