Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer:	**STV/2370/2014**
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Datum:	09.09.2014

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	15.09.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Zur Kenntnisnahme

Betreff:
Bauvorhaben City-Immobilien/Leihgesterner Weg/Fichte-/Friedrichstraße, AZ:
hier: Beschlussumsetzung STV/1291/2012 vom 19.12.2012
- Information des Magistrats vom 09.09.2014 -

Kenntnisgabe und Empfehlung:
„ Der Informationspflicht des Magistrates, die sich aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2012 (DS 1291/2012, geändert beschlossen) zur Umsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße" ergibt, wird mit dieser Vorlage nachgekommen.
Es wird empfohlen, dem mittlerweile angezeigten bzw. beantragten Bauvorhaben der Fa. City-Immobilien, das von der Anlage zum o.g. Beschluss leicht abweicht jedoch vollumfänglich den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, nicht zu widersprechen."

Begründung:
Anlass der Vorlage
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.2012 auf einen Antrag der CDU hin folgenden Beschluss gefasst:
Die Stadtverordnetenversammlung begrüßt das in der Anlage (s.u.) *vorgestellte Bebauungskonzept der Bauherrenschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße". Sie geht davon aus, dass dieses Konzept die Bebauung abschließend regelt, insbesondere den Grundstückszuschnitt und die aufgelockerte Bauweise wahrt.*

Sollten dem Magistrat Nachtragsbauvorhaben bekannt werden, die diesen Grundsätzen widersprechen, wird der Magistrat beauftragt, unverzüglich den zuständigen Ausschuss zu informieren, den Bauherrn via Bauaufsicht hinsichtlich des heute gefassten Beschlusses zu beraten und unverzüglich Maßnahmen zur Sicherung des obigen Konzeptes der Anlage (Aufstellung eines Änderungsplanes, Änderungssperre) vorzubereiten.

Als Anlage wurde dem Beschluss die nachfolgende Abbildung (links) beigefügt. Die Handskizze des STV Möller wurde vom Planungsamt auf den rechtswirksamen Bebauungsplan übertragen (Anlage 1).

Zur Beschlussfassung und ihrer Umsetzung werden folgende Anmerkungen zur Kenntnis gegeben:
- Die o.a. Abbildungen zeigen kein Konzept der Bauherrschaft, sondern eine gemäß Bebauungsplan mögliche Bebauungsvariante des Stadtverordneten Klaus-Peter Möller,
- Da der Bebauungsplan, insbesondere im Zusammenhang mit einer nicht durch Planfestsetzungen auszuschließenden Grundstücksneuordnung, auch andere Bebauungsvarianten zulässt, kann eine abschließenden Regelung durch ein Bebauungskonzept rechtlich nicht durchgesetzt werden,
- Stadtplanungs- und Bauordnungsamt haben mit der Bauherrschaft, der Fa. City Immobilien GmbH/Gießen, im Herbst 2012 sowie ab Anfang 2014 über ihr Bauvorhaben Gespräche geführt, bei denen auch auf die o.g. Beschlussfassung verwiesen wurde,
- Ein erster Bauabschnitt südlich der Fichtestraße ist nach vor Kurzem erfolgter Durchführung einer Genehmigungsfreistellung gemäß § 56 HBO in Bau.

Die 2 Bauvorhaben/-abschnitte der Fa. City Immobilien GmbH sind (mit deren Zustimmung) in der Anlage 2 dargestellt.

Als wesentliche Veränderungen des Bauvorhabens der Fa. City Immobilien gegenüber der Bebauungskonzeption aus dem Stadtverordnetenbeschluss lassen sich feststellen:
- Ausführung von 2 statt wie gewünscht 3 Gebäuden auf geänderten Baugrundstücken im 2. Bauabschnitt (zwischen Friedrich- und Fichtestraße), dafür
- Ausführung eines statt zweier Gebäude im 1. Bauabschnitt.

Alle Festsetzungen des seit 25.05.2012 rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“, bei dem die einjährige Einspruchsfrist (Normenkontrolle) längst abgelaufen ist, werden eingehalten.

Eine Initiative des Magistrates im Sinne des o.g. Beschlusses zur Sicherung einer Umsetzung des als Anlage beschlossenen Bebauungskonzeptes und Verhinderung des im formellen Bau(genehmigungs)verfahren befindlichen Vorhabens der Fa. City Immobilien GmbH in Form eines Einleitungsbeschlusses zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes i.V.m. einer Veränderungssperre würde eine Entschädigungspflicht des Magistrates gegenüber dem Grundstückseigentümer und Bauherren auf der Grundlage des § 39

BauGB (Vertrauensschaden in fünf- bis sechsstelliger Höhe) sowie ggf. auch gemäß § 42 Abs. 2 BauGB (Wertausgleich im Falle eines vom Gutachterausschuss festzustellenden wesentlichen Wertunterschiedes) auslösen.

Empfehlung

Das angezeigte bzw. beantragte Bauvorhaben der Fa. City Immobilien GmbH entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird als auch insgesamt städtebaulich verträglich bewertet. Gegenüber den ursprünglichen Bebauungsabsichten der Fa. Winter Immobilien (weitere drei- bis viergeschossige Studentenappartements) konnten durch Änderungen der Planfestsetzungen im Aufstellungsverfahren sowie die Bauberatung auch auf der Grundlage des nachträglichen Stadtverordnetenbeschlusses deutliche Verbesserungen hinsichtlich der Quartiersverträglichkeit (weniger Wohnungen und Verkehr, niedrigere und kleinteiligere Gebäude, andere Zielgruppe für künftige Bewohnerschaft, mehr Begrünung der Freiflächen, nur Tiefgaragen-Parken) erzielt werden.

Es wird, auch wegen der Entschädigungs-Perspektive, dringend empfohlen, keine Bebauungsplanänderung mit Veränderungssperre zu beschließen.

Anlagen:

1. Anlage 1
2. Anlage 2

_____

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