

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1524/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.01.2019

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“

hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage

- Antrag des Magistrats vom 22.01.2019 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die in 2012 erfolgte Fusion mit dem Krankenhaus Balserische Stiftung zu der „St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung gGmbH“ (St.JKHBS) soll durch die Verlagerung des Krankenhausbetriebes aus der Balserischen Stiftung und eine erneute Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses betrieblich und baulich nachvollzogen werden. Dies erfordert

Kompensationsmaßnahmen, die auf den Flächen der Balserischen Stiftung umzusetzen sind. Folglich können die baulichen Anlagen des Standortes Haus 2 – Balserische Stiftung teilweise zurückgebaut werden, sodass in Gegenlage zum St. Josefs Krankenhaus für den Bereich der Balserischen Stiftung neue Nutzungsoptionen anzudenken sind. Insbesondere für die Neuordnung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung als auch zur städtebaulichen Optimierung des angrenzenden Bereiches zwischen Wilhelmstraße und Friedrichstraße bis hin zur Frankfurter Straße besteht somit ein Planerfordernis, welchem mit diesem Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen wird.

Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ liegt in südlicher Innenstadtlage der Universitätsstadt Gießen im Bereich des Universitätsviertels und südlich des St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung. Er umfasst die Flächen der Balserischen Stiftung zwischen Wilhelmstraße und Friedrichstraße sowie die westlich angrenzenden Grundstücke bis hin zur Frankfurter Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 5, die Flurstücke 276, 278, 279/4, 280, 281, 282/1, 282/2, 283/2, 283/5, 283/6, 283/7, 284/10, 284/11, 285/3, 286/5, 286/6, 287/4, 287/5, 289/3, 290/1, 291/1, 337/77, 337/78 und 337/79 (Stand Januar 2019). Das Plangebiet hat eine Größe von 19.367 m².

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicherung einer langfristigen nachhaltig positiven städtebaulichen Entwicklung und der innerstädtischen Ordnung des gesamten Plangebietes. Um dieses Ziel zu erreichen ist es notwendig entsprechende Festlegungen zur künftigen Art der Bodennutzung zu treffen sowie die vorhandenen Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern und zu stärken. Zudem ist die städtebauliche Denkmalpflege nahezu im gesamten Plangebiet in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Neubauten müssen sich verträglich einfügen.

Hinsichtlich der Flächen des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung besteht nach Aufgabe des Krankenhausbetriebes die Möglichkeit einer qualitätvollen und langfristigen Entwicklung. Diese soll durch die Umwandlung der Sonderbauflächen Krankenhaus in ein Urbanes Gebiet sowie durch bauliche Neuordnung und -strukturierung planungsrechtlich vorbereitet werden. Zukünftige Nutzungen sollen dem Stiftungszweck im sozial-karikativen Bereich entsprechen – ausgeschlossen sind Krankenhäuser oder vergleichbare Anlagen.

Zugleich kann die angestrebte Entlastung der verkehrlichen Situation, insbesondere in der Wilhelmstraße, durch zusätzliche und ausschließlich über die Friedrichstraße erreichbare Stellplätze realisiert werden. Das bestehende innerstädtische Baulandpotential soll – unter Berücksichtigung grünordnerischer Mindestanforderungen – durch eine städtebaulich angepasste Dichte baulich nutzbar gemacht und neue sowie bestehende Nutzungen verträglich in die gegebene Situation integriert werden. Eine vollständige Nachverdichtung des Blockinnenbereiches soll jedoch unterbunden und der Erhalt sowie

die Weiterentwicklung der bestehenden Grünqualitäten berücksichtigt werden, um auch weiterhin den Standortqualitäten sowie der Bedeutung für das Stadtklima, der Tierwelt und anderer Schutzgüter gerecht zu werden. Naturschutzfachlich erhaltenswerte und städtebaulich prägende Bäume werden erhalten.

Weiterhin erfolgt die planungsrechtliche und räumlich-funktionale Steuerung nach Empfehlungen der gesamtstädtischen Konzepte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Vergnügungstättenkonzept). Demzufolge ist die Sicherung und Attraktivierung des Innenstadteingangsbereiches und des Nahversorgungszentrums Frankfurter Straße sowie der Ausschluss von Vergnügungstätten im Bebauungsplanentwurf einbezogen. Hinsichtlich der Eigentumsproblematik in einem Teilbereich der Verkehrsfläche Frankfurter Straße – Gehweg und öffentliche Stellplätze auf Privatgrundstücken – erfolgt zu deren Sicherung die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen. Ziel hierbei ist der Ankauf und die Umwidmung privater Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen.

Mit der Planung wird eine insgesamt geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig aufwertet und funktional ergänzt, sowie negativen Entwicklungstendenzen entgegen steuert.

Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2018 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, da es sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und vornehmlich um die bauliche Neuordnung/Strukturierung sowie Nachfolgenutzung des Areals handelt und das gesamte Plangebiet nur eine Größe von 19.367 m² einnimmt. Die zulässige Grundfläche unterschreitet, auch unter Einberechnung der Grundflächen im benachbarten 1. vorhabenbezogenen Planänderungsverfahren des VEP GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“, den Schwellenwert von 20.000 m². Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt. Es ist keinesfalls beabsichtigt, innerhalb dieses Plangebietes künftig eine Nachverdichtung von mehr als 50 % planungsrechtlich zu ermöglichen, die zu einer Überschreitung des Schwellenwertes für die Durchführung beschleunigter Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB führen würde, sodass hier auch künftig nur zirka 11.250 m² Grundfläche ermöglicht werden.

Zeitgleich zum Satzungsbeschluss über die 1. vorhabenbezogene Änderung des VEP GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ wird der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf dieses Bebauungsplanes zur Beschlussfassung vorgelegt. In dem Durchführungsvertrag zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des VEP „St. Josefs Krankenhaus“ werden wesentliche Inhalte bezüglich einer Nachfolgenutzung und -bebauung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserschen Stiftung verbindlich geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 09.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanänderungsverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 10. bis einschließlich 21.09. 2018 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die bisher vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“
(als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift