

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0948/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 03.01.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Kr/rl - 2335
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

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

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/42 "THM Campus Wiesenstraße I"; hier:
 Abwägung und Satzungsbeschluss - Antrag des Magistrats vom 21.12.2017 -**

Antrag:

„1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2 und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan GI 01/42 ‚THM Campus Wiesenstraße I‘ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Die Technische Hochschule Mittelhessen (THM) ist mit über 15.000 Studenten einer der bedeutendsten Bildungsträger in Mittelhessen und wächst seit den 1970er Jahren ständig. Um die bauliche Entwicklung den gestiegenen Studentenzahlen anpassen und weiterhin innerhalb der Gießener Innenstadt an den angestammten THM-Standorten bewältigen und sinnvoll lenken zu können, wurde von der THM 2010 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aus dem Wettbewerbsergebnis wurde 2012 in Abstimmung mit der Stadt eine Masterplanung der THM für den „Campus Gießen“ entwickelt. Es wurden bereits Architekturwettbewerbe für zwei dringend benötigte Hochschulneubauten an Stelle des ehemaligen CVJM-Gebäudes Moltkestraße 11 sowie des Parkplatzdecks und des benachbarten Gebäudes Eichgärtenallee 5 durchgeführt, um hier qualitätsvolle bauliche Lösungen zu finden. Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für diese beiden Neu- bzw. Ersatzbauten der THM im Plangebiet geschaffen werden.

Ziele, Geltungsbereich und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan soll die vorhandene Hochschulnutzung im Plangebiet fortgeführt und unter Berücksichtigung der Anpassung an heutige technische Standards sowie ergänzende Raumbedarfe der THM nachhaltig gesichert werden. Innerhalb des Plangebietes soll eine öffentlich nutzbare Durchwegung, mit der Möglichkeit einer fußläufigen Überquerung der Wieseck verwirklicht werden. Sowohl für die THM-Studenten als auch insbesondere für die Innenstadtbewohner soll eine Aufwertung der Wieseckufer mit einer verbesserten Grünvernetzung und höheren Aufenthaltsqualität erreicht werden. Trotz einer baulichen Nachverdichtung sollen durch die an der Umgebungsbebauung orientierten Gebäudegrößen, eine freiraumplanerische Aufwertung und die Einhaltung von Immissionschutzvorgaben bezüglich der umgebenden Wohnbebauung negative Auswirkungen der Planung unterbunden werden.

Das Plangebiet befindet sich zentral am Nordostrand der Gießener Innenstadt, am Stadteingang Eichgärtenallee und in Gegenlage zum stadtbedeutenden Grün- und Freiraum „Schwanenteich“.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss am 14.07.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/42 "THM Campus Wiesenstraße" mit einem Geltungsbereich, der das gesamte Campusareal zwischen Wiesenstraße, Ringallee, Eichgärtenallee und Moltkestraße einschloss. Da nur eine abschnittsweise bauliche Umwandlung und Entwicklung des THM-Campus möglich ist, umfasst der vorliegende Bebauungsplan "THM Campus Wiesenstraße I" nur den südöstlichen Teilbereich des Gesamtgeltungsbereiches zwischen Wieseck und Eichgärtenallee, für den zeitnah die Realisierung zweier konkreter Bauvorhaben ansteht. Zudem hat sich gezeigt, dass das Hochhaus C10 entgegen bisheriger Planungen längerfristig erhalten bleiben soll. Es wird daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da etwaige genehmigungspflichtige Veränderungen abschließend nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Der vorliegende Teil-Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens, was bereits zum Einleitungsbeschluss für das gesamte Plangebiet „THM-Campus Wiesenstraße“ begründet werden konnte. Da es sich auch bei dem Teil-Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, insgesamt weniger als 20.000 m² zulässige Grundflächen festgesetzt werden und aufgrund der Erkenntnisse landschaftsplanerischer Voruntersuchungen, entspricht dies der im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelten Fallkonstellation. Das Planaufstellungsverfahren ist daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, jedoch mit einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, durchgeführt worden. Es gibt auch keine weiteren Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Verfahren aufgestellt werden und daher mitgerechnet werden müssten.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 03.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 13.09.2016 bis 30.09.2016 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Lediglich das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen gab eine Stellungnahme mit Hinweisen ab, die in die weitere Planerarbeit so weit wie möglich einfließen und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2017 beschlossen. Nach Amtlicher Bekanntmachung am 23.09.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 04.10. bis 03.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Es ging aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein. Von den 45 beteiligten Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange wurden 25 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. 20 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Von den Rückmeldungen teilten 16 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Anregungen vorzubringen hätten. Weitere 7 brachten Hinweise zur Planumsetzung oder Anregungen redaktioneller Art vor, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen und eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer verfahrensrelevanten, wesentlichen Änderung der Planung kam. Nur 2 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Diese ebenda angeführten beiden Stellungnahmen wurden von dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und dem Regierungspräsidium Gießen abgegeben. Die abwägungspflichtigen Inhalte werden im Folgenden zusammengefasst. Die Stellungnahmen sind vollständig mit den zugehörigen Abwägungsempfehlungen als Anlage 1 der Beschlussvorlage beigefügt.

1. Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur:

a) Der Anregung, den in Teilen des Wieseckuferbereichs maximal zulässigen Flächenanteil von 50 % für Sitz- und Verweilanlagen zu reduzieren, wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung, dass 50 % des Bereiches für Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche in Form von Terrassen genutzt werden können, heißt nicht, dass 50 % der Fläche vollständig überbaut und versiegelt werden. Geplant sind vielmehr Sitzblöcke, die behutsam innerhalb der Fläche verteilt werden. Dazwischen werden sich Wiesen- und Staudenflächen befinden. Zur Gewährleistung einer hohen gestalterischen Flexibilität wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche Uferpark der Bereich "Sitzen und Verweilen" über eine prozentuale Festlegung festgesetzt und nicht einzeln verortet.

b) Der Anregung, die festgesetzte Breite der Fußgängerbrücken über die Wieseck von 4 m auf 3 m zu reduzieren, wird angesichts ihrer marginalen Auswirkung auf den Wiesecklauf nicht gefolgt. Die festgesetzte Brückenbreite wird jedoch in Bezug auf die erwartete häufige Frequentierung, die erforderliche Barrierefreiheit sowie die Möglichkeit des Verweilens als angemessen angesehen.

c) Der Anregung zur generellen Vorgabe einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächenbelägen wurde nicht gefolgt, weil es Ziel der Freiraumgestaltung ist, einen einheitlichen, gut begehbaren Belag herzustellen, der einer Überlagerung funktionaler Anforderungen stand hält. Der gesamte Campus ist barrierefrei auch mit der Anlage eines textilen Leitsystems zu erschließen. Zudem wird in Teilen ein fester Belag, welcher für Schwerlastverkehr (Feuerwehr und Anlieferung) geeignet ist, benötigt. Eine Ausbildung mit Rasenpflaster erfüllt die Anforderungen nicht. Auch eine Unterteilung mit Rasenpflaster ist nicht sinnvoll, da die Flächen bereits lediglich in einer Mindestbreite befestigt werden. Stattdessen werden jedoch verschiedene alternative Maßnahmen zur Grundstücks- und Gebäudebegrünung festgesetzt und Anreize für eine offenporige, begrünte Oberflächenbefestigungen von Stellplatzflächen geschaffen, da sie auf die zu begrünenden Freiflächen angerechnet werden kann. In der aktuellen Freiflächenplanung der THM für das Plangebiet wird der Anteil der befestigten Flächen insgesamt niedrig gehalten, um möglichst große Grünflächenanteile und teilweise versiegelte Bereiche mit wassergebundener Decke zu generieren. Es wird zudem überwiegend ein Verbundpflaster mit kleinen Pflastergrößen verwendet werden, welches einen großen Fugenanteil aufweist.

d) Auch der Anregung, die festgesetzte Baugrenze an der Eichgärtenallee bis zur Flucht des Bestandsgebäudes Eichgärtenallee 3 zurückzusetzen, wurde nicht gefolgt. Zur Förderung einer eher kleinteiligen, körnigen Bebauung werden die Baugrenzen für die nach den

Wettbewerbsverfahren bereits bauantragsreif konkretisierten Gebäude an deren tatsächlich benötigten Grundflächen orientiert. Generell tritt dabei die Baugrenze entlang der Moltkestraße und Teilen der Eichgärtenallee überwiegend um 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurück, aber bei dem Neubau anstelle von Gebäude C16 (Eichgärtenallee 5) ist dies nicht möglich. Hier wird zwar grundsätzlich die Bauflucht der ehemaligen Bestandsgebäude für die Neuplanung aufgegriffen, so dass auch die Kaltluft- und Frischluftschneise frei von Hauptanlagen bleibt. An der südlichsten Gebäudeecke können jedoch laut Ausführungsplanung nur 2,25 m als Abstand eingehalten werden. Die Stellung der Gebäude wird hier nicht zuletzt durch die nötigen Feuerwehrezufahrten sowie -aufstellflächen im rück- und seitwärtigen Bereich bedingt. Da außerdem der Abstand der straßenseitigen Gebäudefront zur Grundstücksgrenze nach Norden hin zunimmt und die übrigen Gebäudeecken hier von 4 m bis über 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten, ist diese Abweichung von den Anregungen des Amtes für Natur und Umwelt vertretbar.

2. Stellungnahme des Regierungspräsidiums:

a) Es wurde auf die wasserrechtliche Situation im Bereich der Wieseck (Überschwemmungsgebiet) und diesbezügliche Anforderungen an die Planung für die Brückenbauwerke und die Uferumgestaltung hingewiesen, denen aber die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen und die im weiteren Verfahren zum Planvollzug bei der Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

b) Zudem wurde angeregt, wegen des umgebenden Verkehrslärms eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet zu erstellen und entsprechende textliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. Die aktuelle Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zeigt, dass im Bereich der stark befahrenen Moltkestraße Verkehrslärmwerte erreicht werden, welche passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden notwendig machen. Innerhalb der THM-Hochschulgebäude werden jedoch regelmäßig neben Hörsälen und Arbeitsräumen auch technische Labore untergebracht werden, die oftmals starken Lärm verursachen, so dass ohnehin innerhalb der Gebäude als auch an den Außenwänden schallschützende Belange bautechnisch berücksichtigt werden müssen. Die Komplexität der schalltechnischen Situation wegen des THM-Betriebes einerseits sowie der Verkehrslärmbelastung andererseits kann nicht durch Festsetzungen abschließend geregelt werden. Die Begründung und die textlichen Hinweise zum Schallschutz wurden aber aufgrund dieser Empfehlung dahingehend ergänzt, dass auf die umgebenden Verkehrslärmimmissionen hingewiesen wurde und entsprechende Schallschutznachweise in den Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden müssen.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift