

Der Magistrat

Universitätsstadt Gießen · Der Magistrat · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Ortsbeirat Kleinlinden

über

Geschäftsstelle Ortsbeiräte

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Herr Stadtrat Neidel
Zimmer-Nr.: 502.022
Telefon: 0641 306-1017
Telefax: 0641 306-2004
E-Mail: peter.neidel@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
IV – ne./si.-

Datum
18. Januar 2017

Gestaltung der Umgebung Abzweig Frankfurter Straße/Wetzlarer Straße, OBR/0291/2016; Sitzung des Ortsbeirates Kleinlinden am 12.10.2016 Antrag der SPD-Fraktion vom 29.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat wurde gebeten, dringend neue Möglichkeiten zur städtebaulichen Gestaltung der Umgebung am Abzweig der Wetzlarer Straße von der Frankfurter Straße frühzeitig zu untersuchen und mit dem Ortsbeirat abzustimmen. Dabei sei die optisch ansprechende wie auch für alle Verkehrsteilnehmer optimale Gestaltung dieses für den Ortsteil Kleinlinden prägenden Platzes anzustreben, ggf. auch durch entsprechend baurechtliche Maßnahmen.

Dazu teilt uns das Fachamt nachstehende Informationen mit:

Die Anfrage betrifft die in der Anlage dargestellten privaten Grundstücke Nr. 620/7 und 620/6.

Der Eigentümer beabsichtigt zunächst den Abriss der seit Jahren nicht mehr betriebenen Tankstelle und an deren Stelle die Aufstellung eines Verkaufspavillons der Bäckerei Moos, der bisher auf dem Gelände des Lidl-Marktes an der Marburger Straße/Sudetenlandstraße 2 stand.

Im südlichen Bereich Kleinlindes fehlt seit der Aufgabe des Rewe-Marktes in der Wetzlarer Straße ein fußläufiger Nahversorger, so dass die Eröffnung des Bäckereiverkaufs an dieser Stelle städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvoll ist. Zudem ist der Pavillon (siehe nebenstehende Abbildung) in einer leichten und modernen Architektur gehalten, die gegenüber der bestehenden ungepflegten Tankstellenanlage zweifelsfrei zu einer Attraktivierung des Ortsbildes an dieser Stelle beitragen wird.



Für dieses Vorhaben wurde im Dezember letzten Jahres ein entsprechender Bauantrag beim Bauordnungsamt eingereicht, welcher sich noch in Bearbeitung befindet.

Die Erschließung des Grundstückes ist im Bestand gegeben. Die beiden großen Linden, die das Ortsbild hier positiv und maßgeblich prägen, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Mittel- bis langfristig strebt der Eigentümer eine bauliche Entwicklung des Grundstückes an. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, das heißt es gibt hierfür keinen rechtskräftigen Bebauungsplan und es ist auch derzeit nicht beabsichtigt, für ein Einzelgrundstück einen Bebauungsplan aufzustellen, zumal kein ausreichendes Planerfordernis besteht.

Eine Neubebauung muss sich nach § 34 Baugesetzbuch nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Lage und Größe der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und das Ortsbild darf nicht gestört werden. Daher muss jegliches Bauvorhaben hier im Vorfeld mit den städtischen Fachämtern abgestimmt werden.

Es fand bereits Ende Oktober letzten Jahres ein Auftaktgespräch des Planungs- und Bauordnungsamtes mit einem vom Grundstückseigentümer beauftragten Architekten statt, in welchem mit dem Architekten städtische Belange und Vorgaben für eine zukünftige Bebauung erörtert wurden.

Nach § 34 Baugesetzbuch ist auf diesem Grundstück nur eine Neubebauung zulässig, die die Traufhöhen der benachbarten Bebauung aufnimmt und damit höchstens zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit geeigneten Dächern erhalten kann. Die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung erzwingt auch eine maßstäbliche Einfügung, so dass nicht ein großer Baukomplex, sondern wahrscheinlich zwei kleinere, getrennte Gebäude umsetzbar sind, die voraussichtlich etwa 8 Wohneinheiten aufnehmen könnten.

Die bauliche Umgebung ist als ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung einzustufen. Dementsprechend sind hier grundsätzlich Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Diesem entspricht die Absicht des Grundstückseigentü-

mers, 2-/3-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen und ein oder zwei Läden im Erdgeschoss zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen sollen in einer Tiefgarage, die für die gewerblichen Nutzungen oberirdisch nachgewiesen werden.

Der Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Wetzlarer Straße wird stadtbildmäßig positiv geprägt durch die zwei Linden, welche mit zwei weiteren, nicht mehr vorhandenen Lindenbäumen 1986 vom Gartenamt auf privatem Grund gepflanzt und seither von den Grundstückseigentümer geduldet und mit der umgebenden Rasenfläche vom Gartenamt gepflegt wurden. Es wird seitens des Gartenamtes der Erhalt dieser Bäume angestrebt, gegebenenfalls durch eine vertragliche Pflegevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer.

Da aber bereits zwei der ursprünglich vier Linden wegen des Befalls der Lindenkrankheit gefällt werden mussten, besteht auch für die noch vorhandenen Bäume ein Infektionsdruck. Falls diese beiden Bäume abgängig werden, sollte im Bereich der städtischen Fläche an der Grundstücksspitze (siehe Lageplan) zumindest ein großer Baum nachgepflanzt werden.

Im Rahmen der Kanaldurchpressung zur Pflingstweide kam der städtische Abwasserkanal im Kreuzungsbereich so zum Liegen, dass er das Privatgrundstück marginal streift, so dass auch diesbezüglich vertragliche Regelungen zwischen dem Mittelhessischen Wasserbetrieb und dem Eigentümer zur dinglichen Sicherung des Kanals sinnvoll wären.

Für die künftige Erschließung des Grundstückes sollen höchstens noch zwei der vorhandenen drei Grundstückszufahrten genutzt werden. Die Grundstückszufahrt in der Wetzlarer Straße bietet für den ein- und ausfahrenden Verkehr alle möglichen Fahrbeziehungen in Richtung Gießen bzw. Wetzlar. Sollte hier ein stärkeres Verkehrsaufkommen in/aus Richtung Grundstück entstehen, so ist über eine abschnittsweise Verlegung der Radfahrerrampe weiter in Richtung Knotenpunkt zu befinden, damit auf Höhe der Zufahrt nur der Fußgänger auf dem Gehweg geführt werden kann. Von den beiden Zufahrten der ehemaligen Tankstelle in der Frankfurter Straße kann die stadtnähere wegen der Lage zum Knotenpunkt nur durch Rechtsrein/Rechtsraus befahren werden. Die südliche Zufahrt ist wegen der Lage der Bushaltestelle (Sichtverhältnisse bei stehendem Bus) und der dort befindlichen Radwegrampe in Richtung Gehweg trotz aller zulässigen Fahrbeziehungen als eher verkehrsgefährdend einzustufen.


Zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung einer Neubebauung sollte auch die Verkehrssituation für Radfahrer durch eine geänderte Radverkehrsführung und/ oder geänderte Steuerung der Lichtsignalanlage verbessert werden.

Die Bushaltestelle in der Frankfurter Straße befindet sich unmittelbar vor dem Dach der ehemaligen Tankstelle und weist im dort sehr engen Gehwegbereich lediglich eine Sitzbank aus. Es ist stadintern abzuklären, ob hier eine Wartehalle und ein behindertengerechter Ausbau mit Kasseler Bordstein und Blindenleiteinrichtungen erforderlich werden, für den eventuell Teile des privaten Grundstückes beansprucht werden müssten.

Es liegen noch keine Planungen des Grundstückseigentümers für eine künftige Bebauung vor; beantragt sind nur der Abriss der Tankstelle und die Aufstellung des Verkaufspavillons. Wenn der Grundstückseigentümer mit konkreten Planungen an die städtischen Fachämter herantre-

ten wird, wird ihm angetragen werden, diese Planungen vor der Bauantragsstellung im Ortsbeirat vorzustellen.

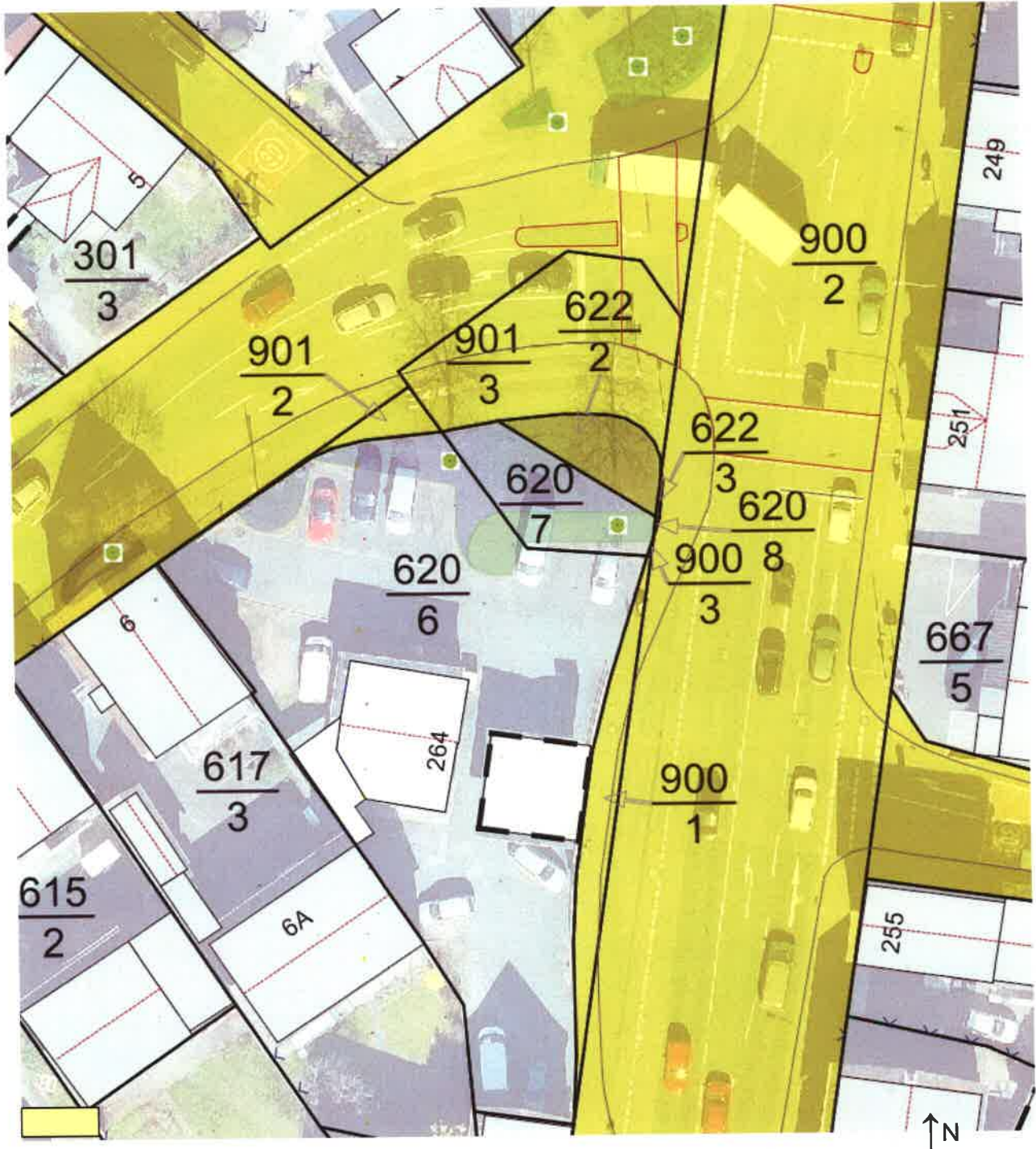
Mit freundlichen Grüßen


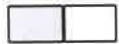


Peter Neidel
Stadtrat

Anlage

ANLAGE



-  Baumstandorte
-  Grünanlage auf privatem Grundstück