

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1728/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 02.09.2013

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm - 2356  
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

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

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. GI 03/08 "Marshall-Siedlung", 2. Änderung  
 hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens  
 - Antrag des Magistrats vom 02.09.2013 -**

**Antrag:**

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ eingeleitet.
2. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Das in der Anlage 2 beigefügte Bebauungskonzept der Firma BauWerk Projektberatung und Baumanagment mbH/Gießen für einen Teil des Geltungsbereiches GI 03/08 wird zur Kenntnis genommen und soll als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes dienen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 13a BauGB sind auf der Grundlage dieser Beschlüsse die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Offenlage des Bebauungsplan- Entwurfes erfolgt ohne gesonderten Beschluss.“

**Begründung:**

Anlass der Bebauungsplanung

Für eine ca. 1 ha große Teilfläche südlich der Rödgener Straße zwischen Kapellenstraße und Monroestraße wird seit Juni diesen Jahres mit der Wohnbau Genossenschaft als Eigentümerin ein Planungsvorhaben abgestimmt, das eine Wohnbebauung mit zwei- bzw. dreigeschossigen Stadthäusern vorsieht. Die von der Wohnbau Genossenschaft beauftragte Firma BauWerk Projektberatung und Baumanagment mbH hat hierzu ein Bebauungskonzept erstellt, auf dessen Grundlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um eine dem Standort ange-

messene Wohnbebauung unter Berücksichtigung des teilweise alten Baumbestandes zu entwickeln.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 2. Änderung wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch die Kapellenstraße und im Osten durch die Monroestraße begrenzt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft im Abstand von ca. 90 Metern parallel zur Rödgener Straße. Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 54 die Flurstücke 10, 37 tlw., 12/9 tlw., 36/9 tlw, 95 tlw. Im Einmündungsbereich der Monroestraße / Rödgener Straße wurde das Plangebiet um die Straßenverkehrsfläche der Rödgener Straße erweitert, um einen zukünftig erforderlichen Knotenumbau bei weiteren Gebietsentwicklungen der Wohnbau Genossenschaft planungsrechtlich zu sichern. Eine Anfrage bezüglich der Planungsabsichten des Eigentümers des Keller-Theater-Quartiers hat keinen absehbaren Bedarf für eine Planänderung ergeben. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) werden die Flächen des Planänderungsbereichs als Wohnbauflächen dargestellt. Im Landschaftsplan 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit bewertet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplans stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einem Umlegungsgebiet. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich östlich der Kapellenstraße ein Mischgebiet für das ehemalige amerikanische Kirchengebäude mit einem bestandsorientierten Baufenster fest. Innerhalb des sich östlich anschließenden allgemeinen Wohngebietes wurde nur der zu erhaltende Baumbestand, jedoch keine weiteren Baufenster festgesetzt. Für die Planung der Wohnbebauung ist daher eine Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung des Baumbestandes und einer privaten Grünfläche erforderlich. Die Ergebnisse des beauftragten Gutachtens zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Einzelgehölze und Artenvorkommen sollen voraussichtlich Ende Oktober vorliegen.

Eine erste Abstimmung zu den städtischen Erschließungsanforderungen ergab, dass eine Anbindung der Wohnnutzung nicht allein über die Kapellenstraße, sondern auch über die Monroestraße erfolgen muss. Zur Anbindung des geplanten Wohnquartiers an beide Straßen ist eine zusätzliche Straße zwischen Kapellenstraße und Monroestraße geplant. Der Knoten Monroestraße ist Bestandteil des Plangebietes, um die Möglichkeit eines späteren Knotenumbaus planungsrechtlich zu sichern, sobald erhöhte Verkehrsbelastungen durch eine weitere Gebietsentwicklung im Süden auf Flächen der Wohnbau Genossenschaft zu erwarten sind.

Für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrslärmbelastungen der Rödgener Straße ist ein ca. 12 m breiter von Bebauung freizuhaltender Streifen südlich der Rödgener Straße vorgesehen. Über eine Schallimmissionsprognose wird geprüft, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden oder eine Abschirmung allein durch einen angemessenen Abstand von der Rödgener Straße mit einer durchgehenden Baum- und Strauchbepflanzung i. V. m. ggf. passiven Maßnahmen an den Gebäuden ausreichen.

Der im Plangebiet bestehende Leitungsbestand ist in der Planung zu berücksichtigen bzw. Kosten zur Verlegung von Leitungen sind vom Eigentümer zu übernehmen.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von sieben zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und des vorhandenen Baumbestandes geschaffen werden. Um das Wohnquartier weitgehend vom motorisierten Verkehr freizuhalten und den Charakter eines „Wohnen im Park“ auszubilden, werden überwiegend an der neuen Erschließungsstraße sowie an der Kapellenstraße die erforderlichen Stellplätze für die ca. 40 Wohnungen angeordnet. Über die private Erschließungsstraße wird zugleich die Anbindung an die Monroestraße hergestellt. Im Plangebiet sind insbesondere Festlegungen zur Lage von überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Bebauung sowie zur Erhaltung des Baumbestandes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen.

### Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die die Nachverdichtung einer mit Abzug der amerikanischen Streitkräfte ungenutzten Liegenschaft umfasst. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

### Kosten

Die Wohnbau Genossenschaft wird die Planungskosten und alle im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau erforderlichen Gutachtenkosten übernehmen. Hierzu wurde ein Planungsvertrag zwischen der Stadt und der Wohnbau Genossenschaft abgeschlossen. Zwischen der Stadt und der Wohnbau Genossenschaft soll ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, in dem die Kostenübernahme für die Erschließung (erforderliche Verlegung der Leitungen und Kanäle; ggf. Kreuzungsanpassungen und aktive Lärmschutzmaßnahmen) geregelt wird, die in direktem Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes stehen. Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes (Anlage)
2. Bebauungskonzept (Anlage)

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom  
TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift