

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0793/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.03.2012

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"

hier: Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 27.03.2012 -

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsoffenlegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4a Bau-gesetzbuch (BauGB) von der Öffentlichkeit sowie nach den §13 Abs. 2 Nr.3 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Die Ergänzung der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 01/31 "Johannette-Lein-Gasse" wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung be-schlossen. Die Begründung wird beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Der seit 18.12.2010 rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ liegt in-nerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ und dient der Sicherung des er-haltenswerten Bestandes und bildet die Grundlage für die Bebauung einer innerstädtisch bislang nur als Parkplatzfläche genutzten Flächenbrache.

Es hat sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gezeigt, dass die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nicht ausreichen, um die Sanierungsziele zu sichern. Zur nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele ist es notwendig, die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Aus-schlusses oberirdischer Stellplatzanlagen zu ergänzen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanergänzung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ war 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 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).

Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ zeigte es sich, dass das Risiko besteht, dass offene, dunkle Stellplatzanlagen oder bestenfalls großflächige Garagen in geschlossenen Erdgeschossen entstehen. Solche gestalterisch unbefriedigende bzw. unattraktive Situationen sollen verhindert werden. Um darüber hinaus Beeinträchtigungen der vorrangig dort laufenden Fußgänger weitgehend auszuschließen, sollen nur wenige Stellplatzzufahrten an den Grundstücksgrenzen entstehen. Dies erfordert den Ausschluss oberirdischer Stellplätze im Bebauungsplangebiet. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen dient auch der Absicherung des Sanierungsziels, einen möglichst hohen Grünanteil zur Wohnumfeldverbesserung zu erhalten bzw. zu erzielen.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss am 1. September 2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“. Da durch die ergänzende Planänderung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, vielmehr die Planungsziele des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ nachhaltig gesichert werden sollen, wurde die Ergänzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Um das Verfahren zügig voranzutreiben und den Planungszielen widersprechende Vorhaben abzuwehren, wurde das Ergänzungsverfahren gemäß § 13 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss und die Verfahrensart sowie die Offenlage des Entwurfes, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Ergänzung der textlichen Festsetzung, wurden in den beiden Gießener Tageszeitungen am 29.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 10.10.2011 bis einschließlich 11.11.2011 lag die Ergänzung der textlichen Festsetzung mit Begründung im Planungsamt aus.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 mit Schreiben vom 14.10.2011 über die Offenlegung informiert und mit ausreichender Frist bis zum 11.11.2011 beteiligt.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss wird mit Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ rechtsgültig.

Ergebnis der Offenlegung

Insgesamt 20 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden mit der Bitte um Stellungnahme zu der Bebauungsplan-Ergänzung angeschrieben. Während der Offenlage gingen schriftliche Stellungnahmen von 9 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) ein. Davon teilten 3 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Träger öffentliche Belange beinhalteten keinerlei grundsätzlichen Bedenken, sondern fast ausschließlich Hinweise. Überwiegend bezogen sich die Äußerungen nicht auf den zur Beteiligung anstehenden Entwurf der Bebauungsplanergänzung, sondern auf Inhalte des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes, die nicht von der Planänderung betroffen sind.

Die Industrie- und Handelskammer verwies darauf, dass generell die Reduktion von Stellplätzen in der Innenstadt kritisch zu betrachten ist, weil eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für den Innerstädtischen Einzelhandel wichtig ist, um gegenüber dem Handel an der Peripherie konkurrenzfähig sein zu können. Trotzdem sei der Ausschluss oberirdischer Stellplätze städtebaulich nachzuvollziehen, wenn auch, falls möglich, eine andere Lösung begrüßt werden würde.

Von Bürgern gingen zur Offenlage Unterschriftenlisten ein, die von 117 Personen unterzeichnet wurden. Von den Unterzeichnern sind 43 Personen Anlieger oder Anwohner des Plangebietes. Zudem wurde eine Stellungnahme eines von einem Grundstücksbesitzer beauftragten Architekten abgegeben.

Die in den Unterschriftenlisten enthaltene Stellungnahme betrifft nicht diese 1. Änderung des Bebauungsplanes, sondern Fragen der künftigen Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die in der Bürgerinformationsveranstaltung am 20.03.2012 behandelt wurden.

In der von dem Architekten vorgelegten Stellungnahme wird der Standpunkt vertreten, dass der Ausschluss oberirdischer Stellplätze nicht sinnvoll wäre und den Betroffenen nicht zumutbar sei. Anhand eines Bauprojektes wird erläutert, dass dessen Realisierung durch Erlass der Bebauungsplanänderung behindert werden würde.

Dieses in der Stellungnahme angeführte Bauvorhaben ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Johannette-Lein-Gasse“ nicht genehmigungsfähig. Generell ist die in der Stellungnahme angestrebte Bebauung auch mit einer Tiefgarage umsetzbar. Den eventuell höheren Aufwendungen für Tiefgaragenstellplätze gegenüber oberirdischen Stellplätzen muss gegenübergestellt werden, dass dadurch Erdgeschossflächen und Außenräume einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können.

Vor allem sollen mit dieser Bebauungsplanergänzung die Sanierungsziele nachhaltig gesichert werden. Die Stadtsanierung "Schanzenstraße / Mühlstraße" verfolgt für diesen Bereich unter anderem das Ziel, bestehende Brachflächen mit einer attraktiven Bebauung zu beseitigen und die Platzsituation am Ende der Johannette-Lein-Gasse baulich neu zu fassen um eine Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu bewirken. Diese städtebauliche Aufwertung führt letztlich zu der Erhöhung des Verkehrswertes der Grundstücke im Sanierungsgebiet.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Daraus resultierten keinerlei Änderungen der Ergänzung der textlichen Festsetzungen gegenüber dem offengelegten Entwurf.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen (Anlage 1)
2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 2)
3. Begründung zu der Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift