

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2472/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 12.11.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2356
 Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	17.11.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Bebauungsplan G 15 "Kuhstallgelände", 1. Änderung
hier: Einleitungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 12.11.2014

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes G 15 „Kuhstallgelände“ eingeleitet.
 2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
 3. Das in der Anlage 2 beigefügte Bebauungs-Konzept der Projektgesellschaft Grünberger Straße GbR (9/2014) werden zur Kenntnis genommen und sollen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes dienen.
 4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 13a BauGB sind auf der Grundlage dieser Beschlüsse die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt ohne gesonderten Beschluss.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Nach Aufgabe der zivilen Nutzung des Plangebietes durch die amerikanischen Streitkräfte als Tankstelle und Jugendclub wurde im Rahmen einer Ausschreibung durch die Bundesimmobilienanstalt in Koblenz das Gelände 2010 an die Firma Service Reisen

GmbH & Co.KG veräußert. Diese nutzt Teile der weitgehend versiegelten Fläche als Stellplatzanlage. Die Firma Service Reisen GmbH beabsichtigt die Fläche für die eigene Nutzung weiterhin als Stellplatzanlage und zukünftig ergänzt durch ein Bürogebäude in Verbindung mit einer gastronomischen Einrichtung weiterhin selbst zu nutzen. Zudem soll die Fläche des ehemaligen US-Jugendclubs als Wohnstandort, vorzugsweise für Reihenhäuser im niedrig preisigen Segment weiterentwickelt werden. Hierzu hat die Firma Service Reisen mit dem Bauträger Depant/Gießen eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft (GbR) gegründet.

Um die Wiedernutzung des Areals vorbereiten zu können, wird ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich und hiermit eingeleitet.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das westlich vom Gießener Ring, nördlich von der Grünberger Straße (B49), östlich vom Heyerweg sowie südlich vom Schulstandort der Helmut - von - Bracken - Schule (ehemals Elementary School) liegende Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,4 ha. Es befindet sich in der Gemarkung Gießen Flur 52 Flurstück 394/3 und 395.

Für das Areal gilt bislang der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan G 15 „Kuhstallgelände“, der ein Sondergebiet „Bund“ für die Nutzungszwecke Tankstelle und Jugendclub festsetzt.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus. Die angestrebte Entwicklung stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung überein. Im wirksamen Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Der Gießener Landschaftsplan (2004) bewertet das Plangebiet als stark verarmten Biotopbereich. Aufgrund der fast vollständigen Flächenversiegelung zählt das Gebiet zu den stark überformten Siedlungslandschaften.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit der Bebauungsplanänderung G 15 „Kuhstallgelände“ soll planungsrechtlich die künftige Nutzung für die Firma Service-Reisen vorbereitet und die Ergänzung durch Wohnnutzungen angestrebt werden.

Im Verfahren werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich, insbesondere bezüglich der Lage von überbaubaren Grundstücksflächen, der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung, des Immissionsschutzes, der Erhöhung des Grünflächenanteils durch Entsiegelungs- und Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Erschließung festgesetzt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes G 15 „Kuhstallgelände“ 1. Änderung wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung

mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Nach der erforderlichen einmonatigen Offenlegung des Planentwurfes zur ersten Änderung sowie der Trägerbeteiligung wird der geänderte Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

Zur Ausarbeitung der Bebauungsplanung wird ein Planungsbüro beauftragt. Die GbR wird alle im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung stehenden Planungskosten übernehmen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Einleitungsbeschluss)
2. Baukonzept mit Erläuterungen

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift