

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1235/2007**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.09.2007

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hen/Ro - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	08.10.2007	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	23.10.2007	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Bebauungsplan GI 01/24 "Braugasse";
hier: Einleitungsbeschluss, Offenlegung, Bekanntmachung
- Antrag des Magistrats vom 18.09.2007 -

Antrag:

1. Für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB 2004) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren mit der Bezeichnung GI 01/24 „Braugasse“ beschlossen. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Gießen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens: Flur 1 Nrn. 356/10, 356/12-14, 356/16, 357/2, 360/5, 360/6 und 361/2.
2. Als wesentliche, vorläufige Ziele des Planverfahrens werden beschlossen:
 - Umnutzung des Altbaus des ehemaligen Universitätsgebäudes Braugasse 7 und Ergänzung durch Neubebauung für vorrangig Wohnzwecke bei teilweiser Erhaltung des Baumbestandes,

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im gesamten Plangeltungsbereich
 - Einrichtung einer öffentlich nutzbaren Fußwegeverbindung zwischen Ostanlage und Braugasse über das Areal Braugasse 7,
 - Erhaltung und planungsrechtliche Absicherung der im Plangeltungsbereich vorhandenen übrigen Nutzungen bei gleichzeitiger Eröffnung langfristiger Entwicklungspotenziale zur verträglichen Nachverdichtung.
3. Auf der Grundlage der unter Punkt 2 genannten Ziele und der in Anlage 2 dargestellten Bebauungskonzeption ist ein Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und gemäß § 3 und 4 i. V. m. § 13a BauGB ohne vorher gehenden Beschluss offenzulegen sowie in die Behördenbeteiligung zu geben.
 4. Der Aufstellungsbeschluss und die Entwurfs-Offenlegung sind gemäß § 2 Abs. 1 bzw. § Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Für das ca. 1,0 ha große Plangebiet am östlichen Rand der Kernstadt innerhalb des Anlagenrings soll nach Abstimmung eines Bebauungskonzeptes für das Grundstück Braugasse 7 ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchgeführt werden. Der neue Bauherr/Besitzer hatte das Grundstück vom Land erworben.

Ein Planerfordernis besteht einerseits aufgrund der angestrebten Umnutzung eines bisher zu Universitätszwecken genutzten und daher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellten Areals. Andererseits wird dort neben dem Umbau des denkmalgeschützten Altbaus (ehemaliges Garnisonslazarett, im Krieg teilweise zerstört) auch eine viergeschossige Neubebauung mit Tiefgarage konzipiert, die nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung beispielsweise bei unterschiedlichen Nutzungen und diesbezüglichen Schutzanforderungen dar.

Vorab wurden bereits die Nachbareigentümer der künftigen Neubebauung angehört, um frühzeitige Planungsanforderungen bezüglich der Veränderungen im Wohnumfeld, ggf. vorhandene eigene Investitionswünsche oder mögliche Probleme beim Betrieb vorhandener gewerblicher Nutzungen zu erfassen. Aus dieser Anhörung ergab sich außer dem Wunsch nach Prüfung einer niedrigeren Neubebauung bislang kein Änderungsbedarf für die Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt werden. Ein weiteres Planungsziel besteht in der Ausweisung eines öffentlich nutzbaren Fußweges zwischen Ostanlage und Braugasse über das Areal Braugasse 7, der Bestandteil einer attraktiven Fußgängeroute Schwanenteich – Botanischer Garten/Altes Schloss werden soll.

Der Bebauungsplan GI 01/24 „Braugasse“ kann gemäß der seit diesem Jahr geltenden BauGB-Novellierung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Aufgrund der Gebietsgröße bzw. erwarteten Festsetzungen sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen ist gemäß § 13a kein Umweltbericht zu erstellen. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange verzichtet. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen einer genehmigungsfreien Berichtigung angepasst.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies hält der Magistrat für in diesem Einzelfall gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegend abgestimmten Baukonzept für die Braugasse 7 bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes formuliert werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Plangeltungsbereich zum Einleitungsbeschluss
2. Baukonzept Braugasse 7

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift