

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1437/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.11.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- Hn/Co - 2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

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

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich: „Alte Post“
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 14.11.2018 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 (Planzeichnung) und 2 (Textliche Festsetzungen) beigefügte Bebauungsplan GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘ für den Teilbereich ‚Alte Post‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Planbegründung (Anlage 3) wird im Entwurf beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach dem erneuten Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ für den Teilbereich der Alten Post am 22.03.2018 und der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Mai, kann jetzt der Entwurfsbeschluss zur Offenlage und parallelen Behördenbeteiligung angestrebt werden.

Das rd. 3.660 m² große Baugrundstück Bahnhofstraße 91 wurde im Oktober rechtswirksam verkauft und soll jetzt zeitnah von der Alte Post Gießen GmbH Co.KG einer verträglichen Nutzung zugeführt werden. Die historischen Gebäude werden denkmalgerecht saniert, wobei für die Alte Post bereits mit Baubeginn noch in diesem Jahr vorabgestimmte Sicherungs- und Abdichtungsmaßnahmen an der Außenhaut vorgesehen sind. Das Telegraphenamt soll einen Ergänzungs-Neubau erhalten, der damit korrespondiert und seine Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum (Bahnhofsvorplatz) nicht unangemessen einschränkt.

Geltungsbereich und geänderte Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Gießen, in direkter Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz, dem Liebigmuseum und dem Mathematikum. Der Geltungsbereich umfasst nur das Gebäudeensemble Bahnhofstraße 91 (Gießen, Flur 6, Nr. 92/2), bestehend aus dem Alten Kaiserlichen Postamt und dem dahinter liegenden ehemaligen Telegraphenamt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines zentralen innerstädtischen Gebietes von stadtpprägender Bedeutung, welches innerhalb der Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“ als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung unter Denkmalschutz steht. Sowohl die Alte Post als auch das Telegraphenamt sind darüber hinaus als Einzelkulturdenkmale geschützt. Ferner gilt eine am 09. Oktober 2014 beschlossene Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Maßnahmen im Stadtumbaugebiet (§ 171d BauGB), die den städtischen Einfluss auf eine quartiersverträgliche Nachfolgenutzung und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes stärkt.

Bezüglich der zur Änderungseinleitung beschlossenen vorläufigen Planungsziele haben sich folgende Änderungen und Konkretisierungen ergeben:

- Festsetzung eines Kerngebietes mit Ausschluss jeglicher Wohnnutzungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und aufgrund der mittlerweile vorliegenden bautechnischen Erkenntnisse,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß des städtischen Gesamtkonzeptes (GMA Oktober 2011), von Sex-Betrieben und Tankstellen sowie Begrenzung der Einzelhandelsnutzung auf Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche aus verkehrlichen Gründen,
- planungsrechtliche Vorbereitung einer in 2019 zu realisierenden, zusammenhängenden Nutzungseinheit des Büro-/Dienstleistungssektors im Telegraphenamt mit Ergänzungs-Neubau; dieser mit einer erkennbaren Fuge, gleich hoher Oberkante des obersten Vollgeschosses wie der Mansardknick des Telegraphenamtes sowie einer mit dem Kulturdenkmal korrespondierenden Ausgestaltung der Fassade und des Staffelgeschosses,
- Abstimmung eines Mobilitätskonzeptes für diese und die anderen Nutzungen im Planänderungsgebiet, das den Stellplatzbedarf und den KFZ-Zielverkehr (Beschäftigte und Kundschaft) minimiert,
- Unterstützung der Bebauungsplan-Festsetzungen durch einen Städtebaulichen Vertrag, der eine quartiersverträgliche, gewerbliche Nutzungskonzeption für das Alte Post-Gebäude bis Ende 2019 und eine kurzfristige Realisierung festlegt,
- Umsetzung des im Zusammenhang mit dem Parkhausbau An der alten Post in 2010 vertraglich geregelten Ablöseanspruches für 80 Stellplätze im Parkhaus zur Anrechnung im Stellplatznachweis; darüber hinaus Einrichtung von mindestens 20 zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen im Innenhof (zwischen Alter Post und Telegraphenamt), bei ansprechender Begrünung und Freiflächengestaltung zur Umfeldverbesserung.

Verfahrensart und bisherige Beteiligungsergebnisse

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von knapp 0,4 ha sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanes die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

In der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung vom 15.05. – 08.06.2018 wurden keinerlei Anregungen vorgetragen.

Zur Abstimmung der Anforderungen an eine quartiersverträgliche sowie denkmalgerechte Bauungs- und Nutzungskonzeption wurden bereits in der jahrelangen Vorphase für die Gespräche mit den Voreigentümern und Investoren sowie für die erfolgte Begutachtung von Verkehrswert und Rentabilität alle betroffenen Fachämter und Behörden eingebunden.

Seit Oktober 2018 befinden sich ausgewählte Fachämter und Behörden in der Vorabstimmung des zur Ausführung kommenden Bau- und Nutzungskonzeptes mit der Alte Post Gießen GmbH & Co.KG. Eine frühzeitige Genehmigung für die Sanierung und den Umbau des Telegraphenamtes mit seinem Anbau gemäß § 33 BauGB wird bereits für das 1. Quartal 2019 angestrebt.

In der nach Beschlussfassung anstehenden Offenlage des Planänderungsentwurfes mit paralleler Anhörung aller relevanten Träger öffentlicher Belange werden abschließend die Anforderungen an das Bebauungsplanänderungsverfahren ermittelt und die Grundlagen für eine eventuell erforderliche Abwägung zusammen gestellt.
Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) zur Beschlussfassung und Offenlage
2. Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise (Entwurf)
3. Begründung zur 2. Planänderung (Entwurf)

Beschluss des Magistrats vom _____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

N e i d e l (Bürgermeister)

Beglaubigt:

Unterschrift