

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1152/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.05.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61-Kr/Co - 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 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße"
hier: Erneuter Entwurfsbeschluss, Durchführung der verkürzten und beschränkten
Offenlage und Veränderungssperre
- Antrag des Magistrats vom 17.05.2018 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als geänderter Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum geänderten Planentwurf wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die verkürzte und beschränkte öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.
3. Die in der Anlage 4 beigefügte Veränderungssperre wird beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.“

Begründung:

Schon 2008 wurde das Bebauungsplanverfahren GI 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ eingeleitet, um die künftige bauliche Entwicklung des Blockinnenbereiches neu zu überdenken und auszugestalten. Anlass war damals die Durchführung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GI 01/25 ‚Südanlage/Lonystraße‘ für das benachbarte Grundstück Südanlage 10/Lonystraße 11, mit dem Baurecht für eine Bebauung der hier jahrelang das Stadtbild nachhaltig störenden Baulücke geschaffen wurde. Da mit dem Bebauungsplanverfahren GI 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ auch die bauliche Entwicklung der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) an ihrem Standort Bismarckstraße gesteuert werden sollte, aber der Planungsprozess der THM sich über Jahre hinzog, konnte das Planverfahren erst 2017 wieder aufgenommen und mit dem Entwurfsbeschluss der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2017 fortgeführt werden.

Die im Anschluss an den Entwurfsbeschluss durchgeführten Öffentlichkeits- und Träger- bzw. Behördenbeteiligungen zeigten Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf auf, insbesondere zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen. Der aufgrund der Erkenntnisse aus den Beteiligungen geänderte Bebauungsplanentwurf wird der Stadtverordnetenversammlung hiermit zum Beschluss vorgelegt und die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden müssen nochmals beteiligt werden. Um zu verhindern, dass in diesem weiteren Planungszeitraum Bauvorhaben ausgeführt werden, die den Bebauungsplaninhalten entgegenstehen, ist zudem der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich.

Mit einem erneuten Entwurfsbeschluss und nach der anschließenden Durchführung der Beteiligungsverfahren liegen die formellen Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulassung des THM-Bauantrages gemäß § 33 BauGB vor. Sofern das Bauvorhaben den Zielen und Festsetzungen des 2. Planentwurfs entspricht, besteht die Möglichkeit gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Geltungsbereich und Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage, direkt außerhalb des Anlagenrings und gegenüber zum Theaterpark. Er wird begrenzt durch die Straßen Südanlage im Norden, Lonystraße im Süden, Bismarckstraße im Osten und die Flurstücksgrenze zu Grundstück Südanlage 10/ Lonystraße 11 im Westen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 9/2, 10/1, 12/3, 13, 14, 15/1, 17/1 und 17/2 (Stand Mai 2018). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 12.400 m².

Wie bereits in der Stadtverordnetenvorlage zum Entwurfsbeschluss (siehe Vorlage Nr. STV/0642/2017 vom 18.05.2017) ausführlich erläutert, soll mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung im Plangebiet gesichert werden. Dabei soll einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits vorhandenen Grünstrukturen entwickelt und abgesichert werden. Zudem sollen in diesem Bebauungsplanverfahren die Möglichkeiten einer qualitätsvollen und langfristigen Weiterentwicklung des Hochschulstandortes der THM geklärt werden.

Der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualität kommt dabei in

dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung zu.

Die freien Flächen im Blockinnenbereich sollen unter besonderer Berücksichtigung umweltbezogener Belange (Grünordnung, Klima) in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden. Der vorhandene Freiraumkorridor im Blockinnenbereich ist trotz Nachverdichtung in seiner bisherigen Qualität zu erhalten, aufzuwerten und auszuweiten, um auch weiterhin einer hohen Wohnqualität sowie seiner Bedeutung für Klima, Tierwelt und andere Schutzgüter gerecht zu werden.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Neubauten müssen sich verträglich einfügen.

Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 12.03.2008 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung dieses Bebauungsplanverfahren, zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/25 ‚Südanlage / Lonystraße‘, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingeleitet und am 18.03.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. §13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vom 27.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB bestand allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

Davon wurde eine anonym abgegeben.

Die zweite Stellungnahme wurde von der IHK Gießen-Friedberg abgegeben und bezog sich auf den Wunsch, zusätzliche Stellplätze für den eigenen Bedarf im eigenen Garten oder auf Nachbargrundstücken anzulegen. Diesem Anliegen steht der Bebauungsplan nicht entgegen; Anforderungen an Begrünung und Grünflächennachweise sind zu berücksichtigen.

In der dritten Stellungnahme, von einer Kanzlei im Namen eines Eigentümers, wurden die verfolgten Ziele und Zwecke des Bauleitplanverfahrens kritisiert. Kernpunkt der Einwendung ist das Ansinnen des Eigentümers, im festgesetzten Freiraumkorridor im Blockinnenbereich ein mehrgeschossiges Gebäude zu errichten, was durch die Entwurfs-Festsetzungen in der geplanten Form verhindert würde.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Entwurfsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2017 ausführlich behandelt (siehe Vorlage Nr. STV/0642/2017 vom 18.05.2017).

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde am 29.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und vom 07.08. bis 08.09.2017 durchgeführt.

Es gingen aus der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen ein, die nicht bzw. nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

In der ersten Stellungnahme wurde vom ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.) angeregt, zwischen den Häusern Südanlage 6 und 7 innerhalb der noch bestehenden Grünfläche auf dem Gelände der Technischen Hochschule Mittelhessen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Bau einer Wartehalle festzusetzen. Dieser Anregung kann aber aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, auch wenn der dringende Bedarf an einer Unterstell- und Wetterschutzanlage für die wartenden Fahrgäste an der Bushaltestelle besteht. Hier müssen gestalterisch befriedigende technische Lösungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gefunden werden.

In einer zweiten Stellungnahme wurde in Vertretung der Eigentümerschaft des Hauses Lonystraße 9 Widerspruch gegen den offengelegten Entwurf geäußert und gefordert, für den Bereich des Grundstückes Lonystraße 9 statt eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein Mischgebiet festzusetzen (MI), um auch zukünftig die Vermietung an Gewerbemietler nicht zu beeinträchtigen.

Auch dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil es ein gewichtiges städtebauliches Ziel ist, insbesondere an den ruhigeren und für das Wohnen geeigneten Zentrumsanlagen, innerstädtische Wohnnutzungen zu erhalten und vor Verdrängungen zu schützen. Daher wurden auch in benachbarten Bebauungsplänen zur Lonystraße hin entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht hier den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Bereits im Baugenehmigungsverfahren zum Bau der Wohnanlage Lonystraße 9 wurde diese vom Stadtplanungsamt gemäß § 34 BauGB als in einem WA-Gebiet befindlich beurteilt. Daher ändert die beabsichtigte Festsetzung eines WA-Gebietes nichts gegenüber den aktuell zugelassenen Gebäudenutzungen.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO zwar vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch untergeordnet nicht störende andere Nutzungen zulässig (siehe Kapitel 5.1). Zudem sind nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, beispielsweise Ärzte, Anwälte und Notare, in einem Allgemeinem Wohngebiet Räume zulässig, d.h. auch abgeschlossene Wohnungen - nicht aber vollständige Gebäude. Somit können Arztpraxen und Kanzleien weiterhin in dem Gebäude Lonystraße verbleiben und auch neu zugelassen werden.

Die dritte im Rahmen der Entwurfsoffenlegung eingegangene Stellungnahme erfolgte erneut durch eine Kanzlei im Namen des oben genannten Grundstückseigentümers. So wurde auch in dieser zweiten Stellungnahme nochmals bekräftigt, dass der

Bebauungsplanentwurf städtebaulich nicht gerechtfertigt und abwägungsfehlerhaft sei. Es wurde bezweifelt, dass alle getroffenen textlichen Festsetzungen ausreichend bestimmt und nach § 9 BauGB zulässig sind, ohne dies auszuführen. Eine intensive Überprüfung der Festsetzungen durch das Stadtplanungs- und das Rechtsamt konnte diese Auffassung nicht bestätigen.

Gefordert wurde weiterhin die Schaffung eines Baurechts für ein mehrgeschossiges Hauptgebäude im hinteren Grundstücksteil innerhalb der auch künftig von Bebauung freizuhaltenen Korridorzone, wo derzeit Garagen stehen. Dem Hinweis auf die Notwendigkeit, passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, wurde mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs gefolgt.

Die vierte abzuwägende Stellungnahme wurde von der Johannesgemeinde abgegeben, welche Eigentümerin der innerhalb des Plangebietes befindlichen Liegenschaft Südanlage 8 ist. Dem in der Stellungnahme vorgetragenen Wunsch, im hinteren Gartenteil Stellplatzflächen anzulegen, kann nicht gefolgt werden. Dem hinter dem Gebäude der Südanlage 8 anschließenden Garten mit parkähnlichem Charakter kommt aufgrund seines schützens- und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes, der nur extensiven Rasennutzung sowie seines großflächigen Arten- und Strukturreichtums eine hohe ökologische Bedeutung und Freiraumqualität zu.

Um der Kirchengemeinde trotz dieser hohen ökologischen Bedeutung des Gartens in angemessener und städtebaulich noch vertretbarer Weise Möglichkeiten zu einer baulichen Entwicklung einzuräumen, wurden nur für den hinteren, im Bereich des Freiraumkorridors gelegenen Gartenteil der Erhalt des Gartens als Korridorgrünfläche festgesetzt und für den vorderen Gartenteil mit der Festsetzung eines Baufensters, entsprechend der Nachbargrundstücke im Plangebiet, ein erstmaliges Baurecht eingeräumt. Eine weitere Inanspruchnahme auch des hinteren Gartenteils durch bauliche Anlagen, wie großflächige Stellplatzanlagen, ist ökologisch und städtebaulich nicht vertretbar. Um dem Wunsch der Gemeinde nachzukommen, Stellplätze auch für benachbarte Anlieger anbieten zu können, wird ausnahmsweise ein die zu erhaltene Grünfläche querender Fußweg in höchstens 2,5 m Breite zugelassen.

Parallel zur Entwurfsoffenlage wurde vom 07.08. bis zum 08.09.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, wozu 51 Stellen angeschrieben wurden. 25 Stellen antworteten nicht, 19 gaben Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Inhalte ab und 6 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen konnten durch redaktionelle Änderungen zur Konkretisierung und besserem Verständnis der Planinhalte berücksichtigt werden.

Lediglich der Stellungnahme des städtischen Amtes für Umwelt und Natur konnte nicht in Gänze gefolgt werden. Zwar wurde durch redaktionelle Änderung in Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes der Stellungnahme weitgehend entsprochen. Der Anregung zur Ausgestaltung der Stellplätze außerhalb des Korridorgrüns mit einem

zusätzlichen unterbauten Rückhaltesystem wurde nicht gefolgt. Die erhöhten Anforderungen sind mit Mehrkosten verbunden, die sich nur innerhalb des Grünkorridders begründen lassen.

Aufgrund der Hinweise in der Stellungnahme der Kanzlei des bereits vorhergehend genannten Eigentümers im Plangebiet sowie in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen zur unzureichenden Behandlung der Lärmschutzthematik im Bebauungsplanentwurf, wurde nach der Offenlage im Auftrag des Stadtplanungsamtes eine Verkehrszählung und darauf aufbauend ein aktuelles Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Begründung und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Zu diesen Änderungen wurde vom 09.04. bis zum 27.04.2018 eine verkürzte und eingeschränkte Entwurfs-offenlage durchgeführt, zuvor ortsüblich bekannt gemacht am 07.04.2018. Das Regierungspräsidium Gießen, die Untere Bauaufsichtsbehörde und das Gesundheitsamt des Landkreises Gießen wurden als von der Änderung betroffene Träger öffentlicher Belange und Behörden zeitgleich erneut beteiligt. Nur vom Regierungspräsidium Gießen ging eine erneute Stellungnahme ein.

Zudem ging wieder eine Stellungnahme der Kanzlei im Namen eines betroffenen Eigentümers ein. Neben Bezugnahme auf die beiden bereits eingereichten Stellungnahmen wird in dieser Stellungnahme u.a. darauf hingewiesen, dass die den Textlichen Festsetzungen zum Schallschutz zu Grunde liegende DIN 4109 von 1989 bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes voraussichtlich durch deren Neufassung von 2016 ersetzt werden wird, die Aktualisierung der Norm daher für diesen Bebauungsplan anzuwenden sei.

Diese Auffassung teilt auch das Regierungspräsidium Gießen.

Die Neufassung der DIN 4109 wird erst nach ihrer baurechtlichen Einführung und mit ihrer Aufnahme in die jeweilige Landesbauordnung aus öffentlich-rechtlicher Sicht bindend. Wann und mit welchen etwaigen Änderungen die neue Norm vom Land Hessen bauaufsichtlich eingeführt wird, ist nicht absehbar. Da aber die DIN 4109 von 1989 bereits zurückgezogen wurde und seit Januar 2018 eine Aktualisierung der DIN vorliegt, wurde den Hinweisen gefolgt, das Schallschutzgutachten überarbeitet und die neuen Ergebnisse in die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Weiter wird in der Stellungnahme der Kanzlei darauf hingewiesen, dass in der öffentlichen Bekanntmachung zu dieser letzten Beteiligung noch ein Hinweis auf den § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) enthalten war.

Dieser Hinweis besagte, dass ein Antrag nach § 47 VwGO auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Mit der letzten Novellierung des BauGBs vom 20.07.2017 sind diese

Präklusionsbestimmung und damit der zugehörige Hinweis in der Bekanntmachung entfallen. Somit hätte dieser Hinweis nicht mehr in der Bekanntmachung aufgeführt werden dürfen und die erfolgte öffentliche Bekanntmachung ist fehlerhaft.

Um diesen förmlichen Fehler zu heilen und aufgrund der Überarbeitung der Schallschutzthematik ist eine Wiederholung dieser letzten Offenlegung erforderlich. Angesichts des angekündigten Rechtsstreits der Kanzlei des Einwenders sollen neben den Änderungen zum Schallschutz auch alle sonstigen, überwiegend redaktionellen Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf und nochmaliger Prüfung der Festsetzungen ergeben haben, der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt werden. Die erneute Beteiligungen sollen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgen. Da mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist diese Frist ausreichend, auch wenn der Beteiligungszeitraum voraussichtlich in den Schulferien liegen wird. Zudem ist eine durchgehende Einsehbarkeit der offengelegten Planung und Abgabe von Stellungnahmen rund um die Uhr auf der Website der Stadt Gießen möglich.

Erforderliche Veränderungssperre

Es ist der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich, um rechtssicher zu verhindern, dass Baurecht für massive Hochbauten im Blockinnenbereich eingefordert werden könnte, welches die Umsetzung der Ziele dieses Bebauungsplans wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen würde.

Von dem Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in dessen Auftrag zu den drei durchgeführten Beteiligungen von einer Kanzlei jeweils Stellungnahmen abgegeben wurden, wurde im Mai 2017 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses gestellt. Wie bereits im Vorfeld in mehreren mit Architekten und Bauherrn geführten Gesprächen zu dieser Thematik vom Stadtplanungsamt dargelegt, konnte dem Vorhaben nicht zugestimmt werden, weil der Bau eines massiven Wohnhauses mit vier Vollgeschossen in dem von Bebauung freizuhaltenden blockmittigen Freiraumkorridor den Grundzügen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs widerspräche.

Durch das Vorhaben würde die Durchführung der Bebauungsplanung unmöglich gemacht werden, weil das Gebäude sich teilweise innerhalb des geplanten Grünkorridors befindet und das Maß der geplanten baulichen Nutzung erheblich überschreitet. Daher erfolgte eine Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB um ein Jahr.

Die Zurückstellungsfrist läuft im August 2018 aus. Wegen der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und dessen notwendiger erneuten Offenlage, kann bis zum Auslaufen der Zurückstellung keine Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht werden. Daher ist der Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. GI 01/26 ‚Südanlage/Bismarckstraße‘ und ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 4) dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. B-Planentwurf GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße" (als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
4. Satzung der Universitätsstadt Gießen über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ mit Übersichtsplan

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