

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2177/2008**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 22.12.2008

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Rg/Sti/Ro - 2356/2334  
 Verfasser/-in: Herr Rogge/Frau Stingl

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:**  
**Aufstellung des Bebauungsplans GI 03/11 "Professoreneck-Mitte";**  
**hier: Satzungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 22.12.2008 -**

**Antrag:**

- „1. Die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden im Rahmen der Entwurfsoffenlegung nach den § 3 Abs 2 und § 4 Abs 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft und werden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. GI 03/11 „Professoreneck-Mitte“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplanentwurf integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften nach § 81 Hessische Bauordnung werden als Satzung beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss zum Bebauungsplan ortsüblich bekanntzumachen (§10 Abs. 3 BauGB).“

### **Begründung:**

Seit rund 35 Jahren im „Professoreneck“ zwischen Rödgener Straße und Grünberger Straße ansässig, hat sich die Firma Service-Reisen inzwischen zum größten Paketreiseveranstalter Europas entwickelt. Um auch in Zukunft der wachsenden Mitarbeiterzahl gerecht zu werden, ist es dringend notwendig, flächenmäßig zu expandieren und neue Büroflächen für zusätzliche Mitarbeiter zu schaffen. Die Firma favorisiert eine Erweiterung und Expansion am Altstandort und hat im Dialog mit der Stadt Gießen die langfristig angelegte Planung für vier Bürogebäude erarbeiten lassen. Auf der Grundlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes hat die Firma im Frühjahr 2008 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, um dafür die Planungssicherheit zu erhalten.

Dem Antrag stimmte die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Giessen mit Beschluss vom 01.10.2008 zur Einleitung des Bebauungsplanes GI 03/11 „Professoreneck-Mitte zu.

### Geltungsbereich

In den Geltungsbereich einbezogen wurden alle für den langfristig angelegten Bedarf erforderlichen Flächen. Neben den bisherigen Betriebsgrundstücken zwischen der Rödgener Straße und der Grünberger Straße gehören dazu nordöstlich die von der Firma erworbenen Grundstücke Rödgener Straße Nr. 6 und 8 sowie südwestlich das derzeit von der Eigentümerfamilie zu Wohnzwecken genutzte Grundstück Grünberger Straße Nr. 223. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 23/1, 23/2, 25/4 teilweise, 26/1 und 26/5 der Flur 54 in der Gemarkung Gießen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen begrenzt:

Norden	Rödgener Straße, angrenzend Wohnbebauung
Westen	Wohnbebauung und Gärten
Süden	Grünberger Straße, angrenzend die ehemalige Tankstelle der PX
Osten	Wohnbebauung und Gärten

### Planungsrechtliche Grundlagen

Die erste Bebauung des „Professorenecks“ entstand vor dem zweiten Weltkrieg. Danach, bis in die 80iger Jahre erfolgte eine zunehmende Verdichtung des Gebietes (zweite und dritte Baureihe, Geschosswohnungsbau) auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB, Einfügung im bebauten Innenbereich). Um der Firma für künftige Erweiterungen und die damit verbundenen Investitionen eine langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt, von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan kann und soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt Gießen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist, das bestehende Quartiersmerkmal der offenen Bauweise in einem gleichförmigen Rhythmus entlang der Rödgener Straßen und Grünberger Straße aufzunehmen und die bisherige max. Gebäudehöhen nicht zu überschreiten.

Der bisher überwiegend gärtnerisch genutzte Innenblockbereich ist weiterhin von Bebauung freizuhalten. Bis auf den notwendigen Parkplatz, der zu begrünen ist, soll der Innenbereich nach dem Leitbild „Arbeiten auf dem Campus“ parkartig gestaltet werden.

#### Anregungen zur erfolgten Offenlage und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Zur Offenlage gingen von den drei Nachbarn Bedenken ein, die ihre Belange durch die Planung beeinträchtigt sehen.

Von den 35 angeschriebenen Behörden und TÖB gaben 6 eine Stellungnahme mit Anregungen, 13 eine Stellungnahme ohne Anregungen und 16 keine Stellungnahme ab.

Entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) ergeben sich zum Satzungsbeschluss nur geringfügige bzw. redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

#### Verfahren

Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 01.10.2008 gefasst. Gemäß § 13 a BauGB erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzung für ein „Beschleunigtes Verfahren“.

Vom 10. bis 24. 10. lag die Planung frühzeitig aus und am 23.11.2008 wurde sie den Anliegern in einer Informationsveranstaltung vorgestellt.

Auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes lag der erarbeitete Bebauungsplan-Entwurf vom 30.11.2008 bis 01.12.2008 mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange öffentlich aus.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss werden der Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen mit Bekanntmachung in den Giessener Tageszeitungen rechtsgültig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan Nr. GI 03/11 „Professoreneck-Mitte“  
(verkleinerte Planzeichnung u. Legende)
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
4. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterung
5. Begründung zum Bebauungsplan
6. Durchführungsvertrag

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