

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0247/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.07.2011

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 01/17 "Zu den Mühlen"

hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung

- Antrag des Magistrats vom 29.07.2011 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“ die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) und die wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Mit der Landesgartenschau Gießen 2014 und im Rahmen der Sanierungsdurchführung (Zu den Mühlen) bietet sich für die Universitätsstadt Gießen die Chance, das Lahnufer mit dem sich bis zum Bahndamm anschließenden Gebiet am Innenstadtzugang Rodheimer Straße zu gestalten und zu entwickeln. Der seit vielen Jahren desolate Zustand des Plangebietes wird seit Jahrzehnten seiner besonderen stadträumlichen Lage am Rande der Innenstadt neben der Bahnlinie Frankfurt – Kassel mit dem Bahnhofpunkt Oswaldsgarten und direkt angrenzend an die Lahn in keiner Weise gerecht.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist es daher, das 2003 beschlossene Sanierungsziel für das Gebiet „Zu den Mühlen“ planungsrechtlich vorzubereiten, eine brach gefallenes Gebiet mit erheblichen Funktions- und Gestaltungsdefiziten zu einem hochwertigen Quartier zu entwickeln. Dieses Gebiet soll demnach die stadträumliche Funktion erhalten, die nördliche Innenstadt mit dem Grünbereich am Lahnufer und darüber hinaus mit den westlich der Lahn gelegenen Stadtgebieten zu verbinden und ein ansprechendes Stadtentree zu bilden.

Zudem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ die Umsetzung eines Teils der Landesgartenschaukonzeption für die Lahnaue planungsrechtlich gesichert werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Der Bebauungsplan wird für den sogenannten Innenbereich aufgestellt. Er entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung (Beschluss der STV 0118/2011 vom 21.06.2011).

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. Im Bereich des Areals zwischen Lahn und Bahndamm werden nördlich der Rodheimer Straße gemischte Bauflächen und im Bereich des „Bootshaus“-Geländes werden Flächen für Dauerkleingärten dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Teilbereichszone „Lahnaue“ der Landesgartenschau Gießen 2014.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ und weitestgehend im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn und teilweise im Hochwasserabflussgebiet der Lahn. Die Lahninsel, der Mühlgraben sowie die Uferzonen der Lahn sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Der gesamte Gebäudebestand „Hintere Stadtmühle“ neben der „Klinkel's Mühle“ ist als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Nachtragsliste der Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen und das Mühlengebäude Zu den Mühlen 19 ist als Einzeldenkmal in die Denkmaltopografie eingetragen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der jetzt vorwiegend zum Parken genutzten brachliegenden städtischen Flächen nördlich und südlich der Rodheimer Straße geschaffen, so dass dieser Innenstadteingang beidseits baulich als Tor gefasst werden kann. Zudem wird durch die mögliche künftige Bebauung eine neue Stadtkante zur Lahn gestaltet. Die auf der Grundkonzeption des Wettbewerbsergebnisses zur Landesgartenschau aufbauende private Investitionsabsicht für eine Senioren- und Wohnanlage auf dem Areal südlich der Klinkel'schen Mühle wird planungsrechtlich abgesichert, um mit diesem Initialprojekt die Innenstadtentwicklung voranzutreiben.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen sollen auf der Grundlage des Bebauungsplans Quartierseingangsplätze angelegt und zusammen mit der Ausbildung eines verkehrsberuhigten Boulevards „Zu den Mühlen“ eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume gewährleistet werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von großzügigen öffentlichen Grünflächen an der Lahn die Lahnaue als Grün- und Erholungsraum gestärkt.

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. Es ist beabsichtigt in diesem Neubaukomplex etwa 130 Pflegeplätze, Wohnungen für betreutes Wohnen und 21 Wohnungen mit 1-4 Zimmern für allgemeines Wohnen zu schaffen.
Im Bereich des Gebäudes Zu den Mühlen 14 besteht die Möglichkeit baulicher Erweiterungen. Die denkmalgeschützte erhaltenswerte Bausubstanz des Mühlenensembles wird insbesondere durch auch künftig geschützt. Auf weitreichende Festsetzungen wird verzichtet, da die zusätzliche Bebauung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgen muss. 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 entstehen können. Die beiden gegenüberliegenden Neubauten an der Rodheimer Straße bilden das neue Entrée zur Innenstadt. Der Bereich südwestlich der Sachsenhäuser Brücke mit einem Baumbestandenen Stadtplatz wird als grünes Entrée interpretiert.
- Der Mühlengarten
Den neuen Quartieren vorgelagert bzw. südlich der bestehenden Lahnuferbebauung wird eine ca. 3.500 m² große öffentliche Grünanlage dem Ufer der Lahn zugeordnet, die sich bis zur Straße „Zu den Mühlen“ erstreckt. Südlich der Rodheimer Straße wird diese öffent-

liche Grünfläche an der Lahn fortgeführt und soll sich wie bisher über den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Wieseckmündung 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 Links-Abbiegebeziehung 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 künftig an die Dammstraße anzubinden um den PKW-Verkehr aus dem Plangebiet in Richtung Innenstadt abzuleiten. Für den Bau der Bahnunterführung an der Dammstraße findet ein gesondertes Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz statt.

Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden aufgrund der eingegangenen Anregungen die Planungsziele und –Inhalte überprüft. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit als möglich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Umwelt- und Naturschutz

- So wurden gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der Abstimmung mit der Oberen und Unteren Wasserschutzbehörde sowie den Mittelhessischen Wasserbetrieben Festsetzungen zu den im Überschwemmungsgebiet gelegenen Arealen ergänzt und geändert: Die Bereiche hoher Grundwasserstände wurden gekennzeichnet und die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude geändert.
- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine eigenständige wasserrechtliche Satzung in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Erhaltenswerte Bäume wurden so weit als möglich auch zum Erhalt festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

- Um innerhalb des geplanten „Mühlengartens“ insbesondere zur Landesgartenschau an der Lahn eine gastronomische Nutzung, in Form einer „Sommerbar“, und weitere notwendige Nutzungen (z.B. Pavillons) zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Festsetzung zu baulichen Anlagen in diesen Flächen aufgenommen.

Verkehrliche Anlagen

- Der Anregung des Verkehrsclub Deutschland, Kreisverband Gießen e.V. und der Straßenverkehrsbehörde entsprechend, wurden die Fußwege verbreitert und die Radwegführung unter der Sachsenhäuser Brücke geändert. Die detaillierte Ausführung der Wege innerhalb der Grünflächen wird letztlich erst parallel zur weiteren Landesgartenschauplanung erarbeitet werden können.
- Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Straßenplanung vor allem in der Straße „Zu den Mühlen“ wesentlich verändert. Statt des ursprünglich geplanten Wendehammers am nördlichen Ende der Straße ist jetzt durch die Festsetzung eines Fahrrechtes nördlich des geplanten Bauvorhabens die Ausfahrt in die Bootshausstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungs- und Lieferwagen gesichert. Damit wurde der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz und den Wünschen des Fuhramtes entsprochen.
- Die künftigen Quartierseingangsplätze nördlich und südlich der Rodheimer Straße werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt um hier eine

besondere Gestaltung und Nutzung abzusichern. Diesem dienen auch die festgesetzten Baumpflanzgebote innerhalb der Plätze.

- Der mehrfach genannte Vorschlag, die Bootshausstraße aus Gründen der Verkehrsberuhigung mit der Ausführung der Bahnunterführung zur Einbahnstraße Richtung Dammstraße auszuweisen, findet im Bebauungsplanentwurf keinen Niederschlag, da solche Regelungen erst im Nachgang zur Bauleitplanung verkehrsordnungsrechtlich erfolgen.
- Die geplante Bahnunterführung mit Baubeschreibung wurde als Beiplan in den Bebauungsplan integriert und wird so als Fachplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Immissionsschutz

- In die textlichen Festsetzungen wurde eine immissionsrechtlich notwendige zeitlich gestaffelte Festsetzung zur Realisierung der Bebauung und passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.
- Die Begründung wurde um die Ergebnisse der aktuellen Schallgutachten (Verkehrslärm, Gaststätte „Bootshaus“, Sommerbar) ergänzt.
- Die Auswirkungen der geplanten Bahnunterführung wird bis zur Offenlage schall- und erschütterungstechnisch untersucht und ergänzt die Begründung zum Bebauungsplanentwurf im Kapitel „Immissionsschutz“.

Gebäudehöhe der geplanten Senioren- und Wohnanlage

- Die bauliche Entwicklung des Gebietes folgt dem Ziel der Sanierung, hier ein hochwertiges Mischgebiet zu entwickeln. Um eine solche Nutzung in direkter Nachbarschaft zum Bahndamm verwirklichen zu können, bedarf es hier eines fünfgeschossigen Schallschutzriegels, der das Gebiet an der Lahn vor den Lärmemissionen der Bahn schützt. Daher konnte auch der von einem Bürger unterbreitete Vorschlag, statt der fünf hier nur vier Vollgeschosse festzusetzen, nicht berücksichtigt werden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde äußert Bedenken gegen die geplante Senioren- und Wohnanlage. Diese wirke durch die fünfgeschossige Bebauung entlang der Bootshausstraße neben der ein- bis zweigeschossigen denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Hintere Stadtmühle“ unmaßstäblich und störend. Dieser Bewertung kann nicht gefolgt werden. Die Planungen der Universitätsstadt Gießen verfolgen das gesamtstädtische Ziel, die Stadtbereiche auf beiden Seiten der Bahnlinie Kassel – Frankfurt optisch stärker miteinander zu verbinden, die Barriere des Bahndammes zwischen Stadt und Lahn zumindest visuell zu überbrücken und die moderne Stadt erstmals an die Lahn zu bringen. Hierzu bedarf es städtebaulich gewisser Gebäudehöhen und die jetzt projektierte Bebauung mit drei- bis fünf Geschossen ist hierfür geeignet. Die geplante Gebäudehöhe und die Geschossigkeit der Senioren- und Pflegeeinrichtung sind zudem notwendig, um das geplante Projekt mit seinen Nutzungen an dieser Stelle überhaupt realisieren zu können. Die Lärmschutzbebauung entlang der Bahnlinie wird mit zwingend fünf Vollgeschossen festgesetzt, damit durch diese Geschossigkeit die dahinter liegende Wohnbebauung vor den Emissionen der Bahnlinie geschützt wird. Die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung entlang der Bootshausstraße stellt mit ihrer Höhe zudem keine Besonderheit im Quartier dar. Die historischen Mühlengebäude sind mit den vorhandenen sechs bzw. sieben Geschossen mindestens gleich hoch und im Vergleich zu den drei Wohnhäusern sogar höher. Auch diese Gebäude befinden sich in direkter Nachbarschaft zum hinteren Mühlenhof.

Die villenartigen Wohngebäude entlang der Straße zu den Mühlen staffeln sich mit 3 Vollgeschossen bereits zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit hin ab und vermitteln zu den vorhandenen Gebäudehöhen.

Dem Denkmalschutz konnte im Bebauungsplanentwurf insofern entgegen gekommen werden, dass die Mindesthöhe für Gebäude entlang der Bootshausstraße reduziert festgesetzt wurde.

Hinweis: Das in der Stellungnahme angeführte denkmalgeschützte Gebäude Zu den Mühlen 12, welches in direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum stehen würde, ist bereits nicht mehr vorhanden.

Sonstige Änderungen gegenüber dem Vorentwurf betreffen die Vervollständigung und Konkretisierung technischer Anlagen, der Hinweise und Empfehlungen, den neu vermessenen Verlauf des Lahnfufers oder sind vor allem redaktioneller Art.

Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ wurde bereits am 09.03.2000 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Verfahren wurde bis zum Entwurfsabschluss 2005 und der anschließenden Offenlage im Frühjahr 2006 durchgeführt.

Am 24.03.2011 erfolgte die erneute Einleitung der Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und die Billigung eines geänderten Vorentwurfes, welcher die aktuelle Planung zur Landesgartenschau und die geplante Senioren- und Wohnanlage berücksichtigt. Da gegenüber der Planung aus dem Jahr 2003 ein großer Teilbereich an der Lahn als öffentliche Grünfläche vorgehalten werden soll, reduzierte sich die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung auf weniger als 20.000 m², so dass der Bebauungsplan trotz erweitertem Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

In einem Erörterungstermin am 29.03.2011 wurden die Grundlagen und technischen Vorgaben für die Planung anhand des Vorentwurfes mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Der erneute Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 09.04.2011 in beiden Gießener Zeitungen ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschließlich 29.04.2011 durchgeführt. In Folge wurden drei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. 61 Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 08.04.2011 postalisch um Stellungnahmen bis zum 29.04.2011 gebeten. Von 30 Stellen gingen Stellungnahmen ein, wovon 17 Bedenken oder inhaltliche Anregungen enthielten und 5 verwaltungsintern waren.

Dem Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wird sich die erforderliche einmonatige Offenlegung des Planentwurfes sowie der Trägerbeteiligung anschließen. Der Bebauungsplan wird danach der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt werden.
Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Verkleinerte Plankarte des Bebauungsplan-Entwurfs GI 01/17 „Zu den Mühlen“
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift