

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0812/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.10.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TS/Gö - 2333
 Verfasser/-in: Toni Schuldt

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

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 04/32 „Seltersberg V“;
 hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
 – Antrag des Magistrats vom 04.10.2017 –**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Im Zuge der Inbetriebnahme des neuen Zentrums für Psychiatrie des Universitätsklinikums Gießen und Marburg GmbH (UKGM) wurde die Nutzung des Geländes und des Gebäudebestandes der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – „Siesmayer-Karrée“ – aufgegeben und es erfolgte die Rückgabe an den Eigentümer, das Land Hessen (Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst). Das Klinikviertel, dem das „Siesmayer-Karrée“ angeschlossen ist, ist als Gesamtanlage in der Denkmaltopographie eingetragen. Die Gebäude der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik, mit

Ausnahme der Gebäude Am Steg 16 und 20, einschließlich der zugehörigen Parkanlage stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz.

Das Studentenwerk Gießen hat ein hohes Interesse an der Nachfolgenutzung des „Siesmayer-Karrées“ und will jenes zum Zwecke des studentischen Wohnens entwickeln. Zur Realisierung des Bauvorhabens soll durch das Land Hessen (Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst) die Bestellung des Erbbaurechtes zugunsten des Studentenwerks Gießen erfolgen. Zudem plant das UKGM die in der Schubertstraße vorhandene ebenerdige Parkplatzfläche durch die Errichtung eines Parkhauses/Parkdecks zu ersetzen und somit die Stellplatzkapazitäten zu erweitern.

Zur Schaffung des Baurechtes und um die Durchführung der zuvor genannten Vorhaben zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/32 „Seltersberg V“ erforderlich.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,65 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Am Steg (Privatstraße),
- im Osten durch die Bestandsgebäude Am Steg 28 und 32 der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik sowie den Kreuzungsbereich der Schubertstraße mit der Gaffkystraße,
- im Süden durch die Schubertstraße sowie
- im Westen durch die Frankfurter Straße.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Das Studentenwerk Gießen beabsichtigt, das Gelände und den Gebäudebestand der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – „Siesmayer-Karrée“ – mit einer Gesamtfläche von zirka 22.400 m² zum Zwecke des studentischen Wohnens zu entwickeln. Geplant ist die Schaffung von insgesamt rund 200 Wohnheimplätzen. Der überwiegende Teil des „Siesmayer-Karrées“ soll sukzessiv in den Bestandsgebäuden, unter Beachtung der in einem denkmalpflegerischen Gutachten ermittelten, fachlich vertretbaren Sanierungszielen und -möglichkeiten, realisiert werden. Die Einbindung der ergänzend geplanten Neubauten in das Umfeld der Einzeldenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlage soll ebenfalls unter denkmalpflegerischen Planungs- und Bauanforderungen erfolgen. Ferner soll der Abriss der „Baracke“ Am Steg 16 ohne bauliche Nachfolgeperspektive erfolgen. Auf der Teilfläche des UKGM, parallel zur Schubertstraße, ist zur Sicherung der Stellplatzkapazitäten anstelle der bestehenden ebenerdigen Parkplatzfläche der Neubau eines Parkhauses/Parkdecks auf drei Ebenen und mit zirka 250 Stellplätzen geplant. Die Teilfläche der Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) mit den Gebäuden Frankfurter Straße 105 und 107 sind als Potentialflächen determiniert, deren Entwicklungsperspektiven indes nicht näher definiert sind.

Die Ziele der Bebauungsplanung sind im Einzelnen:

- die Umwandlung des Sondergebietes Klinikum in ein Mischgebiet,

- Schaffung des Baurechtes für die bauliche Wiedernutzbarmachung bzw. Nachfolgenutzung des denkmalgeschützten Geländes und des Gebäudebestandes der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – „Siesmayer-Karrée“ – zur Entwicklung „Studentisches Wohnen“,
- planungsrechtliche Vorbereitung von Neubauten „Studentisches Wohnen“ im Umfeld der Einzeldenkmäler und denkmalgeschützten Gesamtanlage „Siesmayer-Karrée“, sofern denkmalverträglich umsetzbar,
- Schaffung des Baurechtes für das UKGM–Parkhaus/Parkdeck auf drei Ebenen und mit zirka 250 Stellplätzen,
- Neuordnung der Erschließung des „Siesmayer-Karrées“ und des Parkhauses/Parkdecks und
- städtebauliche Aufwertung der JLU–Teilfläche mit den Gebäuden Frankfurter Straße 105 und 107 durch eine Neuordnung/Umgestaltung in ungefähr gleichem Bauvolumen, jedoch niedrigerer Gebäudehöhe.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/32 „Seltersberg V“ soll und kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich vornehmlich um die bauliche Wiedernutzbarmachung bzw. Nachfolgenutzung des Geländes und des Gebäudebestandes der ehemaligen psychiatrischen/neurologischen Klinik – „Siesmayer-Karrée“ – zur Entwicklung „Studentisches Wohnen“ handelt und das gesamte Plangebiet nur eine Größe von ca. 3,65 ha einnimmt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes 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 dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Aufgrund der Summenwirkung mit anderen gerade abgeschlossenen oder eingeleiteten Bebauungsplanverfahren im Gesamtbereich „Seltersberg“ wird die Fallgruppe 2 des beschleunigten Verfahrens angewandt. Hierbei wird nach der Verfahrenseinleitung eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt und mit ausgewählten Behörden sowie den Naturschutzverbänden abgestimmt. Sofern im Ergebnis nachgewiesen werden kann, dass die Bebauungsplanung keine erheblichen Umwelteinwirkungen haben wird, kann der Bebauungsplan im weiteren Verfahren beschlossen und ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Der Magistrat behält sich die Möglichkeit vor, auf einen Entwurfsbeschluss zu verzichten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/32 „Seltersberg V“

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift