

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2576/2020**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.11.2020

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Vi/Hn/Mi - 2332
 Verfasser/-in: Vietze, Ulrike

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ (Teilgebiet II, Ecke Westanlage/Schanzenstraße)

**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 17.11.2020**

Antrag:

„1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und 4 Baugesetzbuch (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 01/40 ‚Westanlage/Schanzenstraße‘ wird für sein Teilgebiet II an der Ecke Westanlage/Schanzenstraße, mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 1 Nrn. 1014/7, 1015/1, 1522/11, 889/3 ,883/8, 882/2, 882/6, 884/4, 884/3, 881/8 und 881/7 (Anlage 2), 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 bauordnungsrechtliche 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:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes ‚Schanzenstraße/Mühlstraße‘. Die Rahmenplanung des Sanierungsgebietes ‚Schanzenstraße/Mühlstraße‘ definiert für den Sanierungsblock acht Planungsziele und Maßnahmen, zu deren Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Für das Teilgebiet I, bereits rechtskräftig seit 16.07.2016, wurde das Sanierungsziel einer Neuordnung der Bebauung entlang der Schanzenstraße inzwischen konkretisiert und befindet sich in der Umsetzung. Für das Teilgebiet II soll jetzt der Bebauungsplan durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Rechtskraft gebracht werden und der nachfolgenden Bebauung zugrunde gelegt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich liegt das Baugrundstück der ehemaligen Haarlem-Diskotheek, auf dem bereits und vorzeitig auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt, der Neubau eines Hotels (94 Betten) sowie eines Wohngebäudes auf einer gemeinsamen Tiefgarage erfolgt. Ebenfalls vorgezogen realisiert wurde die Sanierung und vollständige Wieder- bzw. Umnutzung der denkmalgeschützten Ringel´sche Villa zu Wohnzwecken. Im Vordergrund der Bebauungsplanung stehen die Entwicklungen auf dem zentralen Areal mit der Brauereigaststätte und der Hotelnutzung in der oberen Geschossen, die auch aus Lärmgründen auf absehbare Zeit weitergeführt und somit planungsrechtlich abgesichert werden. Mittelfristig ist aber auch eine lärmverträgliche Nachfolgenutzung des Hotels mit gewerblichem Schwerpunkt denkbar. Das Backsteingebäude im Innenbereich dieses Areals soll erhalten und wohnbaulich oder teilgewerblich genutzt sowie mit einem Neubau (für Wohnzwecke) in Gegenlage ergänzt werden. In der Kurve der Schanzenstraße werden nach Abriss einer dortigen Halle ein Anbau an das o. g. Wohngebäude (auf dem ehem. Haarlem-Areal) sowie ein kleiner, privater Platz entstehen. Von diesem Platz aus wird eine öffentliche Wegeverbindung durch die Backstein-Neubauten hindurch bis zur Westanlage eingerichtet um (tagsüber) eine attraktive Fußwegeführung durch den Innenhof und an der Georgenschanze vorbei anzubieten.

Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet II liegt innerhalb des Anlagenrings der Universitätsstadt Gießen zwischen Westanlage, Schanzenstraße und Bahnhofstraße. Er umfasst den von der Westanlage, der Schanzenstraße und der Bahnhofstraße umschlossenen Teil-Block mit den Grundstücken in der Flur 1, Flurstücke Nrn. 1014/7, 1015/1, 1522/11, 889/3, 883/8, 882/2, 882/6, 884/4, 884/3, 881/8 und 881/7 und ist rd. 1 ha groß. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine moderate Nachverdichtung und Ergänzung der baulichen Struktur geschaffen. Gleichzeitig wird der denkmalgeschützte grüne Blockinnenbereich mit dem Rest der ehemaligen Georgenschanze zusätzlich planungsrechtlich abgesichert.

Ablauf und Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Im beschleunigten Aufstellungsverfahren wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB nach dem Einleitungsbeschluss vom 15.04. bis zum 15.05.2015 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Planungszielen und -auswirkungen durchgeführt. Drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein, wovon sich die Anregungen zweier Eigentümer im Plangebiet durch mittlerweile erfolgten Verkauf und anderweitige Grundstücksentwicklung einerseits und Abstimmung einer einvernehmlichen Entwicklungsperspektive andererseits erübrigt haben. Eine weitere Stellungnahme zu befürchteten negativen bioklimatischen Auswirkungen in Folge einer baulichen Nachverdichtung konnte bereits zum Abschluss des Teil-Bebauungsplanes für das Teilgebiet I abgewogen werden. Beanstandet wurde zudem das gewählte beschleunigte Verfahren, welches jedoch begründet wurde. Aus formalrechtlichen Gründen muss diese Stellungnahme mit dem gleichen Abwägungsvorschlag auch in diesem Teil-Bebauungsplanverfahren erneut abgewogen werden, weil sich die Anregungen auf das gesamte Plangebiet bezogen haben.

Nach dem am 19.03.2015 erfolgten Entwurfsbeschluss für das Gesamtgebiet wurde vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zur Offenlage ging von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Parallel dazu wurden 44 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 33 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) und städtischen Ämtern schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 13 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 17 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, z. B. zum Hochwasserrisikogebiet, die Ergänzung klimarelevanter Informationen und zur Bodenordnung. 14 haben keine Stellungnahme abgegeben, die in die Abwägung einzustellen gewesen wären.

Nach dem Beschluss eines 2. Bebauungsplanentwurfes für das Teilgebiet II am 19.12.2019 wurde die erneute Offenlage mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 28.04. bis 03.06.2020 durchgeführt. Aus der erneuten Offenlage ergaben sich keine Stellungnahmen mit Anregungen. Hervorzuheben ist hierbei eine ausführliche Erörterung des Planentwurfes mit Vertretern der Bürgerinitiative Historische Mitte Gießen, die daraufhin die Abgabe einer Stellungnahme als nicht mehr erforderlich angesehen haben.

Die obere Immissionsschutzbehörde beim RP Gießen erhebt angesichts der Lärmvorbelastung im Plangebiet (Verkehr, Biergarten) Bedenken gegenüber der Ermöglichung weiterer Wohnnutzungen im festgesetzten Urbanen Gebiet. Diese Bedenken können jedoch aufgrund der gutachterlichen Nachweise zur Einhaltung der anzulegenden Grenzwerte bzw. Abwägungsspielräume ausgeräumt werden. Zudem hat das Landesamt für Denkmalpflege einen einzuhaltenden Mindestabstand baulicher Anlagen im rückwärtigen Bereich des Kulturdenkmales Westanlage 28 zur ehemaligen Georgenschanze angeregt. Dieser wird gegenüber dem derzeitigen Baubestand nicht unterschritten und

durch eine vorgegebene Grüngestaltung neuer baulicher Anlagen ausreichend kompensiert.

Mit dem Eigentümer des Alt-Gießen-Areales wird, auch im Zusammenhang mit seinem ab 2021 zur Ausführung vorgesehenen Neubauvorhaben auf dem ehemaligen Samen Hahn-Areal, ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Darin wird u.a. die Realisierung von Sozialwohnungen im Plangebiet, voraussichtlich im Neubau an der Schanzenstraßen-Kurve, in angemessener Zeit geregelt. Im Vertrag werden u.a. auch das Gehrecht und die Unterhaltung auf der o. g. Wegeverbindung durch das Quartier sowie Begrünungs-Qualitäten vereinbart.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die o. g. Änderungen gegenüber dem zuletzt offengelegten Entwurf sind redaktioneller Art und bedürfen daher keiner erneuten Beteiligung.

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
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