

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3610/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.02.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Gm - 2333
 Verfasser/-in: Herr Benz

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

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

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. GI 01/20 "Berliner Platz"

Hier: - Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 16.02.2011

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfs offenlegung nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfungsergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen“.

Begründung:

Zur Planänderung

Auf dem nordwestlichen Teil des städtischen Grundstücks vor dem Rathaus am Berliner Platz und auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes plant ein heimischer Investor die Errichtung eines Kino-Centers mit 9 Kinosälen und rd. 1460 Sitzplätzen, ein Theaterstudio mit rd. 130 Sitzplätzen, Büroflächen und ca. 10 Seminarräume für die Fachhochschule und eine Gaststätte. Die Planung sieht zwei Gebäude mit einem Verbindungsbauwerk vor, die städtebaulich verträglich und gestalterisch mit dem neuen Stadthaus abgestimmt sind.

Diese aktuelle Planung erfordert die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans GI 01/20 „Berliner Platz“. Der Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 8800 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsverfahren

Am 17. Dez. 2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Bereits am 1. Dez. 2009 unmittelbar vor der Bauausschusssitzung wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt an der ca. 80 Bürger teilnahmen.

Nach der Bürgerbeteiligung im Jan./Febr. 2010 und einer Beteiligung der Fachämter im Febr. 2010 kam es zu einer Reihe von Änderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs.

Am 18. Nov. 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die Offenlegung der Entwurfspläne erfolgte vom 1. bis 14. Dez. 2010 im beschleunigten Verfahren. Vorher am 30. Nov. 2010 fand noch einmal eine Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal statt, in der auch ein Modell der geplanten Bebauung gezeigt wurde. Außer der Verwaltung waren auch die Investoren und der Architekt vertreten und stellten die aktuelle Planung vor. Ca. 20 Bürger waren der Einladung zu der Bürgerversammlung gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf wurde durchweg positiv beurteilt und es wurden ein paar Ergänzungsfragen zu Fluchtreppen, Gebäudehöhen und den Verträgen mit dem Land Hessen gestellt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan unverzüglich ausgefertigt und bekanntgemacht.

Ergebnis der Beteiligungen zum Vorentwurf

Das südliche Gebäude wurde weiter vom Fahrbahnrand der Ostanlage abgerückt. Der Bürgersteig mit Baumreihe soll nun eine Breite von rd. 6,0m haben. Der Platz zwischen dem südlichen Gebäude und der Straße Berliner Platz wurde um mehr als 20m nahezu verdoppelt. Die Freiflächen um das Kino-Center sollen der vorhandenen Platzgestaltung angepasst werden. Die vorgelegte Freiflächenplanung mit Platanen und einer Brunnenanlage stellt dabei nur eine erste Ideenskizze dar. Hierzu sollen die Bürger weiter beteiligt werden. Die Bedürfnisse der Radfahrer nach Fahrradabstellanlagen werden

berücksichtigt. Die Straße Am Alten Gaswerk erhält einem mindestens 3m breiten Gehweg. Das Theaterstudio wird in Abstimmung mit den Betroffenen nunmehr im nördlichen Gebäude untergebracht. In dem südlichen Gebäude sind der Kino Ein- und Ausgang, eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss, darüber aber sind in vier Etagen Büroflächen und rd. 10 Seminarräume geplant, die überwiegend von der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM ab 1.3.11) genutzt werden sollen. Außerdem sollen drei Kinosaal im Erdgeschoss als Hörsäle der THM genutzt werden.

Ergebnis der Offenlegung und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insgesamt 7 Stellungnahmen und Anregungen abgegeben. 13 weitere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung gemeldet ohne eine Stellungnahme abzugeben.

Von den beteiligten Behörden wurde ein Schallschutzgutachten für den gewerblichen Lärm gefordert, das z. Z. erarbeitet wird und bei der Baugenehmigungsprüfung zu beachten ist. Für den Verkehrslärm liegt schon ein Schallschutzgutachten auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung für den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (2006) vor. Außerdem gab es noch Hinweise zu Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sowie zu Dachflächenbegrünung, Regenwassernutzung, Koppelung der zulässigen Ladenflächen an die Fachhochschulnutzung, Kampfmittelbelastungen des Bodens, Kulturdenkmälern im Zusammenhang mit Werbeflächen und Leitungen der Telekom. Ein konkreter Abwägungsvorschlag ist in der Anlage 1 enthalten.

Von Seiten der Bürgerschaft wurde nur eine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Sie bezieht sich auf die ausreichende Bereitstellung von überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen. In dem Vorentwurf des Freiflächenplans waren rd. 130 Fahrradabstellplätze dargestellt, die erforderliche Zahl der Fahrradstellplätze wird spätestens im Rahmen der Baugenehmigung auf der Grundlage der Stellplatzsatzung geprüft. In der Bürgerversammlung wurde der Entwurf positiv aufgenommen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden als auch die Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung finden, soweit für den hier vorliegenden Plangeltungsbereich relevant, Eingang in die Planung.

Städtebaulicher Vertrag

Am 17. Febr. 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung die ergänzenden Regelungen eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan beschlossen. Dieser Vertrag regelt in Eckpunkten u. a. die Fassadengestaltung bei dem südlichen Gebäude in Anpassung an die Rathausgestaltung, die Abschirmung der Fluchttreppen und ihre Farbe und Gestaltung bei dem nördlichen Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Nutzung der Verkehrsflächen während der Bauzeit und die öffentlichen Anforderungen an eine gesicherte Finanzierung des Vorhabens durch den Investor.

Bodenrecht

Die städtische Fläche (südliches Gebäude, Parzelle 94/13) soll an den Investor im Erbaurecht vergeben werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Beschlussempfehlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
2. Bebauungsplan Nr. GI 01/20 „Berliner Platz“, 1. Änderung (verkleinerte Planzeichnung und Legende)
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Erläuternder Beiplan (Lageplan mit Grundflächen und Ansichten, Freiflächen als Ideenskizze)

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift