

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2652/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.01.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: –61– TE/Mi – 2187
 Verfasser/-in: Eichenauer, Timo

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 04/32 „Seltersberg V,,; hier: Erneuter Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes – Antrag des Magistrats vom 14.01.2021 –

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erneut eingeleitet.
2. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.
3. Der erneute Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Anlass der Bebauungsplanung

Im Zuge der Inbetriebnahme des neuen Zentrums für Psychiatrie des Universitätsklinikums Gießen und Marburg GmbH (UKGM) wurde die Nutzung des Geländes und des Gebäudebestandes der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – ‚Siesmayer-Karree‘ – aufgegeben und es erfolgte die Rückgabe an das Land Hessen (Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst) zur Prüfung und Entwicklung einer verträglichen Nachfolgenutzung.

Nach intensiver Vorabstimmung und denkmalfachlicher Begutachtung des mit der ersten Planeinleitung verfolgten Zieles einer wohnbaulichen Umnutzung der ehemaligen Psychiatrie-Gebäude durch das Studentenwerk, wurde dieses Planziel Mitte 2018 aufgegeben. Danach

prüfte die Justus-Liebig-Universität (JLU) bis Herbst 2019 anderweitige Umnutzungsoptionen. Ab Mitte 2020 wurde im Auftrag des LBH eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Nachverdichtung des Gebäudeensembles für die Ansiedlung des Fachbereichs Gesundheit der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) erstellt.

Das UKGM plant zudem die Errichtung eines zusätzlichen Personal-Parkhauses im Bereich der ehemaligen Wäscherei (Am Steg 17), um den Stellplatznachweis für weitere Baumaßnahmen zu führen und nahe am Haupteingang oder dem neuen Fachärzteezentrum in der ehemaligen Lungenklinik (Haus B) ausreichend Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie ambulante Patientinnen und Patienten anbieten zu können.

Nach wie vor soll der Bebauungsplan auch die langfristige Nachfolge-Bebauung für die in der Universitäts-Verfügbarkeit verbleibende Eckbebauung Schubertstraße/Frankfurter Straße 105+107 sowie die Perspektiven für den UKGM-Parkplatz an der Schubertstraße sowie einen mittelfristig erforderlichen Straßenumbau mit Eingrünung klären.

Das Kliniksviertel, dem das ‚Siesmayer-Karree‘ angeschlossen ist, ist als Gesamtanlage in der Denkmaltopographie eingetragen. Die Gebäude der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik, mit Ausnahme der Gebäude Am Steg 16 und 20, einschließlich der zugehörigen Parkanlage stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz.

Zur Schaffung des Baurechtes und um die Durchführung der zuvor genannten Vorhaben zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/32 ‚Seltersberg V‘ erforderlich.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Langhansstraße, die Straße Am Steg sowie durch das Bestandsgebäude Am Steg 21,
- im Osten durch die Bestandsgebäude Am Steg 28 und 32 der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik sowie den Kreuzungsbereich der Schubertstraße mit der Gaffkystraße,
- im Süden durch die Schubertstraße sowie
- im Westen durch die Frankfurter Straße.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Durch die große Steigerung der Studierendenzahlen an der THM in den letzten zehn Jahren ist auch aus funktionellen Gründen angedacht, mit dem Fachbereich Gesundheit in die Gebäude des ‚Siesmayer-Karrees‘ umzuziehen. Die Nutzungsänderung des überwiegenden Teils des ‚Siesmayer-Karrees‘ soll sukzessiv in den Bestandsgebäuden, unter Beachtung der in einem nach der ersten Planeinleitung erstellten denkmalpflegerischen Gutachten nach den ermittelten, fachlich vertretbaren Sanierungszielen und -möglichkeiten, durchgeführt werden.

Die Einbindung der ergänzend geplanten Neubauten in das Umfeld der Einzeldenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlage soll ebenfalls unter denkmalpflegerischen Planungsanforderungen erfolgen. Ferner sollen der Abriss des Einfachbaus (Am Steg 16) erfolgen und die Aufwertung des Grünbestandes erreicht werden.

Es wird geprüft, ob der UKGM-Parkplatz mit rd. 90 Stellplätzen an der Schubertstraße zum Stellplatznachweis der THM genutzt werden kann. Angestrebt wird dort auch der Neubau eines Parkdecks mit daraus folgender deutlichen Erhöhung des Stellplatzangebotes. Die Teilfläche der Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) mit den Gebäuden Frankfurter Straße 105 und 107 sind als Potentialflächen determiniert, deren Entwicklungsperspektiven indes nicht näher definiert sind. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gutachten zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit und den kleinklimatischen Bedingungen vorgesehen. Eine Lärmverträglichkeit der neuen Umnutzungsperspektive für Hochschulzwecke gegenüber dem von UKGM geplanten Großparkhaus kann gegenüber der vorher geplanten Wohnnutzung nun vermutlich nachgewiesen werden.

Die Ziele der Bebauungsplanung sind im Einzelnen:

- Schaffung des Baurechtes für die bauliche Wiedernutzbarmachung bzw. Nachfolgenutzung des denkmalgeschützten Geländes und des Gebäudebestandes der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – „Siesmayer-Karree“ – zur Nutzung durch die THM,
- planungsrechtliche Vorbereitung von Neubauten der THM im Umfeld der Einzeldenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlage „Siesmayer-Karree“, sofern denkmalverträglich umsetzbar,
- Prüfung der Realisierbarkeit eines möglichen Parkdecks an der Schubertstraße,
- Schaffung des Baurechts für ein UKGM-Parkhaus mit rd. 600 Stellplätzen im Bereich der alten Wäscherei (Am Steg 17), soweit die verkehrliche, denkmalpflegerische, Lärm- und bioklimatische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann,
- Neuordnung der Erschließung und Prüfung der Verkehrsanbindung an die Schubertstraße durch UKGM, THM und Universität und
- städtebauliche Aufwertung der JLU–Teilfläche mit den Gebäuden Frankfurter Straße 105 und 107 durch eine neue Baurecht-Option in ungefähr gleichem Bauvolumen, jedoch mit niedrigerer Gebäudehöhe.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/32 ‚Seltersberg V‘ soll und kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich vornehmlich um die bauliche Wiedernutzbarmachung bzw. Nachfolgenutzung des Geländes und des Gebäudebestandes der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – ‚Siesmayer-Karree‘ handelt und das gesamte Plangebiet nur eine Größe von ca. 4,7 ha einnimmt. 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 Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Aufgrund der Summenwirkung mit anderen gerade abgeschlossenen oder eingeleiteten Bebauungsplanverfahren im Gesamtbereich ‚Seltersberg‘ wird die Fallgruppe 2 des beschleunigten Verfahrens angewandt. Hierbei wird nach der Verfahrenseinleitung eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt und mit ausgewählten Behörden sowie den Naturschutzverbänden abgestimmt. Sofern im Ergebnis nachgewiesen werden kann, dass die

Bebauungsplanung keine erheblichen Umwelteinwirkungen haben wird, kann der Bebauungsplan im weiteren Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Der Magistrat behält sich die Möglichkeit vor, auf einen Entwurfsbeschluss zu verzichten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/32 „Seltersberg V“

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift