

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2416/2009**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.05.2009

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Ro -
 Verfasser/-in: Frau Kron

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			Gi. Stadtrecht	Nein

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/29 "An der Alten Post 1"

hier: Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 27.05.2009 -

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Entwurfs-Offenlegung von der Öffentlichkeit nach den §§ 3 Abs. 2 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach dem § 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 Prüfungsergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird mit der Planzeichnung (Anlage 2) und dem Kapitel A der textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Anlage 3) als Satzung beschlossen.
3. Als eigenständige, in den Bebauungsplan integrierte Satzung wird das Kapitel B (Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)) der textlichen Festsetzungen beschlossen (Anlage 3).
4. Die Begründung (Anlage 4) zu dem Bebauungsplan wird beschlossen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss zum Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

6. Der Wechsel des Vorhabenträgers wird beschlossen. Die gb.city parken GmbH, Elz tritt als Vorhabenträger in das Verfahren ein.“

Begründung:

Im Herbst letzten Jahres trat der Vorhabenträger an die Stadt Gießen heran mit dem Plan, auf den Flächen des ehemaligen Kohlenhofgeländes für den zukünftigen Betreiber, die DB Bahn Park GmbH, ein Parkhaus für 320 Stellplätze zu errichten. Auf den verbleibenden Flächen beabsichtigte der Vorhabenträger die Errichtung eines Appartementhauses. Seither wurde zusammen mit der Verwaltung das Projekt des Parkhauses intensiv vorangetrieben. Der Vorhabenträger gründete zwischenzeitlich für die Errichtung des Parkhauses die gb.city parken GmbH, die das Projekt schnellstmöglich errichten möchte.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Planungsziel ist in Hinblick auf die anstehenden Umbaumaßnahmen am Bahnhofsvorplatz die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Parkhauses. Da im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ausreichende Kapazitäten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs fehlen, kann mit den projektierten rund 320 Stellplätzen ausreichend Parkraum zur PKW-Unterbringung motorisierter Bahnkunden und sonstiger Gebietsbesucher geschaffen und die Ansiedlung attraktiver Nutzungen im Bahnhofsumfeld erleichtert werden.

Die bisherigen Pausenstellplätze für Busse im Plangebiet bzw. auf dem ehemaligen Kohlenhofgelände werden im zukünftigen Parkhaus verkehrssicher ersetzt, um auch weiterhin einen geordneten Verkehrsablauf auf dem Bahnhofsvorplatz gewährleisten zu können. Hierfür ist im Erdgeschoss des geplanten Parkhausgebäudes eine Busbetriebsfläche für den ÖPNV-Linienerverkehr zum Abstellen von 5 Bussen vorgesehen. Die Nutzbarkeit des Erdgeschosses für den Busverkehr wurde durch ein Verkehrsplanungsbüro sowohl bezüglich der Fahrgeometrien gutachterlich untersucht als auch anhand eines Fahrversuches überprüft.

Mit der projektierten Bebauung sollen die stadtgestalterischen Mängel innerhalb der ungestalteten Fläche für Bus- und PKW-Stellplätze behoben werden und erste wichtige Entwicklungen zu einer Aufwertung des Umfeldes der Publikumsmagnete Mathematikum und Liebig-Museum sowie des Bahnhofs als Eingangstor zur Stadt angestoßen werden.

Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen die Stadtverordneten der Stadt Gießen in ihrer Versammlung am 05.02.2009 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/29 „An der Alten Post“ für die Bebauung des Flurstück Flur 6 Nr. 131/11. Der Bebauungsplan umfasste die Flächen für die Errichtung eines Parkhauses und für Studentenappartements auf der städtischen, ungestalteten Bus- und PKW-Stellplatzfläche des ehemaligen Kohlenhofes hinter der „Alten Post“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleine innerstädtische Fläche. Ziel des Verfahrens ist die Fortentwicklung dieser Baufläche, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen werden konnte. Zur weiteren Verfahrensbeschleunigung wurde der Magistrat ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Verfahrensart sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden in den beiden Gießener Zeitungen am 07.02.2009 bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang der zu dem Zeitpunkt vorhandenen Planunterlagen im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 09.02. bis 13.02.2009. Die Unterlagen konnten zeitgleich im Internet eingesehen werden. Kein Bürger erkundigte sich in dieser Zeit nach der Planung. Eine Stellungnahme ging postalisch ein und wurde in der weiteren Entwurfserarbeitung beachtet.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurde das Verfahren für das Parkhaus vom Studentenappartementshaus abgekoppelt und als selbstständiges Bauleitplanverfahren fortgeführt. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Alten Post 1“ wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss auf die für den Parkhausneubau notwendigen bzw. betroffenen Flächen reduziert und umfasst nur noch die nordöstliche Teilfläche des ehemaligen Kohlenhofs. Es sind dies die Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 131/11 teilweise und 90/4 teilweise, mit einer Größe von insgesamt ca. 2.660 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Alten Post 1“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.02.2009 in den Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit 25.02. bis einschließlich 26.03.2009 lagen der Bebauungsplan mit Begründung und den umweltrelevanten Stellungnahmen im Stadtbüro Gießen aus.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 3 zeitgleich über die Offenlegung informiert und mit ausreichender Frist beteiligt.

Ergebnis der Offenlegung

Insgesamt 48 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 17 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Davon teilten 8 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von Bürgern gingen zur Offenlegung keine Stellungnahmen ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsentscheidungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen nicht die planungsrechtlichen Normen des Offenlegungsentwurfs. Sie sind weitestgehend redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten, zum Beispiel bezüglich des Lärmschutzes. Das Parkhaus kann grundsätzlich wie vom Vorhabenträger ursprünglich beantragt verwirklicht werden.

Neuer Vorhabenträger für den Parkhausneubau ist die gb.city parken GmbH, Elz (siehe Anlage 5). Seitens der Stadt ist Vorbedingung für die Fassung des Satzungsbeschlusses, dass die für das Vorhaben benötigte Grundstücksteilfläche von der Stadt Gießen an den Vorhabenträger verkauft wird. Zudem muss zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag abgeschlossen sein, in dem über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Sachverhalte geregelt werden.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss werden mit Bekanntmachung in den Giessener Tageszeitungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen rechtsgültig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägung der eingegangenen Anregungen (Anlage 1) mit Behandlung der nach § 4a BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage
2. Bebauungsplan Nr. GI 01/29 „An der Alten Post 1“ mit Begründung, bestehend aus verkleinerter Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen, Satzungen und Hinweisen (Anlage 3)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4)
4. Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 5)

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom
TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom
TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift