

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2381/2014**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 17.09.2014

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Gt/Mi - 2333
Verfasser/-in: Genth, Matthias

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	30.09.2014	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle", 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage

- Antrag des Magistrats vom 17.09.2014 -

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden mit seinem gegenüber dem Einleitungsbeschluss um die Teilfläche „Pulvermühle“ (östlich der Schlachthofstraße) reduzierten räumlichen Plangeltungsbereich als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet westlich August-Balzer-Weg) aus dem Jahr 2004 wird der Geltungsbereich (siehe Anlage 1) den aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst. Statt der damals notwendigen bauleitplanerischen Steuerung der Entwicklung des Messegeländes, soll jetzt die vorrangig wohnbauliche Nachfolgenutzung des Schlachthof- und Viehhallen-Areals planungsrechtlich vorbereitet werden.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das unmittelbar an die Lahn und westlich an die Gießener Innenstadt angrenzende Plangebiet wird im Westen und Norden durch den August-Balzer-Weg bzw. die Rodheimer Straße sowie im Osten und Süden durch die Schlachthofstraße begrenzt. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss wurde das Gebiet um die Straßen August-Balzer-Weg und An der Hessenhalle sowie die südöstlich angrenzenden Flächen am Lahnufer reduziert, da sich kein Planerfordernis für diese Teilbereiche ergab. Der Geltungsbereich hat somit eine Größe von ca. 4,9 ha.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) wird ein Großteil des Plangebietes zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt, die gemeinsam mit den denkmalgeschützten Teilen des ehemaligen Schlachthofes in ein durchgrüntes Wohnumfeld eingebettet sein wird. Das neue Wohnquartier besteht aus insgesamt 8 Stadtvillen mit vier bzw. fünf Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses sowie 16 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Gartenanteil sowie darüber gelegenen Geschosswohnungen auf 3 Ebenen, die sich einerseits um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Schlachthofes gruppieren und andererseits zur Lahn hin öffnen. Insgesamt sollen dort ca. 120 - 160 Wohneinheiten errichtet werden, die verschiedene Zielgruppen (junge Familien, Generation 50+) mit unterschiedlichen Grundrisstypen (2-5-Zimmer-Wohnungen) ansprechen sollen. Die Grünflächen des Quartieres sollen möglichst naturnah gestaltet und mit dem Lahnufer vernetzt werden, womit eine hohe Wohnumfeld-Qualität erreicht wird.

Der ehemalige Schlachthof wird nach Rückbau auf die denkmalgeschützten historischen Baukörper einer mit der Wohnbebauung verträglichen Folgenutzung zugeführt. Angestrebt werden nicht zuletzt auch wegen der geringen Auswirkungen auf die historischen Fassadenelemente und das Verkehrsaufkommen große offene Loftwohnungen sowie Büro-, Atelier- und Galerienutzungen als nicht störendes Gewerbe. Die erhaltenswerten Raum- und Fassadenstrukturen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und unter gutachterlicher Begleitung der Objektplanung erhalten bzw. wieder hergestellt. Ein bereits erstelltes denkmalfachliches Gutachten bescheinigt die Denkmalverträglichkeit der Planung, zumindest insoweit es der jetzige konzeptionelle Ausarbeitungsstand zulässt. Die im Laufe der vergangenen 50 Jahre hinzugefügten nicht erhaltenswerten Erweiterungsbauten sollen zurückgebaut werden.

Entlang der Rodheimer Straße wird mithilfe einer Baulückenschließung auf dem dort vorhandenen städtischen Parkplatz eine städtebaulich unbefriedigende Situation aufgelöst, die sich sowohl hinsichtlich ihrer Art der Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die bestehende Umgebung einfügt. Die planerische Konzeption sieht eine insgesamt dreigeschossige Bebauung vor, die in einen gemeinsamen Sockelbereich und vier dreigeschossige Riegelanbauten unterschiedlicher Ausmaße gegliedert ist. Im Erdgeschoss ist ein Kindergarten mit angrenzender Freifläche und in den Obergeschossen ein Pflegeheim geplant. Der Sockelbereich soll für beide Einrichtungen gemeinsam als Empfangsbereich genutzt werden.

Nördlich (Bebauung entlang der Rodheimer Straße) und südlich (Areal der Stadtwerke Gießen AG) der geplanten Wohnbebauung soll der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadtwerke Gießen AG auf ihrem Grundstück zusätzliche Anlagen zur Wärmespeicherung zur Optimierung der Fernwärmeversorgung der Weststadt sowie weitere Anlagen zur Energieumwandlung zu errichten. Diese Entwicklungsabsichten sollen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden.

Um den Ansprüchen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dort bestehenden Messehallen, u.a. mit nächtlichen Konzerten, gerecht zu werden, wird auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes ein fünfgeschossiges Parkhaus unmittelbar angrenzend an die Stellplatzfläche der Messe Gießen GmbH am August-Balzer-Weg als Lärmschutzbebauung errichtet. Die zur Wohnbebauung geschlossene Rückseite des Parkhauses soll durch eine Anschüttung und mit Bepflanzung ansprechend gestaltet werden. Neben der Wirkung als Lärmschutzriegel dient dieses Parkhaus der Befriedigung des durch die Wohnbebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfs (ca. 160 Pkw-Stellplätze und 200 Fahrradabstellplätze).

Das Parkhaus wird über die Schlachthofstraße und den Ost-West-Teilabschnitt des August-Balzer-Wegs angefahren. Die Bewohner der Reihenhäuser sollen über sogenannte Kontakttreppenhäuser ihre Wohnungen erreichen.

Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des August-Balzer-Wegs aufgrund von Durchgangsverkehr zu verhindern, wird der August-Balzer-Weg in Höhe der Parkhauseinfahrt durch Poller abgetrennt.

Zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes des angrenzenden Messegeländes wird auf dem Flurstück 204/5 die Errichtung ebenerdiger Stellplätze - mit der Option dort ebenfalls Veranstaltungen zu Messezwecken durchführen zu können - planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus wird durch die vorlaufende Realisierung zusätzlicher Stellplätze am Lehmweg (ca. 200 ebenerdige Stellplätze) sowie eine Stellplatzreihe entlang des August-Balzer-Wegs der Wegfall der öffentlichen Stellplätze an der Rodheimer Straße kompensiert und das Parkplatzangebot wesentlich erweitert.

Im Zuge der Nachfolgenutzung des Schlachthofes werden ebenfalls die Stellplätze der Liegenschaften Rodheimer Straße 17-23 neu geordnet.

Verfahren

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes G54 „Hessenhalle“ soll wie die bereits eingeleitete 3. Planänderung („Hessenhalle 3. Änderung, Teilgebiet Lehmweg) gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht 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 sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Aufgrund der Summenwirkung und des zeitlich wie auch funktionalen Zusammenhanges wurde jedoch zum 2. Änderungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, bei der unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, nachgewiesen wurde, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Nach dem Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zur Verfahrensbeschleunigung tragen die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bei. Zur Beschleunigung der Baurecht-Schaffung soll jetzt entgegen der durch die Stadtverordnetenversammlung erteilten Ermächtigung zum Verzicht auf den Offenlegungsbeschluss ein solcher erfolgen, damit bereits nach den Beteiligungsverfahren zum Planentwurf frühzeitige Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden können.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung zum Planentwurf mit der Vorprüfung des Einzelfalles als Anhang

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