



**Begründung zur Aufhebung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
GI 04/13 "Karl-Glöckner-Straße" 2. Änderung**

Planstand: Satzung
Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erfordernis, Ziel und Auswirkungen der Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3. Verfahren	4
4. Planungsrechtliche Situation.....	5
Bebauungspläne	5
Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung	6
Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“	7
5. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	9
Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	9
Erschließung und Leitungsinfrastruktur	10
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10

1. Anlass, Erfordernis, Ziel und Auswirkungen der Planung

Anlass für die Aufhebung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ 2. Änderung ist die bisher nicht erfolgte Realisierung des vom Vorhabenträger in 2014 geplanten fünfgeschossigen Boardinghouses. Auf Initiative des Vorhabenträgers soll an Stelle des Boardinghouses, in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Gießen ein Büro- und Seminargebäude errichtet werden. Das bestehende, sanierungsbedürftige Bürogebäude (Rathenaustraße 8) wird von der Justus-Liebig-Universität (JLU) genutzt. Der geplante Ersatzneubau für das bestehende Gebäude ermöglicht der JLU eine befristete Anmietung des Neubaus.

Das Bebauungskonzept sieht neben dem bestehenden fünfgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude ein weiteres fünfgeschossigen 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 ist die Rückführung des Baurechtes auf den ursprünglichen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“. Eine konkrete Nutzungsfestsetzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich, da Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes an sich wird daher kein neues Baurecht geschaffen. Vielmehr richtet sich nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Aufhebung die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach dem Ursprungs-Bebauungsplan GI 03/14 „Karl-Glückner-Straße“ und in Bezug auf das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Daher wird das Bebauungskonzept u.a. hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Fläche Bestandteil vertraglicher Regelungen mit dem Investor.

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.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Aufhebungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes Gießen, zwischen der Rathenaustraße und der Karl-Glückner-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-Glückner-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.

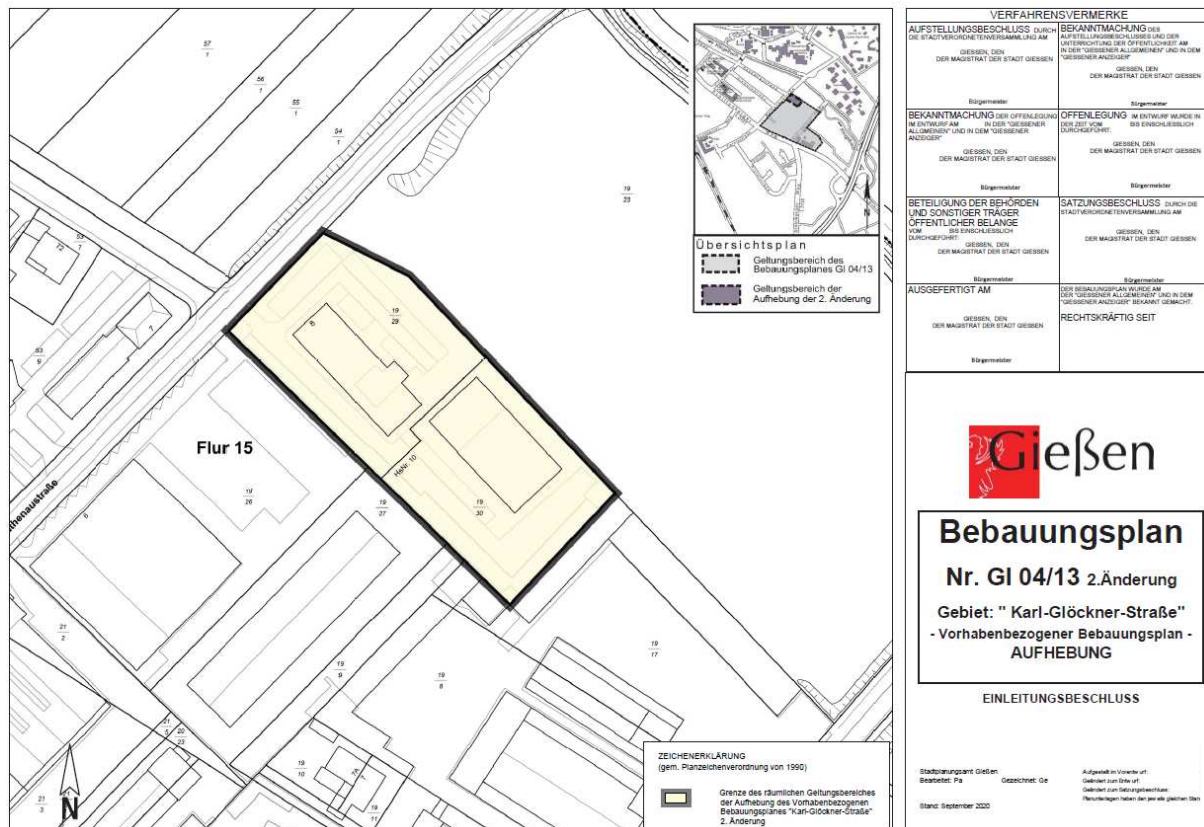


Abbildung 1: Übersicht Lage und räumlicher Geltungsbereich (Einleitungsbeschluss)

3. 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 vorliegen, 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.

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens gilt für den Bereich der Aufhebung wieder das Planungsrecht des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ i. V. m. § 34 BauGB und 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.

4. Planungsrechtliche Situation

Das Aufhebungsgebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) ausgewiesen. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar. Der nicht in den FNP integrierte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als stark verarmten und stark überformten Siedlungsbereich ein.

Bebauungspläne

Das Aufhebungsgebiet für das am 12.11.2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ 2. Änderung befindet sich als Teilgebiet innerhalb des seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“.

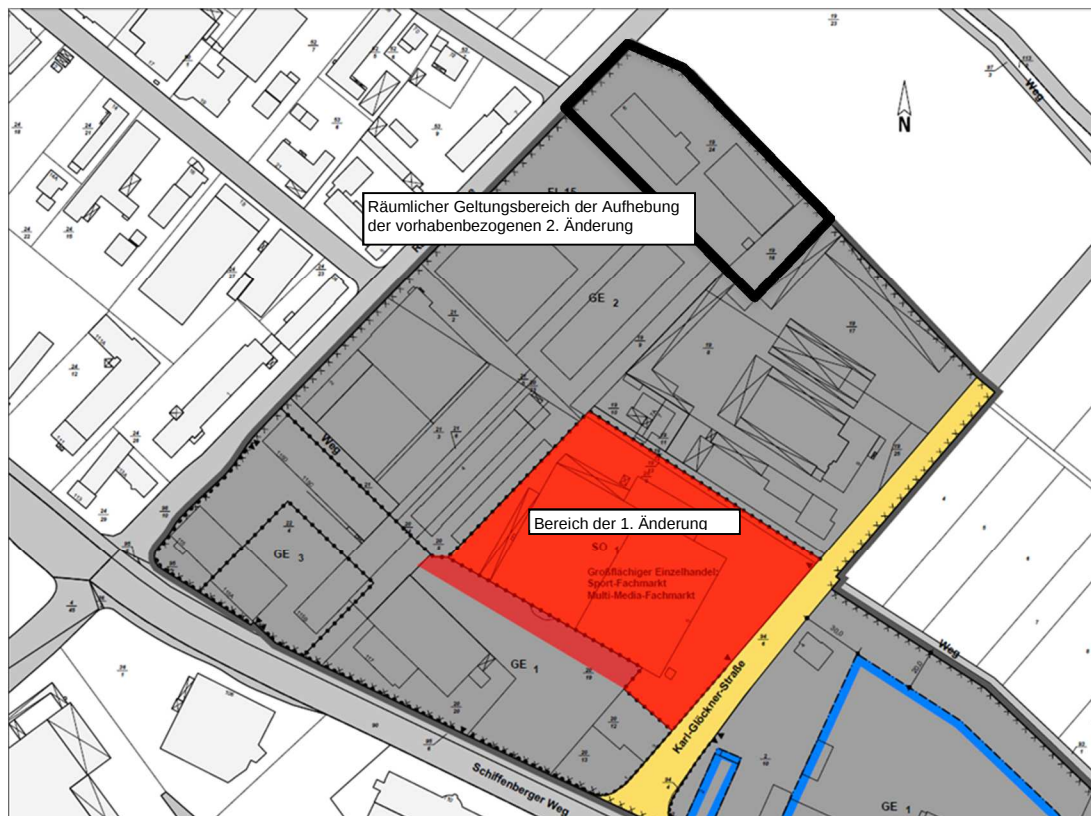


Abbildung 2: Auszug aus der Plankarte des Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ mit Änderungsbereichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung

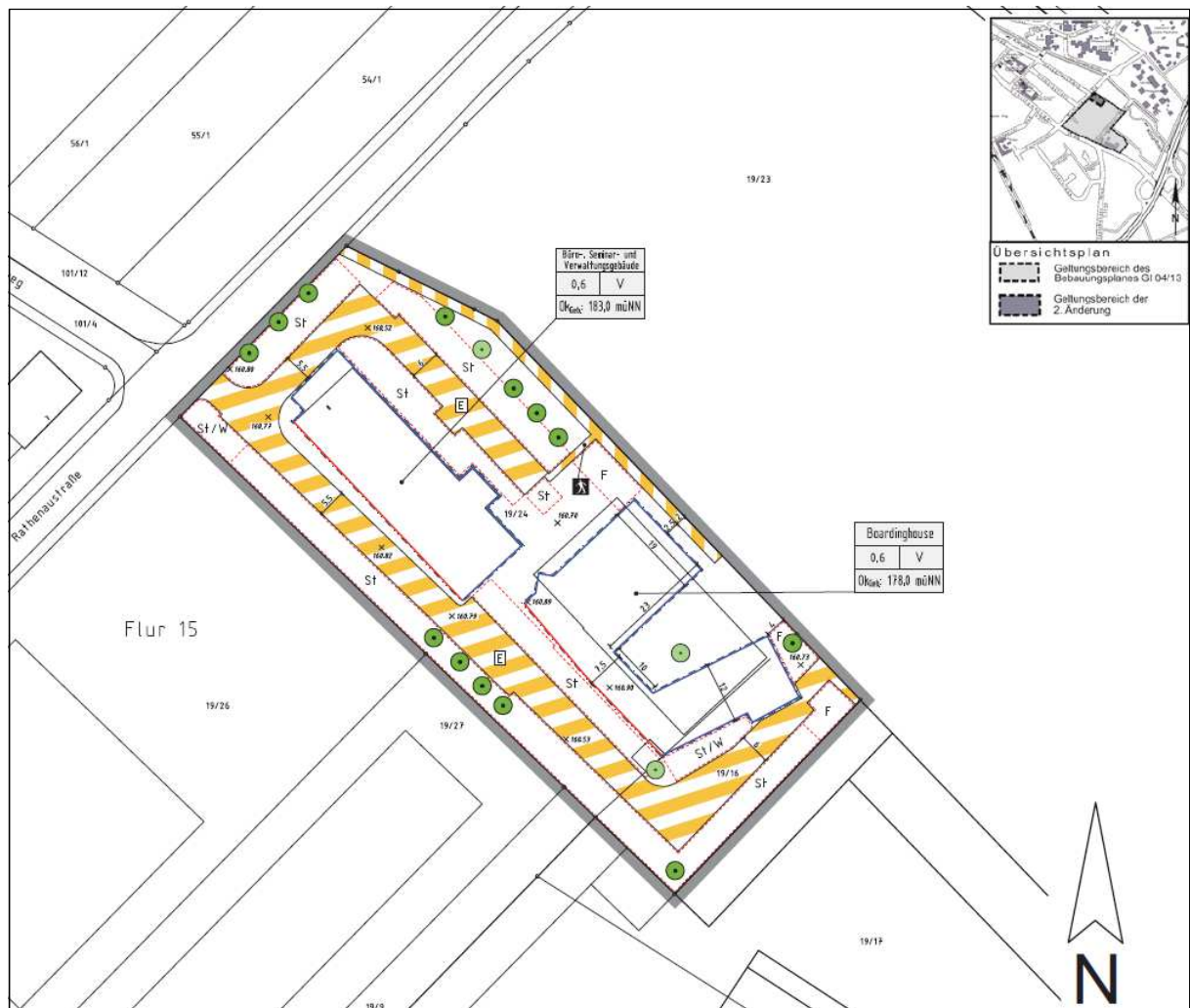


Abbildung 3: Auszug aus der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung

Der seit 2014 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Vorhabenträger nicht wie im Durchführungsvertrag vereinbart, bis 2018 umgesetzt. Ein Boardinghouse konnte seitens des Investors nicht wirtschaftlich entwickelt werden. Die Planung sah insgesamt die Sanierung des vorderen Bestandsgebäudes als Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäude und den Neubau eines Boardinghouses gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Abb. 4) vor.

Zur Umsetzung des Vorhabens erfolgte bisher nur ein Rückbau der bestehenden baulichen Anlage (Lagerhalle) im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Neuerrichtung eines u-förmigen und von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgewandten fünfgeschossigen Gebäudes einschließlich der Neuordnung von Stellplätzen und Freiflächen sowie der Anlage einer Fußwegeverbindung zur Rathenaustraße an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist nicht realisiert worden. Ebenso wurde die Sanierung des Bestandsgebäudes im vorderen Grundstücksbereich noch nicht ausgeführt.



Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung

Hinter dem Bestandsgebäude sollte das u-förmige, fünfgeschossige Boardinghaus entstehen. Vorgesehen waren insgesamt 100 Einzimmer-Appartements mit einer Größe von ca. 23 m² verteilt auf fünf Geschossen. Das Gebäude sollte in zwei Bauteile aufgeteilt werden. Einem Zweispänner im Nordwesten und einem Einspänner im Südosten. Für beide Bauteile war in dem mittleren Teil die Verbindung mit einem Treppenhaus vorgesehen. Die Erschließung beider Gebäude erfolgte über die Rathenaustraße mit einer Zufahrt bis in den hinteren Grundstücksteil.

Durch die u-förmige Grundfläche wären keine Wohnräume in Richtung des angrenzenden Gewerbegebietes ausgerichtet gewesen, sondern nur immissionsunempfindliche Erschließungsflächen. Die Wohnräume orientierten sich ausschließlich in Richtung des Universitätscampus und dem städtischen Grünstreifen.

Die Umsetzung des Boardinghouses war für den Investor wirtschaftlich nicht tragfähig. Aufgrund der engen vorhabenbezogenen Festsetzungen sind andere Nutzungs- und Baukonzepte nicht ohne die Grundzüge der Planung erheblich berührende Änderungen möglich, sodass eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Rückführung in das alte, vorhandene Baurecht des Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ erfolgt.

Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 setzt auf insgesamt rd. 11 ha Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest, für das im Jahr 2010 ein 1. Änderungsverfahren zur Festlegung der Nutzung für jeweils einen Sportartikel-, Multimedia- und Tiernahrungsfachmarkt erfolgte (siehe Abb.1).

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung erfolgt die Rückführung des Plangebietes auf das Planungsrecht dieses Bebauungsplans. Sowohl die Festsetzungen in der Plankarte als auch die textlichen Festsetzungen sind für das Aufhebungsgebiet Rathenaustraße 8 + 10 wieder maßgeblich. Ein Änderungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da das

neue Vorhaben des Investors, der Neubau eines Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäudes, bauplanungsrechtlich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zulässig ist.

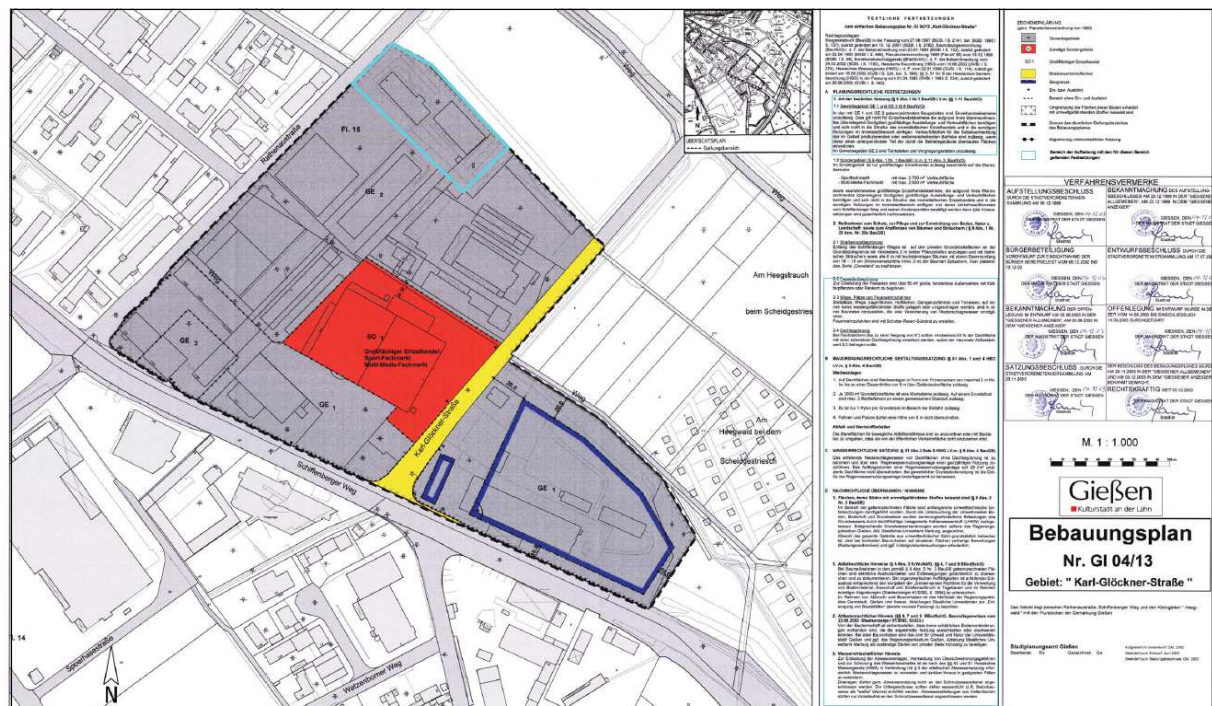


Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ (2003) mit dem Aufhebungsgebiet (hellblau markiert)

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Planrechts sowie für die überbaubaren Flächen und das Maß der Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch, da der Bebauungsplan diesbezüglich als einfacher Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Für das zwischen Magistrat der Stadt Gießen und dem Investor vorabgestimmte neue Vorhaben eines Ersatzbaus wird daher im Hinblick auf die überbaubare Fläche, die Höhenentwicklung, der Errichtung von PV-Anlagen und der Schaffung zusätzlicher Fahrradstellplätze über die, von der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl hinaus, sowie Begrünungsmaßnahmen und Baumerhalt ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen.

Das neue Bebauungskonzept sieht neben dem Erhalt und der Sanierung des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes einen fünfgeschossigen Neubau als Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäude vor, welches im Erdgeschoss vollflächig überbaut ist und sich ab dem 1 Obergeschoss in Richtung Klingelbachaue öffnet, sodass der überwiegende Teil der Seminarräume zum dachbegrünten Lichthof orientiert ist. Es dient der JLU als Ersatzbau für das Bestandsgebäude Rathenaustraße 8, das nicht mehr zukunftsfähig ist.

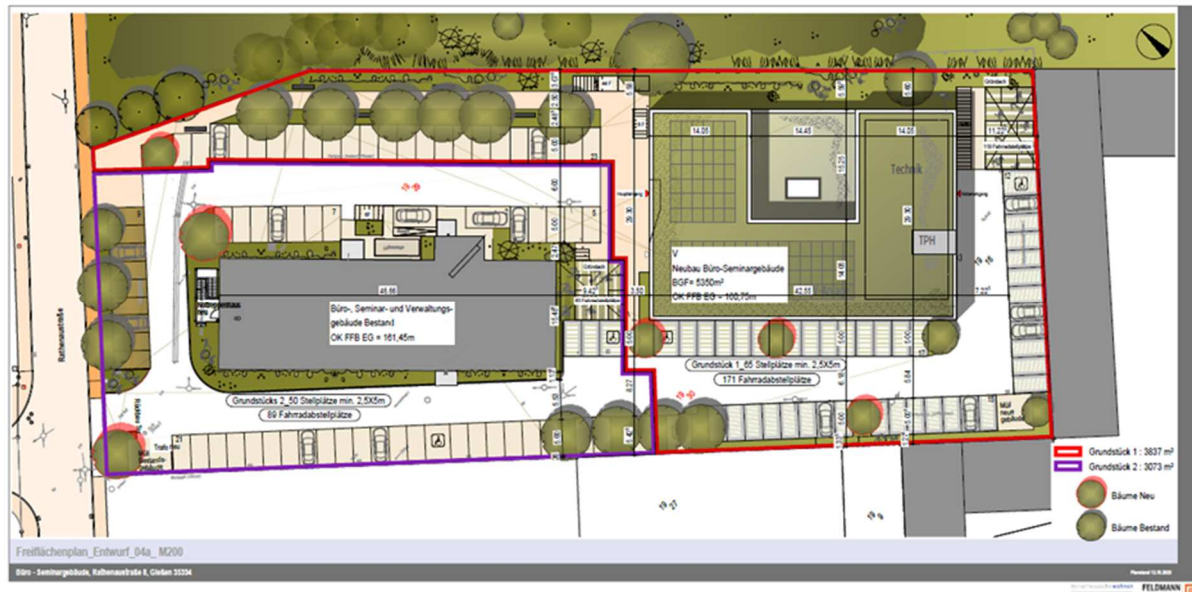


Abbildung 5: Freiflächenplan des Bebauungskonzeptes von Feldmann Architekten (Stand 12.10.2020, Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab)

5. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Aufhebungsgebiet weist im nordwestlichen Teil an der Rathenastraße eine Bebauung aus einem fünfstöckigen ehemaligen Verwaltungsgebäude auf. Im südöstlichen Teil befand sich bis zu seinem Abriss ein zweistöckiges ehemaliges Lagergebäude. Ansonsten weist das Aufhebungsgebiet großräumig versiegelte Flächen auf. In den Randbereichen sowie im unmittelbaren Umfeld der Gebäude befinden sich schmale Vegetationsflächen.

Das Aufhebungsgebiet ist bereits überwiegend versiegelt und weist mit Ausnahme von einigen Einzelbäumen, keine naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen auf. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende dichte Baumbestand befindet sich überwiegend außerhalb des Aufhebungsgebietes.



Abbildung 6: (Schrägluftbild, smart client 03/2020)

Erschließung und Leitungsinfrastruktur

Die äußere Erschließung des Aufhebungsgebiet ist im Bestand vorhanden und erfolgt über die Straßen Schiffenberger Weg und Rathenaustraße von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgt. Der Öffentliche Personennahverkehr kann über die bestehenden und im Zuge des Neubaus der Rathenaustraße berücksichtigten neuen Bushaltepunkte fußläufig auf kurzem Wege erreicht werden. Der Bahnhofpunkt „Erdkauter Weg“ der „Lahn-Kinzig-Bahn“ befindet sich im weiteren Umfeld des Aufhebungsgebietes. An das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld ist das Aufhebungsgebiet angeschlossen. Im Zuge des geplanten Neubaus wird auf dem Grundstück eine interne Fußwegeverbindung zur Rathenaustraße an der nordöstlichen Grenze des Aufhebungsgebietes ergänzt. Die unmittelbare äußere Erschließung des Aufhebungsgebietes erfolgt an die durch die Infrastruktur- und Sanierungsmaßnahmen des Landes Hessen und der Stadt Gießen erneuerte Rathenaustraße, die nördlich einen durchgehenden Radfahrstreifen und Fußweg und im Süden aufgrund des schmalen Querschnitts erst ab der Einmündung Heegstrauchweg in Richtung Osten zum Campus Philosophikum mit einem Radfahrstreifen erhält. Die innere Erschließung wird auf privaten Erschließungswegen, die für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, sowie für dreiaxlige Müllentsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein müssen, abgewickelt. Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt an die Rathenaustraße.

Über das Aufhebungsgebiet (Gemarkung Gießen, Flur 15, Flurstücke 19/16 und 19/24) verläuft ein städtischer Schmutzwasserkanal (DN 400), der im Grundbuch dinglich gesichert ist. Dieser Kanal leitet das Schmutzwasser von Grundstücken aus der Karl-Glöckner-Straße, aus Teilen des Schiffenberger Weges sowie dem Watzenborner Weg und dem Steinberger Weg ab. Der Schmutzwasserkanal muss im Bereich der Neubebauung verlegt werden. Die Details werden im zwischen der Stadt und dem Investor zu schließenden Städtebaulichen Vertrag bestimmt, da der Durchführungsvertrag mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan obsolet geworden ist.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Nach der Aufhebung beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wieder nach den Festsetzungen des rechtskräftigen alten Planrechts sowie für die überbaubaren Flächen und das Maß der Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch. Zur Gewährleistung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend über Festsetzungen ausgewogenen Berücksichtigung der Umweltbelange werden diese über den Städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert und nach heutigem Stand der Technik ergänzt werden.

Dies betrifft insbesondere Regelungen zu:

- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Gestaltung der oberirdischen PKW- und Fahrradstellplätze mit offenporigen begrünungsfähigen Pflasterflächenbestimmungssystemen,
- Mindestbegrünungsanteil von 20 % der Grundstücksfläche,

- Gestaltung zu begrünender Flächen einschließlich Neuanpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Stauden
- Erhalt von Bäumen (Baumschutz),
- Anforderung an Pflanzgruben,
- Gestaltung Einfriedungen,
- Regelungen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung, Nist-/Fassadenkästen für Fledermäuse und Vögel).

Stadtplanungsamt Gießen