

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2910/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.02.2010

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Ro - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 03/07 "Dulles-Siedlung", 2. Änderung
hier: Einleitung eines Planänderungsverfahrens
- Antrag des Magistrats vom 10.02.2010 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich für das Teilgebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ mit festgesetzten Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und durchzuführen.“

Begründung:

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ in 2007/2008 wurde durch Untersuchungen bzw. Entscheidungen zur Nachfolgenutzung des außerhalb des Wohngebietes befindlichen Bestandes sowie im Aufstellungsverfahren zur 1. Planänderung ein weiteres Planänderungserfordernis für das Teilgebiet mit der Miller Hall (ehem. Volkshalle) und dem nördlichen Teil der städtischen Grünfläche zwischen der Grünberger und der Fröbelstraße erkannt.

Geltungsbereich, Planerfordernis und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche ist etwa 1,6 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 5/2, 5/7, 5/9 teilweise/tlw., 5/10, 5/11, 5/14, 5/15 und 6/1 tlw. (Stand: 2/10).

Während sich die erste Planänderung auf den Teilbereich der öffentlichen Grünfläche konzentriert, auf dem eine Vereinssportanlage als Kunstrasen-Fußballplatz geplant bzw. bereits gebaut wird, umfasst der räumliche Geltungsbereich der zweiten Änderung die restliche Grünfläche entlang der Fröbelstraße, das Gelände der ehemaligen Miller Hall sowie die dazwischen liegende Straße An der Volkshalle.

Nach Prüfung des Eigenbedarfes des Bundes bezüglich der Miller Hall, einer Umnutzung für die Universität sowie der Veräußerung an die Stadt zur Umsetzung der bisher festgesetzten Zweckbestimmung (Gemeinbedarf, kulturelle und/oder sportliche Zwecke) schreibt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/BIMA das Objekt noch in diesem Jahr aus. Es wird eine Veräußerung an einen privaten Investor bzw. Betreiber erwartet, der die denkmalgeschützte ehemalige Volkshalle für kommerzielle Zwecke umbauen und nutzen wird. Daher wird eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Der Magistrat stellt in Abstimmung mit der BIMA sicher, dass eine quartiersverträgliche Umnutzung und im Rahmen des zweiten Änderungsverfahrens eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Fachbehörden erfolgen, bevor eine abschließende Entscheidung über die Veräußerung getroffen wird.

In einer Machbarkeitsstudie zu Umnutzungsmöglichkeiten der Miller Hall wurde erkannt, dass eine sinnvolle Nachfolgenutzung beispielsweise in Form einer Veranstaltungshalle für sportliche und/oder kulturelle Zwecke aufgrund der Anforderungen der Stellplatzsatzung und der beengten Situation auf dem Baugrundstück selbst nur bei Nachweis zusätzlicher notwendiger Stellplätze auf externen Flächen im näheren Umfeld möglich ist. Hierfür bietet sich einerseits die Integration des Stellplatznachweises in die Planung der Vereinssportanlage an, was durch Ausweisung von ca. 45 Stellplätzen – und somit deutlich mehr als für den Eigenbedarf der Sportanlage notwendig - entlang der Grünberger Straße im Planentwurf zur 1. Änderung auch erfolgt. Andererseits können eingangsnah Stellplätze auf in städtischem Eigentum befindlichen Teilflächen der Straße An der Volkshalle, einer benachbarten Parzelle sowie ggf. auch auf einem Teil der Grünfläche an der Fröbelstraße nachgewiesen werden.

Zudem ist noch der Stellplatzbedarf weiterer benachbarter Einrichtungen zu berücksichtigen. Ein Ingenieurbüro hat die im Geltungsbereich liegenden städtischen Parzellen 5/10 und 5/15 zur Unterbringung von Stellplätzen für Beschäftigte und Kunden angepachtet. Die Stellplätze bieten sich zur Versorgung der Miller Hall an und müssten ggf. ersetzt werden. Zudem könnte auch noch mittelfristig ein weiterer Stellplatz-Bedarf vom im Bebauungsplan GI 03/07 ausgewiesenen Sozialzentrum angemeldet werden, da dieser auf der Westseite des Gebäudebestandes wohngiebtsverträglicher untergebracht werden kann.

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2001 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtung (Zweckbestimmung: „Bürgerhaus“) sowie Grünfläche Bestand mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine planerischen Aussagen zum Plangebiet. Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplanes stehen somit der Bebauungsplanung nicht entgegen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Für die zweite Bebauungsplan-Änderung GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ werden folgende vorläufigen Planungsziele festgelegt:

- planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung der Miller Hall für insbesondere kulturelle Zwecke bzw. alternativ oder ergänzend innerhalb eines Mischgebietes zulässige Nutzungen außer herkömmliche großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten,
- planungsrechtliche Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung für die Miller-Hall mit bis zu 100 Stellplätzen auf externen Grundstücks- oder Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich der zweiten Änderung,
- Prüfung und Abstimmung eines weiteren Bedarfes an externen Stellplatzflächen für die umliegenden Einrichtungen sowie Flächen sparende Anordnung durch optimierte Verkehrsflächen und Stellplatzlösungen mit verträglicher Mehrfachnutzung,
- Vorbereitung der Realisierung einer öffentlichen Spiel- und Freizeitanlage auf dem restlichen Teil der Grünfläche entlang der Fröbelstraße.

Verfahren

Es wird das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt.

Die formellen und materiell-rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liegen vor, zumal das bisherige Aufstellungsverfahren und die erste Planänderung ebenfalls auf dieser Grundlage statt gefunden haben. Die Öffentlichkeit sowie die Fachbehörden erhalten ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung.

Der Bebauungsplanentwurf zur zweiten Änderung wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage:

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes
GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (Stand: Einleitungsbeschluss)

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift