

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1318/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.08.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Kr/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

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

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“
 - Antrag des Magistrats vom 28.08.2018 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/44 ‚Südanlage/Goethestraße‘ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Anlass der Einleitung

Anlass der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens ist der Eingang einer Bauvoranfrage bei der Stadt Gießen am 15.05.2018, welche den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 24 Wohneinheiten und jeweils vier Vollgeschossen auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN), Südanlage 13/Lonystraße 13 beinhaltet. Durch die Neubebauung mit ihren notwendigen Stellplätzen würde der im Blockinnenbereich verbliebene wertvolle Baum- und Grünbestand vollständig beseitigt werden.

Die Bauvoranfrage kann aufgrund der geplanten Gebäudehöhe nicht positiv beschieden werden, da sich das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren baulichen Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Eine niedrigere, vollflächige Bebauung im Blockinnern würde sich aber grundsätzlich nach der Fläche, die überbaut werden soll, in die umgebende Bebauung einfügen. Durch das benachbarte Versorgungsamt sowie die Wohnungsneubauten in der Südanlage 16 und 17 wird im Bestand für eine rückwärtige Neubebauung eine fiktive überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben, die fast die gesamte Grundstückstiefe der Südanlage 13 als bebaubare Fläche einbezieht.

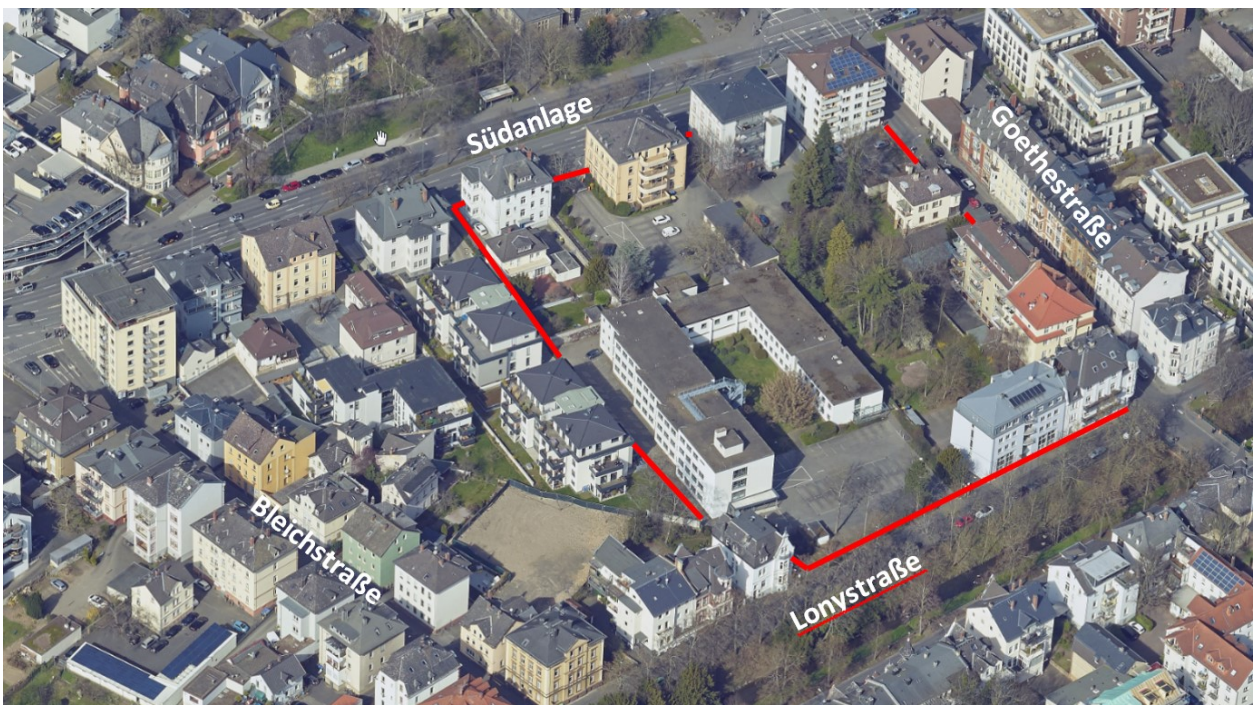


Abb. 1: Schrägansicht auf das Plangebiet (Geltungsbereichsabgrenzung rot)

Aufgrund einer gesamthaften Betrachtung des unter hohem Entwicklungsdruck stehenden Quartieres zwischen Südanlage und Wieseck, einem gewünschten gleichartigen Vorgehen wie bei der benachbarten Bebauungsplanung „Südanlage/Bismarckstraße“ und auch einer in 2015 mit EKHN-Vertretern vorabgestimmten deutlich geringeren Bauvolumen mit größtenteils Erhaltung des Baumbestandes wird ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erkannt. Um Lösungen für eine angemessene bauliche Nachverdichtung mit möglichst weitgehenden Erhalt der letzten noch verbliebenen Grünflächen im Plangebiet entwickeln zu können und eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung planungsrechtlich zu sichern, wird die Einleitung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens notwendig.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage, direkt außerhalb des Anlagenrings, in Gegenlage zur Johanneskirche. Er wird begrenzt durch die Straßen Südanlage im Norden, Lonystraße im Süden, Goethestraße im Osten

und die Flurstücksgrenze zum Grundstück Südanlage 16 A+B im Westen. Die Abgrenzung berücksichtigt den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Südanlage 16. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 22, 23/1, 23/7, 23/4, 23/5, 25/2, 26, 27/1 und 28/1 (Stand: August 2018). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14.500 m².

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Baublock, der als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung der Gesamtanlage IX – Universitätsviertel - unter Denkmalschutz steht und mehrere Kulturdenkmale erfasst.

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2005) stellt den Bereich der an der Südanlage befindlichen Gebäude als gemischte Bauflächen dar. Die übrige Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt, innerhalb derer das Versorgungsamt Südanlage 14 A als öffentliche Verwaltung symbolisiert wird. Die auf der gegenüberliegenden Seite der Lonystraße, außerhalb des Plangebietes, liegende Wieseck wird als Wasserfläche und Landschaftsschutzgebiet Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des 1991 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens G 1/11 „Südanlage/Goethestraße“, welches den gesamten innerstädtischen Block zwischen Bleichstraße und Goethestraße umfasste. Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet, um auf den damals zunehmenden Umnutzungsdruck mit einem wirksamen städtebaulichen Steuerungsinstrument reagieren zu können. Das Verfahren wurde aber über die frühzeitige Bürgerbeteiligung hinaus seit 1991 nicht weitergeführt und hat keine Planreife nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht. Die Beurteilung im Plangebiet erfolgt daher derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Dem Einleitungsbeschluss lag eine 1989 fertiggestellte Rahmenplanung für die gesamte Südanlage zugrunde, die aus Bestands- und Strukturanalysen Planungsleitlinien und Nachverdichtungskonzepte ableitete (siehe unten).

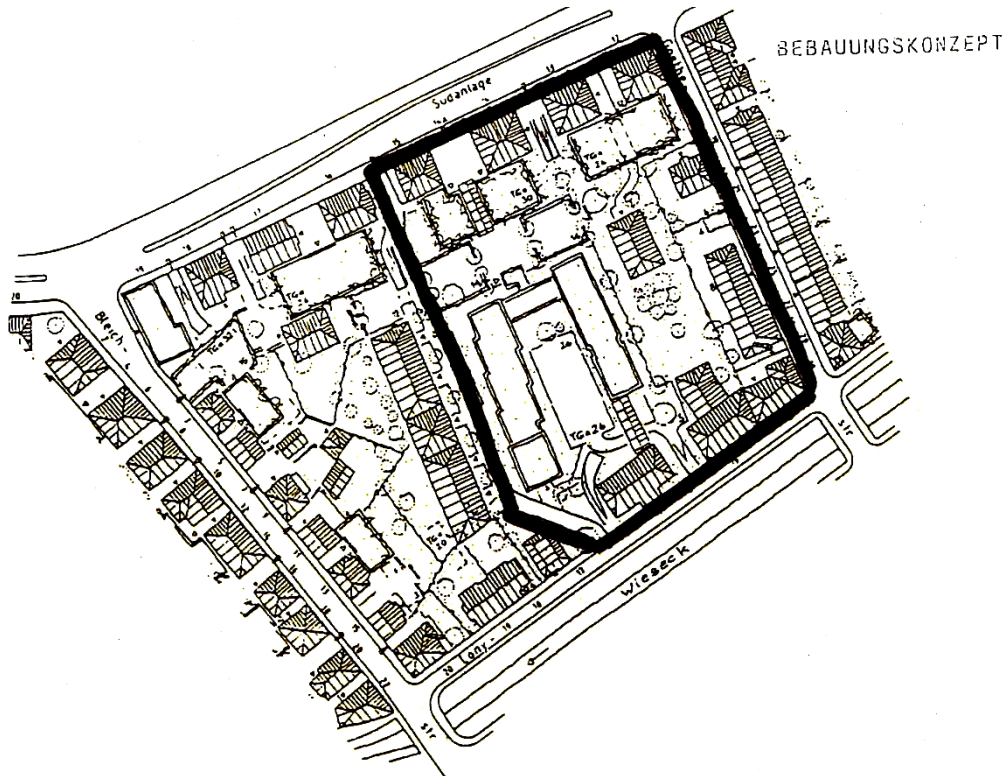


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept C des städtebaulichen Rahmenplans „Südanlage“

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Wie schon im kurz vor dem Abschluss stehenden benachbarten Bebauungsplanverfahren „Südanlage/Bismarckstraße“ erreicht, soll mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich der Südanlage gesichert werden. Dabei sollen einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits vorhandene Grünstrukturen entwickelt und abgesichert werden.

Entsprechend kommt auch in diesem Plangebiet der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualitäten eine besondere Bedeutung zu. Auch hier sollen die freien Flächen im Blockinnenbereich in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden, soweit umweltbezogene Belange (Grünordnung, Klima, Artenschutz und -vielfalt) nicht entgegenstehen.

Insbesondere auf dem Kirchgrundstück Südanlage 13 befinden sich derzeit zahlreiche Gehölze, darunter auch erhaltenswerte Bäume. Dieser Vegetationsbestand besitzt nach Städtischen Klimagutachten (2014) eine hohe humanbioklimatische Bedeutung für das Gebiet. Nach der Planungshinweiskarte sollten hier weitere bauliche Verdichtungen vermieden werden.

Des Weiteren ist die Sicherung einer weiterhin hohen Wohnqualität, einschließlich der Freiflächen- und Grünqualität im Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern.

Neubauten müssen sich in das Prinzip der gründerzeitlichen Blockrandstruktur mit massiver, hoher Randbebauung und kleineren, niedrigeren Hinterhof-Gebäuden verträglich einfügen.

Für den die städtebaulich-historische Baustruktur erheblich störenden Verwaltungskomplex des staatlichen Versorgungsamtes soll im Bebauungsplanverfahren eine langfristige und nur unter der Voraussetzung einer Verlegungsentscheidung des Landes umzusetzende Nachfolge-Bebauung abgestimmt werden, die auch zur Neuanlage/Erweiterung einer Grünfläche im Blockinnenbereich führen soll.

Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung unter möglichst weitgehendem Erhalt der wertvollen Grün- und denkmalgeschützten Bausubstanz gesteuert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt nur 14.500 m². Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der für ein beschleunigtes Verfahren im Plangebiet maximal zu verwirklichenden Bebauung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB müssen jedoch auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden.

Im engen räumlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren wurden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. GI 01/33 „Südanlage 16“ und Nr. GI 01/25 „Südanlage/Lonystraße“ (zur Regelung des Bauvorhabens Südanlage 10) aufgestellt. Allerdings traten der Bebauungsplan „Südanlage 16“ bereits am 17.12.2011 und der Bebauungsplan „Südanlage/Lonystraße“ am 08.08.2008 durch amtliche Bekanntmachung in Kraft, so dass beide Planverfahren in keinem engen zeitlichen Zusammenhang mehr zum einzuleitenden Verfahren stehen.

Der noch in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ ist jedoch ob seiner inhaltlichen und räumlichen Nähe bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche hinzuzuziehen. Sein Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.500m² mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,5, so dass innerhalb seines Geltungsbereichs höchstens 6.250 m² Grundfläche verwirklicht werden könnten. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes „Südanlage/Goethestraße“ auf weniger als 60% der anstehenden Flächen Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können, so dass innerhalb des Plangebiets weniger als 8.700 m² Grundfläche entstehen können. Damit liegt die Summe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen mit rund 15.000 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

Somit soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und der Tatsache, dass durch den geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und

Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung wird beauftragt werden.

Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen stattfinden. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten

Anlage:

Abgrenzung des Plangebietes

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift