

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3204/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.07.2010

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:
Bebauungsplan GI 01/31 "Johannette-Lein-Gasse"
hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 22.07.2010 -

Antrag:
 „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/31 soll die Umsetzung der Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Investitionsabsicht eines Eigentümers soll aufgegriffen, gelenkt und planungsrechtlich abgesichert werden um die im Sanierungsrahmenplan angestrebte Innenentwicklung mit diesem Initialprojekt voranzutreiben.

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.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

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 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 und der Wohnanlage der Wohnbau Gießen GmbH. Diese begrenzt mit ihrem Sockelgeschoss und dem Parkhauszu- und -ausgang für Fußgänger (Parkhaus Westanlage) das Plangebiet an der Nordwestseite.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt eine Fläche von nur ca. 7.200 m². Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und Beseitigung einer Flächenbrache.

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. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ist seit 15.10.2005 rechtskräftig.

Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist die Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung und die Stabilisierung des Quartiers an der Bahnhofstraße als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen, unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen. Die Aufwertung des Quartiers durch eine Blockbildung und die Schaffung eines attraktiven Quartiersplatzes im Übergang von der Johannette-Lein-Gasse zum Parkhaus City/Westanlage, sind gewichtige Handlungsschwerpunkte zur Verwirklichung der Sanierungsziele im Plangebiet.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch das anstehende private Bauvorhaben die Stärkung der Wohnnutzung als allgemeines Entwicklungsziel des Quartiers vorbereitet.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Blockrandbebauung zur Wiedernutzbarmachung der Brachflächen und Ergänzung der baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Freihaltung größerer Flächen im

Blockinnenbereich von Baufenstern und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen die Entsiegelung der Innenhöfe planungsrechtlich vorbereitet.

Die denkmalgeschützte erhaltenswerte Bausubstanz wird insbesondere durch die getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auch künftig geschützt.

Aufstellungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 01.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI01/31 "Johannette-Lein-Gasse" im beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs.1 abgesehen.

Am 06.07.2010 ein verwaltungsinterner Erörterungstermin zur Klärung der Grundlagen und Vorabstimmung eines Bebauungsplanvorentwurfes statt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch zu den beschlossenen Planungszielen und deren Auswirkungen wurde vom 12.-16. Juli 2010 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Gemäß § 13a BauGB soll die Beteiligung der Behörden innerhalb einer auf 3 Wochen verkürzten Frist durchgeführt werden. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 01/31 "Johannette-Lein-Gasse"
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

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