

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0822/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.04.2012

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 01/35 "Tiefenweg"

hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung

- Antrag des Magistrats vom 18.04.2012

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/35 „Tiefenweg“ 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 § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Im Rahmen der Stadtsanierung befindet sich ein Bauvorhaben in der Abstimmung, für das die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Es handelt sich um ein geplantes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage im Blockbereich Neustadt - Tiefenweg. Insgesamt besteht Neuordnungsbedarf auf den Grundstücken beidseits des Tiefenweges.

Geltungsbereich und Verfahrensart

Das knapp 0,90 ha große Plangebiet wird vom Straßenzug Neustadt – Bahnhofstraße – Mühlstraße – Kleine Mühlgasse umgrenzt. Es ist nahezu vollständig bebaut und überwiegend zu Wohnzwecken, entlang der Neustadt und der Bahnhofstraße im Erdgeschoss auch gewerblich genutzt.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Planungsziel ist die Fortentwicklung und Neuordnung des innerstädtischen Bau- und Grundstücksbestandes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt eine Fläche von nur ca. 8.900 m² und erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 an eine beschleunigte Aufstellung mit nur einmaliger Beteiligung der Bürgerschaft und der Fachbehörden sowie Verzicht auf einen Umweltbericht.

Städtebauliche, Sanierungs- und grünordnerische Ziele

Der betreffende Bereich, im Rahmenplan Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/ Mühlstraße“ mit Block 3 bezeichnet, weist erhebliche städtebauliche Missstände auf, die einer Neuordnung der Grundstücke, einhergehend mit einer baulichen Ergänzung bedürfen. Die Wegeverbindung vom Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor zum Marktplatz, sowie der Hauptgeschäftszone der Innenstadt, führt unmittelbar an dem Baugrundstück Neustadt 5 vorbei, dessen nur eingeschossige Bebauung sich besonders negativ im Straßenbild auswirkt. Eine Baulückenschließung wird hier angestrebt. Im Tiefenweg besteht ebenso dringender Neuordnungsbedarf für die rückwärtigen Grundstücke. Ziele der Maßnahmen sind die Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt, der Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung sowie die Erhöhung des Freiflächenanteils durch die Niederlegung von nicht mehr benötigten Nebenanlagen im Blockinnenbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche für den Siedlungsbestand dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, da der Anteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete überwiegt.

Aufstellungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 27.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/35 „Tiefenweg“ im beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden nach und § 4 Abs.1 abgesehen.

Nach Bekanntmachung am 29.03.2012 wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beschlossenen Planungsziele vom 2. bis einschließlich 18.04.2012 durchgeführt, die eine Stellungnahme einer Mietinteressentin im Plangebiet (Erhaltung des Objektes Tiefenweg 3) ergab.

Mit den Denkmalbehörden und unter Einbindung des städtischen Denkmalbeirates wurden die Höhenentwicklung sowie gestalterische Anforderungen des Neubauvorhabens in Bezug auf das Einzeldenkmal Tiefenweg 5 und der gegenüberliegenden Bebauung thematisiert.

Mit der Bauherrschaft und dem Sanierungsträger wurden diese Anforderungen an die Bauplanung vorabgestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 01/35 "Tiefenweg",
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift