

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0813/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 05.10.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Gö - 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 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 05.10.2017 -

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 01/27 ‚Am Bahnhofsvorplatz‘ (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 Stadt Gießen ist seit Jahren intensiv bemüht, den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld als Entrée der Stadt aufzuwerten. Der Umbau des Bahnhofsvorplatzes konnte in 2014 abgeschlossen werden. 2012 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Stadtumbaugebiet „Bahnhofsvorplatz“ beschlossen mit dem Ziel, das gesamte räumliche Gefüge „Bahnhofsumfeld“ aufzuwerten und den Bestand im Hinblick auf technische, soziale und kulturelle Aspekte zu stärken.

Mit diesem Bebauungsplan sollen nun auch für die unmittelbar auf der Südostseite an den Bahnhofsvorplatz anschließende Bauzeile die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die die in der direkten Umgebung angestoßene Aufwertung des Bahnhofsumfeldes weiterführt.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die bestehenden Gebäude Bahnhofstraße 93,95,97,99 und An der Alten Post 1,3,5,7. Er wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Nordwesten, die Straße An der Alten Post im Nord- und Südosten sowie Gleisanlagen und die Fußgängerbrücke zum Alten Wetzlarer Weg im Südwesten. Das Plangebiet schließt die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 88/5, 89/7, 89/8 und 90/1 ein und hat eine Größe von 0,24 ha.

Mit dem „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)“ besitzt die Stadt ein gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept, das am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Der Bereich des Bahnhofsumfeldes wird in dem Gesamtstädtischen Rahmenkonzept als Fläche für bauliche Intervention mit städtebaulicher Neuordnung gekennzeichnet. Beschrieben wird, dass der Bereich Funktions- und Substanzschwächen aufweist, die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich machen. Zudem wird eine raum-funktionale Aufwertung für den Bahnhofsvorplatz als wichtiges Entrée und Visitenkarte der Stadt sowie eine Hervorhebung der Funktionalität und Gestaltung empfohlen. Dies trifft auch auf die weiterführenden Verbindungen bzw. Verknüpfungen vom Bahnhof zur Innenstadt zu, deren Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Nutzungsstruktur für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt besonders wichtig sind.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, dem Masterplan entsprechend die eingeleitete Aufwertung des Bahnhofsumfeldes auch im Plangeltungsbereich planungsrechtlich nachzuvollziehen. Das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird, soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Mit der Festsetzung eines modifizierten Mischgebietes soll die gemischte Nutzungsstruktur erhalten bleiben, wobei auf die Erhaltung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist. Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie allen Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtete

Einrichtungen ausgeschlossen werden, um den damit verbundenen, bereits schon jetzt sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess in dem Plangebiet zu begegnen und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsumfelds zu unterstützen.

Die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sollen dem denkmalgeschützten Bestand angepasst werden, denn im Bereich der Denkmale Bahnhofstraße 97-99 werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 Baunutzungsverordnung) bereits im Bestand überschritten.

Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,24 ha sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen, wurde das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auch unter der Berücksichtigung der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen, bereits durchgeführten oder eingeleiteten Bebauungsplanverfahren würde durch diese Verfahren insgesamt nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ermöglicht werden, so dass der Bebauungsplan auch hinsichtlich einer möglichen Kumulation mit diesen umgebenden Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden konnte.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 16. Juni 2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 18. Juni 2012 bis einschließlich 2. Juli 2012 statt; es gingen keinerlei Stellungnahmen zu dem Verfahren ein.

Obwohl gemäß Einleitungsbeschluss auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss verzichtet werden sollte, weil zum Aufstellungsbeschluss mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorlagen, wurde aufgrund der seit dem Einleitungsbeschluss vergangenen langen Zeitspanne auch der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt und von dieser am 30.03.2017 beschlossen.

Der Entwurfsbeschluss und dessen Offenlage wurden am 22.04.2017 bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB fand vom 03.05.2017 bis 02.06.2017 statt. Es gingen hierzu wieder keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Von den angeschriebenen 37 Behörden, Verbänden und Stellen gaben 20 eine Stellungnahme ab. In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung geäußert. 14 Stellungnahmen enthielten keinerlei abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. Lediglich 5 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die im weiteren Verfahren durch Ergänzung oder Korrekturen in der Planung berücksichtigt werden konnten, welche weitgehend redaktioneller Art waren. Nur der Forderung in der Stellungnahme der Deutschen BahnAG/DB Immobilien, die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene rückwärtige Baugrenze am bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude Bahnhofstraße 99 enger zu fassen, konnte nicht gefolgt werden, weil sonst ein Planungsschaden begründet worden wäre. Daher ist diese Stellungnahme abzuwägen.

Die in der eingegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen enthaltene Empfehlung, die schallgutachterlichen Berechnungen zu aktualisieren, führte zu der Beauftragung einer neuen schalltechnischen Untersuchung im Juni 2017 und in Folge zu neuen Erkenntnissen, die Änderung der textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Erläuterungen in der Begründung zum Immissionsschutz bedingten. Zu diesen Änderungen musste gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) eine weitere beschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung erfolgen, die vom 18. September bis 29. September 2017 durchgeführt wurde. Parallel wurden die von den Änderungen betroffenen vier Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zu dieser erneuten Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit abermals keine Stellungnahmen ein. Das Bauordnungsamt der Stadt Gießen gab eine Stellungnahme ohne abwägungspflichtige Anregungen oder Hinweise ab. Nur vom Regierungspräsidium Gießen ging erneut eine Stellungnahme ein mit der Empfehlung, zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzpegel die DIN 4109 in der aktuellen Fassung vom Juli 2016 anzuwenden. Da diese neue Fassung der DIN 4109 aber noch nicht baurechtlich bindend ist, kann dieser Empfehlung nicht gefolgt werden und es muss die baurechtlich noch bindende Fassung der Norm von 1989 angewendet werden.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nur der Forderung in der Stellungnahme der Deutschen BahnAG/DB Immobilien, die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene rückwärtige Baugrenze am bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude Bahnhofstraße 99 enger zu fassen und statt des vorhandenen 4,5 m breiten Gebäudeabstandes zu den Bahnanlagen hin wegen Leitungslagen von Fernmeldekabeln nun einen 5 m breiten Abstand festzusetzen, konnte nicht gefolgt werden, weil sonst ein Planungsschaden begründet worden wäre. Daher ist diese Stellungnahme abzuwägen und sie ist mit den zugehörigen Abwägungsempfehlungen als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

Gleiches gilt für die oben angeführte Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen aus der erneuten Beteiligung zum Immissionsschutz, da der Empfehlung, eine noch nicht

baurechtlich bindend eingeführte Norm als Grundlage der Festsetzungen zu verwenden, nicht gefolgt werden kann.

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