

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0534/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.11.2011

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: Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 09.11.2011 -

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsoffenlage nach den §§ 3 Abs. 2 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) von der Öffentlichkeit sowie nach den §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen sowie den nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der nach dem Hessischen Wasserrecht i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzten Satzung zur Schaffung von Anlagen oder Verwenden von Niederschlagswasser, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Mit der Landesgartenschau Gießen 2014 und im Rahmen der Stadtsanierung „Am Burggraben und 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.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der seit vielen Jahren desolante Zustand des Plangebietes wird seit Jahrzehnten seiner besonderen stadträumlichen Lage am Rande der Innenstadt neben der Bahnlinie Frankfurt – Kassel mit dem Bahnhofspunkt Oswaldsgarten und direkt angrenzend an die Lahn in keiner Weise gerecht.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist es, das 2003 beschlossene Sanierungsziel für das Teilgebiet „Zu den Mühlen“ planungsrechtlich vorzubereiten, ein brach gefallenes Gebiet mit erheblichen Funktions- und Gestaltungsdefiziten zu einem hochwertigen Quartier zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ soll zudem die Umsetzung eines Teils der Landesgartenschaukonzeption für die Lahnaue planungsrechtlich gesichert werden.

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.

Damit kann dieses Gebiet erstmalig die stadträumliche Funktion übernehmen, 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.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ wurde am 09.03.2000 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Verfahren wurde bis zum Entwurfsbeschluss 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 gem. § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde.

In einem Erörterungstermin am 29.03.2011 wurden die Grundlagen und technischen Vorgaben für die Planung 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 und parallel wurden die betroffenen Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Am 01.09.2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.09.2011 in den beiden Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 14.09.2011 bis einschließlich 14.10.2011 lagen der Bebauungsplan mit der Begründung und den umweltrelevanten Ausführungen im Planungsamt aus.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 3 mit Schreiben vom 14.09.2011 über die Offenlage informiert und mit ausreichender Frist bis zum 14.10.2011 beteiligt.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlage und dem Satzungsbeschluss werden mit Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen der Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen rechtsgültig.

Ergebnis der Offenlage

Insgesamt 61 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben mit der Bitte um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf. Während der Offenlage gingen von 24 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 9 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von Bürgern und Vereinen gingen zur Offenlage 4 Stellungnahmen ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und soweit als möglich und notwendig bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die meisten Anregungen und Hinweise sind nur redaktioneller Art und beziehen sich auf die Formulierung von Sachverhalten oder Festsetzungen.

Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange wurden nur von der Unteren Denkmalschutzbehörde geäußert. Die Untere Denkmalschutzbehörde äußert nach wie vor 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 Bebauung entlang der Bahnlinie wird mit zwingend fünf Vollgeschossen festgesetzt, damit durch diese Geschossigkeit die dahinter liegende Wohnbebauung vor den Lärmemissionen der Bahnlinie geschützt wird. Die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung entlang der Bootshausstraße stellt mit ihrer Höhe zudem keine Besonderheit im Quartier dar. Die histo-

rischen 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.

Zudem ist der durch die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistete Abstand der Seniorenanlage zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit wesentlich größer als nach der Hessischen Bauordnung erforderlich.

Bedenken wurden seitens der Bürger vom „Zentrum selbstbestimmt Leben in Gießen e.V.“ geäußert. Diese richten sich unter anderem grundsätzlich gegen eine Senioren- und Pflegeeinrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Den Bedenken wurde nicht gefolgt, da diese nicht den Inhalt der Bebauungsplansplanfestsetzungen treffen. Der Bebauungsplan setzt kein konkretes Vorhaben, sondern ein Mischgebiet fest, innerhalb dessen Nutzungen gemäß der Vorgaben der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen nicht die planungsrechtlichen Normen des Offenlegungsentwurfs. Sie sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten, zum Beispiel in der Ergänzung der Hinweise.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen (Anlage 1)
2. Verkleinerte Planzeichnung (Anlage 2), textliche Festsetzungen und Hinweise (Anlage 3)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift