

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3616/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.02.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gm - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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 04/25 "Leihgesterner Weg/Arndtstraße"
hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung
Antrag des Magistrats vom 22.02.2011

Antrag:

1. „ Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hess. Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach Beginn der Bauarbeiten für den ersten Bauabschnitt der Fa. Winter Projektbau- und Immobilienmanagement GmbH/Gießen (zwei Gebäude mit insgesamt 72 Appartements auf einer Tiefgarage) und der Ankündigung der Fa. Poppe GmbH & Co.KG, den Produktionsbetrieb am Altstandort bis Mitte 2012 vollständig still zu legen, soll das im Herbst 2009 begonnene Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ weiter geführt werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,2 ha groß und wird vom Straßenzug Leihgesterner Weg – Aulweg – Arndtstraße – Friedrichstraße – Studentensteg begrenzt. Die Flurstücke in der Gemarkung Gießen Flur 5 Nr. 238/4, 239/3, 240/3, 241/1, 241/3, 242/1, 242/3, 243/2, 360/5 teilweise (tlw.), 368/2 tlw., 381, 382, 383/1, 384/1, 386/1, 387, 388, 389, 390 und 391 (Stand: 02/2011) liegen im Geltungsbereich.

Derzeit handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Der derzeitige Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Mischbaufläche Bestand dargestellt. Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine planerischen Aussagen zum Plangebiet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplanes stehen somit der Bebauungsplanung nicht entgegen.

In einem Abstimmungstermin mit der oberen Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen konnte geklärt werden, dass keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbebauung bestehen. Die Baugenehmigung des oben genannten 1. Bauabschnitts der Fa. Winter konnte daher ohne Auflagen erfolgen.

Im Bereich des Firmengeländes der Poppe GmbH & Co. KG wird es durch die Verlagerungsabsicht des Unternehmens eine Umstrukturierung des Standortes geben. Die bisher erarbeiteten Planungen sehen vorrangig Wohnbauflächen und entlang des Leihgesterner Weges/Mischgebietsnutzungen vor.

Erst unter der Voraussetzung dieser neuen Nutzungen kann auch die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die rechtliche Absicherung von wohngebietsverträglichen Nutzungen ist Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan GI 04/25.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Für den Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ gelten folgende Planungsziele:

- planungsrechtliche Absicherung und Vorbereitung des zweiten Bauabschnittes der Apartmentanlage der Firma Winter, insbesondere für studentisches Wohnen, soweit die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsanforderungen eingehalten werden können,
- Abstimmung der Notwendigkeit und ggf. Unterbringung von Ersatzstellplätzen für die im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen Firmenparkplätze (Fa. Poppe),
- Festlegung der Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der übrigen Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich, insbesondere bezüglich der Lage von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erhaltung wertvoller, begrünter Blockinnenbereiche,
- Straßenrandeingrünung auf den Baugrundstücken insbesondere im Plangebiet entlang des Leihgesterner Weges.

Eine Ausweitung von Apartmentanlagen in den Bereich südlich der Friedrichstraße ist nicht mehr vorgesehen. Hier sollen nach Betriebsaufgabe der gegenüberliegenden Firma Poppe zweigeschossige kleinere Wohngebäude mit größeren Wohnungen errichtet werden, die sich besser in die vorhandene Baustruktur einfügen.

Verfahren

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde am 19.11.2009 beschlossen und am 24.11.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Es wird das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt. Vor der Genehmigung des ersten Bauabschnittes wurde im Herbst 2009 die nach § 13 a Abs. 3 Nr.2 BauGB erforderliche Öffentlichkeitsinformation auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes der Fa. Winter insbesondere für Anlieger und Eigentümer im Plangebiet durchgeführt.

Eine Vorabstimmung des ersten Bauabschnittes mit den Immissionsschutzbehörden, den städtischen Erschließungsanforderungen und der Denkmalschutzbehörde hat bereits statt gefunden.

Die Entwurfsoffenlegung kann erst erfolgen, wenn die immissionsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung vorliegen (Stilllegung des bestehenden Produktionsbetriebes und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).

Für diese Abwicklung gibt es zwei erkennbare Wege:

- 1.) Im Rahmen eines Immissionsgutachtens wird nachgewiesen, dass Wohnen in der Nachbarschaft dauerhaft möglich ist.
- 2.) Vor Inkrafttreten des Bauleitplans wurden der Betrieb Poppe am Standort stillgelegt und durch Bauleitplanung oder Städtebaulichen Vertrag sichergestellt, dass eine das Wohnen störende Nutzung dauerhaft ausgeschlossen werden kann.

Die Entwurfsoffenlegung kann erst erfolgen, wenn die immissionsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung vorliegen.

Nach der erforderlichen einmonatigen Offenlegung des Planentwurfes sowie der Trägerbeteiligung wird der geänderte Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ (zur Offenlage)
2. Aktualisiertes Baukonzept der Fa. Winter Projektbau

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift