

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/3260/2010**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 18.08.2010

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Ro - 2333  
 Verfasser/-in: Herr Benz

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

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

**Betreff:**  
**Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. GI 02/06 "Marburger Straße/Bückingstraße"**  
**hier: Aufstellung eines Bebauungsplans**  
**- Antrag des Magistrats vom 18.08.2010 -**

**Antrag:**

- „1. Für das in der Anlage gekennzeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

### **Begründung:**

Das Plangebiet zwischen Marburger Straße und Ringallee sollte Anfang der 70er Jahren entsprechend dem Generalverkehrsplan 1967 der Stadt Gießen durch eine Straße in Verlängerung der Sudetenlandstraße in die Wieseckau (Nordtangente) durchschnitten werden. Diese Planung wurde nicht umgesetzt. In den 60er Jahren gehörte das Grundstück der Stadt Gießen wurde aber an die Firma Schwab Früchtegroßhandel verkauft, die darauf eine Lagerhalle errichtete. 1980 wurde eine Bauvoranfrage für einen Lebensmittelmarkt gestellt und über den Weg eines gerichtlichen Prozessvergleichs 1981 genehmigt und errichtet. Schon damals wurde eine Schließung der Baulücke zwischen Haus Nr. 44 und 54 entlang der Marburger Straße aus städtebaulichen Gründen gefordert. Diese Forderung ließ sich aber aufgrund eines fehlenden Bebauungsplans nicht durchsetzen.

Mit dem jetzt geplanten Abriss des Gebäudes Marburger Straße 54 (Staatliches Lebensmitteluntersuchungsamt) und der Errichtung eines Getränkemarktes mit einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundfläche auf dem rückwärtigen Grundstücksteil und davor angeordneten Pkw-Stellplätzen (wie auf dem benachbarten Lebensmittelmarkt), würde die städtebauliche unbefriedigende Situation durch die Vergrößerung der Baulücke an der Marburger Straße um ca. 40 m erheblich verschlechtert.

Mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens soll einer weiteren Verdichtung des Blockinnenbereichs entgegengewirkt und die weitgehend vorhandene und städtebaulich wünschenswerte Blockrandbebauung an der Marburger Straße erhalten werden.

### Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Straßen: Marburger Straße im Westen, den Fußweg zwischen Marburger Straße und Ringallee im Norden, die Ringallee im Osten und die Bückingstraße im Süden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 2 Nr. 254/4, 254/6, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 255/2, 256/5, 257/4, 258/4, 258/5, 258/10, 258/16, 258/17 und Flur 19 Nr. 9/12, 9/27, 9/28, 9/29 und 9/34. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 19.900 m<sup>2</sup>.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sollen unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei hat die Entwicklung einer guten Wohn- und Grünqualität in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit einer überwiegend vorhandenen Blockrandbebauung entlang der Marburger Straße, der Bückingstraße und dem Verbindungsweg zwischen Ringallee und Marburger Straße soll gesichert werden. Bei einer Änderung der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken ist der städtebaulichen Struktur einer Blockrandbebauung Rechnung zu tragen. Keinesfalls sollen Blockrandbebauungen zugunsten von rückwärtigen Bebauungen aufgegeben werden und dadurch weitere Baulücken an den Straßenzügen entstehen. Die

vorhandenen Wohn- und sonstigen Nutzungen sollen innerhalb des Mischgebietes entlang der Marburger Straße und Bückingstraße erhalten bleiben.

Bei den Mehrfamilienhäusern entlang der Ringallee handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen und parkartiger Begrünung der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden und altem Baumbestand. Diese Wohnbebauung mit ihren Grünflächen soll auch zukünftig erhalten werden.

### Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 2 ha wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die verhindern soll, dass aufgrund von Nutzungsänderungen bzw. Abriss von Gebäuden und Neubebauung die weitgehend noch vorhandene geordnete städtebauliche Ordnung verloren geht.

Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Dies gilt auch für die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im geforderten rechtlichen Rahmen hinreichend sachgerecht ermittelt und behandelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

Lageplan mit Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

---

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