

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1586/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.02.2019

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	11.03.2019	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich: „Alte Post“; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss - Antrag des Magistrats vom 28.02.2019 -

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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘, Bereich: ‚Alte Post‘ (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:

Ziel dieses Planverfahrens ist es, den Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Ensembles der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes planungsrechtlich zu sichern, indem eine städtebaulich verträgliche bauliche Erweiterung und eine sinnvolle Nutzung ermöglicht werden.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur die Liegenschaft Bahnhofstraße 91 (Gießen, Flur 6, Nr. 92/2, Stand Januar 2018), bestehend aus dem alten Kaiserlichen Postamt und dem dahinter liegenden ehemaligen Telegraphenamt. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3.660 m².

Diese Liegenschaft wurde im Oktober 2018 rechtswirksam verkauft und soll zeitnah von der „Alte Post Gießen GmbH Co.KG“ einer verträglichen Nutzung zugeführt werden. Die historischen Gebäude sollen durch die neue Eigentümerschaft denkmalgerecht saniert werden.

Um trotz des hohen Sanierungsbedarfs der beiden Denkmale eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Nutzung der Liegenschaft zu ermöglichen, ist es notwendig, eine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück zuzulassen. Das Telegraphenamt wird einen, mit dem Bestandsgebäude korrespondierenden und seine Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum (Bahnhofsvorplatz) nicht unangemessen einschränkenden Anbau erhalten, der den Altbau räumlich und funktional ergänzt.

Die Stadt Gießen ist seit Jahren intensiv bemüht, den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld als Entrée der Stadt aufzuwerten. 2012 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Stadtumbaugebiet „Bahnhofsvorplatz“ beschlossen mit dem Ziel, das gesamte räumliche Gefüge im Bahnhofsumfeld aufzuwerten und u.a. die Alte Post zu revitalisieren. Mit diesem Bebauungsplan sollen nun für die Liegenschaft Bahnhofstraße 91 mit der denkmalgeschützten „Alten Post“ und dem denkmalgeschützten ehemaligen „Telegraphenamt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Erhalt und eine nachhaltige Wiederbelebung der beiden Einzelkulturdenkmale zu sichern.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, die eingeleitete Aufwertung des Bahnhofsumfeldes auch im Geltungsbereich planungsrechtlich nachzuvollziehen. Damit sollen das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof

geprägt wird, und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, gestärkt und nachhaltig weiterentwickelt werden.

Durch die Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes, mit Ausschluss jeglicher Wohnnutzungen, wird einerseits der zentralen Lage und andererseits der starken Immissionsbelastung und den vorliegenden bautechnischen Erkenntnissen zu den beiden Denkmälern Rechnung getragen.

Den Vorgaben des 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgend, soll die zulässige Einzelhandelsnutzung auf Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche beschränkt werden; dies, angesichts der starken vorhandenen Verkehrsbelastung in der Bahnhofstraße, auch aus verkehrlichen Gründen.

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 einen damit verbundenen, am Bahnhofsvorplatz bereits sichtbaren, strukturellen Abwertungsprozess entgegenzutreten und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsumfelds zu unterstützen.

Vor Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens soll zwischen der Stadt Gießen und der Alte Post Gießen GmbH Co.KG ein Vertrag über die Umsetzung der Revitalisierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. In diesem soll u.a. die Festlegung einer quartiersverträglichen, gewerblichen Nutzungskonzeption für das Alte Post-Gebäude bis Ende 2019 und deren Realisierung ab 2020 geregelt werden. Zudem ist der Stellplatznachweis, unter Anrechnung des im Zusammenhang mit dem Parkhausbau An der alten Post in 2010 vertraglich geregelten Ablöseanspruches für mindestens 80 Stellplätze, zu regeln.

Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 17.07.2003 erstmalig die Einleitung dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens, allerdings für einen größeren Geltungsbereich, welcher zusätzlich zu der Liegenschaft der Alten Post noch den Bereich zwischen Bahnhofstraße, Liebigstraße, Frankfurter Straße und den Bahngleisen sowie auf der Nordostseite der Bahnhofstraße das Gebiet der „Neuen Post“ bis zu den Bahngleisen und der Wieseck umfasste.

Sowohl für das mittlerweile privatisierte ehemalige Fernmeldeamt in der Liebigstraße, als auch für die Museen liegen noch keine konkreten Entwicklungsabsichten vor. Für den

Bereich der „Neuen Post“ wurde zwischenzeitlich ein eigenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Um den Erhalt der Alten Post zu sichern, ist es notwendig, hier kurzfristig Planungsrecht für eine zukunftsfähige Nutzung und bauliche Entwicklung zu schaffen. Daher wurde am 22.03.2018 von der Stadtverordnetenversammlung erneut ein Beschluss zur Einleitung einer 2. Änderung GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘, Bereich ‚Alte Post‘ gefasst, welcher sich jedoch ausschließlich auf die Liegenschaft der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes bezieht.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von knapp 0,4 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 zulässige 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 aufgestellt werden konnte.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 5. Mai 2018 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 15. Mai bis einschließlich 8. Juni 2018 statt; es gingen keinerlei Stellungnahmen zu dem Verfahren ein.

Am 20.12.2018 wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplanentwurf und dessen Offenlage beschlossen.

Der Entwurfsbeschluss und dessen Offenlage wurden am 22.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB fand vom 15. Januar bis einschließlich 15. Februar 2019 statt. Es gingen hierzu wieder keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 15. Januar bis 15. Februar 2019 die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Von den angeschriebenen 47 Behörden, Verbänden und Stellen gaben 22 eine Stellungnahme ab. In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung geäußert. 17 Stellungnahmen enthielten keinerlei abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. Lediglich 4 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die im weiteren Verfahren durch redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Hinweise und/oder der Planbegründung berücksichtigt werden konnten.

Nur die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg enthielt einen kritischen Hinweis zur geplanten Unterbringung eines Großteils der für die Revitalisierung der Liegenschaft Alte Post erforderlichen Stellplätze im benachbarten Parkhaus. Es wurde darauf verwiesen, dass die Unterbringung von 80 Stellplätzen im Parkhaus nicht zum Nachteil der Parkplatzverfügbarkeit im Bahnhofsgebiet führen dürfte (siehe Anlage 1, S. 3).

Das für den Bau des Parkhauses An der Alten Post erforderliche Baurecht wurde 2010 durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Gl 01/29 „An der Alten Post 1“ geschaffen. Ziel des Planverfahrens war es, mit dem Parkhaus ausreichend Parkraum zur PKW-Unterbringung motorisierter Bahnkunden und sonstiger Gebietsbesucher zu schaffen und die Ansiedlung attraktiver Nutzungen im Bahnhofsumfeld zu erleichtern. Bereits im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde verbindlich geregelt, dass innerhalb des Parkhauses 80 Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben im Bereich zwischen Main-Weser-Bahn, Vogelsbergbahn und der Liebigstraße zur Verfügung zu stellen sind, so auch für die Liegenschaft Alte Post.

Das Bahnhofsgebiet ist weitgehend bebaut und baulich genutzt, ohne dass für die vorhandenen Nutzungen zusätzliche Stellplätze nachzuweisen wären. Nur für die völlig leerstehenden Einzelkulturdenkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamt gilt, dass die für eine Nutzung der baulichen Anlagen erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Zahl innerhalb des Grundstückes nachgewiesen werden können. Daher wird hier auf diese 80 Stellplätze im Parkhaus zurückgegriffen werden müssen, auch wenn durch alternative Verkehrskonzepte (z.B. Job-Tickets für Gebäudenutzer) der Stellplatzbedarf möglichst reduziert werden soll.

Die Revitalisierung dieser Denkmale und die Ansiedlung attraktiver Nutzungen in diesen

Gebäuden ist von elementarer Bedeutung für eine positive Entwicklung des Bahnhofumfeldes im Sinne der Ziele des Stadtumbaus "Bahnhofsvorplatz" und ist Inhalt des zugehörigen, 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Maßnahmenplans zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept.

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 (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift