

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2929/2010**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 19.02.2010

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Ro - 2335  
 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:**  
**Bebauungsplan GI 01/30 "An der Alten Post 2"**  
**hier: Satzungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 19. Februar 2010 -**

**Antrag:**

- „1. Die von den Bürgerinnen und Bürgern 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 im Rahmen der Entwurfs-Offenlegung 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 seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.
3. Die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

Anlass dieses Planverfahrens ist der geplante, direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Parkhausneubau. Durch dieses Parkhaus wird nur der nördliche Teil des ursprünglich städtischen Parkplatzgeländes eingenommen werden. Um auch die künftige Nutzung der verbleibenden südlichen Restfläche städtebaulich sinnvoll und verbindlich zu regeln, wurde für diese ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung GI 01/30 „An der Alten Post 2“ fortgeführt.

Da mit dem Parkhaus Ersatzstellplatzflächen u. a. auch für die im Plangebiet derzeit ebenerdig bestehenden Stellplätze geschaffen werden, steht die zentral gelegene und bestens erschlossene Fläche des vorliegenden Plangebietes für anderweitige innerstädtische Nutzungen zur Verfügung.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Durch dieses Bebauungsplanverfahren soll auf dieser innerstädtischen Fläche eine quartiersgerechte Bebauung für eine standortgerechte gemischte Nutzung ermöglicht werden.

Die Umgebungsstruktur ist geprägt von einer Mischung aus Wohnen, Läden, Büros bzw. freiberufliche Nutzungen, Gaststätten etc. Ziel der Planung ist es, neue verträgliche Nutzungen zu ermöglichen und durch den Ausschluss störender Nutzungen die Entwicklung städtebaulich sinnvoll zu lenken. Eine Neubebauung in Anpassung an die umliegenden Nutzungen wird zur weiteren Belebung dieser Nutzungsstruktur beitragen und damit den Quartierscharakter erhalten und stärken. Insofern wird für das Plangebiet eine Mischgebietsnutzung angestrebt.

Mit einer Bebauung des bisherigen Parkplatzteilgeländes soll eine bessere bauliche Ausnutzung erfolgen. Damit wird das desolate, ungestaltete Erscheinungsbild dieser rückwärtigen Freifläche, in direkter Nachbarschaft zu hochwertigen Nutzungen wie Bahnhof, Museen und Post, aufgewertet. Neue Raumkanten sollen geschaffen und eine beidseitige Bebauung entlang der Erschließungsstraße „An der Alten Post“ hergestellt 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 das gesamte ehemalige Kohlenhofgelände. Auf dem derzeitigen Bus- und PKW-Stellplatz hinter der „Alten Post“ sollte auf der nördlichen Teilfläche ein Parkhaus und auf der verbleibenden südlichen Fläche ein Appartementhaus für Studenten verwirklicht werden. Das Projekt des Parkhauses wurde zusammen mit der Verwaltung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/29 „An der Alten Post 1“ vorangetrieben.

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. Eine Stellungnahme ging postalisch ein und wurde in der weiteren Entwurfserarbeitung beachtet.

Nach dem Einleitungsbeschluss wurde das Verfahren für das Parkhaus, auf der nordöstlichen Teilfläche des eingeleiteten Plangeltungsbereiches, vom südlich gelegenen Studentenapartmenthaus abgekoppelt und als selbstständiges Bauleitplanverfahren vorgezogen fortgeführt. Um die künftige Nutzung der verbleibenden südlichen Restfläche des eingeleiteten Plangeltungsbereiches zu regeln, wurde für diese die verbindliche Bauleitplanung in einem unabhängigen zweiten Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung GI 01/30 „An der Alten Post 2“ fortgeführt. Das Plangebiet umfasst die beiden Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 131/11 teilweise und 90/4 teilweise. Es umfasst insgesamt eine Größe von rund 1.530 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes GI 01/30 „An der Alten Post 2“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.04.2009 in den Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 17.04.2009 bis einschließlich 19.05.2009 lagen der Bebauungsplan mit Begründung und den umweltrelevanten Stellungnahmen im Stadtplanungsamt 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 37 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 13 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Davon teilten 4 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von Bürgern gingen zur Offenlage 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.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen und dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan nach der Ausfertigung mittels Bekanntmachung in den Giessener Tageszeitungen rechtsgültig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Abwägung der eingegangenen Anregungen mit Behandlung der nach § 4a BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplanes nach der Offenlage
2. verkleinerte Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/30 „An der Alten Post 2“
3. textliche Festsetzungen, Satzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. GI 01/30 „An der Alten Post 2“
4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 01/30 „An der Alten Post 2“

---

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