

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/3582/2011**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 09.02.2011

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

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Ja/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 01/33 "Südanlage 16"**  
**hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
**- Antrag des Magistrats vom 09.02.2011 -**

**Antrag:**

- „1. Der von der Firma "I.W.E.S. 24 Service GmbH & Co.KG", Heuchelheim mit Schreiben vom 09.02.2011 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. 29 in der Gemarkung Gießen (Stand Januar 2011) 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. § 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 Grundstück Südanlage 16 wurde von der Firma I.W.E.S. mit der Absicht erworben, das repräsentative Vorderhaus zu sanieren und in dem rückwärtigen Bereich ein Wohnungsbauvorhaben zu entwickeln.

Seit der Nachkriegszeit wird die rückwärtig zum Anlagenring gelegene tiefe Grundstücksfläche als großer Garagenhof mit über 50 Stellplätzen genutzt. Damit widerspricht die jetzige Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche. Diese unbefriedigende städtebauliche Situation wird nun durch die vorgelegte Planung für zwei Wohngebäude überwunden.

Aufgrund seiner Lage im Blockinnenbereich und möglicher Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie aufgrund der Vorbildwirkung auf die künftige Entwicklung des Blockinnenbereichs, ist dieses Vorhaben nur auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Das Bebauungsplanverfahren stellt mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar am innerstädtischen Anlagenring im Zentrum der Universitätsstadt Gießen und beschränkt sich auf das Baugrundstück des Vorhabens Südanlage 16, Flur 1 Nr. 29 in der Gemarkung Gießen.

Im Norden wird das Bauvorhaben von der Südanlage begrenzt, an die sich im Westen und Osten die seitlichen Nachbargrundstücke Südanlage 15 und 17 anschließen. Die Bebauung an der Südanlage zeichnet sich weitgehend durch spätklassizistische, dreigeschossige, repräsentative Bauten aus. Diesen schließt sich rückwärtig ein weniger stark von Bebauung geprägter und durchgrünter, von Neben- und Stellplatzanlagen oder Privatgärten belegter Blockinnenbereich an. Auf der nordöstlich gelegenen Seite des Vorhabens befindet sich, in zweiter Reihe zur Südanlage 15, eine villenartige Wohnbebauung mit parkähnlich angelegtem Grünbereich. Im Süden schließt das Plangebiet an die rückwärtige Grenze dreier an der Lony- und Bleichstraße gelegener Grundstücke an, die hier Grenzbebauungen oder kleinteilige Hof- und Gartenflächen aufweisen. Im Südosten begrenzt das benachbarte Versorgungsamt des Landes Hessen, mit seiner für die Nachbarschaft atypischen, tief in den Blockinnenbereich hineinreichenden zwei- bis viergeschossigen Kubatur, das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst präsentiert sich derzeit im rückwärtigen und zur Neubebauung anstehenden Bereich als ein voll versiegelter Garagenhof. Die an beiden, sich gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen angebauten Garagen beeinträchtigen die Umgebung durch ihre mehr als 60 m und 80 m langen durchgehenden Rückwände in visueller Hinsicht erheblich.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines innerstädtischen Quartiers, das Teil der Gießener Stadterweiterung der Gesamtanlage IX -Universitätsviertel- unter Denkmalschutz steht. In direkter Nachbarschaft befinden sich zudem mehrere Einzeldenkmäler. Daher ist der Aspekt der städtebaulichen Denkmalpflege auch ein wichtiger öffentlicher Belang.

#### Vorgelagerte Pläne und geltende Planrechte

Der Bebauungsplan wird im bislang unbeplanten Innenbereich aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Südanlage eine gemischte Baufläche, im rückwärtigen Blockinnenbereich eine Wohnbaufläche dar.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das vorgelegte Baukonzept (Anlage 3) soll im Bebauungsplanverfahren geprüft und die städtebauliche Aufwertung der bislang voll versiegelten Bodenfläche der Garagenanlage durch eine Wohnbebauung mit einem angemessenen Anteil an begrünten Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Vorhaben wird die innerstädtische Wohnnutzung ergänzt und gestärkt.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen.

#### Verfahren

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll er auf einer Grundfläche von 2.897 m<sup>2</sup> als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

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 Baukonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Einleitungsantrag der Firma I.W.E.S. 24 Service GmbH & Co.KG
2. Übersichtsplan Plangeltungsbereich
3. Bebauungskonzeption u. Baubeschreibung des Vorhabenträgers für die Südanlage 16

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift