

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2167/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 06.05.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Fl/Mi - 2327
 Verfasser/-in: Frau Flacke

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 01/38 "Albert-Schweitzer-Straße";
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 06.05.2014 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Neben der Bestandssicherung steht das Bauvorhaben auf dem städtischen Grundstück an der Albert-Schweitzer-Straße, das nach dem Verkauf der Fläche an einen interessierten Investor zügig umgesetzt werden soll, im Vordergrund. Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und der nachfolgenden Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen in Gegenlage zur Galerie Neustädter Tor. Er umfasst den von der Neustadt, der Mühlgasse, der Mühlstraße und der Albert-Schweitzer-Straße umschlossenen Block und ist rd. 1 ha groß. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine moderate Nachverdichtung und Ergänzung der baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird durch die weitgehende Freihaltung des Blockinnenbereichs von überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen die Entsiegelung der Innenhöfe planungsrechtlich vorbereitet. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Bodenordnung ist nicht mehr erforderlich.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach dem am 20.02.2014 erfolgten erneuten Entwurfsbeschluss wurde vom 05.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 die erneute Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zur erneuten Offenlage ging von der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme ein. Parallel dazu wurden 32 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 13 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 3 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 8 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, z. B. zum Hochwasserrisikogebiet, die Ergänzung klimarelevanter Informationen, zur Bodenordnung, Berichtigung rechtlicher Grundlagen oder die ergänzende Begriffserklärung für das Baugenehmigungsverfahren.

In die Abwägung sind zudem die Stellungnahmen einzustellen, die im Rahmen der beiden vorangegangenen Verfahrensschritte eingegangen sind und nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Aus der Öffentlichkeit konnten die Forderungen nach weiterer Schaffung von Anwohner- und Kurzzeitparkplätzen nicht berücksichtigt werden. Zwar wurde bei der Vorhabenkonzeption darauf geachtet, dass weitgehend keine Anwohnerparkplätze verloren gehen, das ursprüngliche Sanierungsziel zur Schaffung eines Anwohner-Parkdecks wurde jedoch zugunsten einer angemessenen Nachverdichtung aufgegeben. Die Anwohner haben in den umliegenden Parkhäusern

ausreichend Gelegenheit, zusätzliche Stellplätze anzumieten (s. Einleitungsbeschluss vom 14.02.2013). Der Bedarf an Kurzzeitparkplätzen für die in der Albert-Schweitzer-Straße ansässigen Arztpraxen, für die Anlieferung oder für Handwerker ist nachvollziehbar und bei der mittelfristig erforderlichen Umgestaltung der Straße unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Weitere Stellungnahmen befürchten eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücksfreiflächen oder eine Beschränkung der Blickbeziehungen. Die Einsehbarkeit ist derzeit ohnehin schon aus den oberen Geschossen der benachbarten Gebäude geben. Die geplante Nachverdichtung berücksichtigt die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine der innerstädtischen Lage angemessene Bebauung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung. Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit konnten im Wesentlichen deshalb nicht berücksichtigt werden, weil sie nicht den Regelungsstatbestand eines Bebauungsplans betreffen.

Die Friedrich-Feld-Schule befürchtet Beeinträchtigungen während der Bauphase, wofür im Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit gegeben ist und die Anregung daher in die Kaufverhandlungen Eingang findet. Das seitens der archäologischen Denkmalpflege geforderte Gutachten wird nicht beauftragt, da für einen Teil des Plangebietes lediglich der Bestand gesichert wird. Für den Bereich des Bauvorhabens hat der zukünftige Eigentümer diese Belange in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern zu berücksichtigen.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die o. g. Änderungen gegenüber dem zuletzt offengelegten Entwurf sind redaktioneller Art und bedürfen daher keiner erneuten Beteiligung. Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht. Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift