

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1959/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 17.01.2014

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

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/38 "Albert-Schweitzer-Straße";  
 hier: Erneuter Entwurfsbeschluss und Durchführung der zweiten Offenlegung  
 - Antrag des Magistrats vom 27.01.2014 -**

#### Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden erneut als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
  
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die zweite Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/38 soll die Umsetzung der Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet werden. Neben der Bestandssicherung steht die Nachverdichtung auf dem städtischen Grundstück an der Albert-Schweitzer-Straße im Vordergrund. Nach einer ersten Entwurfs-offenlegung im Herbst 2013 konnte hierzu mit einem Investor ein neues Baukonzept abgestimmt werden, dass die wesentlichen Anregungen zur Erhaltung des Schulhofes der Friedrich-Feld-Schule sowie des Perlschnurbaumes berücksichtigt.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen in Gegenlage zur „Galeria 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.

### Städtebauliche Ziele

Ziele der Planung sind die Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung sowie Stabilisierung des Quartiers als innerstädtisches Mischgebiet unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen. Die Aufwertung des Quartiers durch eine teilweise Bebauung der großflächig versiegelten, derzeit nur zum Anliegerparken genutzten Bereiche, die Schließung der Baulücke an der Mühlstraße und die planungsrechtliche Sicherung einer das Wohnumfeld verbessernden Begrünung sind gewichtige Handlungsschwerpunkte im Einklang mit den Zielen der Stadtsanierung. Für Neubauvorhaben gilt zudem, dass zur Entlastung der Freiflächen die Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen unterzubringen sind.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine moderate Nachverdichtung und Ergänzung bzw. Ordnung der baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird durch die weitgehende Freihaltung des Blockinnenbereichs von Baufenstern und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen die Entsiegelung der Innenhöfe und notwendiger Bodenordnungen (Umlegung) planungsrechtlich vorbereitet.

### Aufstellungsverfahren, bisherige Beteiligungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 14.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch wurde nach Bekanntmachung am 27.04.2013 vom 29.04. bis einschließlich 10.05.2013 durchgeführt. In den Stellungnahmen hierzu wurden Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauungsplanung geäußert, die sich schwerpunktmäßig auf die bereits im Bestand kritische Parkplatzsituation, auf fehlende Frei- und Spielflächen sowie auf eine zu massive Nachverdichtung bezogen. Daraus abgeleitet wurde zum ersten Entwurfsbeschluss eine Verbreiterung der Albert-Schweitzer-Straße eingearbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 12.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ zur öffentlichen Auslegung sowie Behördenbeteiligung. Die Offenlage erfolgte vom 24.09. bis 25.10.2013. Die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit fordern im Wesentlichen den Erhalt des Schnurbaumes und des Schulhofes sowie die Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb v.a. während der Bauphase. Weitere Stellungnahmen aus der Nachbarschaft befürchten eine zu massive Nachverdichtung und regen geringere Gebäudehöhen oder Geschosshöhen an. Dem Bedürfnis nach weiteren Spielplätzen wurde bereits durch die Errichtung des Spielplatzes an der Lahnstraße in fußläufig zumutbarer Entfernung begegnet. Zudem wurde angeregt, die bestehende bauliche Dichte zu sichern. Von Seiten der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie von Fachämtern wurde ebenfalls der Erhalt des Schnurbaumes aus klimatologischen Gründen gefordert. Das Plangebiet ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen. Die eingetragenen Altflächen und vorhandene Leitungen wurden überprüft.

Der vorliegende 2. Entwurf berücksichtigt den Erhalt des Schnurbaumes und des Schulhofes, so dass eine vollständige inhaltliche Überarbeitung erforderlich wurde. Die zunächst vorgesehene neue Erschließungsstraße für den Blockinnenbereich entfällt. Für den Umbau der Albert-Schweitzer-Straße sind keine zusätzlichen Flächen von der Schule abzutreten. Auf dem Parkplatz wird ein Baufenster zur Nachverdichtung an der Straße unter Berücksichtigung des in verträglicher Weise zurück zu schneidenden Schnurbaumes und für eine rückwärtige Bebauung ausgewiesen. Darüber hinaus wird der Blockinnenbereich von Bebauung freigehalten. Gegenüber der 1. Entwurfsfassung bleiben die Festsetzungen zu den Geschosshöhen unverändert. Zur Sicherstellung ausreichender Geschosshöhen wurde die Traufhöhe für das Neubauvorhaben geringfügig erhöht; die Firsthöhe bleibt unverändert. Durch den Wegfall eines dritten Baukörpers im Blockinnenbereich kann den Bedenken aus der Nachbarschaft im Hinblick auf eine zu massive Nachverdichtung entgegengekommen werden. Die Abgrenzung der Baugebiete wurde angepasst und zugleich die Schule als Mischgebiet, zugunsten einer langfristigen Flexibilisierung der Nutzung, festgesetzt. Im Bestand wurden die Festsetzungen zur GRZ, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie weitere gestalterische Festsetzungen überprüft und angepasst. Weitere Informationen zu Leitungen, zur Überschwemmungssituation etc. wurden eingearbeitet. Die ebenerdig im Bereich des Neubauvorhabens vorhandenen Anliegerstellplätze werden bis auf die Lehrerparkplätze in einer Tiefgarage vollständig ersetzt.

Der Bebauungsplanentwurf soll erneut für die Dauer eines Monats offengelegt und die Beteiligung der Behörden innerhalb einer auf 3 Wochen verkürzten Frist durchgeführt werden. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. 2. Bebauungsplanentwurf
2. Textfestsetzungen
3. Begründung

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift