

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1359/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 24.09.2018

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

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

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/26 Südanlage/Bismarckstraße

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 24.09.2018 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2 und 13 Abs. 2 Nr. 3 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 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ (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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss sowie die Außerkraftsetzung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll im Plangebiet, unter Berücksichtigung grünordnerischer, artenschutzspezifischer und klimatischer Aspekte, eine standortverträgliche bauliche

Innenentwicklung ermöglicht und gesichert werden. Zudem wird die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für zwei Neubauten der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) geschaffen, um die vorhandene Hochschulnutzung im Plangebiet fortzuführen zu können.

Geltungsbereich, Ziele und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt in zentraler Innenstadtlage, direkt außerhalb des Anlagenrings und gegenüber dem Theaterpark. Er wird begrenzt durch die Straßen Südanlage im Norden, Lonystraße im Süden, Bismarckstraße im Osten und die Flurstücksgrenze zum Grundstück Südanlage 10/ Lonystraße 11 im Westen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 9/2, 10/1, 12/3, 13, 14, 15/1, 17/1 und 17/2 (Stand Mai 2018). Das Plangebiet hat eine Größe von rund 12.400 m².

Wie bereits in den bisherigen Stadtverordnetenvorlagen zu diesem Bebauungsplanverfahren erläutert, soll mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung im Plangebiet gesichert werden.

Der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualität kommt dabei in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung zu. Die freien Flächen im Blockinnenbereich sollen unter besonderer Berücksichtigung umweltbezogener Belange (Grünordnung, Klima) in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden. Der vorhandene Freiraumkorridor im Blockinnenbereich ist trotz Nachverdichtung in seiner bisherigen Qualität zu erhalten, aufzuwerten und auszuweiten, um auch weiterhin einer hohen Wohnqualität sowie seiner Bedeutung für das Klima, die Tierwelt und für andere Schutzgüter gerecht zu werden. Zudem sollen Möglichkeiten einer qualitätsvollen und langfristigen Weiterentwicklung des Hochschulstandortes der THM planungsrechtlich gesichert werden.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangebiet in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Neubauten müssen sich verträglich einfügen.

Dieser Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 BauGB aufgestellt, weil er im bebauten Innenbereich der Förderung der Innenentwicklung dient. Es ist absehbar, dass auch unter Berücksichtigung des im engen zeitlichen, sachlichen und räumliche Zusammenhang stehenden Bebauungsplanverfahrens Nr. GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“, innerhalb beider Plangebiete nur eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird. Die vorliegenden landschaftsplanerischen Kenntnisse widersprechen auch nicht der Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Am 12.03.2008 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung dieses Bebauungsplanverfahren, zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/25 ‚Südanlage / Lonystraße‘, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingeleitet und am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planaufstellungsverfahren wurde gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein, davon wurde eine anonym abgegeben.

Am 22.06.2017 wurde der Entwurfsbeschlusses von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und die bis dato eingegangenen Stellungnahmen ausführlich behandelt (siehe Vorlage Nr. STV/0642/2017 vom 18.05.2017 und Anlage 1).

Die Entwurfsoffenlage wurde am 29.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und vom 07.08. bis 08.09.2017 durchgeführt. Es gingen aus der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen ein, die nicht bzw. nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen (siehe Anlage 1).

Parallel zur Entwurfsoffenlage wurde vom 07.08. bis zum 08.09.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt, wozu 51 Stellen angeschrieben wurden. 25 Stellen antworteten nicht, 19 gaben Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Inhalte ab und 6 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen konnten durch redaktionelle Änderungen zur Konkretisierung und besserem Verständnis der Planinhalte berücksichtigt werden. Lediglich der Stellungnahme des städtischen Amtes für Umwelt und Natur konnte nicht in Gänze gefolgt werden.

Alle Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf, die der Abwägung unterliegen, sind in den Abwägungsempfehlungen (Anlage 1) dokumentiert.

Aufgrund der Hinweise zur unzureichenden Behandlung der Lärmschutzthematik im Bebauungsplanentwurf in der Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei sowie in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, wurde nach der Offenlage im Auftrag des Stadtplanungsamtes eine Verkehrszählung und darauf aufbauend ein aktuelles Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Begründung, entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, übernommen.

Zu diesen Änderungen wurde vom 09.04. bis zum 27.04.2018 eine verkürzte und eingeschränkte Entwurfsoffenlage durchgeführt, zuvor ortsüblich bekannt gemacht am 07.04.2018. Das Regierungspräsidium Gießen, die Untere Bauaufsichtsbehörde und das Gesundheitsamt des Landkreises Gießen wurden, als von der Änderung betroffene Träger öffentlicher Belange und Behörden, zeitgleich erneut beteiligt. Nur vom Regierungspräsidium Gießen ging eine erneute Stellungnahme ein.

Eine Stellungnahme ging auch wieder von der ebenda angeführten Rechtsanwaltskanzlei ein. Neben Bezugnahme auf die beiden bereits eingereichten Stellungnahmen, wurde in dieser Stellungnahme u.a. darauf hingewiesen, dass die den Textlichen Festsetzungen zum Schallschutz zu Grunde liegende DIN 4109 von 1989 bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes voraussichtlich durch deren Neufassung von 2016 ersetzt werden wird, die Aktualisierung der Norm daher für diesen Bebauungsplan anzuwenden sei. Diese Auffassung teilte auch das Regierungspräsidium Gießen. In der Stellungnahme der Kanzlei wurde auch darauf hingewiesen,

dass in der öffentlichen Bekanntmachung zu dieser letzten Beteiligung fälschlicherweise noch ein Hinweis auf den § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) enthalten war, der seit der letzten Novellierung des BauGB vom 20.07.2017 entfallen ist.

Um diesen förmlichen Fehler zu heilen und aufgrund der Überarbeitung der Schallschutzthematik wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals geändert und am 21.06.2018 erneut von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschlossen, um rechtssicher zu verhindern, dass Baurecht für massive Hochbauten im Blockinnenbereich eingefordert werden könnte, welches die Umsetzung der Ziele dieses Bebauungsplans wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen würde.

Zum geänderten Entwurf fand für die Öffentlichkeit vom 25.07.2018 bis 15.08.2018 erneut eine beschränkte Offenlage statt, welche mit der Veränderungssperre am 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Aus der Öffentlichkeit gingen zu dieser letzten Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Parallel wurden erneut Stellungnahmen beim Regierungspräsidium Gießen, der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und dem Gesundheitsamt des Landkreises Gießen eingeholt. Es gingen von diesen drei Stellungnahmen ein, davon zwei ohne weitere Anregungen oder Hinweise. Der in der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur enthaltenen Anregung zur Kürzung des Hinweises zum Niederschlagswasser wurde zur Wahrung einer leichten Verständlichkeit nicht entsprochen.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren – verbliebener Abwägungsbedarf

Während des gesamten Bebauungsplanverfahrens gingen im Rahmen der Beteiligungen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden, mit Ausnahme der Stellungnahmen des städtischen Amtes für Umwelt und Natur, keine Stellungnahmen ein, die nicht in der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt werden konnten. Neben der erfüllten Forderung des Regierungspräsidiums nach einem aktualisierten Lärmgutachten und daraus abgeleiteten konkreten Festsetzungen zum passiven Lärmschutzmaßnahmen, gab es nur Anregungen und Hinweise, die vorwiegend zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanbegründung und insbesondere der Hinweise in den textlichen Festsetzungen führten.

Der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplanentwurf konnte nicht in Gänze gefolgt werden. Zwar wurde durch redaktionelle Änderung in Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes der Stellungnahme weitgehend entsprochen. Der Anregung zur Ausgestaltung der Stellplätze außerhalb des Korridorgrüns mit einem zusätzlichen unterbauten Rückhaltesystem wurde nicht gefolgt. Die erhöhten Anforderungen sind mit Mehrkosten verbunden, die sich nur innerhalb des Grünkorridors begründen lassen.

Der einzigen, in der zweiten Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zur letzten eingeschränkten Offenlage noch enthaltenen Anregung zur Kürzung des Hinweises zum Niederschlagswasser, wurde zur Wahrung einer leichten Verständlichkeit und Vollständigkeit des Hinweises nicht entsprochen.

Aus der Öffentlichkeit wurden in den vier durchgeführten Beteiligungsschritten nur von insgesamt fünf Personen oder Stellen Stellungnahmen abgegeben: Als unmittelbar von der Bebauungsplanung Betroffene gaben die Evangelische Johannesgemeinde Gießen, für die Eigentümergemeinschaft Lonystraße 9 eine Gebäudeverwaltungs-GmbH und eine

Rechtsanwaltskanzlei für einen betroffenen Grundstückseigentümer Stellungnahmen ab. Weiter ging eine Stellungnahme vom Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club e.V. (ADFC) ein.

Vom ADFC wurde angeregt, zwischen den Häusern Südanlage 6 und 7 innerhalb der noch bestehenden Grünfläche auf dem Gelände THM, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Bau einer Warthalle festzusetzen. Dieser Anregung kann aber aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, auch wenn der dringende Bedarf an einer Unterstell- und Wetterschutzanlage für die wartenden Fahrgäste an der Bushaltestelle besteht. Hier müssen gestalterisch befriedigende technische Lösungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gefunden werden.

Die Johannesgemeinde gab als Eigentümerin der innerhalb des Plangebietes befindlichen Liegenschaft Südanlage 8 eine Stellungnahme ab mit dem Wunsch, im hinteren Gartenteil Stellplatzflächen anzulegen. Diese Stellplätze würden an Stelle eines vorhandenen Gartens mit parkähnlichem Charakter treten, welchem aufgrund seines schützens- und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes, der nur extensiven Rasennutzung sowie seines großflächigen Arten- und Strukturereichtums, eine hohe ökologische Bedeutung und Freiraumqualität zukommt. Daher kann dieser Anregung nicht entsprochen werden. Um der Kirchengemeinde trotzdem Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung einzuräumen, wurden nur für den hinteren, im Bereich des Freiraumkorridors gelegenen Gartenteil der Erhalt der Grünfläche festgesetzt und für den vorderen Gartenteil mit der Festsetzung eines Baufensters, entsprechend der Nachbargrundstücke im Plangebiet, ein erstmaliges Baurecht eingeräumt. Eine weitere Inanspruchnahme auch des hinteren Gartenteils durch bauliche Anlagen, wie großflächige Stellplatzanlagen, ist ökologisch und städtebaulich nicht vertretbar. Um aber dem Wunsch der Gemeinde nachzukommen, Stellplätze auch für benachbarte Anlieger anbieten zu können, wird ausnahmsweise ein querender Fußweg in höchstens 2,5 m Breite zugelassen.

In Vertretung der Eigentümerschaft des Hauses Lonystraße 9 wurde in einer Stellungnahme Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert und gefordert, für den Bereich des Grundstückes Lonystraße 9 statt eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein Mischgebiet festzusetzen (MI), um auch zukünftig die Vermietung an Gewerbemietler nicht zu beeinträchtigen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil es ein gewichtiges städtebauliches Ziel ist, insbesondere an ruhigeren und für das Wohnen geeigneten Zentrumsanlagen, innerstädtische Wohnnutzungen zu erhalten und vor Verdrängungen zu schützen. Daher wurden auch in benachbarten Bebauungsplänen zur Lonystraße hin entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht hier den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Bereits im Baugenehmigungsverfahren zum Bau der Wohnanlage Lonystraße 9 wurde diese vom Stadtplanungsamt gemäß § 34 BauGB als in einem WA-Gebiet befindlich beurteilt. Daher ändert die beabsichtigte Festsetzung eines WA-Gebietes nichts gegenüber den aktuell zugelassenen Gebäudenutzungen.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO zwar vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch untergeordnet nicht störende andere Nutzungen zulässig. Zudem sind nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, beispielsweise Ärzte, Anwälte und Notare, in einem Allgemeinem Wohngebiet Räume zulässig, d.h. auch abgeschlossene Wohnungen - nicht aber vollständige Gebäude. Somit können Arztpraxen und Kanzleien weiterhin in dem Gebäude Lonystraße verbleiben und auch neu zugelassen werden.

Zwei Stellungnahmen wurden von einem Rechtsanwaltsbüro für einen Grundstückseigentümer im Plangebiet abgegeben. Dieser Grundstückseigentümer beabsichtigt in der Mitte des Blockinnenbereichs ein viergeschossiges Wohnhaus zu errichten und hat dementsprechende Anfragen bei der Stadt Gießen eingereicht, die negativ beantwortet wurden.

In den eingegangenen Stellungnahmen der Rechtsanwaltskanzlei werden die verfolgten Ziele und Zwecke des Bauleitplanverfahrens zusammengefasst und kritisiert. Es wird behauptet, dass Spannungen, die durch einen Bebauungsplan für das an das Plangebiet angrenzende Grundstück Südanlage 10/Lonystraße 11 durch die Planung der Stadt Gießen (Bebauungsplan Nr. GI 01/25) bewusst erzeugt worden seien, nun durch den vorliegenden Bebauungsplan kompensiert werden sollten. Die städtebauliche Rechtfertigung der Planung wird ebenso angezweifelt, wie eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander. Ferner wird bemängelt, dass die Stadt von einem bestehenden Grünkorridor im Blockinnenbereich ausgehe, der nicht existiere. Auch sonstige bedeutungsvolle Grünflächen seien im Plangebiet nicht existent. Dies gelte besonders für das Grundstück des betroffenen Eigentümers, der nicht bereit sei, die vorhandene Garagenbebauung zu entfernen, um einen Grünkorridor anzulegen. Aus diesem Grund sei der Bebauungsplan dauerhaft nicht vollzugsfähig. Zudem beabsichtigt der Eigentümer sein Grundstück zu bebauen. Durch den Bebauungsplan würden dem Eigentümer bestehende Baurechte entzogen, auf dem Grundstück Südanlage 10/Lonystraße 11 wäre entsprechende Baurechte hingegen eingeräumt worden. Darüber hinaus seien getroffene Festsetzungen nicht ausreichend bestimmt.

Es wird daher von den Rechtsanwälten angeregt, von der Planung Abstand zu nehmen oder die Bauwünsche des Eigentümers zu berücksichtigen. Andernfalls wird angekündigt, gegen den Bebauungsplan gerichtlich vorgehen zu wollen.

Die Ausführungen der Rechtsanwälte sind nicht zutreffend. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Bebauungsplanung ist vernünftigerweise geboten, um die Bebaubarkeit der Grundstücke östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südanlage/Lonystraße" im Interesse der Eigentümer und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgewogen und sinnvoll zu regeln. Die Stadt Gießen kommt mit der vorliegenden Bauleitplanung dieser Aufgabe nach, die bereits 2008 angestoßen wurde. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung sind sowohl alle unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen auszugleichen, als auch städtebauliche Unzuträglichkeiten abzuwehren und zu verhindern. Entsprechend werden im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens alle relevanten Belange berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen. Eine Bevorzugung des Grundstückes Südanlage 10/Lonystraße 11 und die Entziehung gleichwertiger Baurechte im Bebauungsplangebiet ist nicht gegeben. Der Plan dient dem Zweck, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine Baulücke zu schließen. Dabei wurden alle Belange im Zuge des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen. Auch die Eigenschaften des Grundstückes selbst sind in die Planung eingeflossen. Durch den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 soll für die östlich benachbarten Grundstücke im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere in Hinblick auf die inneren Baugrenzen aufgenommen werden. Die Besonderheiten des Plangebietes sind dabei zu beachten. Die Eigenschaften der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. GI 01/26 (zahlreiche Denkmale, diverse Eigentümer, starke topographische Unterschiede von Nord nach Süd, Gemeinbedarf Hochschule) unterscheiden sich

dabei stark von der Situation für den Bebauungsplan GI 01/25 (nur ein Flurstück/Eigentümer, unbebaut, einheitliches Baukonzept daher möglich).

Dem Planentwurf lässt sich entnehmen, dass die rückwärtigen Baugrenzen zum Blockinnenbereich hin aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südanlage/Lonystraße“ weitgehend übernommen und fortgesetzt werden. Auch die Nutzbarkeit des von Hochbauten weitgehend freizuhaltenden Blockinnenbereichs wird vergleichbar gestaltet. Zulässig sind begrünte Tiefgaragendächer und Stellplätze, und es müssen in bestimmten Abständen Bäume gepflanzt werden.

Der Einwender unterhält und nutzt in diesem Bereich als einziger Eigentümer des vorgesehenen Geltungsbereichs Hochbauten, nämlich erdgeschossige Nebengebäude und Garagen. Diese Gebäude haben formellen Bestandsschutz, soweit sie genehmigt sind. Daraus lässt sich aber kein Anspruch nach § 34 BauGB auf eine ggf. mehrgeschossige Neubebauung mit Hauptgebäuden ableiten. Die Stadt ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht verpflichtet, den Baubestand nachzuvollziehen, sondern darf Planungsziele entwickeln, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen oder diesen mit anderen Planungszielen überlagern.

Dabei hat sie die Belange der Eigentümer mit den anderen berührten öffentlichen Belangen gerecht abzuwägen. Das derzeitige Plankonzept entspricht diesen Voraussetzungen. Die Stadt hat sich dabei von folgenden Überlegungen leiten lassen:

Die in den Hinterhöfen der Südanlage bestehenden Garagen sind nicht gleich zu setzen mit Wohngebäuden. Der geplante Freiraum- und Grünkorridor auf dem Grundstück des Einwenders ist beispielsweise ausschließlich umgeben von Hausgärten und Stellplätzen. Die Bauleitplanung kann hier nur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Unter anderem, um die tiefer gelegenen Grundstücke entlang der Lonystraße nicht unverhältnismäßig zu benachteiligen, kann die Bebauung der Grundstücke entlang der Südanlage nicht bis zu ihrer jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden. Ein Abstand muss gewahrt bleiben. Auch zu den Denkmälern im Gebiet muss ein entsprechender Achtungsabstand gewahrt werden und das Maß der baulichen Nutzung untergeordnet werden. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wurden die Baufenster und Maße der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich der Südanlage gewählt. Dabei soll ein Bereich, der auch bei Südanlage 10/Lonystraße 11 nur durch eine begrünte Tiefgarage besetzt ist, in gleicher Breite von Hochbauten frei gehalten und begrünt werden, um die Wohnqualität zu erhalten. Tiefgaragen und Stellplätze sind hier weiterhin möglich, nur keine baulichen Hauptanlagen bzw. massive Hochbauten.

Der Begriff "Korridor" bzw. "Korridorgrün" wird als prägnante Bezeichnung für den im Innenbereich des Baublocks festgesetzten Frei- und Grünraum verwendet, der von Hochbauten freigehalten werden soll, um ein Gegengewicht zu der mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten baulichen Nachverdichtung außerhalb dieser Zone zu bilden. Die vorhandenen, die Wohnumfeldqualität bestimmenden Bepflanzungen sollen weitestgehend erhalten, möglichst ergänzt und zu einer durchgehenden Freiflächen- und Grünzone vernetzt und weiterentwickelt werden. Dazu soll die Freiflächen- und Grünzone, wie sie sich in der städtebaulichen Konzeption darstellt, zwar nicht in einen flächig bewachsenen Grünstreifen verwandelt, sondern als Kombination aus Gärten sowie intensiv begrünten Stellplatz- und Innenhofbereichen gestaltet werden. Die vorhandenen Flächen sollen daher erhalten und nach Möglichkeit ergänzt werden. Denn ein begrünter Stellplatzbereich hat beispielweise eine höhere Wohnqualität (optisch, klimatisch, Schatten, Lebensraum für Tiere) als ein versiegelter Garagenhof, auch wenn eine Stellplatzbegrünung nicht direkt zu Freizeitzwecken genutzt werden kann.

Der durch das vom Einwender beabsichtigte Bauvorhaben betroffene rückwärtige Grundstücksteil nimmt rund 5% der Fläche des Plangebietes ein. Wenn in diesem Bereich die Ziele des Bebauungsplanes nicht zeitnah umgesetzt werden können, so ist damit die Steuerungswirkung und der Vollzug des Bebauungsplanes in dessen Grundzügen nicht ausgesetzt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht. Gemäß § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre mit der Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

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

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