

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2913/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 11.02.2010

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

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

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

Betreff:
Bebauungsplan G 38 "Südviertel I", 1. Änderung
hier: Entwurfsbeschluss und Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 11.02.2010 -

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan G 38 „Südviertel I“, 1. Änderung sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hess.Bauordnung HBO) werden mit reduzierten Plangeltungsbereich als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Für ein Teilgebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes G 38 „Südviertel I“ (1978) wird gemäß Einleitungsbeschluss vom 8.02.2008 ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Der Umfang der vorgesehenen Universitäts-Bauvorhaben sowie der vom Magistrat beabsichtigte Ausbau des Schwarzackers begründen ein Planerfordernis. Der geplante Neubau Chemikum kann nicht auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes G 38 „Südviertel I“ realisiert werden, da am vorgesehenen Standort eine unbebaubare Vorhaltefläche für die in den 70er-Jahren geplante Osttangente festgesetzt ist.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange zu einem Planvorentwurf im Dezember 2009 wurden aufgrund der eingegangenen umfangreichen Anregungen der Plangeltungsbereich reduziert und einige Planinhalte überarbeitet.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Im zur Beschlussfassung als Entwurf und zur Offenlegung vorgelegten Bebauungsplan, wird aufgrund der erst mittelfristig möglichen Abstimmung weiterer Bauvorhaben der Universität der zur Änderung beschlossene räumliche Plangeltungsbereich um die Teilbereiche des nördlichen Naturwissenschafts-Campus, der vorhandenen Wohngebiete östlich des Wartweges sowie die Baugrundstücke südlich des Schwarzackers reduziert. Wie beim planungsrechtlichen Vorgehen bezüglich des Ausbaus der Veterinärklinik, werden der von der Universität geplante 2. Bauabschnitt (Biologie, Agrar- und Ernährungswissenschaften) sowie voraussichtlich auch südlich des Schwarzackers vorgesehene Gewächshäuser in separaten Bebauungsplänen planungsrechtlich vorbereitet.

Somit umfasst der 8 ha große räumliche Geltungsbereich zum Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss die Teilflächen des Universitätscampus mit dem Baufeld für den Neubau Chemie, einem westlich angrenzenden Bereich für weitere, noch nicht konkretisierte bauliche Maßnahmen sowie die Bestandsflächen von Physikum und interdisziplinärem Forschungszentrum. Weiterhin werden der Ausbaubereich Schwarzacker und nördlich angrenzende Gartenparzellen sowie der Spielplatz an der Ecke Wartweg überplant.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der Planentwurf setzt die in 2008 beschlossenen Ziele des Planänderungsverfahrens um:

- Planungsrechtliche Absicherung der Ausbauplanung für den Campus Naturwissenschaften, u.a. mit dem Neubau Chemikum,
- Neuordnung der Verkehrsanbindung des Campus,
- Prüfung der Nutzungs- und Bebauungsperspektive der Kleingartenparzellen am Schwarzacker.

Zudem regelt er die nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Bauvorhaben von Universität und Stadt.

Das Neubauvorhaben Chemie wurde in einem intensiven Austausch mit der Universität und den beauftragten Planern mit den Anforderungen der Bebauungsplanung abgeglichen. Das aus dem in 2008 durchgeführten Realisierungswettbewerb hervorgegangene Konzept des ersten Preisträgers wurde mit den betrieblichen Anforderungen der Universität sowie den genehmigungsrechtlichen Vorgaben abgestimmt. Der Baubeginn ist für dieses Jahr vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der ausgewiesenen Sondergebietsflächen gegenüber den benachbart vorhandenen und geplanten Wohngebieten wurde geprüft und mit der Universität erörtert.

Das Verkehrskonzept der Universität sieht eine Abhängung der zum Bau des interdisziplinären Forschungszentrums angelegten zweiten Zufahrt zum Leihgesterner Weges und die Wiederherstellung des Heinrich-Buff-Ringes vor. Somit erfolgt der gesamte Zielverkehr zum Naturwissenschafts-Campus künftig über die Hauptzufahrt zum Leihgesterner Weg, deren endgültige Lage im Rahmen der angrenzenden Bebauungsplanung für den Technologie- und Gewerbepark festgelegt wird. Der Schwarzacker soll seitens der Universität nur als Feuerwehrezufahrt und im Einmündungsbereich zum Leihgesterner Weg auch zu Andienungszwecken genutzt werden.

Im Bereich der Gartenparzellen nördlich des Schwarzackers hat der Magistrat u.a. auf Wunsch privater Grundstückseigentümer die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit der erforderlichen Neuordnung der Grundstücke festgelegt.

Der Schwarzacker wird aufgrund der abwasserrechtlichen Anforderungen noch in diesem Jahr ausgebaut. Zunächst werden mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sowie ein einseitiger Gehweg auf der Südseite ausgebaut, was im Gesamtquerschnitt auch die Endausbaubreite von mindestens 8,0m begründet. Durch den anschließenden verkehrsgerechten Endausbau in Form von zwei Stichstraßen mit Abpollerung zur künftigen Vermeidung von Durchgangsverkehren (außer Stadtreinigung) wird eine dauerhafte Verkehrslösung im Sinne der Anwohner gefunden. Diese sowie die Universität werden an den Ausbaukosten satzungsgemäß beteiligt.

Grünordnerische Ziele wurden insbesondere im Rahmen der Neubauplanung Chemie mit der Universität abgestimmt. So wird das Bauvorhaben mit ausreichendem Abstand zum Schwarzacker hin eingegrünt. Auch der neue Eingangsplatz sowie die westlich des Hörsaalgebäudes geplanten Freiflächen werden mit Baumpflanzungen als Piazza ausgebildet. Zwischen der Sondergebiets- und der Wohnnutzung wird auf Universitätsgelände ein Pflanzstreifen vorgesehen.

Für die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird, vom Finanzierungsanteil zwischen Universität und Stadt getrennt, über vertragliche Regelungen der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich in Form einer Ablösung

bereits erfolgter Maßnahmen im Naturschutzgebiet „Uderborn/ Aschborn“ vorgenommen. Vor dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung soll der erforderliche Vertrag abgeschlossen werden.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in Ihrer Sitzung am 8.02.2008 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 38 „Südviertel I“ beschlossen.

In der ersten Jahreshälfte 2008 wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ein anschließendes Optimierungsverfahren führte zur Auswahl und Konkretisierung des Hochbautentwurfes der neuen Chemie.

Bis etwa Mitte 2009 wurde die Ausbauplanung für den Schwarzacker erstellt und mit den Erschließungsträgern sowie den Anliegern in zwei Veranstaltungen abgestimmt.

Auf diesen fachinhaltlichen Grundlagen wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen wird ein herkömmliches Aufstellungsverfahren mit frühzeitiger Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB angewandt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Planauslegung vom 30.11. bis 15.12.2009 sowie in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 9.12.2009 durchgeführt.

Bei der frühzeitigen einmonatigen Trägerbeteiligung im Dezember 2009 wurden 55 Stellen angeschrieben, von denen 32 Stellungnahmen eingegangen sind.

Nach der einmonatigen Offenlegung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf G 38 „Südviertel I“, 1. Änderung (zur Offenlegung)
2. Begründung mit Umweltbericht

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats
vom

Beschluss
vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift