

Betr.: Bebauungsplan L.-Gießen Nr. G 75:
Mühlstraße/Schanzenstasse

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Gebiet zwischen Westanlage/Main-Weser-Bahn, Neustadt und Bahnhofstraße soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden, wobei hauptsächlich bau- und verkehrsstrukturelle Mißstände beseitigt werden sollen.

Hauptziele der baulichen Neuordnung ist die Schließung der seit Jahren klaffenden großen Baulücke zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße durch einen Gebäudekomplex, der im wesentlichen die 3 citygerechten Nutzungsarten: Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Parkebenen (als Tiefgarage) für den ruhenden Verkehr koordinieren soll. Die letztgenannte Nutzungsart soll vorwiegend als öffentliche Einrichtung dem Besucher- und Einkaufsverkehr dienen. Die Wohnflächen nehmen den weitaus höchsten Anteil an den Nutzflächen über der Gebäudeoberfläche ein. Dies entspricht auch der Zielsetzung eines Gutachtens über die Entwicklung der Gießener Innenstadt aus dem Jahre 1976 (sog. Innenstadtgutachtung), wonach im nordwestlichen Kernstadtbereich zwischen Schanzenstr. und Kennedyplatz eine Konzentrierung der Funktion Wohnen als Hauptnutzungsart stattfinden soll. Desweiteren wird eine Strukturerneuerung und Modernisierung der Blockbebauung im gesamten Plangebiet dort angestrebt, wo sie von der Bausubstanz her erforderlich wird.

Hauptziel der verkehrlichen Neuordnung ist die bedarfsbezogene Konzentrierung der notwendigen öffentlichen Stellplätze in einem Ringsystem von mehrgeschossigen Parkbauwerken an wenigen, peripher gelegenen Standorten der Innenstadt mit zumutbarer Entfernung zum Geschäftszentrum (möglichst nicht mehr als 300 m), wobei eine möglichst unmittelbare Anlehnung dieser Bauwerke an den fließenden Verkehr des innerstädtischen Anlagenringes angestrebt wird. Eines dieser Parkbauwerke soll im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes verwirklicht werden. Der Vorteil dieses Parksystems besteht darin, daß unter gleichzeitiger Beschränkung der Innenstadterschließung auf wenige Straßenschleifen und -striche (Aufhebung des Durchgangsverkehrs durch die Innenstadt) eine weitgehende Verkehrsberuhigung der Kernstadtbereiche eintritt, die heute noch eine kleingliedrige Streuung von Parkplätzen aufweist und dadurch vom Parkplatzsuchverkehr belastet wird.

Das Parkhausssystem soll in erster Linie der Beseitigung der Parkraumnot zugunsten der Kurzzeitparker dienen, während die Bauerparker hauptsächlich auf weiter außerhalb liegende Parkflächen (mehr als 300 m Entfernung zur City) ausweichen sollen.

Bei der Bemessung der Parkraumvolumen Schanzenstraße/Mühlstraße werden ca. 500 öffentliche Stellplätze für den Einkaufs- und Besucherverkehr zugrunde gelegt. Die Zahl der sonstigen Stellplätze richtet sich auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien des HMdl vom 24.10.72 (St.Anz.46/1972, S. 1926), nach der lt. Bauantrag beabsichtigten Größe der Wohn- und sonstigen Nutzflächen. Die Gesamtzahl der in der Tiefgarage unterzubringenden Stellplätze soll 600 nicht überschreiten.

Der Straßenzug Neustadt/Bahnhofstraße soll die o.g. Funktion einer Schleifenerschließung erhalten.

Eine Verkehrsberuhigung gegenüber dem heutigen Zustand ist auch in Mühlstraße und Schanzenstraße vorgesehen (Begründung siehe Absatz 5.3.1)

Mit den Neuordnungsmaßnahmen soll insgesamt ein strukturbelebender Effekt hinsichtlich der Verbesserung der innerstädtischen Lebens- und Umweltqualität erzielt werden.

Mit der Zulässigkeit tertiärer Nutzungen im Plangebiet ist keine Ausdehnung des innerstädtischen Geschäftsgebietes vorgesehen. Es ist hier lediglich an eine geringfügige Geschäftsflächenerweiterung (ca. 1200qm Geschoßfläche als Bindeglied zwischen dem vorhandenen City-Einkaufszentrum und dem Parkhausstandort Schanzenstraße/Mühlstraße gedacht.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aus dem als Flächennutzungsplan weitergeltenden Flächennutzungs- und Generalbebauungsplan der ehemaligen Stadt Gießen vom 5.7.1960 entwickelt. Dieser weitergeltende Flächennutzungsplan stellt fast die gesamte Gießener Innenstadt als ein mit „Wohnfläche“ bezeichnetes Gebiet dar, das sowohl Wohnbauflächen als auch Mischbauflächen- letztere in überwiegendem Maß- umfaßt. Als Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet ebenfalls gemischte Nutzungen (Mi und Mk) sowie ein WA-Gebiet vorgesehen. Im Ablauf des Entwurfsverfahrens werden mit Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes für seinen räumlichen Geltungsbereich folgende bestehende ortsrechtlichen Vorschriften aufgehoben:

1.) Der Straßenbauplan für die Umgestaltung der Westanlage von der Goetheschule bis zur Neustadt (Teil-Ortsbauplan im Sinne von Art. 4 ABO), genehmigt vom Mdl am 20.2.1929, festgestellt vom Magistrat am 12.3.1929.

2.) Innerhalb des Gebietes des Teil-Ortsbauplanes „INNENSTADT“ bestehende Straßenbaupläne, die Allgemeine Bauordnung (ABO) betreffend:

- 2.1) „Schanzenstraße“, genehmigt vom Mdl am 19.5.1892, festgestellt vom Magistrat am 23.5.1892,
- 2.2) „Mühlstraße“ zwischen der kleinen Mühlgasse und der Westanlage, genehmigt vom Großherzoglichen Kreisamt am 10.6.1904, festgestellt vom Magistrat am 24.6.1904,
- 2.3) „Mühlstraße und Kleine Mühlgasse, genehmigt vom Mdl am 26.1.1911, festgestellt vom Magistrat am 22.2.1911.

Im Jahre 1970 wurde bereits nach dem alten Bundesbaugesetz ein Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den noch nicht durch Planausstellungsbeschlüsse erfaßten Bereich der Gießener Innenstadt gefaßt. Der Beschlußinhalt erstreckte sich auch auf das vorliegende Plangebiet Lahn-Gießen Nr. G75: Mühlstr./Schanzenstr.

Um nach der großen Zeitspanne die dem heutigen Stand der Entwicklungsplanung für die Gießener Innenstadt entsprechenden allgemeinen Ziele und Zwecke erneut darlegen zu können wurde der Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lahn für den Teilbereich: Mühlstr./Schanzenstr. am 13.12.1977 erneuert und am 23.1.1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Am 25.1.1978 fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a, Abs. 1-3, BBauG n.F. eine Anliegerversammlung statt, in der die ersten alternativen Planvorstellungen des Magistrats mit den Bürgern erörtert wurden. Die dort vorgestellten Planunterlagen wurden in der Zeit vom 8. – 22.2.78 zur weiteren Einsichtnahme und Erörterung im Planungsamt öffentlich ausgelegt.

3.0 STÄDTEBAULICHE SITUATION, VORHANDENE NUTZUNG

Auf dem von der Stadt erworbenen ca. 1,2 ha großen Gelände zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße existierte früher ein Produktionsbetrieb für Bänderarmaturen und ein Konsum-Großhandelsmarkt. Der damalige Gewerbegebietscharakter ist damit entfallen. Das größtenteils freigelegte Gelände liegt inmitten einer gemischt genutzten Bebauung, deren Wohnanteil hauptsächlich auf die Mühlstraße konzentriert ist. Die Bebauung an der Bahnhofstraße besetzt vorwiegend aus Einzelhandelsgeschäften mit Wohnungen in den Obergeschossen und einem Kino mit sehr tiefen, schmalen Grundstücken, deren rückwärtige Freiflächenteile in das Bauprojekt einbezogen werden sollen.

Die Häuser an der Westanlage und Bahnhofstr. sind zum Teil bauhistorisch, baukünstlerisch und städtebaulich interessant (Grundstil und Jugendstil), wenn auch der Wohnwert der Häuser an der Westanlage durch den starken Fahrverkehr auf dem innerstädtischen Ring erheblich beeinträchtigt ist. Zur Erhaltung dieser Zeugnisse aus der Zeit der Jahrhundertwende hat das Landesamt für Denkmalpflege, Hessen die Häuser: Westanlage 46 und Westanlage 48 gemäß § 10 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.9.1974 in das Denkmalsbuch eingetragen. Des Weiteren ist eine Eintragung der Häuser: Bahnhofstr. 26 und Schanzenstr. 22 in das Denkmalsbuch beabsichtigt.

Der Wohnwert der Häuser an der Schanzenstraße und der Mühlenstraße hat sich ebenfalls verschlechtert durch den zunehmenden Durchgangsverkehr in die Straßen und in der Mühlenstraße ganz besonders durch die dortige Einfahrt zu dem provisorischen Parkplatz auf dem o.g. städtischen Freigelände.

Die Bevölkerung des Plangebietes (ca. 650 EW) umfaßt einen hohen Anteil älterer und jüngerer Einwohner (letztere hauptsächlich mobile Gruppen wie Studenten, Ausländer usw.).

Viele Wohnungen sind modernisierungsbedürftig. Eine über dem Durchschnitt der Innenstadt liegende bauliche Dichte mit einer Geschosßflächenzahl von i.M. 1,5 weist der Blockbereich zwischen Mühlenstraße und der Straße: Neustadt auf.

Das Gelände zwischen Schanzenstraße und Mühlenstraße ist über den innerstädtischen Verkehrsring, auf den die Haupt-Einfallstraßen münden, aus allen Richtungen gut erreichbar.

Es hat als Parkhausstandort eine bevorzugte Lage in Bezug auf die geringe Entfernung zum Kern des Gießener Einkaufszentrum. Es ist, in Verbindung mit der bereits vorhandenen Wohnstruktur, ebenso sehr als Standort für citynahes Wohnen geeignet, das zur Verbesserung der Sozialstruktur beiträgt.

4.0 BAUGRUND, GRUNDWASSER

Für das Gelände zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Sie besagt, daß erst bei 6,00 m unter Geländeoberkante (an der Schanzenstr. schon bei 5,00 m unter GOK) ausreichend tragfähiger Baugrund anzutreffen ist, da die obere tonige, schluffige Sand- und Kiesschicht mit geringer Lagerungsdichte für Gründungskörper nicht geeignet ist.

Der mittlere gemessene Grundwasserstand (bei entspanntem Grundwasser) liegt am tiefsten Punkt bei etwa 2,70 m unter Geländeoberkante.

Da der Grundwasserspiegel z.Zt. allgemein wieder ansteigt und bei Ausschachtung wasserundurchlässiger, bindiger Bodenschichten mit einem Anstieg von ca. 2,00 m in der Baugrube gerechnet werden muß – der Spiegel des verspannten Grundwassers kann wegen dieser annähernd undurchlässigen Schicht ohnehin schwer fixiert werden – sollte zur Sicherheit bei der beabsichtigten Baumaßnahme ein Höchst-Grundwasserstand von 1,00 m unter GOK berücksichtigt werden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Bauland innerhalb des Plangebietes wird bis auf einen als Kerngebiet vorgesehenen Streifen entlang der Bahnhofstraße und einen als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereich nördlich der Mühlstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Mit dieser dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechenden Ausweisung soll gewährleistet werden, daß bei der beabsichtigten Bebauung des Freigeländes zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße Einzelhandels-, Dienstleistungs- und kleingewerbliche Nutzungen anteilmäßig der Wohnnutzung untergeordnet sind. Damit wird auch der räumlichen Entwicklung des Gießener Geschäftszentrums nach Westen eine gewisse Grenze gesetzt.

Von den vorgesehenen 100 – 110 Wohnungen sollen 80 als Sozialwohnungen öffentlich gefördert werden.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Flächen für öffentliche Garagen, die über den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf hinausgehen, sind gemäß § 12, Abs. 2 BauNVO, n.F., im Mischgebiet zulässig.

Die Überschreitung der gemäß § 17, Abs. 1, BauNVO, n.F. vom 15.9.77 höchstzulässigen Ausnutzungsziffern für das MI-V-Gebiet zwischen Mühlstr. und Schanzenstr. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 ist, wie folgt, begründet:

1. Bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung war das Plangebiet und dessen nähere Umgebung mit Wohn- und Geschäftshäusern, im Bereich der heutigen Freifläche zwischen Mühl- und Schanzenstr. sogar mit Gewerbebetrieben überwiegend dicht bebaut. Da die bestehende Wohn- und Geschäftsnutzung auch weiterhin erhalten und die Erhaltung z.T. gefördert werden soll, entspricht eine verdichtete Bebauung über der geplanten Tiefgarage im wesentlichen dem vorhandenen innerstädtischen Zentrengefüge. Hinsichtlich der Wohnumfeldqualität wird durch die geplante Wohnbebauung mit breit angelegter Innenhofbegrünung städtebaulich sogar eine wesentliche Strukturverbesserung gegenüber den früher dort ansässigen Betrieben der Fa. Schaffstaedt und der Konsumgenossenschaft und deren Auswirkungen auf die Umgebung erreicht. Somit ist die Überschreitung der Höchstwerte des § 17, Abs. 1, BauNVO im Sinne des § 17, Abs. 9, BauNVO. Die in nachfolgenden Absätzen enthaltenen städtebaulichen Gründe rechtfertigen dies.
2. Um einer Verödung und Kommerzialisierung der Innenstadt entgegenzuwirken, ist die zunehmende Abwanderung der stabilen Innenstadtbewölkerung in die Randgebiete durch ein attraktives Angebot an qualitativen Wohnungen in der Innenstadt aufzufangen. Da z.Zt. keine sonstigen verfügbaren Grundstücksflächen größeren Umfangs für die Errichtung von Wohnungen in der engeren Innenstadt zur Verfügung stehen – noch bestehende störende Gewerbebetriebe können erst langfristig ausgesiedelt werden – ist ein wirksamer Strukturbelebungs- und Sanierungseffekt nur durch Verdichtung der Wohnbebauung mit einem entsprechend attraktiv gestalteten Wohnbereich zu erreichen. Eine hohe Dichte der Bebauung im Bereich Schanzenstr./Mühlstr. ist des Weiteren durch die günstige Lage der auf kurzem Wege erreichbaren Bushaltestellen innerhalb des Plangebietes zu beiden Seiten der Westanlage gerechtfertigt.

3. Die Überhöhung der GFZ entspricht dem Sinn des § 21 a, Abs.5, BauNVO, wonach die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.
- Im vorliegenden Falle hat die nachzuweisende Fläche der notwendigen Garagen für die Wohn- und Geschäftsnutzung, welche nicht als Geschosse oberhalb der nutzbaren Grundstücksfreifläche in Erscheinung treten, in etwa die gleiche Größe wie der nach der festgesetzten erhöhten GFZ erzielbare Mehranteil an Geschoßfläche. Durch die Anordnung der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage erhöht sich entsprechend auch der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zumindest 50 % intensiv zu begrünen ist (z.T. zusammenhängend begehbare künstliche Freifläche). Somit ist auch die überhöhte Festsetzung der Grundflächenzahl begründet.
4. Die Überschreitungen sind im Sinne des § 17, Abs. 10 BauNVO zusätzlich dadurch ausgeglichen, daß
- a) der Wohnbevölkerung des Plangebietes in kurzer Entfernung ein größerer zusammenhängender Grün- und Erholungsraum in Form des gestalteten Lahnuferbereichs sowie in gut erreichbarer Nähe mehrere gut gestaltete Fußgängerzonen, z.T. mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen, zur Verfügung stehen,
 - b) infolge der Erschließung des gesamten Neubaukomplexes über eine Tiefgaragenzufahrt direkt von der Westanlage her, durch vorschriftsmäßige Entlüftung der Tiefgarage über einen entsprechend hohen Kamin (s. Abs. 8.0), sowie durch großzügige Gebäudeabstände und Begrünung der Grundstücksflächen sichergestellt ist, daß keine negativen Auswirkungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eintreten (Restriktive Verkehrsmaßnahmen in Mühlstr. und Schanzenstr. siehe Abs.5.3.1) und
 - c) sie den Bedürfnissen des Verkehrs nicht widersprechen (siehe anliegende Verkehrsuntersuchung).

Die unter den vorgenannten Ziffern 1 und 4 aufgeführten Begründungen gelten auch für die Überschreitung der festgesetzten Höchstwerte des § 17, abs. 1, BauNVO, in den Bereichen der vorhandenen Bebauung östlich der Westanlage, nordöstlich der Mühlstr. (zwischen Kl. Mühlstr. und Bahnhofstr.), südwestlich der Mühlstr. (Mühlstr. Nr. 5), nordöstlich der Schanzenstraße (zwischen Schanzenstr. Nr. 8 und Bahnhofstr. einschl. eines Teils der rückwärtigen Flächen von Grundstücken an der Bahnhofstr.)

Die dort festgesetzten erhöhten Werte sind teils der tatsächlichen Dichte der überwiegend zu erhaltenden Bausubstanz angepaßt, teils liegen sie noch unter der tatsächlichen Dichte. Mit letzterem soll erreicht werden, daß die unzureichend bemessene Grund-

stücksfreiflächen nicht noch mehr zugebaut werden und Abrißflächen nicht mehr bzw. nur im Rahmen der festgesetzten Ausnutzungswerte bebaut werden können. Damit soll ein gewisser Blockentkernungsprozeß eingeleitet werden.

Es ist ferner ein besonderer Wert auf die Zurückverlegung der Baugrenze hinter die ursprüngliche Bauflucht der Südseite der Mühlstraße gelegt, um wegen der bis zu 5 Vollgeschossen zulässigen Bebauung dieser Südseite ein besseres Straßenraumprofil zugunsten der Besonnung der nördlichen Straßenseite und der Gestaltungs- und Begründungsmöglichkeiten zu erhalten.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Wegen des Erfordernisses einer immissionsbedingten optimalen Trennung des Garagenteils von der Wohn- und tertiären Nutzung, auch hinsichtlich der Erschließungsbereiche, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage geplant.

Aus den unter Ziffer 4.0 genannten Gründen und der zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche empfiehlt sich eine 3-geschossige Anlage als die wirtschaftliche Lösung. Um die oberirdische Bebauung in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen, wurde die Höhe der Garagenoberkante über Gelände auf ein Mindestmaß begrenzt.

Die Grund- und Geschoßflächen der entsprechenden Tiefgaragen-Stellplätze sind nicht auf die festgesetzten höchstzulässigen Ausnutzungswerte (Grundflächen- u. Geschoßflächenzahlen) anzurechnen, da sie gemäß § 2, Abs. 4, Satz 2, Nr. 2, Hess.Bauordnung (HBO) n.F. vom 16.12.1977 nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind.

5.3 Verkehrerschließung

5.3.1 Fließender- und ruhender Verkehr

Das Projektgrundstück zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße wird unter entsprechendem Ausbau der Westanlage über eine verkehrsgerechte, ampelgesteuerte Einmündung an den innerstädtischen Anlagenring angebunden. Hierbei ist der Abriß des Hauses Westanlage 44 nicht zu vermeiden.

Der Ausbau der Westanlage und die notwendigen Verkehrsregelungen sind in der beigefügten Verkehrsuntersuchung (Anlage 2) näher erläutert und begründet.

Diese Erschließung ermöglicht eine wirksame Umfunktionierung der Mühlstraße und Schanzenstraße zu verkehrsberuhigten Anliegerstraßen.

- a) durch Schließung der Einmündung der Mühlstraße in die Westanlage und
- b) durch restriktive Verkehrsmaßnahmen in der Schanzenstraße. Dazu zählen: Reduzierung der Verkehrsströme an der Einmündung Schanzenstraße/Westanlage auf bloßes Rechtsein- und ausbiegen und Beschränkung des LKW-Verkehrs in der Schanzenstr. auf bestimmte Lieferzeiten (letzteres ist ein Vorschlag, der im Bauungsplanverfahren nicht geregelt werden kann).

Um Verkehrsbehinderungen bei der Belieferung der Geschäfte an der Bahnhofstraße zu vermeiden, ist eine rückwärtige Andienungsstraße mit Einmündung in die Schanzenstraße vorgesehen.

5.3.2 Fußläufiger Verkehr

Geplant ist eine Haupt-Fußgängerverbindung zwischen Bahnhofstraße (im Bereich der vorhandenen Fußgängerpassagen zwischen Kaufhaus Horten und dem benachbarten Einkaufszentrum) und der Westanlage (Bushaltestellen) unter Einbeziehung derselben in die auf dem Projektgrundstück Schanzenstraße/Mühlstraße zu schaffenden Grünflächen (s.Ziff.5.4.). Dieser Fußgängerbereich soll teilweise als öffentlicher Fußgängerbereich den geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsebenen des Bauprojekts zugeordnet werden. Soweit die Wegverbindung nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, wird sie erbaurechtsvertraglich gesichert.

5.4 Grünflächen

Auf dem Gelände zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße sind ausreichende, der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen vorgesehen, die mit den notwendigen Freiräumen zwischen den Baukörpern zu verbinden sind. Der Anteil der Begrünung und die Bepflanzung der Garagenflächen, die den größten Teil der Grünflächen einnehmen soll, ist zwingend vorgeschrieben.

Besonderer Wert ist im Bebauungsplan auf die Freiraumgestaltung und Baumbepflanzung der Mühlstraße gelegt.

Auf einem Teil der heutigen Schulhoffläche der in Kürze auszulagernden Albert-Schweitzer-Schule nördlich der Mühlstraße ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Auf der zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Neubauprojekts Schanzenstr./Mühlstr. wird ein privater Kinderspielplatz für die dort geplanten Wohnungen im Rahmen der Baugenehmigung gefordert.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Neubauprojekt Schanzenstraße/Mühlstraße erfordert eine Transformatoranlage für die Stromversorgung sowie eine Aufstockung der vorhandenen Wasser- und Gasleitungen.

Außerdem sind die vorhandenen Abwasserkanäle in Schanzenstraße und Mühlstraße auszubauen.

7.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BBauG n.F. ist, soweit hier nicht eine Grenzregelung auf privatrechtlicher Basis genügen sollte, nur im Bereich der an der Bahnhofstraße zwischen den Einmündungen der Schanzenstraße und Mühlstraße gelegenen Privatgrundstücke (2. Bauabschnitt) notwendig, da diese Grundstücke im rückwärtigen Teil z.T. im Rahmen des Neubauprojekts neu geordnet werden. Das übrige Projektgelände zwischen Schanzenstr. und Mühlstr. (1. Bauabschnitt), auf dem 3 Wohngebäude mit Mietwohnungen erhalten bleiben sollen, ist im städt. Eigentum und wird im Erbbaurecht an Bauinvestoren vergeben.

Bei Beseitigung eines Teils des Baubestandes auf dem Projektgelände im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen (hier: Haus Westanlage 44 und einige gewerblich genutzte Gelände) sind die entsprechenden Miet- oder Pachtverhältnisse zu lösen.

8.0 AUSWIRKLICHUNG DER PLANUNG / GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MAßNAHMEN

Es ist nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Bezüglich der Konfliktbereiche Wohnen und Verkehr ist vielmehr eine Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität dadurch zu erwarten, daß die derzeit von stören-dem Durchgangsverkehr und den provisorischen Parkplätzen auf dem städtischen Freige-lände beeinträchtigten Verkehrswege (Schanzenstraße und insbesondere Mühlstraße) durch Abbindung von der Westanlage bzw. Verkehrsreduzierung ruhige Anliegerstraßen ohne eine Beziehung zur öffentlichen Tiefgarage werden sollen. Außerdem soll die Anlage öffentlicher Grünflächen den Wohnwert erhöhen.

Hinsichtlich der Abteilung von Schadstoffemissionen aus dem Parkhaus und dessen Einfahrtsbereich (Be- u. Entlüftungsanlage) ist eine möglichst umweltfreundliche Lösung in Form eines mind. 3 m über dem First des höchsten Gebäudes zu führenden Entlüftungskamins vorgesehen. Nähere Angaben hierüber sowie über die Lärm- und Schadstoffimmissionen innerhalb des Plangebietes gehen aus dem beigefügten technischen Bericht zu Schadstoff- und Lärm-messung im Bereich Westanlage/Mühlstr. hervor. (Anlage 1)

Die notwendige Umsetzung der Mieter des Wohnhauses: Westanlage 44 erfolgt weitgehend nach sozialen Gesichtspunkten.

Von insg. 3 Mietparteien wurden 2 Parteien in mindestens gleichwertige Wohnungen umgesetzt, die teils der Stadt, teils einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft gehören, sodaß die Mietansprüche berücksichtigt werden konnten. Mit der dritten Mietpartei, der ebenfalls eine gleichwertige Wohnung in einem städtischen Haus angeboten wurde, wird z. Zt. verhandelt.

9.0 ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN / FINANZIERUNG

9.1 Von der Stadt Lahn aufzubringende Kosten für die städtebauliche Maßnahmen:

9.1.1 Erschließungskosten

– Grunderwerb	entfällt
– Ausbau Westanlage *)	ca. 0,95 Mio
– Neuausbau der Straßen: Mühlstr., Schanzenstr., Tiefenweg, Kleine Mühl-gasse u. Albert-Schweitzer-Str.	ca. 0,72 Mio
– Herrichtung eines Kinderspielplatzes an der Albert-Schweitzer-Schule (Erstausrüstung)	ca. 0,04 Mio
	<hr/>
	ca. 1,17 Mio

9.1.2	Ver- und Entsorgungskosten	
	– Kanalsanierung	ca. 0,50 Mio
	– Versorgungsaufstockung (Strom, Wasser, Gas)	ca. 0,20 Mio
		<hr/>
		ca. 0,70 Mio
9.1.3	Baukosten	
	Städtischer Investitionsanteil	
	a) an der Tiefgarage	ca. 10,60 Mio
	b) an den Außenanlagen	ca. 1,15 Mio
		<hr/>
	Summe	ca. <u>11,75 Mio</u>

Die von der Stadt aufzubringenden Mittel zu Ziffer 9.1.3 werden sowohl über den Kreditmarkt als auch über Ablösebeiträge finanziert.

*) einschl. Kreuzung Oswaldsgarten und Abzweig Gabelsbergerstr.
(geändert am 1.6.1979 HV.)
Magistrat der Stadt Lahn
-Planungsamt-