

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3104/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.05.2010

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Kr,Vi/Bü - 2335
 Verfasser/-in: Frau Kron, Frau Vietze

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:
Bebauungsplan GI 01/31 "Johannette-Lein-Gasse"

hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Antrag des Magistrats vom 07.Juni 2010

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken der Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 896/2, 898/2, 901/2, 902/2, 904/1, 906/3, 907/4, 907/5, 908/1, 908/2, 909, 911/1, 916/14, 916/15, 927/2, 927/3, 927/4, 927/5, 1522/6 und 1585 (Stand Mai 2010) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach §2Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a 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:

Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gl 01/31 soll die Umsetzung der Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet und die im Sanierungsrahmenplan angestrebte Innenentwicklung vorangetrieben werden.

Die Flächenpotentiale der Brachen im Plangebiet, die derzeit als private Parkplatzgelände dienen, sollen dazu genutzt werden, zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen. Die bestehende Platzsituation am Ende der Johannette-Lein-Gasse soll durch eine Fortführung der Blockrandbebauung gefasst und aufgewertet werden. Die bisherige Flächennutzung wird der innerstädtischen Lage angemessen intensiviert. Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers aufwertet und funktional ergänzt.

Konkreter Planungsanlass ist durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers gegeben, der entsprechend dem Sanierungsziel mit einem Bauvorhaben gegenüber dem Zugang Parkgarage Westanlage erstmalig eine räumliche Fassung herstellen kann. Dieses private Bauvorhaben sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit ca. 17 Wohneinheiten vor (Anlage 3, 4 und 5).

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen zwischen der Fußgängerzone und der Westanlage. Er umfasst im Wesentlichen die Bebauung beiderseits der Johannette-Lein-Gasse und grenzt im Nordosten an die Mühlstraße sowie im Südosten an die Bahnhofstraße. Im Nordwesten wird er von einem Fußweg, der die Johannette-Lein-Gasse mit der Kleinen Mühlgasse / Mühlstraße verbindet, begrenzt. Im Südwesten grenzt er an das Grundstück des Kinos und verläuft entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen bis zu einer Straßenaufweitung mit einer flachen Treppenanlage am Ende der Johannette-Lein-Gasse.

Die Wohnanlage der Wohnbau Gießen GmbH begrenzt mit ihrem ‚Sockelgeschoss und dem Parkhauszu- und ausgang für Fußgänger (Parkhaus Westanlage) das Plangebiet an der Nordwestseite. Mit Ausnahme der städtischen Straßenparzellen Flurstücke Nr. 1522/6 und 1585 befindet sich das übrige Plangebiet im privaten Eigentum.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, das im Oktober 2004 in das Städtebauförderprogramm

aufgenommen wurde. Das Plangebiet unterliegt der in der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ definierten Zielsetzung (siehe Anlage 2). Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ist seit 15.10.2005 rechtskräftig.

Vorgelagerte Pläne und geltende Planrechte

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt im Bereich des Vorhabens eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan überlagert eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G75 „Mühlstraße/Schanzenstraße“, der am 10.03.1980 rechtskräftig wurde. Dieser setzt die Flächen des Plangebietes als Kern- und Mischgebiet fest. Von der Schanzenstraße aus ist eine Stichstraße mit Wendepunkt in den hinteren Bereich des Flurstücks 896/2 als öffentliche Verkehrsfläche, angrenzende Bereiche und der südliche Teil der Johannette-Lein-Gasse als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan entspricht nicht den grundsätzlichen Sanierungszielen, die in der Rahmenplanung (Anlage 2) dargestellt sind. Da die Beseitigung einer innerstädtischen Flächenbrache und die Aufwertung des Innenstadtquartiers um die Johannette-Lein-Gasse einen Entwicklungsschwerpunkt im Sanierungsgebiet darstellen, ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren unumgänglich.

Der direkt südwestlich anschließende Blockbereich zur Schanzenstraße steht im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu diesem Planverfahren. Für dieses benachbarte Gebiet wird unabhängig ein zweites Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Teilung des Blockes in zwei Bebauungspläne begründet sich durch die zeitliche Staffelung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen. Da die zukünftige Entwicklung der benachbarten Flächen derzeit schwer einschätzbar ist, wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden sobald auch für diesen Bereich die Sanierungsziele konkretisiert werden können.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Aufwertung des Quartiers durch eine Blockbildung und einen attraktiven Platz am nördlichen Ende der Johannette-Lein-Gasse ist ein Handlungsschwerpunkt für die Verwirklichung der Sanierungsziele im Plangebiet. Aus städtebaulicher Sicht wird durch dieses Vorhaben die Stärkung der Wohnnutzung als allgemeines Entwicklungsziel des Quartiers vorbereitet.

Für die Kosten der Ordnungsmaßnahme (Bodenordnung, Erschließung etc.) wurden Fördermittel im Förderantrag 2010 für das Projekt beantragt.

Der Bebauungsplan dient dazu, die Vorstellungen des Investors in Einklang zu bringen mit den städtebaulichen Zielen, die durch das bauliche Umfeld und das

Sanierungskonzept festgelegt sind. Zudem soll das Bauvorhaben mit diesem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Folgende städtebauliche Ziele sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Blockrandbebauung zur Wiedernutzbarmachung der Brachflächen und Ergänzung der baulichen Struktur,
- Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz und Entsiegelung der Innenhöfe.
- Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung
- Stabilisierung des Quartiers an der Bahnhofstraße als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten)
- Öffnung und Ergänzung des vorhandenen Wegesystems sowie Nutzung von Freiflächen und Schaffung eines attraktiven Quartiersplatzes im Übergang von der Johannette-Lein-Gasse zum Parkhaus City/Westanlage,

Verfahren

Dieser Bebauungsplan soll auf einer Grundfläche von ca. 7.200 m² 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.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Auszug aus der Sanierungs-Rahmenplanung

3. Beschreibung des Bauvorhabens
4. Verkleinerte Ansichten zum Neubauvorhaben Johannette-Lein-Gasse
5. Lageplan zum Neubauvorhaben Johannette-Lein-Gasse

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