

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3624/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 21.02.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Gm - 2335
 Verfasser/-in: Frau Kron

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 01/17 "Zu den Mühlen"
hier: Einleitung des beschleunigten Verfahrens und Billigung Vorentwurf
Antrag des Magistrats vom 21.02.2011

Antrag:

- „1. Das am 09.03.2000 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“ wird mit dem in der Anlage 1 dargestellten erweiterten Plangeltungsbereich neu eingeleitet und gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.
2. Dieser erneute Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der in der Anlage 2 beigefügte Bebauungsplanvorentwurf GI 01/17 „Zu den Mühlen“ wird mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) und der Begründung gebilligt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Begründung:

Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

Die Universitätsstadt Gießen liegt an der Lahn -einem bedeutenden Nebenfluss des Rheins. Diese durchfließt mit einer Länge von mehr als 240 Kilometern die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz und gehört zu den populärsten Flüssen Deutschlands. In Gießen führt die Lahn direkt an der Innenstadt vorbei und ist zum Teil in wichtige Grünzüge eingebettet. Das Areal um die sogenannte Klinkel'sche Mühle als Teilbereich des Sanierungsgebietes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ mit der schmalen Halbinsel und dem zum Bahndamm sowie zur Sachsenhäuser Brücke angrenzenden Gelände birgt großes städtebauliches Potential zur Gestaltung der Stadtansicht zur Lahn und des Stadtentrées zur Innenstadt auf der Höhe des Neustädter Tors. Der Bereich befindet sich stadträumlich in der Teilbereichszone „Lahnaue“ der Landesgartenschau Gießen 2014.

Der seit vielen Jahren desolante Zustand des Gebietes wird weder seiner stadträumlichen Lage noch seiner funktionalen Bedeutung für den öffentlichen Verkehr und die öffentliche Naherholung gerecht. Die Stadt bemühte sich in der Vergangenheit intensiv darum, eine Neuordnung der Grundstücke und eine Neubebauung zu ermöglichen. Die Bemühungen scheiterten jedoch ca. 15 Jahre lang an der Haltung der privaten Grundstückseigentümer. Durch den weiteren Zuerwerb privater Grundstücke aus einem Zwangsversteigerungsverfahren ist die Stadt seit dem Jahr 2010 im Eigentum zusammenhängender Grundstücksflächen. Im Hinblick auf die hervorragende innerstädtische und verkehrsgünstige Lage soll das in erheblichem Maße untergenutzte Plangebiet städtebaulich neu geordnet werden.

Aufbauend auf der Grundkonzeption des Wettbewerbsergebnisses zur Landesgartenschau führte die Stadt Gießen mit dem Sanierungsträger Hessen Agentur im Herbst 2010 ein Bewerbungsverfahren für die Bebauung potentieller Bauflächen im Plangebiet durch.

Auf Grundlage des Angebots der Bietergemeinschaft KW Immobilien, der Bauträgersgesellschaft ALBA Bau und Liedke + Lorenz Architekten soll ein Quartier entwickelt werden, das neben der Schaffung von Residenz- oder Service-Wohnappartements vorwiegend Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren anbietet.

Die Bebauungsplanung soll nun die Projektentwicklungsabsichten und die städtischen Planungen zur Landesgartenschau planungsrechtlich sichern. Gegenüber dem in 2006 offengelegten Bebauungsplanentwurf werden Uferbereiche im Geltungsbereich von jeglicher Bebauung freigehalten, als öffentliche Grünfläche attraktiv gestaltet und langfristig über die Landesgartenschau hinaus dem Grünraum Lahnaue zugeordnet und der Öffentlichkeit zur Nutzung frei gegeben.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Rodheimer Straße zwischen der Lahn und dem Bahndamm der Strecke der Main-Weser-Bahn, unmittelbar am Bahnhofpunkt „Oswaldsgarten“.

Es umfasst die sogenannte Klinkel'sche Mühle mit der vorgelagerten schmalen Halbinsel. Im Norden wird der Geltungsbereich auf Höhe der nördlichen Straßenseite der Dammstraße begrenzt. Im Süden endet das Plangebiet an der Lahnstraße. Gegenüber dem ursprünglichen Einleitungsbeschluss wird das Plangebiet nach Süden bis etwa zum Haus Lahnstraße 19 erweitert. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Der Bebauungsplan wird im bislang unbeplanten Innenbereich aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Halbinsel und südlich der Rodheimer Straße zwischen Lahn und der Lahnstraße eine öffentliche Grünanlage dar. Das Areal zwischen Lahn und Bahndamm wird nördlich der Rodheimer Straße als Mischgebiet dargestellt, mit Ausnahme des „Bootshaus“-Geländes, welches als Fläche für Dauerkleingärten abgebildet wird.

Bereits am 09.03.2000 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“. Das Verfahren wurde über den 2003 beschlossenen Bebauungsplanvorentwurf bis zum Entwurfsbeschluss 2005 und der anschließenden Offenlage im Frühjahr 2006 durchgeführt.

Ein Teil des Plangebietes ist Teilbereich des Sanierungsgebietes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“, rechtskräftig seit dem 08.05.1988. Das einstige Ergänzungsgebiet „Zu den Mühlen“, wurde am 26.04.2000 rechtskräftig zum Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ umgestuft und erweitert. Städtebauliche Missstände in erheblichem Umfang wurden zuvor durch die gemäß § 141 BauGB erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen festgestellt. Im Gebiet „Zu den Mühlen“ sollen gemäß §§ 136 ff. BauGB städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Auf dem bisherigen Sperrgrundstück Zu den Mühlen 2 konnten in 2010 im Rahmen der Sanierung die Restgebäude abgebrochen und das Grundstück freigelegt werden. Ein Jahr zuvor wurde bereits das städtische Wohngebäude Zu den Mühle 12 abgebrochen und das Grundstück freigelegt.

Der gesamte Gebäudekomplex der „Klinkels Mühle“ ist als Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Das Mühlengebäude Zu den Mühlen 19 ist aus städtebaulichen und wirtschaftsgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal.

Nördlich angrenzend befindet sich das „Bootshaus“ mit seinen Außenanlagen. Nach Süden schließen sich zwei Wohngebäude und eine Gewerbehalle mit vorübergehend geduldeter Nutzung durch einen Kampfsportverein an. Die übrigen Flächen bis zur Rodheimer Straße liegen brach. Zum Teil werden sie seit langem als öffentliche Stellplatzflächen genutzt. Die Grünanlagen beschränken sich auf einen schmalen Ufersaum. Südlich der Rodheimer Straße umfasst das Plangebiet nur unbebaute Bereiche: die Lahn begleitenden Grünanlagen, Stellplatzflächen und die Lahnstraße.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet nördlich und südlich der Rodheimer Straße gliedert sich in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche:

– Neues Quartier „Zu den Mühlen“:

Zwischen Bootshausstraße, Rodheimer Straße und der Zufahrt „Zu den Mühlen“ soll das neue städtische Quartier „Zu den Mühlen“ entstehen. Die Neubauten des Quartiers bilden entlang der Straßenflucht „Zu den Mühlen“ eine klare räumliche Kante zur Lahn aus. Die offene Bebauung aus Baukörpern unterschiedlicher Länge, wird parallel zur Lahn bzw. zum Bahndamm angeordnet und mit einem zur Rodheimer Straße ausgerichteten Körper abgeschlossen. Eine fünfgeschossige Lärmschutzbebauung parallel zu den Bahngleisen und zur Rodheimer Straße schirmt eine dreigeschossige Villenartige Bebauung ab, die zur Lahn hin ausgerichtet ist. Die

interne Erschließung des Quartiers erfolgt über die Bootshausstraße, die PKW-Stellplätze werden in einer gemeinsamen Quartierstiefgarage untergebracht.

Es ist beabsichtigt in diesem Neubaukomplex etwa 120 Pflegeplätze, 24 Wohnungen für betreutes Wohnen und 33 Wohnungen mit 1-4 Zimmern für allgemeines Wohnen zu schaffen. Diese Angebote sollen durch ein integriertes Versorgungszentrum mit kleinteiligen Ergänzungseinrichtungen, wie Restaurant/Cafe, Friseur, Physiotherapie, Apotheke oder Arztpraxen ergänzt werden.

Die denkmalgeschützten Gebäude „Zu den Mühlen 12,14,16 und 18“, werden mit in das Quartier eingebunden, die Hofsituation nach Norden durch einen Neubau räumlich gefestigt. Im Bereich des Gebäudes Zu den Mühlen 14 besteht die Möglichkeit baulicher Erweiterungen. Das Bootshaus des Ruderclubs mit seinem großzügigen Zugang zur Lahn bleibt erhalten.

– Südlich der Rodheimer Straße

Als Pendant zum neuen Quartier soll südlich der Rodheimer Straße ein weiterer Baukörper angeordnet werden. Die beiden gegenüberliegenden Neubauten an der Rodheimer Straße bilden das neue Entrée zur Innenstadt. Der Bereich südwestlich der Sachsenhäuser Brücke wird als grünes Entrée interpretiert.

– Der Mühlengarten

Den neuen Quartieren vorgelagert bzw. südlich der bestehenden Lahnuferbebauung wird eine ca. 3.500m² große öffentliche Grünanlage dem Ufer der Lahn zugeordnet, die sich bis zur Straße „Zu den Mühlen“ erstreckt. Südlich der Rodheimer Straße wird diese öffentliche Grünfläche an der Lahn fortgeführt und soll sich wie bisher über den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Wiesekmündung erstrecken.

Der nördlich der Rodheimer Straße gelegene Teil des Plangebietes „Zu den Mühlen“ wird derzeit über die Bootshausstraße und die Straße Zu den Mühlen nur unzureichend erschlossen. Eine Linksabbeugebeziehung in Richtung Innenstadt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und erwartetem Verkehrsaufkommen nicht möglich. Die Situation wurde bereits verkehrsgutachterlich untersucht. Daher ist vorgesehen, die Bootshausstraße durch eine Bahnunterführung an die Dammstraße anzubinden um den PKW-Verkehr aus dem Plangebiet in Richtung Innenstadt abzuleiten.

Die DB Netz AG, Niederlassung Mitte (DB) plant zusammen mit der Stadt Gießen die Schaffung eines Durchbruches durch den Eisenbahndamm in Höhe der Dammstraße um die Erreichbarkeit des Grünraumes Lahn für die Innenstadtbevölkerung und Besucher insbesondere im Vorfeld der Landesgartenschau wesentlich zu verbessern. Die Eisenbahnunterführung ist auch erforderlich für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets.

Verfahren

Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2003 wird im vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf ein großer Teilbereich an der Lahn als öffentliche Grünfläche vorgehalten. Damit reduziert sich die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung auf weniger als 20.000 m². Zudem dient das Planverfahren einer Maßnahme der Innenentwicklung. Deswegen soll dieser Bebauungsplan mit dem erweiterten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob anstelle eines separaten Planfeststellungsverfahrens zur Baurechtschaffung für das Tunnelbauwerk dieser Bebauungsplan als sogenannter planfeststellungs- ersetzender Bebauungsplan ausreicht.

Im Rahmen der nächsten Sitzung am 9.03.2011 wird die Bietergemeinschaft dem Bauausschuss das neue Bauvorhaben detailliert vorstellen.

Nach der Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses werden die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Lageplan der Projektplanung der Bietergemeinschaft um die KW Immobilien
2. erweiterter Plangeltungsbereich GI 01/17 „Zu den Mühlen“
3. Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift