

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2242/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 16.06.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Mi 2353 -  
 Verfasser/-in: Frau Mühleis

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4 "Sellnberg"; 2. Änderung Teilgebiet „Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße„**  
**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 16.06.2014 -**

#### Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 13a i.V.m. § 13Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Sellnberg“, 2. Änderung, Teilgebiet „Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) 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, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

Die im Rahmen der Innenentwicklung beabsichtigte Nachverdichtung mit zweigeschossigen Stadthäusern zwischen Philosophenstraße und Wilhelm-Liebknecht-Straße wird durch das 2. Bebauungsplanänderungsverfahren ermöglicht. Der qualifizierte Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung eines Konzeptes für Mehrfamilien-Wohnbebauung durch einen Investor sowie eine weitere Bebauungsmöglichkeit auf einem benachbarten Grundstück.

Durch den Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und somit planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für den bereits vorliegenden Investoren-Bauantrag. Durch die Initiative aus dem Ortsbeirat heraus wird auch das Nachbargrundstück zeitnah bebaut.

### Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umfasst einen nordöstlich gelegenen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Sellnberg“ und ist rd. 0,4 ha groß. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine moderate Nachverdichtung und Ergänzung der angrenzenden baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet.

### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach der vom 09.12. bis 20.12.2013 erfolgten Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke wurde ohne vorherigen Stadtverordnetenbeschluss die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 06.05. bis einschließlich 05.06.2014 durchgeführt.

Zur Unterrichtung und Offenlage gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Parallel dazu wurden zum Planentwurf 32 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 13 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein.

Aus den Beteiligungsverfahren ergab sich lediglich eine Stellungnahme mit abwägungspflichtigen Anregungen. Vom Amt für Umwelt und Natur gingen Anregungen zur Ergänzung der Begründung durch Auszüge aus der Klima-Lufthygieneanalyse sowie zur fehlenden Voraussetzungen für eine Intensivbegrünung der Tiefgarage ein. Insbesondere wurde auf ein Schleiereulenvorkommen verwiesen sowie eine Ergänzung der Potentialanalyse gefordert.

Fünf Stellen teilten mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Die weiteren Stellungnahmen brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, (z. B. zu möglichen archäologischen Funden, zur Zu- und Ausfahrtssituation aus den Tiefgaragen oder die ergänzende Begriffserklärung und Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren) oder die Anregungen betrafen nicht die Ebene der Bebauungsplanung (z.B. kriminalsicherheitsrelevante Hinweise, Verlegung von Telekommunikationsleitungen, Bereitstellung der Abfallbehältnisse). Auf der Ebene des Bauvorhabens hat der Eigentümer diese Belange in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu berücksichtigen.

Die Auflistung der eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die o. g. Anregungen, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden konnten, sind redaktioneller Art und bedürfen daher keiner erneuten Beteiligung.

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

( ) zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift