

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0917/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.05.2012

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 Nr. GI 04/13 "Karl-Glückner-Straße", 2. Änderung

hier: Einleitungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 25.05.2012 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Das in der Anlage 2 dargestellte Bebauungsplankonzept wird als Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis genommen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Planungsanlass

In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität will ein Investor auf dem Baugrundstück Rathenaustraße 8 ein sogenanntes Boardinghouse zur zeitweisen Beherbergung mit eingeschränktem Serviceangebot insbesondere mit Universitäts-Bezug errichten. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung festgestellt, dass das Boardinghouse aufgrund der beabsichtigten bis einjährigen Aufenthaltsdauer, beispielsweise von Gastdozenten, als Wohngebäude einzustufen und somit im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig ist.

Ein Baurecht kann daher nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanänderungsverfahrens geschaffen werden.

Geltungsbereich und planungsrechtliche Situation

Der ca. 3,6 ha große räumliche Plangeltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ wird von der Rathenaustraße, dem Klingelbach-Grünzug, der Karl-Glöckner-Straße und dem Gewerbebestand am Schiffenberger Weg umrahmt und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 15, Nr. 19/8-12, 19/16+17 und 19/24-27.

Neben dem im Eigentum des Investors befindlichen Baugrundstück, auf dem bereits ein fünfgeschossiger ehemaliger Verwaltungsbau von der Universität (Philosophie, Akademischer Austauschdienst) genutzt wird, und einem rückwärtigen Wohngrundstück in Privatbesitz gehören alle übrigen Grundstücke im Plangebiet mit Ausstellungs- und Verkaufssowie Werkstatt- und Lagergebäuden einer ansässigen Firma für Dachbedeckung und Fassadengestaltung.

Die übergeordneten Planvorgaben (Regionaler Raumordnungs- und Flächennutzungsplan) sehen eine gewerbliche Gebietsnutzung vor. Die angestrebte Bebauungsplanänderung weicht nur im geringfügigen Maß von diesen Zielvorgaben ab, so dass diesbezüglich kein förmlicher Änderungs- bzw. Abweichungsbedarf erkannt wird.

Planungsziele

Als vorläufige städtebauliche und grünordnerische Planungsziele für das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ werden festgelegt und in der Anlage 2 näher ausgeführt:

- Schaffung des Baurechtes für ein geplantes Boardinghouse durch Änderung der Baugebietsarten unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Gewerbebetriebe; Prüfung von Einschränkungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet und Abstimmung mit der betroffenen Firma,
- Gestalterische Aufwertung der Rathenaustraße als Hauptzufahrt zum Universitäts-Campus Geisteswissenschaften,
- Erhaltung der Bauflucht Rathenaustraße sowie des Grünbestandes in der Klingelbachau durch Festsetzung von Baugrenzen.

Verfahren

Die 2. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge des gesamten Bebauungsplanes GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ nicht berührt werden. Somit können

- die frühzeitige Beteiligung auf die Vorabstimmung der Planung mit der betroffenen Firma und die Behördenbeteiligung auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt sowie
- auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, den Hinweis auf die umweltbezogener Informationen und die zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Räumlicher Plangeltungsbereich (Einleitungsbeschluss)
2. Bebauungsplankonzept

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