

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0070/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.05.2021

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

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

Betreff:

Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Nr. GI 01/45 „Schillerstraßen-Blöcke,“

- Antrag des Magistrats vom 25.05.2021 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/45 ‚Schillerstraßen-Blöcke‘ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Neubauvorhaben eines Investors auf dem zentral im Blockbereich zwischen Schillerstraße und Weserstraße gelegenen Grundstück. Das rückwärtig auf dem Grundstück befindliche ehemalige Lagergebäude, später Fitnessstudio und seit einigen Jahren leerstehend, sollte zunächst als Wohngebäude umgenutzt werden. Das Vorhaben hätte jedoch zu einer Verfestigung der städtebaulich ungeeigneten Baustruktur beigetragen und letztendlich eine Baulückenschließung verhindert. Inzwischen wurde jedoch ein Konzept für Abbruch und Neubau entwickelt, um den Blockbereich insgesamt aufzuwerten.

In diesem städtebaulichen Zusammenhang bietet sich an, den südwestlich der Schillerstraße gelegenen Blockbereich, in welchem sich das Gewerbegrundstück der Fa.

Richardt/Baudekoration befindet, zwecks Nachverdichtung in die Planungen mit einzubeziehen. Für die dortige zentralen Einrichtungen der gemeinnützigen Gesellschaft für Integration, Jugend und Berufsbildung/IJB sollen in einer angedachten Neubebauung und/oder an anderer Stelle in der Nordstadt adäquate Ersatzangebote geschaffen werden.



Abb. 1: Schrägansicht auf das Plangebiet (Geltungsbereichsabgrenzung gestrichelt)

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt. Er umfasst das Gebiet beidseits der Schillerstraße zwischen Nordanlage, Damstraße, Steinstraße und der Weserstraße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 2, die Flurstücke Nrn. 1, 2, 3/2, 5/2, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7/1, 22/1, 23, 24/14, 27/1, 28, 29, 33/3, 33/4, 34/4, 40/7 und 292/2 tlw. (Stand: Mai 2021). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 10.900 m².

Es handelt sich bei dem Plangebiet um zwei innerstädtische Baublöcke, die derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen. Sie werden überwiegend von Wohnnutzungen geprägt, und teilweise auch von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken, deren Nachfolgenutzungen nicht einer ihrer guten Lage am Rande der

Gießener Innenstadt angemessenen Nutzungsart entsprechen. Das Gebiet soll daher insgesamt erneuert werden, wobei zusätzlicher Wohnraum geschaffen, die Wohnqualität verbessert und mit Grün- und Aufenthaltsfreiflächen ausgestattet werden soll.

Entsprechend des Bestandes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2005) den an der Nordanlage gelegenen, östlichen Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Der übrige, westliche Bereich in Richtung Steinstraße, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) ausgewiesen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan sollen Ziele einer städtebaulichen Erneuerung in Bezug auf die Schaffung von qualitativem Wohnraum auf ehemals gewerblichen und nicht mehr benötigten Flächen sowie auch die Herstellung von neuen qualitativ hochwertigen Grünflächen erreicht werden.

Die beiden innerstädtischen Blockbereiche sind geprägt durch Blockrandbebauungen, lediglich unterbrochen von einer Baulücke in der Schillerstraße und auch an der Ecke Nordanlage/Schillerstraße auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück. In den Blockinnenbereichen befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude, Nebengebäude, Schuppen und Garagen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und deren Nutzungen als eher suboptimal bezeichnet werden können. Auf Nachbargrundstücken an der Steinstraße konnte bereits durch Abbruch bestehender ehem. Gewerbegebäude, Garagen und Nebengebäuden die Straßenraumkante durch eine neue Wohnbebauung geschlossen werden. Die begonnene Erneuerung soll nun fortgesetzt und gleichzeitig auch der Grünflächenanteil in den Innenbereichen zur Verbesserung des Wohnumfelds und des Stadtklimas erhöht werden.

Bei allen Neubauvorhaben werden eine Installation von PV-Anlagen und eine Dachbegrünung angestrebt.

Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Neubebauung und Nachverdichtung gesteuert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 11.000 m². Damit liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². Somit kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der für ein beschleunigtes Verfahren im Plangebiet maximal zu verwirklichenden Bebauung, müssen auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Der in 2020 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan GI 02/08 „Werrastraße“ liegt mit seinem Geltungsbereich

rd. 400 m entfernt und wird nicht mehr als im räumlichen Zusammenhang befindlich gewertet. Der Bebauungsplan GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ (rd. 300 m entfernt) wurde in 2014 rechtskräftig, hier fehlt es an einem zeitlichen Zusammenhang.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung wird beauftragt.

Gleichwertig einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen stattfinden.

Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten

Anlagen:

1. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Einleitungsbeschluss)
2. Bebauungsvorschlag (Stadtplanungsamt, 2/2021)

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