

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0239/2011**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 29.07.2011

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/31 "Johannette-Lein-Gasse"
Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 08.08.2011 -

Antrag:

- „1. Die in der Anlage beigefügte Ergänzung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/31 "Johannette-Lein-Gasse" wird als Entwurf beschlossen. Die Begründung der Ergänzung wird im Entwurf beschlossen.
2. Die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr.3 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Der seit 18.12.2010 rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Der Bebauungsplan sichert den erhaltenswerten Bestand und bildet die Grundlage für die Bebauung einer innerstädtisch bislang nur als Parkplatzfläche genutzten Flächenbrache.

Der konkrete Planungsanlass war durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers gegeben, der entsprechend dem Sanierungsziel mit einem Bauvorhaben gegenüber dem Zugang Parkgarage Westanlage erstmalig eine räumliche Fassung herstellen kann.

Bislang wurde das angeführte private Wohnungsbauvorhaben noch nicht ausgeführt. Der Bauherr hat zwischenzeitlich gewechselt und im Rahmen der weiteren Bauvorbereitung äußerte der neue Bauherr den Wunsch, die Parkplätze nicht mehr in einer Tiefgarage unterzubringen, sondern diese ebenerdig und unter dem Gebäude anzuordnen.

Vorrangiges Ziel der Stadtplanung und insbesondere der Stadterneuerung ist es jedoch, innerstädtische Erdgeschosszonen mit sinnvollen Nutzungen zu belegen, die eine Belebung der Fußgängerbereiche bewirken (qualitätvolle Verzahnung von Innen- und Außenräumen).

Daher hatte die Stadterneuerung gegenüber dem ursprünglichen Bauherrn eine Beteiligung an den Mehrkosten der Tiefgarage verhandelt und das Vermessungsamt sichert im Sinne des Bauvorhabens im Umlegungsverfahren zusätzlich notwendige Parkplätze im Parkhaus an der Westanlage.

Auch hat die Stadt Gießen auf der Grundlage der Sanierungsziele des Rahmenplans „Schanzenstraße/Mühlstraße“ eine Platzerneuerung angedacht und würde nun einen Stadtplatz erstellen, der fast ausschließlich von Autos umgeben ist. Durch solch eine Änderung der Stellplätze würde die Förderwürdigkeit der notwendigen Platzgestaltung grundsätzlich in Frage gestellt.

Da diese ebenerdige Anordnung bislang nur durch die Städtebauförderung abgesichert wurde, wird es zur Erreichung des Sanierungsziels erforderlich, den Bebauungsplan GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ zu ändern. Die Aufwertung des Quartiers durch eine Blockbildung und die Schaffung eines attraktiven Quartiersplatzes im Übergang von der Johannette-Lein-Gasse zum Parkhaus City/Westanlage sollen daher um eine wichtige Festsetzung zum ruhenden Verkehr ergänzt werden.

Die zum Beschluss vorgelegte Ergänzung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen dient der Sicherung dieser Sanierungsziele.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanergänzung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ ist es, die innenstadtnahe Wohnnutzung zu stärken, das Quartier an der Bahnhofstraße als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen zu stabilisieren und zu attraktivieren.

Die bestehende Platzsituation am Ende der Johannette-Lein-Gasse soll daher durch eine Fortführung der Blockrandbebauung gefasst werden, die bauliche Nutzungen ausweist, die die öffentlichen Platz- und Straßenflächen aufwerten (z.B. Dienstleistungen, Läden oder Wohnungen im Erdgeschoss).

Das Risiko, dass offene, dunkle Stellplatzanlagen oder bestenfalls großflächige geschlossene Toranlagen entstehen, die gestalterisch unbefriedigend bzw. unattraktiv sind, soll ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des verkehrsberuhigten Bereiches, der vorrangig von Fußgängern benutzt wird, sollen weitestgehend minimiert werden, indem nur wenige Stellplatzzufahrten an den Grundstücksgrenzen entstehen.

Auch die Blockinnenbereiche sollen zur Absicherung des Sanierungsziels der Wohnumfeldverbesserung einen möglichst hohen Grünanteil erhalten.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. (siehe Anlage).

Verfahren

Durch die ergänzende Planänderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Ziel des Änderungsverfahrens ist die nachhaltige Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“. Daher wird die Ergänzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Um das Verfahren zügig voranzutreiben und den Planungszielen widersprechende Vorhaben abzuwehren, wird das Ergänzungsverfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird auf eine angemessene Frist nach § 13 Abs. 3 Nr. 3 BauGB verkürzt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Anlage 1 - Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Anlage 2 - Begründung

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift