

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2604/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.02.2015

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

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

Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/39 "Gleisdreieck Aulweg,,
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 18.02.2015 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/39 ‚Gleisdreieck Aulweg‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden mit seinem gegenüber dem Einleitungsbeschluss um eine Teilfläche des Aulwegs (Reduzierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um 1,00 m) ergänzten räumlichen Geltungsbereich 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 Baugesetzbuch (BauGB) und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach Aufgabe des Busbetriebshofes des Verkehrsunternehmens Regionalverkehr Kurhessen (RKH) und Ausschreibung des aus bahnbetrieblicher Sicht entbehrlichen Geländes am Aulweg durch die DB Immobilien Anfang 2014 soll jetzt eine Nachfolgekonzepktion des ausgewählten Investors, der Projektentwicklungsgesellschaft Aulweg mbH & Co. KG (Firmen Depant/Gießen und Wilma/Frankfurt), planungsrechtlich vorbereitet werden. Nach Durchführung mehrerer Beteiligungsschritte im Jahr 2014 und der daran anschlie-

ßenden Auswertung und Überarbeitung soll jetzt das vorliegende Planungskonzept für ein neues Wohnquartier mit Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das im Gleisdreieck am Aulweg zwischen den beiden Bahnstrecken der Lahn-Kinzig-Bahn (entlang Riegelpfad) und der Vogelsbergbahn (entlang der Bebauung Gnauthstraße) liegende Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,8 ha. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss wurde das Plangebiet um einen 1,00 m breiten Streifen öffentlicher Straßenverkehrsfläche erweitert, da dieser Teilbereich im Zuge der anstehenden grundhaften Erneuerung des Aulwegs nicht mehr benötigt wird.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplanentwurf GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ wird die Umwidmung eines vollständig gewerblich genutzten Areals zu überwiegend Wohnzwecken auf der Grundlage einer entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes, die Erschließung des knapp 2 ha großen Geländes sowie seine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Aulweg strebt die Realisierung von bis zu 160 Wohneinheiten für insbesondere junge Familien und ältere Personen (insgesamt 300 – 400 Bewohner/-innen), aber auch für besondere Zielgruppen, in unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnungsformen/-größen innerhalb eines attraktiven Wohnumfeldes an.

Planerisches Gesamtziel ist die Entwicklung eines Wohnquartieres mit zusätzlichen Infrastrukturangeboten, die auch für die umgebenden Wohngebiete eine Bereicherung werden und somit zur städtebaulichen wie auch sozialen Integration des Neubauvorhabens beitragen sollen.

Als Planungsziele für den Bebauungsplan werden somit festgelegt:

- Festsetzung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes im Eckbereich Aulweg/Schiffenberger Weg zur Baurecht-Schaffung für bis max. 160 Wohneinheiten in einer maximal viergeschossigen Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen,
- Ansiedlung von Einrichtungen einer Gebietsinfrastruktur, insbesondere einer aus der städtischen Bedarfsplanung begründeten Kindertagesstätte, eines gastronomischen Angebotes sowie von Dienstleistungen und Büroflächen,
- private Erschließung des Areals mit einem vollständigen Nachweis der notwendigen Stellplätze (und Abstellplätze) vorrangig in einem Parkhaus; ggf. zusätzliches Angebot von anmietbaren Stellplätzen für die Anliegerschaft im Umfeld des Plangebietes,
- Sicherstellung einer Option auf die Einrichtung eines Bahnhalt punktes Ebelstraße unter Inanspruchnahme von Teilflächen des Plangebietes,
- Rückbau des Gebäudebestandes und Altlastensanierung unter Berücksichtigung der Schutzanforderungen der Wohn-Nachbarschaft,

- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, auch der Schutzanforderungen der Wohn-Nachbarschaft bezüglich möglicher Schallreflexionen des Bahnlärmes von der Neubebauung in den Gebäudebestand und
- Ausreichende Eingrünung des Quartieres mit einem Gesamt-Mindestgrünanteil von rd. 1/3 der Plangebietsfläche sowie Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und
- Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich zur Sicherung und Vorbereitung des Straßenausbaus Aulweg im Einmündungsbereich Schiffenberger Weg.

Verfahren

Vor dem Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens hat im Juni 2014 eine 1. Bürgerinformationsveranstaltung mit Erörterung eines ersten Planungskonzeptes für ein neues Wohnquartier mit Infrastruktureinrichtungen sowie stadtinterner Vorabstimmung der Planungsziele stattgefunden. Nach dem Einleitungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wurde im Oktober die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Insgesamt gingen während dieses Beteiligungsschrittes 19 Stellungnahmen zur städtebaulichen Konzeption ein, die teilweise erhebliche Bedenken und Anregungen gegen die Planung vorbrachten. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich insbesondere auf die geplante Dichte und Dimensionierung der Bebauung sowie auf die aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und während der Bauphase befürchteten Immissionen. Im November 2014 hat daraufhin eine öffentliche Ortsbegehung mit anschließender Präsentation und Diskussion stattgefunden.

Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes in mehreren Varianten. Im Rahmen der Variantenuntersuchung wurden insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen überprüft.

Aufgrund des Umfangs der in den bisherigen Beteiligungsschritten eingegangenen Anregungen und insbesondere auch in der Vorschau auf die ab dem März 2015 erwartete Bürgerbeteiligungssatzung sollen die Ergebnisse in tabellarisch zusammengefasster und überschaubarer Form in einer eigenen Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage aufgeführt werden.

Nach Auffassung des Magistrates ist es durch die weit über die gesetzlichen Notwendigkeiten erfolgte intensive Beteiligung sowie Berücksichtigung vieler Anregungen bei Planinhalten und –festsetzungen gelungen, einen verträglichen planerischen Kompromiss der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Baurecht-Erwartungen und Schutzanforderungen in dem historisch gewachsenen Bestand zu erreichen.

Die Festsetzungen des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes berücksichtigen nun die Interessen der betroffenen Bewohnerschaft, die verkehrsplanerischen und –politischen Ziele der Stadt Gießen und die Erwartungen der Investoren in ausreichendem und planungsrechtlich ausgewogenem Maße.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Entgegen der Beschlussfassung zur Einleitung wird aufgrund des dargestellten öffentlichen Interesses nun doch ein Entwurfsbeschluss vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Dokumentation und Berücksichtigung der bisher eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan-Entwurf GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
3. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
4. Begründung zum Planentwurf

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift