

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1338/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 08.01.2013

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Cr/Gm - 2327
 Verfasser/-in: Frau Cremer

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

Betreff:

1. Sanierungsgebiet "Schanzenstraße/Mühlstraße"

hier: Konkretisierung der Sanierungsziele für den Bereich Block 1 und 2/Albert-Schweitzer-Straße

2. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GI 01/38 "Albert-Schweitzer-Straße"

hier: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung

Antrag:

1. Das Sanierungsziel im Bereich Block 1 und 2 wird dahingehend geändert, dass kein Anwohnerparkdeck an der Albert-Schweitzer-Straße errichtet werden muss.
- 2.1 Für das in der Anlage gekennzeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ eingeleitet.
- 2.2 Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- 2.3 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ liegt im Sanierungsgebiet Schanzenstraße/Mühlstraße. Wohnen und Dienstleistung prägen den Straßenzug und auch die benachbarten Bereiche zwischen Westanlage und Schanzenstraße/ Mühlstraße.

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet sieht für die Blöcke 1+2 vor, die vorhandene Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurde ein Stellplatzdefizit festgestellt und auf Grund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit (Grundstück des Stadt Gießen) wurde die Errichtung eines Anwohnerparkdecks an der Albert-Schweitzer Straße als Sanierungsziel definiert. Dazu sollten unter Einbeziehung der unterschiedlichen Eigentümer Betreibermodelle entwickelt werden.

Die Errichtung eines quartiersbezogenen Parkdecks ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, da mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart worden ist, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können. Damit wird die angedachte Parkpalette nicht mehr zur Quartiersversorgung benötigt.

Das städtische Grundstück in der Albert-Schweitzer-Straße kann nun den weiteren allgemeinen Sanierungszielen entsprechend bebaut werden. Dazu gehört neben dem Erhalt innenstadtnaher Wohnnutzung die Schließung von Baulücken, der Abbruch von funktionslosen Nebengebäuden, eine Neubebauung, die sich an der Struktur der vorhandenen Bebauung orientiert und die Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken.

Geltungsbereich und Rahmenbedingung der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Gießen und wird durch die Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die gesamten Flurstücke innerhalb des durch die o. g. Straßenzüge begrenzten Quartiers.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9.490 m².

Innerhalb des zentral in der Innenstadt gelegenen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ befinden sich neben Gebäuden der Friedrich-Feld-Schule verschiedene gemischte Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie Wohnnutzungen.

Der Bereich ist überwiegend durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet, die jedoch stellenweise unterbrochen ist. Die Unterscheidung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiflächen an der Albert-Schweitzer-Straße ist kaum möglich, da die ursprünglich geschlossene Bebauung nach Kriegsende nicht wiedererrichtet wurde.

Der Innenbereich des Blockes weist neben großen Freibereichen auch eine dichte Bebauung auf.

Ziele der Bebauungsplanung

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen für den Bereich des Plangebietes nunmehr eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen gemäß den Zielen und Maßnahmen der Stadtsanierung geschaffen werden.

- Das gesamte „innere“ Quartier um die Schanzenstraße und die Mühlstraße hat einen hohen Wohnwert und soll in dieser Funktion als Wohngebiet weiterentwickelt werden.
- Der Bereich ist in seiner Baustruktur überwiegend durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet, die jedoch stellenweise unterbrochen ist. Ziel ist es daher, den offenen Block zu schließen und die Bebauung in Maßstab und Dichte an die im näheren Umfeld vorhandene Baustruktur anzupassen.
- Notwendige Stellplätze sollen auf den Grundstücken nachbarschaftsverträglich ermöglicht werden.
- Auf dem Grundstück der Friedrich-Feld-Schule befindet sich eine Saphora (Schnurbaum) mit guter Vitalität, die quartiersprägend ist. Dieser Baum soll erhalten bleiben.
- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch für die bestehenden Nutzungen (Wohnnutzungen, gemischte Nutzungen, Gemeinbedarfsflächen) bestandsorientiert eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.
- Kleinere Grünflächen sollen den Wohnwert des gesamten Quartiers erhöhen.

Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher werden sowohl ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche (Bestand)“ sowie „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung teilweise entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a

Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/38 Albert-Schweitzer-Straße

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift