

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1650/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.07.2013

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

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan GI 01/38 "Albert-Schweitzer-Straße";  
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung  
 - Antrag des Magistrats vom 17.07.2013 -**

#### Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 01/38 ‚Albert-Schweitzer-Straße‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) 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:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/38 soll die Umsetzung der Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die in diesem zentralen Innenstadtquartier vorhandene, von Wohnen und Dienstleistung geprägte Nutzungsstruktur soll weiterentwickelt werden. Neben dem vorrangigen Erhalt und der Weiterentwicklung innenstadtnaher Wohnnutzung werden die Schließung von Baulücken, der Abbruch von funktionslosen Nebengebäuden, Neubebauungen, die sich an der Struktur der vorhandenen Bebauung orientieren und die Schaffung von kleinräumigen Freiflächen als Ziele der Sanierung angestrebt und mit diesem Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

Das städtische Grundstück in der Albert-Schweitzer-Straße soll in Teilen einer Bebauung zugeführt werden, die in Maßstab und Dichte der im näheren Umfeld vorhandenen Baustruktur entspricht. Um die angestrebte Innenentwicklung voranzutreiben kann zur Verwirklichung der angestrebten Bebauung die Investitionsabsicht eines privaten Investors aufgegriffen werden.

Um die Schließung der hier unterbrochenen Blockrandbebauung und eine Neuordnung des Straßenraumes mit einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des fließenden und ruhenden Verkehrs zu ermöglichen, muss der große, sich auf dem Grundstück der Friedrich-Feld-Schule befindende japanische Schnurbaum, entgegen der ursprünglichen Zielsetzung bei Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens, der Neubebauung weichen.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen in Gegenlage zur „Galeria Neustädter Tor“. Er umfasst den von der Neustadt, der kleinen Mühlgasse, der Mühlstraße und der Albert-Schweitzer-Straße umschlossenen Block.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt eine Fläche von nur ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Es handelt sich bei diesem Verfahren vorrangig um die Nachverdichtung einer innerstädtischen Baufläche.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, das im Oktober 2004 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen wurde. Das Plangebiet unterliegt der in der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ definierten Zielsetzung, unter Berücksichtigung der am 14.02.2013 beschlossenen Änderung der Sanierungsziele hinsichtlich des Verzichtes auf den Bau eines Parkdecks im Blockinnenbereich. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ist seit 15.10.2005 rechtskräftig.

#### Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist die Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung und die Stabilisierung des Quartiers als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen, unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen. Die Aufwertung des Quartiers durch eine bauliche Entwicklung der vorhandenen großflächigen und ungestalteten versiegelten Bereiche, welche derzeit suboptimal als Parkplätze genutzt werden, die Neuordnung des Blockinnenbereiches, die planungsrechtliche Sicherung einer wohnumfeldstärkenden Begrünung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung sind gewichtige Handlungsschwerpunkte zur Verwirklichung der allgemeinen Sanierungsziele im Plangebiet.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Schließung der Blockrandbebauung und Ergänzung bzw. Ordnung der baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Freihaltung größerer Flächen im Blockinnenbereich von Baufenstern und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen die Entsiegelung der Innenhöfe und notwendiger Bodenordnungen (Umlegung) planungsrechtlich vorbereitet.

#### Aufstellungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 14.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/38 "Albert-Schweitzer-Straße" im beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend wurde von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 abgesehen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 Baugesetzbuch zu den beschlossenen Planungszielen und deren Auswirkungen wurde vom 29.04.2013 bis einschließlich 10.05.2013 durchgeführt. Im Rahmen der Unterrichtung gingen 10 schriftliche Äußerungen von Eigentümern und Anwohnern aus dem Plangebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft ein.

In diesen wurden Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauungsplanung geäußert, die sich schwerpunktmäßig auf die bereits im Bestand kritische Parkplatzsituation bezogen. Insbesondere wurde angemerkt, dass derzeit Kurzzeitparkplätze in der Albert-Schweitzer-Straße fehlen. Zudem wurden anmietbare Stellplätze für Mieter gewünscht. Die in der „Galeria Neustädter Tor“ verfügbaren Anwohnerstellplätze werden demnach kaum akzeptiert.

Gegenüber der Unterrichtung werden nun im Entwurf Kurzzeitstellplätze in der Albert-Schweitzer-Straße geschaffen. Innerhalb der geplanten Tiefgarage sollen über den Bedarf für die Neubebauung hinausgehend anmietbare Stellplätze geschaffen werden.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im Quartier öffentliche Grün- und Spielflächen für Kinder fehlen. Diesem Mangel tritt die Stadt mit der Anlage des Kinderspielplatzes an der Lahn, südlich der Rodheimer Straße, in nur ca. 200 m Entfernung entgegen. Dem Wunsch, dass der japanische Schnurbaum erhalten bleiben soll, kann nicht entsprochen werden, da hier die Blockrandbebauung fortgeführt werden soll. Dafür ist die Neupflanzung einheimischer Bäume in der Albert-Schweitzer-Straße geplant.

In einigen Äußerungen wurde die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Bebauung als zu massiv bewertet und befürchtet, dass die Aufenthalts- und Wohnqualität anliegender Gärten und Wohnnutzungen beeinträchtigt werde. Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden, da die angestrebte bauliche Ergänzung in diesem Innenstadtblock in Maßstab und Dichte dem Standort und der umgebenden Bebauung angepasst ist.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Gemäß § 13a BauGB soll die Beteiligung der Behörden innerhalb einer auf 3 Wochen verkürzten Frist durchgeführt werden. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

- 1.+2. Planentwurf
- 3a. Fachbeitrag
3. Begründung\_Entwurf

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift