

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1247/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.11.2012

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:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen"

hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Antrag des Magistrats vom 07.11.2012 -

Antrag:

- „1. Der von der Firma "Glaskontor Gebr. Wolf GmbH & Co. KG", Gießen mit Schreiben vom 28.10.2012 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich mit dem Flurstücken in der Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 232/4, 414/2 teilweise und 284/1 teilweise (Stand November 2012) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen" eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB als Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Die Glaskontor Gebr. Wolf GmbH & Co KG Verwaltungsgesellschaft ist an den Magistrat der Stadt Gießen herangetreten, weil sie beabsichtigt, das derzeit städtische Grundstück an der Lahnstraße/Hammstraße zu erwerben und darauf ein Wohngebäude mit 13 Wohnungen in sechs Vollgeschossen und einem ebenerdigen Parkgeschoss zu errichten.

Dieses Vorhaben entspricht dem Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der brachliegenden städtischen Flächen nördlich und südlich der Rodheimer Straße schuf, damit dieser Innenstadteingang beidseits baulich als Tor gefasst und eine neue Stadtkante zur Lahn gestaltet werden kann. Im Verbund mit der geplanten Wohn- und Seniorenanlage nördlich der Rodheimer Straße, kann durch das beantragte Vorhaben dieses Ziel der Stadtsanierung erreicht und das Gebiet nachhaltig aufgewertet werden. Das bestehende Baurecht muss dennoch modifiziert werden, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich unmittelbar südlich an den Innenstadtzugang Rodheimer Straße, zwischen der Lahnstraße und den Eisenbahndamm, an. Er beschränkt sich auf das Baugrundstück des Vorhabens in der Gemarkung Gießen, Flur 38 Nr. 232/4 sowie die gegebenenfalls zur Abrundung des Baugrundstückes erforderlichen marginalen Teilflächen der Straßenparzellen 414/2 und 284/1.

Der Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereiches den seit dem 17. Dezember 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/17 "Zu den Mühlen".

Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Vorhabenträgerin strebt die Errichtung eines dominanten Solitärbaues mit sieben Vollgeschossen an, um hier, als Gegenüber zur geplanten Wohn- und Seniorenanlage, eine repräsentative Stadtkante bzw. einen repräsentativen Stadteingang zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ein Baufenster für eine gemischte Bebauung mit mindestens drei und höchstens 5 Vollgeschossen fest, so dass die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse für dieses Vorhaben geändert werden muss.

Aufgrund der Barrierewirkung des angrenzenden Bahndammes und mit Rücksicht auf die Immissionen, die vom starken Verkehr auf der Rodheimer Straße und dem Eisenbahnverkehr auf das Grundstück einwirken, sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen geplant. Das Erdgeschoss wird im Wesentlichen als Parkgeschoss genutzt.

Zur Lahnstraße hin wird im rechtskräftigen Bebauungsplan, entsprechend der in 2012 vorliegenden Freiflächenplanung zur Landesgartenschau 2014, entlang der Lahnstraße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Angesichts der angespannten Haushaltslage der Universitätsstadt Gießen, kann der ursprünglich geplante Straßenum- und Platzbau nicht weiter verfolgt werden. Daher wird in den aktuellen Planungen zur Landesgartenschau von dem grundsätzlichen Fortbestand der Einmündung der Lahnstraße ausgegangen und mit dieser Änderung der Bebauungsplan dementsprechend geändert werden.

Verfahren

Durch diese 2. Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Ziel des Änderungsverfahrens ist die nachhaltige Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen". Deswegen wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. 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:

1. Antrag auf Einleitung des Planverfahrens
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Plangeltungsbereich mit Plankartenausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes
4. Vorhabenbeschreibung mit verkleinerten Plänen (Freiflächenplan, Ansichten und Grundrisse)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift