

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1682/2008**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.05.2008

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

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			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: Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 09.05.2008 -

Antrag:

- „1. Die von der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Entwurfs-Offenlegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie § 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft und werden mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der Planzeichnung (Anlage 2) und dem Kapitel A der textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Anlage 3) als Satzung beschlossen.
3. Als eigenständige, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierte Satzung wird das Kapitel B (Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)) der textlichen Festsetzungen beschlossen (Anlage 3).
4. Die Begründung (Anlage 4) zu dem Bebauungsplan wird beschlossen.

5. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB)."

Begründung:

Die Stadtverordneten der Stadt Gießen beschlossen in ihrer Versammlung am 12.03.2008 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südanlage/Lonystraße“. Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Firma Südanlage 10 Gießen GmbH & Co. KG, Aßlar, sollte das Baurecht für die Bebauung der seit Jahren brachgefallenen Fläche Südanlage 10/Lonystraße 11 mit Wohn- und Bürogebäuden geschaffen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine innerstädtische Fläche handelt und Ziel des Verfahrens die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und Beseitigung einer Flächenbrache ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Verfahrensart sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden in den beiden Giessener Zeitungen am 15.03.2008 bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang der zu dem Zeitpunkt vorhandenen Planunterlagen im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 17.03.2008 bis einschließlich 28.03.2008. Zudem konnten die Unterlagen zeitgleich im Internet eingesehen werden. Nur ein Bürger erkundigte sich in dieser Zeit nach der Planung, ohne eine Stellungnahme abzugeben.

Über die formale, gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Bürgerschaft hinaus, wurden alle Eigentümer der direkt benachbarten Grundstücke angeschrieben und zu einer Informationsveranstaltung mit dem Investor und dem Architekten des Vorhabens am 25.03.2008 eingeladen.

Am Dienstag, den 25.03.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Giessener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 02. April bis einschließlich 02. Mai 2008 wurde die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 3 über die Offenlegung informiert und beteiligt. Wegen eines technischen Fehlers bei der Internet-Einstellung wurde die Beteiligungsfrist bis zum 23.05.2008 verlängert.

In der Auslegungsfrist hat die Unterlagen im Stadtplanungsamt niemand eingesehen. Insgesamt 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben. Von 14 beteiligten Stellen und Trägern öffentlicher Belange wurden schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Davon teilten vier Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans so weit wie möglich und erforderlich berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsentscheidungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen der Satzungsvorlage gegenüber der Entwurfsfassung sind weitestgehend redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten. Das Bauprojekt kann grundsätzlich wie vom Vorhabenträger beantragt verwirklicht werden. Im Durchführungs- und Erschließungsvertrag

zwischen Stadt und Vorhabenträger sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Sachverhalte geregelt.

Lediglich für das an der Südanlage gelegene Teilgebiet F1 erfolgt aufgrund der Stellungnahmen der IHK Gießen-Friedberg und des Unternehmerverbandes Einzelhandel eine inhaltliche Änderung des Planes gegenüber dem offengelegten Entwurf:

In den textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll der Einzelhandel auf den Bereich des Erdgeschosses beschränkt werden. Damit ständen einer Einzelhandelsnutzung innerhalb des gesamtem Projektes höchstens 564 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zur Verfügung, das entspricht rund 340 m² Verkaufsfläche (Faktor 0,6).

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist zu dieser Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB lediglich die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers einzuholen gewesen. Die eingegangenen Stellungnahmen zu dieser Änderung sind in der Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägung der eingegangenen Anregungen (Anlage 1) mit Behandlung der nach § 4a BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage
2. Bebauungsplan Nr. GI 01/25 „Südanlage / Lonystraße“, bestehend aus verkleinerter Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen, Satzungen und Hinweisen (Anlage 3) sowie der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4)

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