

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0116/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 13.06.2016

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Vi/Hn/Mi - 2332
 Verfasser/-in: Vietze, Ulrike

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

Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ (Teilgebiet I, Ecke Schanzenstraße/Bahnhofstraße);
 hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 13.06.2016 -**

Antrag:

„1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und 4 Baugesetzbuch (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 GI 01/40 ‚Westanlage/Schanzenstraße‘ wird für sein Teilgebiet I an der Ecke Schanzenstraße/Bahnhofstraße, mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 1 Nrn. 884/1, 885, 886/3 und 888/6 (Anlage 2), 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:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Die Rahmenplanung des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ definiert für den Sanierungsblock 8 Planungsziele und Maßnahmen, zu deren Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes – zunächst für das Teilgebiet I – erforderlich ist. In einem später folgenden Planungsschritt für das Teilgebiet II wird die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens notwendig werden. Für das Teilgebiet I wurde inzwischen das Sanierungsziel einer Neuordnung der Bebauung entlang der Schanzenstraße konkretisiert und soll jetzt zeitnah umgesetzt werden. Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan Teilgebiet I zur Rechtskraft gebracht und der nachfolgenden Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet I liegt innerhalb des Anlagenrings der Universitätsstadt Gießen zwischen Schanzenstraße, Bahnhofstraße und Westanlage. Er umfasst den von der Schanzenstraße, der Bahnhofstraße, und der Westanlage umschlossenen Teil-Block mit den Grundstücken in der Flur 1, Flurstücke 884/1, 885, 886/3 und 888/6 und ist rd. 0,5 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 baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird der denkmalgeschützte grüne Blockinnenbereich mit dem Rest der ehemaligen Georgenschanze zusätzlich planungsrechtlich abgesichert.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach dem am 19.03.2015 erfolgten Entwurfsbeschluss wurde vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zur Offenlage ging von der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme ein. Parallel dazu wurden 44 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 33 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) und städtischen Ämter schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 13 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 17 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, z. B. zum Hochwasserrisikogebiet, die Ergänzung klimarelevanter Informationen und zur Bodenordnung. 14 haben keine Stellungnahme abgegeben. Drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein, die in die Abwägung einzustellen sind. Davon betreffen zwei Stellungnahmen evtl. einschränkende Nutzungsmöglichkeiten auf benachbarten privaten Grundstücken, welche jedoch zunächst von dem hier zur Abwägung anstehenden Teilgebiet I des Bebauungsplans abgetrennt wurden. Die Entwicklungsperspektiven für die betreffenden Grundstücke werden zu einem späteren Zeitpunkt für das Teilgebiet II geklärt. Den Ausführungen wegen befürchteter nachteiliger Auswirkungen zu allgemeinen sozialen Problemen infolge

der Umsetzung der Sanierungs- und Planungsziele konnte nicht gefolgt werden. Eine weitere Stellungnahme zu befürchteten negativen bioklimatischen Auswirkungen in Folge einer baulichen Nachverdichtung konnte abgewogen werden. Beanstandet wurde zudem das gewählte beschleunigte Verfahren, welches jedoch begründet wurde.

Die obere Immissionsschutzbehörde beim RP Gießen erhebt angesichts der Lärmvorbelastung im Plangebiet (Verkehr, Biergärten, Disco) Bedenken gegenüber der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Diese Bedenken konnten jedoch aufgrund der gutachterlichen Nachweise zur Einhaltung der anzulegenden Grenzwerte bzw. Abwägungsspielräume ausgeräumt werden. Zudem hat das Landesamt für Denkmalpflege einen umlaufenden Mindestabstand der neuen Wohnanlage zur ehem. Georgenschanze von 5,0 m angeregt. Dieser wird auf der Schmalseite der Geooase auf ca. 15 m Länge um 1,0 m unterschritten, jedoch durch die Grüngestaltung der umgebenden Grundstücksfreiflächen ausreichend kompensiert.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die o. g. Änderungen gegenüber dem zuletzt offengelegten Entwurf 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

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

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift