

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/1863/2008**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 15.08.2008

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 Rg/Ro - 23 56  
 Verfasser/-in: Herr Rogge

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			Gi. Stadtrecht	Nein

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

**Betreff:**

**Bebauungsplan GI 03 / 11 "Professoreneck-Mitte"**

**hier: - Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 -Antrag des Magistrats vom 01.09.2008**

**Antrag:**

„1. Der von der Firma HIG Immo GmbH mit Schreiben vom 13.08.08 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich mit den Flurstücken 54 Nr. 23/1, 23/2, 25/4 teilweise, 26/1 und 26/2 (Stand Januar 2008) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eingeleitet.

3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

### **Begründung:**

Das vor über 30 Jahren gegründete Unternehmen „Service-Reisen“ beschäftigt als Paketreiseveranstalter derzeit 130 Mitarbeiter und hat seinen Firmensitz in 2 Bürogebäuden zwischen der Rödgener Straße und der Grünberger Straße. Das in den letzten Jahren stark expandierende Unternehmen möchte vor der anstehenden Investition in ein weiteres (bereits genehmigtes) Bürogebäude die langfristige Entwicklungsmöglichkeit am bestehenden Standort über Planungsrechte absichern.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das ca. 0,58 ha große Plangebiet liegt im sogenannten „Professoreneck“ im Straßendreieck zwischen Grünberger Straße, Rödgener Straße und dem Heyerweg.

Der im Verfahren zu betrachtende Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die für die Konsolidierung des Unternehmens notwendigen Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 54 Nr. 23/1, 23/2, 25/4 teilw., 26/1 und 26/2. Im Norden wird das Vorhaben von der Rödgener Straße, im Süden von der Grünberger Straße und im Westen von den anschließenden Grundstücken mit Wohnnutzungen begrenzt. Auf der Ostseite grenzen Grundstücke an, die Wohnhäuser an der Straße und teilweise in der zweiten Reihe aufweisen.

Das gesamte Gebiet ist durch Bebauung geprägt, die teilweise vor und teilweise nach dem zweiten Weltkrieg entstanden ist. Die Größenordnungen der geplanten nichtstörenden Büronutzungen sind in dem als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufenden Bestand nicht mehr auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Der seit dem 04.11.2000 wirksame Flächennutzungsplan stellt die im ROP als Siedlungsflächen dargestellten Flächen als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP entgegen.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das vorliegende Bebauungskonzept (Anlage 3) ist bezüglich der städtebaulichen und nachbarrechtlichen Belange und diesbezüglichen Schutzanforderungen zu prüfen und ggf. planungsrechtlich zu bewältigen.

Das wesentliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Bebauungssicherung der Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebsstätte „Service-Reisen“ und den damit verknüpften Erhalt und Ausweitung der Arbeitsplätze an diesem Standort. Die angedachten Erweiterungsbauten sollen trotz der Volumenvergrößerung stadtbauverträglich in den Umgebungsbestand eingebunden werden. Der unbebaute Blockinnenbereich soll weitestgehend erhalten bleiben.

### Verfahren

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche.

Aufgrund der Gebietsgröße sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen ist kein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen einer genehmigungsfreien Berichtigung angepasst.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Übersichtsplan Plangeltungsbereich zum Einleitungsbeschluss
3. Bebauungskonzept mit Beschreibung

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift