

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0669/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.01.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm - 2356
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 03/08 "Marshall-Siedlung", 1. Änderung

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

- Antrag des Magistrats vom 30.01.2012 -

Antrag:

- „1. Für das in der Anlage gekennzeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Ver-fahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Geländes der ehemaligen amerikanischen Highschool. Die Liegenschaft wurde von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten an die Lebenshilfe e. V. und an den Deutschen Alpenverein veräußert.

Der konkreter Planungsanlass für das Plangebiet ist durch die Investitionsabsicht der Eigentümer gegeben. Der Deutsche Alpenverein möchte auf einer Teilfläche von rd. 700m² das Deutsche Alpenvereinszentrum für Gießen mit einer Kletterhalle und weiteren Vereinsnutzungen (Verwaltung, Seminarräume) realisieren. Die Lebenshilfe e. V errichtet im Baufeld der ehemaligen Highschool die Sophie-Scholl-Schule II und beabsichtigt in einer zweiten Ausbaustufe drei Erweiterungsbauten zu errichten.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshallsiedlung“, 1. Änderung wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch das sich anschließende ehemalige Kellertheaterquartier und Woodlandclub, im Osten und Süden durch private Waldflächen und Waldflächen des Bundes“ begrenzt. Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 54 die Flurstücke 12/14, 36/9 tlw. und in der Flur 55 die Flurstücke 1/7, 1/8 tlw., 1/9 tlw., 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 11/3 tlw.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4 ha.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 werden die Flächen des Planänderungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/Sportplatz dargestellt.

Im Landschaftsplan 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit bewertet. Der östlich der ehemaligen Amerikanischen Highschool liegende Waldbestand wird als wertvoll eingestuft.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Zentrums für den Alpenverein in Gießen geschaffen werden. Das neue Zentrum soll eine ca. 18 m hohe Kletterhalle mit einer Geschäftsstelle für die Mitgliederverwaltung, Archiv, Verleih alpiner Ausrüstungen, Seminar- und Tagungsräume umfassen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzte Fläche bleibt bis auf die Fläche für das Zentrum des Alpenvereins als unversiegelte private Grünfläche erhalten und wird in das Nutzungskonzept des Alpenvereins einbezogen.

Für die Sophie-Scholl-Schule II sollen über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen neue Rahmenbedingungen für eine weitere bauliche Entwicklung geschaffen werden. Zukünftig sind ein Gebäude für den naturwissenschaftlichen Unterricht, ein weiteres Gebäude zur Unterbringung der Klassenräume und ein Ersatzbau für die Turnhalle vorgesehen.

Für den Neubau der Turnhalle und für das Gebäude der Naturwissenschaften sollen künftig Teilflächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage in Anspruch genommen werden. Mit dem Teilabriss der ehemaligen amerikanischen Highschool werden voraussichtlich im Rahmen der Neuplanung für die Sophie-Scholl-Schule II ehemals bebaute und versiegelte Flächen entsiegelt.

Im Verfahren sollen insbesondere die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung für die geplante Nachnutzung planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer mit Abzug der amerikanischen Streitkräfte ungenutzten Liegenschaft umfasst.

Da die zukünftig zulässige Grundfläche mit rd. 12170m² unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Kosten

Es ist beabsichtigt die Vorhabenträger Lebenshilfe e. V. und Alpenverein anteilig an den entstehenden Kosten des Bauleitplanverfahrens von rd. 32.000 € zu beteiligen.

Darüber hinaus entstehen der Stadt Gießen durch dieses Bauleitplanverfahren voraussichtlich keine weiteren Kosten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes (Anlage)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift