

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0879/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 31.05.2022

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt-, und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/44 "Südanlage/Goethestraße"
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 31.05.2022 -

Antrag:
 „1. Der in den Anlagen 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 01/44 ‚Südanlage/Goethestraße‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:
 Anlass der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens war eine Bauvoranfrage in 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) in der Südanlage 13/Lonystraße 13 beinhaltete. Durch diese geplante Neubebauung mit ihren notwendigen Stellplätzen wäre der im Blockinnenbereich verbliebene wertvolle Baum- und Grünbestand vollständig beseitigt worden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung ermöglicht und dabei für eine innerstädtische Ordnung gesorgt, sowie die zukünftige Art der Bodennutzung und die vorhandenen Grünstrukturen abgesichert werden.

Geltungsbereich und Planungsziele

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, 23/4+5, 23/7, 25/2, 26, 27/1 und 28/1 (Stand: Mai 2022). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14.500 m².

Wie schon im benachbarten Bebauungsplanverfahren „Südanlage/Bismarckstraße“, kommt auch in diesem Plangebiet bei der Ermöglichung einer städtebaulich verträglichen baulichen Entwicklung der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualitäten eine besondere Bedeutung zu. Die bebauungsfreien Flächen im Blockinnenbereich sollen in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden, soweit umweltbezogene Belange (Grünordnung, Klima, Artenschutz und -vielfalt) nicht entgegenstehen.

Insbesondere auf dem Kirchengrundstück Südanlage 13/Lonystraße 13 befinden sich derzeit zahlreiche Gehölze, darunter auch erhaltenswerte Bäume. Dieser Vegetationsbestand besitzt laut der gesamtstädtischen bioklimatischen Begutachtung (Klimafunktionskarte 2014) eine hohe humanbioklimatische Bedeutung für das Gebiet. Nach der Planungshinweiskarte sollten hier weitere bauliche Verdichtungen vermieden werden.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Neubauten müssen sich verträglich in das Prinzip der gründerzeitlichen Blockrandstruktur einfügen, welche geprägt wird durch eine massive, hohe Randbebauung und kleinere, niedrigere Hinterhof-Gebäude.

Der die im Blockinnenbereich liegende und die städtebaulich-historische Baustruktur erheblich störende Verwaltungskomplex des staatlichen Versorgungsamtes konnte leider im Bebauungsplanentwurf nicht in Hinblick auf eine zukünftige Neubebauung transformiert werden, da Anfragen beim Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen ergaben, dass diese Landesimmobilie nicht zur Disposition steht und ihr Bestand daher im Bebauungsplan abgesichert werden muss. Für dieses Grundstück sieht der Planentwurf aber an der Lonystraße ein Baurecht für eine Blockrand-Bebauung vor, um die dortige Baustruktur verträglich zu ergänzen.

Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 27.09.2018 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung dieses Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Dieser Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung im bebauten Innenbereich. Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße innerhalb des Plangebietes - und auch unter Einberechnung des beschleunigten Bebauungsplanes „Südanlage/Bismarckstraße“, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde - wird eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt werden. Deswegen und aufgrund der vorliegenden landschaftsplanerischen Kenntnisse, kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Somit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 ist ebenfalls nicht anzuwenden. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 20.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Anschließend fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vom 22.10.2018 bis 09.11.2018 statt. Dabei bestand Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen mit konträren Inhalten ein.

Die erste Stellungnahme wurde von einem Verein abgegeben, der ein inklusives Wohnprojekt auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau in der Südanlage 13/Lonystraße 13 verwirklichen wollte. In der Stellungnahme wird die umwelt- und klimaschützende Wirkung eines weitgehenden Erhalts der Grünfläche und des Gehölzbestandes in Frage gestellt. Stattdessen wird gefordert, die bauliche Nachverdichtung für den sozial verträglichen Wohnungsbau, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main angewandt, in den Vordergrund zu stellen. Die Stellungnahme bezieht sich auf eine zuvor in 2018 abgelehnte Bauvoranfrage des Vereins. Die Ablehnung erfolgte, da das Vorhaben sich insbesondere aufgrund seiner geplanten Höhe mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren denkmalgeschützten Umgebung einfügte. Diese Belange des Denkmalschutzes werden in der Stellungnahme angezweifelt.

In der zweiten eingegangenen Stellungnahme wurden aus der Nachbarschaft zu diesem Vorhaben erhebliche Bedenken - nicht zum Bebauungsplan, sondern zu der ebenda beschriebenen Bauvoranfrage des Vereins bzw. zu dessen geplantem Neubau zweier viergeschossiger Mehrfamilienhäuser - erhoben.

Der Bebauungsplanentwurf bietet die Möglichkeit einer gegenüber der Bauvoranfrage des Vereins reduzierten baulichen Lösung, bei Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes und mit einer niedrigeren, sich einfügenden Bebauung, die auch nachbarliche Belange berücksichtigt.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Lösung wurde mit der Grundstückseigentümerin, der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN), im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. B-Planentwurf GI 01/44 "Südanlage/Goethestraße" (als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Entwurf Textlicher Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
4. Klimacheck

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift