

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2602/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.02.2015

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 01/40 "Westanlage/Schanzenstraße"

hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung

- Antrag des Magistrats vom 17.02.2015 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/40 ‚Westanlage/Schanzenstraße‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden 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 (§ 2 Abs. 4 BauGB) die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 soll die Umsetzung der zum Einleitungsbeschluss am 17.07.2014 neu definierten Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet werden. Neben der Bestandssicherung stehen die Nachverdichtung im Eckbereich Bahnhofstraße/Schanzenstraße sowie eine Baulücken-Schließung auf dem exponierten Grundstück an der Ecke Schanzenstraße/ Westanlage (ehem. Tankstelle) im Vordergrund.

Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zentrum der Universitätsstadt Gießen wird im Westen von der Westanlage, im Norden und Osten von der Schanzenstraße und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

Das vom Büro Prof. Meurer/Frankfurt erstellte städtebauliche Konzept, das eine angemessene bauliche Nachverdichtung und eine Aufwertung der Bebauung insbesondere an der Schanzenstraße aufzeigt, sowie die inzwischen abgeschlossene Vorabstimmung eines größeren Bauvorhabens zum Bestandsumbau und einer Nachverdichtung auf den Baugrundstücken Schanzenstraße 3+5 sind Grundlage der Entwurfsfestsetzungen geworden. Die Planung sowie das vorabgestimmte Bauvorhaben weisen nach, dass aufgrund der Tiefe der Grundstücke eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich unter Beibehaltung einer grünen Blockmitte (Pocket Park) möglich ist. Für das Plangebiet wird eine standortgerechte Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl das innerstädtische Wohnen stärkt als auch eine angemessene gewerbliche und gastronomische Nutzung beinhaltet. Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße ist stadtbildprägend und funktional intakt. Die Hauptgebäude sollen in ihrer bestehenden Ausbildung ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Folgende im Zuge der Rahmenplanung getroffenen Planungsziele bleiben bestehen:

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstraße und Westanlage,
- Neuordnung der Bebauung an der Schanzenstraße,
- Erhalt der großflächigen Grünstrukturen im Blockinneren.

Darüber hinaus können Potenziale identifiziert werden, die sich ergänzend als weitere städtebauliche und grünordnerische Ziele im Bebauungsplan niederschlagen:

- Behutsame Nachverdichtung und Stärkung des innerstädtischen Wohnens,
- Stärkung der grünen Mitte als Identifikationsort durch entsprechende Gestaltung, Pflege und Zugänglichkeit („Pocket Park“),
- Eröffnung einer Wegebeziehung (Querung in Ost-West-Richtung) zur Integration des Blocks in das Wegegeflecht der Stadt und zur Belebung des Binnenbereichs,
- Erhalt der Grünstrukturen im Blockinnenbereich, der bedeutenden Einzelbäume sowie behutsame, straßenraumwirksame Ergänzung mit weiteren Baumpflanzungen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird vorhandenes Planungsrecht teilweise ersetzt, damit die o. g. Ziele einer nachhaltigen, geordneten Innenstadtentwicklung erreicht werden können. Die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei baulichen Nachverdichtungen zu beachten. In diesem Zusammenhang wurde die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens für das Heranrücken einer Bebauung an die stark belastete Westanlage erforderlich, was die grundsätzliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen bestätigt hat. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurden insbesondere auch die Belange der Denkmalpflege, des ruhenden Verkehrs sowie des Stadtklimas beachtet.

Bebauungsplanverfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB. Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange liegen floristische und faunistische Kartierungen, ein Lärmgutachten, altlasten- und abfallrechtliche Informationen sowie die für die Ebene der Bebauungsplanung ausreichend konkreten Aussagen der Klimafunktions-Untersuchung (2014) vor.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 17.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch wurde nach Bekanntmachung am 10.01.2015 vom 19.01. bis einschließlich 30.01.2015 durchgeführt.

Die von den angestrebten baulichen Veränderungen betroffenen Eigentümer, mit denen bereits die neuen Sanierungsziele im Rahmen von Sanierungsberatungsgesprächen vorab erörtert wurden, haben sich zu den beschlossenen Planungszielen geäußert. Es wurden Bedenken gegenüber der Abgrenzung und Einstufung der Baugebietsarten mit Hinweis auf die Flächennutzungsplan-Darstellungen und die Herleitung der Vorzugsvarianten aus der Sanierungs-Rahmenplanung vorgetragen sowie die Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen Diskothek und der genehmigten Stellplätze angeregt. Ferner wurden Hinweise vorgetragen, dass sich durch eine beabsichtigte Zugänglichkeit des Blockinnenbereiches Probleme im Umfeld der in der Schanzenstraße vorhandenen Drogenberatungsstelle ausbreiten sowie Lärmkonflikte mit der Hotel- und geplanten Wohnnutzungen ergeben könnten. Eine vom Eigentümer der Hotel-Gaststätte „Alt-Gießen“ seit längerem beabsichtigte bauliche Verbindung zur denkmalgeschützten „Villa Ringel“ steht nach dessen Auffassung im Widerspruch zur geplanten und von ihm abgelehnten Wegeverbindung zur Westanlage. Der Bebauungsplanentwurf klärt die o. g. planungsrechtlichen Fragen und ermöglicht auch eine Erhaltung der Diskothek sowie der meisten der genehmigten Stellplätze (bei Ersatzangeboten für die wegfallenden Parkplätze). Das angesprochene soziale Problem muss u. a. auch auf der Ebene der aufsuchenden Sozialarbeit und nicht auf bauleitplanerischer Ebene gelöst werden. Schließlich wurde durch eine geeignete Festsetzung ein Kompromiss zu dem gewünschten Verbindungsbau gefunden, der in der Erdgeschoss-Ebene einen öffentlichen Durchgang vorsieht, der allerdings nur während der Tageszeit genutzt werden darf.

Ein Bürger wendet sich grundsätzlich gegen die weitere Nachverdichtung im Sanierungsblock 8 sowie die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Zudem regt er eine Detailbegutachtung der lokalklimatischen Auswirkungen an. Hierzu wird darauf verwiesen, dass die vorgesehene Nachverdichtung auf fast vollständig versiegelten und teilweise von Altlasten beeinträchtigten Baugrundstücken vorgesehen ist, die durch die wohnbauliche Nutzung aufgewertet, saniert und letztlich auch zusätzlich begrünt werden. Im Übrigen werden die wertvollen Grünbestände im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt und somit gesichert. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Eine lokalklimatische Detailuntersuchung ist nicht erforderlich, da die Aussagen der

gesamstädtischen Klimauntersuchung, auch nach Auffassung des Amtes für Umwelt und Natur, für diesen Bebauungsplan ausreichend konkret sind.

Ferner wurden in der Vorbeteiligung die Denkmalbehörden, einschließlich der Bodendenkmal- und Grünanlagenpflege („Geoocase“/ehemaliges Schanzenbauwerk), das Amt für Umwelt und Natur sowie das Bauordnungsamt eingebunden.

Vom Amt für Umwelt und Natur wurden die relevanten Informationen zur Altlasten- und Klimasituation sowie ein Hinweis auf die Nutzungs- und Verwertungspflicht für Regenwasser vorgetragen. Wegen der lokalklimatischen Belastungs- und Einwirkungssituation wird angeregt, den Grünbestand im Blockinnenbereich zu erhalten und eine Abschirmung (durch Baumpflanzung) gegenüber dem Schadstoffeintrag von der Westanlage vorzusehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Zeichnerische Festsetzungen)
2. Textfestsetzungen
3. Begründung

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift