

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0290/2016**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 30.09.2016

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	17.10.2016	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	25.10.2016	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“;
hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Antrag des Magistrats vom 30.09.2016 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach dem Abzug der US-Army aus Gießen, der Regelung von Übergangs- und Vermarktungszuständigkeiten sowie der Klärung des öffentlichen Flächenbedarfs, stand das am östlichen Innenstadtrand gelegene Areal der Dulles-Siedlung mit den angrenzenden Teilbereichen der Pendleton Barracks sowie des ehemaligen Motorpool-Geländes weitgehend zur Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge (Konversion) zur Verfügung. Für den bebauten Teilbereich der Dulles-Siedlung und den Südtail der Pendleton-Barracks wurde ein Bebauungsplan mit drei nachfolgenden Änderungsverfahren erstellt und bis heute folgender Entwicklungsstand erreicht:

- mit dem bereits in den 1990er Jahren umgesetzten Wohnprojekt der Gesellschaft für soziales Wohnen (GSW), den von der Wohnbau Genossenschaft erworbenen und teils weiter veräußerten, teils zur Vermietung sanierten Wohngebäuden der ehemaligen John-Forster-Dulles-Siedlung und den beiden Wohngebäuden im Bereich des in 2015 zurückgebauten Funkturms werden insgesamt 250 Wohneinheiten vorhanden sein,
- hinzu kommt eine Wohn- und Betreuungseinrichtung für seelisch kranke Menschen der Profile gGmbH in der ehemaligen Middle-School an der Grünberger Straße,
- die Miller-Hall steht seit 2015 für kleinere Veranstaltungen im Kultur- und Vereinsbereich sowie zu repräsentativen Zwecken zur Verfügung (derzeit wird die Einrichtung einer Großgastronomie geprüft),
- ein städtischer Kunstrasenplatz wurde errichtet und
- kürzlich wurden auf der Teilfläche des ehemaligen PX-Marktes ein Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriemarkt mit Dienstleistungsangeboten mit einer auch den rückwärtigen Bereich andienender Erschließungsstraße in Betrieb genommen.

Nach der Entwicklung der o.g. Teilabschnitte verbleiben ca. 7,9 ha der ehemaligen Pendleton Barracks (Anlage 1), die nun als letzter Abschnitt des Konversionsstandortes durch die Stadt und den Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BlmA) entwickelt und vermarktet werden sollen. Die BlmA und die Stadt haben daher zwischen April und September 2016 ein Testplanungsverfahren durchgeführt, im Rahmen dessen von drei Planungsbüros städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet wurden. Die verschiedenen Konzepte wurden anhand der weiter unten aufgeführten Planungsziele durch die Fachverwaltung bewertet und die Überarbeitung einer Vorzugsvariante empfohlen (Anlage 2). Die Vorzugsvariante soll nach Ansicht der Verwaltung die Grundlage für das hier einzuleitende Bebauungsplanverfahren darstellen. Darüber hinaus ist das Vorliegen eines städtebaulichen Nutzungskonzeptes die Voraussetzung für eine Wertermittlung und die Anwendung der sogenannten Erstzugriffsoption. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bietet den Kommunen einen verbilligten Erwerb von Konversionsgrundstücken (Erstzugriff) zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben (z.B. Sozialer Wohnungsbau, Schaffung von Familienzentren etc.) an. Die Stadt plant den Erwerb des Grundstückes (ohne geplante Gewerbeflächen).

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Lincolnstraße im Westen, die bestehende Wohnsiedlung im Norden, den Gießener Ring im Osten und die Hannah-Arendt-Straße im Süden. Das Plangebiet umfasst somit eine Größe von insgesamt ca. 7,9 ha.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Der Standort des ehemaligen Motorpool-Geländes ist umgeben von Wohnbebauung, die durch unterschiedliche Bautypologien (Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) und Sozialstrukturen der Bewohner (Mischung von Wohneigentum und sozialem Wohnungsbau) geprägt ist. Die günstige Lage zwischen den Naherholungsbereichen Philosophenwald, Wieseckau und Stadtwald trägt zu einer erheblichen Steigerung der Wohn- und Freizeitqualitäten bei. Diese Standortbedingungen sowie die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als Wohnstandort.

Im Gegensatz zur Schaffung eines Angebotes im mittleren und höheren Preissegment mit kleineren Wohneinheiten im Bereich der nahe gelegenen Bergkaserne ist an diesem Standort das städtische Planungsziel auf einem Großteil der Entwicklungsflächen Wohnraum für Familien und Haushalte

mit niedrigem und mittlerem Einkommen (Schwellenhaushalte) zu schaffen. Hiermit soll eine aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht erwünschte aber aus Mangel an bezahlbarem Wohnraum erzwungene Abwanderung von Familien in das (preiswertere) Umland verhindert werden.

Auch der allgemein erkannte und im Wohnraumversorgungskonzept ermittelte Bedarf an kostengünstigem Wohnraum sowie ein Angebot zur Ansiedlung besonderer Wohnformen und –projekte sollen berücksichtigt werden. So soll das ehemalige Motorpool-Gelände ein Standort zur Realisierung des ermittelten Neubau-Bedarfes für den sozialen Wohnungsbau werden.

Zur Eigentumsbildung und Begründung von Mietverhältnissen der genannten Zielgruppen soll ein qualitativ hochwertiges Quartier mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sowie den zugehörigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kita und Familienzentrum) entstehen.

Innerhalb des neuen Stadtquartiers sollen unterschiedliche Quartierseinheiten entstehen, die sich durch individuelle Gestaltungsmerkmale und Wohnungstypologien unterscheiden. Bei allen Bautypen kommt gerade im niedrigpreisigen Wohnsegment dem individuellen Außenraum und der Schaffung von privaten Räumen eine besondere Bedeutung zu. Auch bei kleinen Grundstücken sollen private Freiräume entstehen, die möglichst nicht einsehbar sind.

Darüber hinaus soll die Bebauungsstruktur so konzipiert sein, dass Anpassungen an verschiedene familiäre und altersbedingte Lebensphasen ohne erheblichen Aufwand angepasst werden können.

Unmittelbar an der Stadtautobahn, dem Gießener Ring (A 485), soll ein gewerblicher Teilbereich entwickelt werden, der einerseits das zu entwickelnde Wohngebiet von den Verkehrsimmissionen abschirmt, andererseits durch den Charakter der anzusiedelnden Gewerbebetriebe keine zusätzlichen Immissionsbelastungen verursacht. Das Plangebiet soll daher im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50 BImSchG) in Teilbereiche (gewerbliche bzw. mischbauliche Nutzung im Osten und wohnbauliche Nutzung im Westen) untergliedert werden. Auch aufgrund der bereits im Stadtgebiet vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Gewerbegebiete (Rechtenbacher Hohl, Alter Flughafen, Technologie- und Gewerbepark) soll hier überwiegend mischgebietsverträgliches Gewerbe angesiedelt werden. Es soll ein Angebot für Dienstleistungen, Handwerk und weniger störende Gewerbenutzungen, aber auch ggf. für einen größeren Büro- und Verwaltungsstandort geschaffen werden.

Die Erschließung des gewerblichen Teilbereiches soll unabhängig von dem westlichen Wohngebiet erfolgen und unmittelbar an die bereits im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für den LIDL- und dm-Markt geplante öffentliche Erschließung anbinden.

Um die bestehende „Insellage“ des ehemaligen Motorpool-Geländes aufzulösen und das neue Stadtquartier in den umgebenden Stadtkörper zu integrieren, ist es ein wichtiges Planungsziel, das Gebiet mit der internen Haupteerschließung an die Lincolnstraße, Hannah-Arendt-Straße und die gewerbliche Erschließungsstraße anzubinden. Zur Vermeidung hoher Belastungen des Wohnbereiches durch Durchgangsverkehr soll eine Erschließung entwickelt werden, die die verkehrsintensiven von den verkehrsärmeren Bereichen trennt.

Darüber hinaus soll die bestehende Barrierewirkung des Plangebietes durch die Schaffung qualitätvoller Fuß- und Radwegeverbindungen aufgehoben und das neue Stadtquartier mit dem angrenzenden Bestand und dem geplanten Einzelhandelsstandort vernetzt werden. Gerade für die Bewohner des nördlichen Wohnquartieres der Evangelischen Siedlung stellt der geplante Einzelhandel ein wichtiges Angebot zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes dar. Die Hauptwegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr soll in einer öffentlichen Grünverbindung integriert werden, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung unterteilt und den wohnbaulichen und

gewerblichen Teil voneinander abschirmt. Gleichzeitig soll die öffentliche Grünfläche eine besondere Bedeutung als Begegnungsraum mit wohnumfeldbezogenen Qualitäten erhalten.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit zweimaliger Beteiligung einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbau- und Mischbaufläche dar. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, daher ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein FNP-Änderungsverfahren ist daher nicht notwendig.

Als nächste Arbeitsschritte sollen eine Bürgerinformation und –beteiligung durchgeführt, eine städtische Projekt-Arbeitsgruppe gegründet und eine optimierte Bebauungsvariante unter Berücksichtigung der Erschließungsvorplanung und Entwässerungskonzeption erarbeitet werden. Aufbauend auf der optimierten Bebauungskonzeption wird ein Wertermittlungsverfahren durchgeführt und der Grundstückskauf für den wohn- und mischbaulichen Teilbereich durch die Stadt vorbereitet. Zur Veräußerung des gewerblichen Teilbereiches wird die BlmA ein Markterkundungsverfahren durchführen. Parallel zu diesen Schritten wird ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“
2. Zusammenfassung der Testplanungsphase und Variantenvergleich der städtebaulichen Entwicklungskonzepte



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