



Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

Bebauungsplankonzept

**und Begründung zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/13
„Karl-Glückner-Straße“**

Ausgangslage

Der Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ setzt auf insgesamt ca. 11 ha Gewerbegebiete und ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest, für das in 2010 ein 1. Änderungsverfahren zur Festlegung der Nutzung für jeweils einen Sportartikel-, Multimedia- und Tiernahrungs-Fachmarkt erfolgte.

Planungsanlass

In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität will ein Investor auf dem Baugrundstück Rathenaustraße 8 ein sogenanntes Boardinghouse zur zeitweisen Beherbergung mit eingeschränktem Serviceangebot insbesondere mit Universitäts-Bezug errichten. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung festgestellt, dass das Boardinghouse aufgrund der beabsichtigten bis einjährigen Aufenthaltsdauer, beispielsweise von Gastdozenten, als Wohngebäude einzustufen und somit im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig ist.

Ein Baurecht kann daher nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanänderungsverfahrens geschaffen werden.

Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation

Der ca. 3,6 ha große räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ wird von der Rathenaustraße, dem Klingelbach-Grünzug, der Karl-Glückner-Straße und dem Gewerbebestand am Schiftenberger Weg umrahmt und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 15, Nr. 19/8-12, 19/16+17 und 19/24-27.

Neben dem im Eigentum des Investors befindlichen Baugrundstück, auf dem bereits ein fünfgeschossiger ehemaliger Verwaltungsbau von der Universität (Philosophie, Akademischer Austauschdienst) genutzt wird, und einem rückwärtigen Wohngrundstück in Privatbesitz gehören alle übrigen Grundstücke im Plangebiet mit Ausstellungs- und Verkaufs- sowie Werkstatt- und Lagergebäuden einer ansässigen Firma für Dachbedekung und Fassadengestaltung.



Abbildung: Ansicht Rathenaustraße 8
(Vorderhaus)



Abbildung: Ansicht Rathenaustraße 6

Die übergeordneten Planvorgaben (Regionaler Raumordnungs- und Flächennutzungsplan) sehen eine gewerbliche Gebietsnutzung vor. Die angestrebte Bebauungsplanänderung weicht nur im geringfügigen Maß von diesen Zielvorgaben ab, so dass diesbezüglich kein förmlicher Änderungs- bzw. Abweichungsbedarf erkannt wird.

Planungsziele

Als vorläufige städtebauliche und grünordnerische Planungsziele für das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ werden festgelegt und im Folgenden näher ausgeführt:

- Schaffung des Baurechtes für ein geplantes Boardinghouse durch Änderung der Baugebietsarten unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Gewerbebetriebe; Prüfung von Einschränkungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet und Abstimmung mit der betroffenen Firma,
- Gestalterische Aufwertung der Rathenaustraße als Hauptzufahrt zum Universitäts-Campus Geisteswissenschaften,
- Erhaltung der Bauflucht Rathenaustraße sowie des Grünbestandes in der Klingelbachaue durch Festsetzung von Baugrenzen.

Das Baurecht für das geplante Boardinghouse soll durch Festsetzung eines Mischgebietes wie in der Abbildung auf Seite 3 dargestellt geschaffen werden. Darin wird das baurechtlich als Wohngebäude (Appartementanlage) eingestufte Boardinghouse planungsrechtlich zugelassen und der von der Universität für Lehr- und Verwaltungszwecke genutzte Gebäudebestand gesichert.



Abbildung 2: Bebauungsplankonzept GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“, 2. Änderung

Für die angrenzenden Gewerbegrundstücke im Eigentum der Dachdecker-Firma soll gemäß den städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einer Nutzungszonierung ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, in dem nur

Nutzungstypen, Anlagen und Betriebsweisen zulässig sein sollen, die das im Mischgebiet geplante Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu soll frühzeitig mit der o.g. Firma abgestimmt werden, ob der derzeitige Nutzungsbestand (überwiegend relativ störungsfreie Verkaufs-, Büro-, Ausstellungs- und Lagerfunktion) und die Betriebszeiten (vermutlich vollständig außerhalb des Nachtzeitraumes von 22 – 6:00 Uhr) diesen Anforderungen derzeit und künftig entsprechen wird.

Für das im Gewerbegebiet vorhandene Wohngebäude, das offenkundig nicht als Betriebsinhaberwohnung ausnahmsweise zulässig wäre, soll eine Festsetzung zum planungsrechtlichen Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung/ BauNVO getroffen werden. Somit kann eine vorhandene bauliche Anlage (Wohnhaus) auch mit eventuellen Erweiterungs- oder Änderungsmöglichkeiten in einem festzusetzenden (Gewerbe-)Gebiet, in dem sie gemäß BauNVO unzulässig ist, zugelassen werden.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll auch dazu genutzt werden, die Rathenaustraße als Hauptzufahrt zum Universitäts-Campus Geisteswissenschaften gestalterisch aufzuwerten. Hierzu sollen im weiteren Verfahren und in der Abstimmung mit der o.g. Firma folgende Maßnahmen geprüft werden:

- Klärung der Nutzungs- und Ausbauperspektive der vorhandenen Lagerhalle Rathenaustraße 6,
- Klärung einer eventuellen Neubauperspektive für die Freifläche des Grundstückes Rathenaustraße 6, ggf. mit Universität bezogenem Nutzungskonzept,
- Anlage einer Baumallee auf der Südostseite der Rathenaustraße in Abstimmung mit eventuellen Leitungslagen.

Verfahren

Die 2. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge des gesamten Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ nicht berührt werden. Somit können

- die frühzeitige Beteiligung auf die Vorabstimmung der Planung mit der betroffenen Firma und die Behördenbeteiligung auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt sowie
- auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, den Hinweis auf die umweltbezogener Informationen und die zusammenfassenden Erklärung verzichtet

werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

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.

