

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1953/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.01.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Fl/Mi - 2327
 Verfasser/-in: Flacke, Judith

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	27.01.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	04.02.2014	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17
 "Zu den Mühlen"**

**hier: Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlage und Wechsel des Vorhabenträgers
 - Antrag des Magistrats vom 27.01.2014 -**

Antrag:

- „1. Der in der Anlage 1 beigefügte vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) und der als Anlage 2 beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Der Wechsel des Vorhabenträgers wird beschlossen. Die „Residenz Lahnblick GmbH“, Linden, tritt als Vorhabenträger in das Verfahren ein (s. Anlage 3).“

Begründung:

Der Vorhabenträger „Residenz Lahnblick GmbH“ i. G., Linden, (Tochter der GHI mbH, Linden), übernimmt die Planung des ursprünglichen Vorhabenträgers Fa. Glaskontor Gebr. Wolf und beabsichtigt, das städtische Grundstück an der Lahnstraße/Hammstraße zu erwerben, um darauf ein achtgeschossiges Gebäude mit sechs Vollgeschossen zu errichten. In dem Gebäude werden 13 Wohneinheiten und ein ebenerdiges Parkgeschoss untergebracht. Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2012 parallel zum Einleitungsbeschluss angenommen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar südlich an den Innenstadtzugang Rodheimer Straße, zwischen der Lahnstraße und dem Eisenbahndamm, an. Er beschränkt sich auf das Baugrundstück des Vorhabens in der Gemarkung Gießen, Flur 38 Nr. 232/4 und umfasst zur Sicherung der Verkehrsflächen jeweils teilweise die Straßenparzellen 414/2 und 384/1.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung eines solitären Gebäudes vor, das aufgrund der exponierten Lage an der Rodheimer Straße, umgeben von Verkehrs- und Freiflächen, und der geplanten Höhe eine dominante Stellung einnehmen wird.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurden folgende Aspekte besonders berücksichtigt:

– Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch verschiedene Verkehrslärmeinwirkungen stark vorbelastet. Dem steht eine geplante Wohnnutzung mit hohen Schutzanforderungen gegenüber. Im Bebauungsplanentwurf wurden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen aufgenommen, die auf der schalltechnischen Untersuchung „Erarbeitung eines Schallschutz-Konzeptes zur Realisierung von Wohnnutzungen“ (Büro Fritz Beratende Ingenieure, Einhausen, 14.11.2013) basieren.

– Sicherung vorhandener Leitungen

Im östlichen Bereich des Baugrundstückes entlang des Bahndammes verlaufen viele Kanäle und Leitungen diverser Versorgungsunternehmen, die mit Leitungsrechten gesichert werden. Das geplante Vorhaben wurde an der Nordostecke zu Gunsten des vorhandenen Kanals zurückgenommen und auch durch die Anordnung der Stellplätze eine dauerhafte Zugänglichkeit gesichert.

– Berücksichtigung der Verkehrsflächen

Im Plangeltungsbereich befinden sich auch öffentliche Verkehrsflächen, die langfristig erhalten werden. Zudem wird durch ein Gehrecht die Wegeverbindung Hammstraße – Rodheimer Straße – Innenstadt gesichert. An der Einmündung der Hammstraße in die Lahnstraße wird das Baugrundstück zu Lasten der Verkehrsfläche aufgeweitet. Die Verkehrsbeziehungen werden dadurch nachweislich nicht beeinträchtigt (Ing.-Büro Gringel, Marburg, Prüfung der Schleppkurven, 22.03.2013). Die Kosten der Umbaumaßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss am 19.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (2. Änderung) GI 01/17 "Zu den Mühlen", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2012 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlage vor. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf GI 01/17 „Zu den Mühlen“, 2. Änderung, bestehend aus:
Plan, Textfestsetzungen, Begründung
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
Baubeschreibung, Lageplan, Grundriss EG, Grundrisse Geschosse 1-7, Ansichten Norden, Osten, Süden, Westen, Schnitt
3. Absichtserklärung zum Wechsel des Vorhabenträgers

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift