

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1553/2008**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.02.2008

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Ro - 2335
 Verfasser/-in: Frau Kron

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

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/25 "Südanlage / Lonystraße"

**hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - Antrag des Magistrats vom 04.02.2008 -**

Antrag:

- „1. Der von der Firma Südanlage 10 Gießen GmbH & Co. KG, Aßlar mit Schreiben vom 23.01.2008 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich mit dem Flurstück Flur 1 Nr. 19/7 in der Gemarkung Gießen (Stand Januar 2008) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 3a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Die am Anlagenring gelegene brachgefallene Fläche auf dem Grundstück Südanlage 10 / Lonystraße 11 beeinträchtigt seit Jahren das Stadtbild der Universitätsstadt Gießen. Diese unbefriedigende städtebauliche Situation wird durch eine bestehende offene Baugrube verstärkt. Für dieses Baugrundstück existierte eine seit Anfang 2004 genehmigte Planung eines größeren Wohnungsbauvorhabens mit Tiefgarage. Das Bauvorhaben kam aber nicht zur Ausführung und das Grundstück wurde zwischenzeitlich an einen anderen Investor veräußert.

Von dem neuen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger wird nun eine Neuplanung für Wohn- und Bürogebäude vorgelegt.

Dieses neue Vorhaben überschreitet von der Ausnutzung her das ursprünglich genehmigte Vorhaben. Aufgrund seiner Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der Vorbildwirkung auf die künftige Entwicklung des Blockinnenbereichs kann dieses Vorhaben nur auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung und der diesbezüglichen Schutzanforderungen dar.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der im Verfahren zu betrachtende Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Baugrundstück des Vorhabens Südanlage 10/Lonystraße 11. Im Norden wird das Bauvorhaben von der Südanlage, im Süden von der Lonystraße, im Westen von den anschließenden Grundstücken mit einer fast geschlossenen Häuserzeile zur Goethestraße begrenzt. Auf der Ostseite grenzen zwei benachbarte Grundstücke an, die jeweils ein Wohn- und Bürohaus an der Straße und eine Grünfläche im Blockinnern aufweisen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines innerstädtischen Quartiers, das als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung der Gesamtanlage IX -Universitätsviertel- unter Denkmalschutz steht. In direkter Nachbarschaft befinden sich zudem sieben Einzeldenkmäler. Zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Bebauungsplanverfahren Nr. GI 01/26 „Südanlage / Bismarckstraße“ eingeleitet werden.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die vorgelegte Baukonzept (Anlage 3) soll planungsrechtlich geprüft und die Bebauung der brachgefallenen Fläche Südanlage 10/Lonystraße 11 gesichert werden. Die städtebauliche Denkmalpflege ist in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen.

Dabei hat das Vorhaben der vorhandenen Wohn- und Grünqualität in dieser innenstadtnahen Lage Rechnung zu tragen.

Verfahren

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einer Grundfläche von 3.424 m² soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und Beseitigung einer Flächenbrache.

Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegend Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag der Firma Südanlage 10 Gießen GmbH & Co.KG, Ablar
2. Übersichtsplan Plangeltungsbereich
3. Baukonzeption u. Baubeschreibung des Vorhabenträgers für die Südanlage 10

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