

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0063/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.05.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Pa-Ru/Mi - 2356
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	22.06.2021	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 3. Änderung,

Teilgebiet: Kellertheaterquartier

hier: Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens

- Antrag des Magistrats vom 19.05.2021 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung der 3. Bebauungsplanänderung beschlossen.
2. Die Bebauungsplanänderung wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zweimaliger Bürgerbeteiligung durchgeführt.
3. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanänderung

Das ca. 3,3 ha große Areal des ehem. „Kellertheaterquartiers“ – eine Teilfläche innerhalb der ehemaligen amerikanischen Housing area „Marshall-Siedlung“ südlich der Rödgener Straße und östlich der Monroestraße – wurde Anfang dieses Jahres vom Projektentwickler Fa. S + S Grundbesitz GmbH/Marburg erworben, um ein neues Wohnquartier mit mischgebietsverträglichem Gewerbeanteil zu entwickeln. Für eine erste Bebauungskonzeption wurden vom Eigentümer vier Architekturbüros mit der Entwicklung einer Bebauungsstudie beauftragt. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und nach Auswertung der vorgelegten Entwürfe im Hinblick auf die Umsetzung der seitens des Stadtplanungsamtes formulierten Rahmenbedingungen/ Konzeptvorgaben wird eine Bebauungsstudie als Grundlage für eine vertiefende städtebauliche Konzeption dienen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des neuen Wohnquartiers geschaffen werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet: Kellertheaterquartier wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch die Monroestraße und im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Lebenshilfe Gießen e.V. und des Deutschen Alpenvereins - Sektion Gießen Oberhessen - sowie im Süden durch das angrenzende Grundstück der Sophie-Scholl-Schule begrenzt. Es beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 54 die Flurstücke 5/1, 6 und 12/15. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) werden die Flächen des Planänderungsbereichs als Mischbauflächen dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der geplanten überwiegenden Wohnnutzung mit einer nur ca. 1 ha großen verbleibenden Mischgebietsausweisung entlang der Rödgener Straße erforderlich. Im Landschaftsplan 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit bewertet. Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplans stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan GI 03/08 „Marshallsiedlung“ (2008) setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit bestandsorientierten Baukörperfestsetzungen, privaten Grünflächen, Parkplatz sowie eine von der Rödgener Straße anbindende Straßenverkehrsfläche und Waldflächen fest. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine höhere, dem Standort angemessene Ausnutzung unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes, der inneren privaten Grünfläche sowie der Waldflächen erfolgen. Auch für die Umerschließung des Plangebietes von der Monroestraße und ggf. Ausbau der Monroestraße/ Einmündung Rödgener Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Bebauungsplanänderung geschaffen. Die Ergebnisse einer bereits 2017 beauftragten Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Einzelgehölze und Artenvorkommen liegen vor und können weitgehend in der Planung berücksichtigt werden. Die bioklimatischen Auswirkungen sind im Verfahren ebenso zu prüfen, wie ggf. die Schallimmissionen durch die Verkehrsbelastungen auf der Rödgener Straße.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes unter Berücksichtigung der Vorstellungen des Eigentümers nach vollständigem Rückbau der Bestandsbebauung auf Basis der noch zu konkretisierenden städtebaulichen Konzeption geschaffen werden. In einem ersten Abstimmungsprozess mit dem Eigentümer soll die Bebauungsplanänderung folgende Planungsziele umsetzen:

- Festsetzung eines gegenüber dem gültigen Planrecht reduzierten Mischgebietes entlang der Rödgener Straße von ca. 1 ha mit wohn- und gewerblichem Verhältnis von max. 2/3 zu 1/3, bezogen auf den jeweiligen Geschossflächenanteil und einer drei- bis

fünfgeschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss, auch in Ergänzung/ Wechselwirkung bezüglich des neuen Umfeldes an der Hauptzufahrt „Am Alten Flughafen“.

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die verbleibende ca. 2 ha große Kernfläche des Plangebietes.
- Ausschluss von städtebaulich unerwünschten oder planungsrechtlich unzulässigen gewerblichen/sonstigen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel (> 200 m² Verkaufsfläche), Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen,
- Geschosswohnungsbau mit einem Wohnungsmix inklusive sozialem Wohnungsbau (rd. 20%-Quote) und ca. 320 - 330 Wohneinheiten; die Quote kann durch eine teilweise Ablösung mit vom Investor zu finanzierenden Belegungsrechten flexibilisiert werden,
- Begrenzung der zulässigen Gesamt-Bruttogeschossfläche auf 31.000 m²,
- Variation der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe (unter Berücksichtigung von Staffelgeschossen) in einem Spektrum von III bis V Vollgeschossen plus Staffel-/ Dachgeschoss, wobei V Vollgeschosse nur im Mischgebiet in Gegenlage zu der fünfgeschossigen Bebauung nördlich der Rödgener Straße zugelassen werden soll,
- Anbindung des gesamten Neubaugebietes über die Monroestraße, da eine direkte Anbindung an die Rödgener Straße aufgrund der Gegenlage zur zukünftig lichtsignalgeregelten Hauptzufahrt zum Wohn- und Gewerbestandort „Am Alten Flughafen“ über die Lilienthalstraße nicht erfolgen kann,
- Ausbau der Monroestraße im vorderen Abschnitt inkl. Einmündungsbereich Rödgener Straße auf der Grundlage einer konzeptabhängigen Erschließungsplanung und Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung Monroestraße/ Rödgener Straße,
- Sicherung einer kurzen fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Bushaltestelle auf Höhe der Sophie-Scholl-Schule am östlichen Rand des Plangebietes,
- der Stellplatznachweis soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen, jedoch im Bereich des Mischgebietes für eine gewerbliche Nutzung für z.B. Gastronomie/ Büro/ Dienstleistung und im Bereich des sozialen Wohnungsbaus separat und ebenerdig, ebenso wie Besucherstellplätze-/ Stellplätze zur Anlieferung,
- Carsharing Stellplätze, Fahrradabstellanlagen sind wohnungsnah oberirdisch sowie in der Tiefgarage leicht zugänglich nachzuweisen und mit einer Mobilitätszentrale (Fahrradleihsystem und -Reparaturservice) zu ergänzen,
- Erhalt des überwiegenden Baumbestandes und Entwicklung eines zentralen zusammenhängenden Quartiersgrüns mit differenzierten Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zur Sicherung eines Mindestbegrünungsanteils von mind. 40 %,
- Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes (25 – 30 Meter) der Bebauung zum südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbestandes,
- Entwicklung eines funktionsfähigen Entwässerungskonzeptes mit Renaturierung des Krebsbaches innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen 15 m-Streifens südlich der Rödgener Straße inkl. einer nach Möglichkeit naturnahen Regenrückhaltung,
- weitere Regelungen zur Bebauung sowie zu der Nutzung regenerativer Energien (PV-Anlagen), Wohnungsmix und konkrete Freiraumgestaltung, Carsharing-Angebot, Elektroladestationen und einer Mobilitätszentrale für Fahrradleih- und -reparaturservice sowie ein Mikrodepot-Angebot werden über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und entsprechend planerisch integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf als auch zum Planentwurf beteiligt. Die Bebauungskonzeption wird zum Vorentwurf soweit abgestimmt, dass eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes realistisch umgesetzt werden kann.

Kosten

Der Eigentümer wird die Planungskosten und alle im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung erforderlichen Gutachtenkosten übernehmen. Hierzu wurde ein Planungsvertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgeschlossen. Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden u.a. die Anzahl der sozialgebundenen Wohnungen festgelegt. Die Kostenübernahme für die Erschließung, die in direktem Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes steht, wie erforderliche Verlegung von Leitungen und Kanäle; ggf. Ausbau und Kreuzungsanpassungen der Monroestraße regelt der mit dem Eigentümer abzuschließende Erschließungsvertrag.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage:

Abgrenzung des Plangebietes

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