

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1470/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 27.03.2013

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gm - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 05/20 "Gleiberger Weg"**  
**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**  
**Antrag des Magistrates vom 27.03.2013**

#### Antrag:

1. „Die Anregungen zweier Bürgerinnen und dreier Träger öffentlicher Belange aus den durchgeführten Offenlage- und Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 05/20 „Gleiberger Weg“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

Für den Bereich zwischen dem Gleiberger Weg, der Krofdorfer Straße und der Westtangente/ B 429 ist ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung der Jugendverkehrsschule als Ersatzmaßnahme im Rahmen der Landesgartenschau sowie vorhandener Anlagen im Grünzug am Rand der Weststadt durchgeführt worden.

### Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Im etwa 7,0 ha großen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 05/20 „Gleiberger Weg“ zwischen den o. g. Straßen, der vor der Planaufstellung überwiegend dem Außenbereich zugeordnet war, sollen folgende Vorhaben sowie Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und gesteuert werden:

- Neuanlage eines Verkehrsübungsplatzes (Jugendverkehrsschule) auf einer städtischen Teilfläche; dieses ist mittlerweile gemäß § 33 BauGB vorzeitig genehmigt worden und befindet sich bereits im Bau,
- Erweiterung einer im Gebiet bereits genehmigt vorhandenen Hundeschule, u.a. durch den Neubau eines Funktionsgebäudes mit Stellplätzen,
- Absicherung des vorhandenen Rasensportplatzes mit Nebenanlagen (ASV Gießen),
- Klärung der planungsrechtlichen Einordnung, Schutzansprüche und Erhaltungsperspektive zweier Gartenparzellen im Plangebiet,
- Planungsrechtliche Absicherung der Baugrundstücke entlang der Krofdorfer Straße.

Durch die Hereinnahme des Sportplatzgeländes, zweier Gartenparzellen im Außenbereich sowie der Bebauung westlich der Krofdorfer Straße wird auf der Grundlage des vorgelegten Lärmgutachtens und einer sachgerechten Abwägung eine Konfliktbewältigung und Absicherung der Bestandssituation gewährleistet.

Bei einer für Wohnzwecke genutzten, nicht vollständig erschlossenen Gartenparzelle wird die Festsetzung des Bebauungsplanes (Freizeitgarten) durch einen mittlerweile abgeschlossenen Vertrag zwischen Stadt und Eigentümergemeinschaft mittelfristig umgesetzt.

Alle Freiraumnutzungen innerhalb des Weststadt-Grünzuges sollen durch eine Beschränkung der weiteren Versiegelung und Intensivierung der Durchgrünung die übergeordneten Funktionen und Anforderungen des Außenbereiches berücksichtigen.

### Verfahren

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3/4 Abs. 1 BauGB und dem Entwurfsbeschluss am 6.09.2012 wurde vom 17.09. bis einschließlich 19.10.2012 gemäß §§ 3/4 Abs. 2 BauGB die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Es ergibt sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein Abwägungsbedarf über die Stellungnahmen der (Mit-)Eigentümerinnen der beiden Gartenparzellen im Plangebiet sowie aus der Beteiligung zum Planentwurf von drei Trägern öffentlicher Belange (Obere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde und Abteilung für den ländlichen Raum).

Die Eigentümerinnen der Gartenparzellen tragen Bedenken hinsichtlich der insbesondere von der benachbarten Hundeschule ausgehenden Belästigungen (Lärm, Verunreinigungen, Park-

suchverkehr) sowie bezüglich der verlärmten Gesamtsituation vor. Zu den Lärmauswirkungen der Hundeschule konnte eine gutachterliche Festlegung der Größenordnung der am Wochenende geplanten Veranstaltungen erreicht und mit dem Betreiber abgestimmt werden, so dass die Schutzansprüche der Gartennutzer/-innen eingehalten werden können.

Die Obere Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium hat einige Anregungen zur Bewertung des von der Hundeschule ausgehenden Lärmes vorgetragen, die mit dem Schallgutachter geprüft wurden.

Die Wasserbehörde beim Landkreis Gießen hat die Prüfung der Freilegung des im Plangebiet verrohrten Weststädter Flutgrabens angeregt, was aus entwässerungstechnischen und hygienischen Gründen jedoch nicht möglich ist.

Die Abteilung für den ländlichen Raum beim Landkreis Lahn-Dill hat die Prüfung einer landwirtschaftlichen Nutzung der restlichen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet angeregt, was aufgrund der Flächengrößen und Nutzungskonflikte abgelehnt wird.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift