

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2230/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 10.06.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Fl/Mi - 2327
 Verfasser/-in: Frau Judith Flacke

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	23.06.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

1. Fortschreibung der Rahmenplanung im Sanierungsgebiet "Schanzenstraße/Mühlstraße" für den Bereich Westanlage/Schanzenstraße/Bahnhofstraße
 2. Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/40 "Westanlage/Schanzenstraße" hier: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung
- Antrag des Magistrats vom 10.06.2014 -

Antrag:

- „1. Die Sanierungsziele im Block 8 zwischen Schanzenstraße, Bahnhofstraße und Westanlage werden zur Vorbereitung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (Anlage 1) fortgeschrieben.
2. Für den in der Anlage 2 gekennzeichnete und in Punkt 1 beschriebenen räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau- gesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 "Westanlage / Schanzenstraße" eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Die Rahmenplanung des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ definiert für den Sanierungsblock 8 Planungsziele und Maßnahmen, zu deren Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich sind. Zur Fortschreibung der Rahmenplanung und Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich der Schanzenstraße wurde für die vorgesehene Nachverdichtung das städtebauliche Konzept „Schanzenstraße – Bahnhofstraße – Westanlage“ erstellt, welches als Grundlage der weiteren Konzeptentwicklung dienen soll.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zentrum der Universitätsstadt Gießen wird im Westen von der Westanlage, im Norden und Osten von der Schanzenstraße und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen ist das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden gemischten Baufläche und eines Sanierungsgebietes dargestellt. Weite Teile des Plangebietes werden von einer Richtfunktrasse überdeckt. Im Landschaftsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten eingestuft. Die befestigte Fläche nördlich des Gebäudes Bahnhofstraße 42 ist als Verkehrsfläche dargestellt. Der Blockinnenbereich ist als nicht weiter bestimmte Grünanlage dargestellt. Empfohlen wird für das Gebiet eine stärkere Durchgrünung mit Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung sowie einer stärkeren Durchgrünung der Freiflächen.

Ein Teilbereich des Plangebietes entlang der östlichen Schanzenstraße, im Einzelnen die Flurstücke mit den Gebäuden Bahnhofstraße 38 und Schanzenstraße 1 – 5, liegt im Geltungsbereich des seit 10.03.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Mühlstraße/Schanzenstraße“. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wird mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in Teilen überlagert, weil die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine geordnete Innenstadtentwicklung entsprechen. Die Ziele der Sanierungsplanung können nicht adäquat umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße – Westanlage“, die vorwiegend von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt ist. Als konstitutiv wichtiger Bestandteil dieser Gesamtanlage liegt das Gebäude Bahnhofstraße 42 im Plangebiet. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet im Blockinnenbereich die Reste der mittelalterlichen Georgenschanze als Bestandteil der Festung Gießen. Hier besteht ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, so dass im Zuge der weiteren Bearbeitung ein Abweichen von den u. g. städtebaulichen Planungszielen erforderlich werden könnte.

Planungsziele

Nach umfangreichen Bestandserfassungen und Analysen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen der Sanierungsplanung wurden die Defizite des Quartiers benannt und Maßnahmen und Ziele der Stadtanierung in einem Rahmenplan aufgezeigt. Zur Weiterentwicklung der Sanierungsrahmenplanung wurde vom Büro Prof. Meurer/Frankfurt ein städtebauliches Konzept erstellt, die eine angemessene bauliche Nachverdichtung und eine Aufwertung der Bebauung an der Schanzenstraße aufzeigt. Die Planung weist nach, dass aufgrund der Tiefe der Grundstücke eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich unter Beibehaltung einer grünen Blockmitte (Pocket Park) möglich ist. Für das Plangebiet wird eine standortgerechte Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl das innerstädtische Wohnen stärkt als auch eine angemessene gewerbliche und gastronomische Nutzung beinhaltet. Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße ist stadtbildprägend und funktional intakt. Die Hauptgebäude sollen in ihrer bestehenden Ausbildung ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Folgende im Zuge der Rahmenplanung getroffenen Planungsziele bleiben bestehen:

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstrasse und Westanlage,
- Neuordnung der Bebauung an der Schanzenstrasse,
- Erhalt der großflächigen Grünstrukturen im Blockinneren.

Darüber hinaus können Potenziale identifiziert werden, die sich ergänzend als weitere städtebauliche und grünordnerische Ziele im Bebauungsplan niederschlagen:

- Behutsame Nachverdichtung und Stärkung des innerstädtischen Wohnens,
- Stärkung der grünen Mitte als Identifikationsort durch entsprechende Gestaltung, Pflege und Zugänglichkeit („Pocket Park“),
- Eröffnung einer Wegebeziehung (Querung in Ost-West-Richtung) zur Integration des Blocks in das Wegegeflecht der Stadt und zur Belebung des Binnenbereichs.
- Erhalt der Grünstrukturen im Blockinnenbereich, der bedeutenden Einzelbäume sowie behutsame, straßenraumwirksame Ergänzung mit weiteren Baumpflanzungen.

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht zudem durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers, im Eckbereich Bahnhofstraße/Schanzenstraße Teilziele des städtebaulichen Konzepts zügig zu realisieren.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird vorhandenes Planungsrecht überarbeitet, damit die o. g. Ziele einer nachhaltigen, geordneten Innenstadtentwicklung erreicht werden können. Die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei baulichen Nachverdichtungen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird die Erstellung eines Immissionschutzgutachtens für das Heranrücken einer Bebauung an die stark belastete Westanlage erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zudem die Belange der Denkmalpflege, des ruhenden Verkehrs sowie des Stadtklimas zu beachten.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden floristische und faunistische Kartierungen in Auftrag gegeben.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurfsbeschluss vorgelegt. Unabhängig von den o.g. Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit den von der Umlegung betroffenen Eigentümern von Februar bis Juni 2014 Sanierungsberatungsgespräche zur Information und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept „Schanzenstraße – Bahnhofstraße – Westanlage“, verkleinert (Meurer Architekten, Stadtplaner, Ingenieure, Frankfurt)
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift