

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1825/2019**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 26.08.2019

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Vi/Co -2332 -  
 Verfasser/-in: Vietze, Ulrike

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/40 "Westanlage/Schanzenstraße" (Teilgebiet II);**

**hier: 2. Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung**

**- Antrag des Magistrats vom 26.8.2019 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/40 ‚Westanlage/Schanzenstraße‘ für das Teilgebiet II (Restfläche) sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. In 2016 wurde für das Teilgebiet I im Eckbereich Schanzenstraße/Bahnhofstraße ein Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt, um das aktuell mit der Errichtung einer Groß-Tiefgarage fortschreitende Bauvorhaben mit 2 zusätzlichen Wohngebäuden vorzubereiten.

Der erneute Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes GI 01/40 für das Teilgebiet II, im Restbereich des Blockes entlang der Schanzenstraße und Westanlage bis zur Einmündung der Bahnhofstraße, soll jetzt die Umsetzung weiterer Bauvorhaben in diesem Sanierungs-Block vorbereiten oder absichern und sich auch an den in 2014 neu definierten Sanierungszielen orientieren. Insbesondere soll die Entwicklungsperspektive für das Areal mit dem „Alt-Gießen“-Hotelrestaurant und weiteren bisher leer stehenden oder suboptimal genutzten Gebäuden festgelegt werden. Dabei werden die Umgestaltung und Wieder-Innuzugnahme der seit Jahrzehnten leer stehenden denkmalgeschützten Ringel'schen Villa zu Wohnzwecken jedoch genauso wie der benachbart geplante Neubau eines Hotels aus zeitlichen Gründen vorab auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt und ausgeführt, d.h. über den Bebauungsplan lediglich nachträglich abgesichert. Für ein weiteres Gebäude auf dem ehemaligen Haarlem-Areal ist allerdings die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um nachbarrechtliche Anforderungen erfüllen zu können.

Durch ein deutlich gegenüber einem ersten veröffentlichten Bauentwurf für das Hotel aufgrund denkmalfachlicher, stadtgestalterischer und baurechtlicher Vorgaben geändertes Baukonzept des Hotel-Neubaus wird die Einfügung in die sensible Umgebung gewährleistet.

#### Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zentrum der Universitätsstadt Gießen wird im Westen von der Westanlage, im Norden von der Schanzenstraße, im Osten vom bereits rechtswirksamen Bebauungsplan im Teilgebiet I und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

Das vom Büro Prof. Meurer/Frankfurt in 2013/2014 erstellte städtebauliche Konzept, das eine Umstrukturierung größerer Teile des Plangebietes mit einer angemessenen baulichen Nachverdichtung und Aufwertung der Bebauung insbesondere an der Schanzenstraße aufzeigt, ist nach wie vor eine wesentliche Grundlage der Entwurfsfestsetzungen geblieben. Hinzu kommen jetzt aber auch die Ergebnisse der konzeptionellen Vorabstimmung für die Nachfolgebebauung auf dem ehemaligen Haarlem-Areal, auf den Baugrundstücken Schanzenstraße 9 und Westanlage 38, sowie auch auf dem Alt-Gießen-Areal. Die Rahmenplanung sowie die vorabgestimmten Bauvorhaben weisen nach, dass aufgrund der Tiefe der Grundstücke eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich unter Beibehaltung einer grünen Blockmitte (Pocket Park) möglich ist. Für das Plangebiet wird eine standortgerechte Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl das innerstädtische Wohnen stärkt als auch eine angemessene gewerbliche und gastronomische Nutzung beinhaltet. Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße und am Anlagenring ist stadtbildprägend und funktional intakt. Die Hauptgebäude sollen in ihrer bestehenden Ausbildung ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Folgende im Zuge der Rahmenplanung getroffenen Planungsziele bleiben bestehen:

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstraße und Westanlage,

- Neuordnung der Bebauung an der Schanzenstraße,
  - Erhalt der großflächigen Grünstrukturen im Blockinneren.
- Darüber hinaus können Potenziale identifiziert werden, die sich ergänzend als weitere städtebauliche und grünordnerische Ziele im Bebauungsplanentwurf niederschlagen:
- Ausweisung eines mittlerweile eingeführten Urbanen Gebietes für den (im Vergleich zum Teilgebiet I) näher an den Lärmquellen liegenden vollständigen Geltungsbereich,
  - Behutsame Nachverdichtung mit geeigneten Nutzungen und Stärkung des innerstädtischen Wohnens,
  - Stärkung der grünen Mitte als Identifikationsort durch entsprechende Gestaltung, Pflege und Zugänglichkeit („Pocket Park“),
  - Eröffnung einer Wegebeziehung (Querung in Ost-West-Richtung) zur Integration des Blocks in das Wegegeflecht der Stadt und zur Belebung des Blockinnenbereichs,
  - Erhalt und Vernetzung der Grünstrukturen im Blockinnenbereich, der bedeutenden Einzelbäume sowie
  - behutsame, straßenraumwirksame Ergänzung mit weiteren Baumpflanzungen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden die o.g. Ziele einer nachhaltigen, geordneten Innenstadtentwicklung erreicht. Die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei baulichen Nachverdichtungen zu beachten. Das im Zuge der Bebauungsplanaufstellung für das erste Teilgebiet erstellte Immissionsschutzgutachten (Büro für Schallschutz/Solms, März 2015) reicht aus, um einen Entwurfsbeschluss zu begründen. Zur Offenlage des Planentwurfes wird jedoch eine Nachbegutachtung durchgeführt, da sich die Beurteilungsgrundlage (DIN 4109) und die Gebietsart geändert haben. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurden insbesondere auch die Belange der Denkmalpflege, des ruhenden Verkehrs sowie des Stadtklimas beachtet.

#### Bebauungsplanverfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Da die zulässige Grundfläche, auch unter Berücksichtigung des Summenwertes beider Teilgebiete, unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange liegen floristische und faunistische Kartierungen, ein Lärmgutachten, altlasten- und abfallrechtliche Informationen sowie die für die Ebene der Bebauungsplanung in diesem Umfang ausreichend konkreten Aussagen der Klimafunktions-Untersuchung (2014) vor.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 17.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch wurde nach Bekanntmachung am 10.01.2015 vom 19.01. bis einschließlich 30.01.2015 durchgeführt.

Die von den angestrebten baulichen Veränderungen maßgeblich betroffenen Eigentümer, mit denen bereits die neuen Sanierungsziele im Rahmen von Sanierungsberatungsgesprächen vorab erörtert wurden, haben sich zu den beschlossenen Planungszielen geäußert. Der Eigentümer des Alt-Gießen-Areals hat angekündigt, dass ein auf der Grundstücksgrenze zum Haarlem-Areal stehender Backstein-Industriebau (Bestandteil der denkmalpflegerischen Gesamtanlage) erhalten bleiben soll. Zudem hat er inzwischen einen Bauantrag zur wohnbaulichen Umnutzung und Reaktivierung der sog. Ringel'schen Villa (Einzelkulturdenkmal) vorgelegt. Im Rahmen der Entwurfsoffenlage besteht nochmals Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf (Teilgebiet II, Zeichnerische Festsetzungen)
2. Textfestsetzungen
3. Begründung

---

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