

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1024/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.08.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Gm - 2335
 Verfasser/-in: Frau Kron

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

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen"

hier: Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 02.08.2012 -

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf nach den §13 Abs. 2 Nr.3 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Die Änderung der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen" wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Mit der Realisierung der geplanten Senioren- und Wohnanlage soll das Ziel der Stadtsanierung und des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“, rechtskräftig seit dem 17.12.2011, an Stelle der vorhandenen Brache im Gebiet "Zu den Mühlen" ein hochwertiges Quartier zu entwickeln, im Wesentlichen erreicht werden.

Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“ stellte sich im Zuge der Projektplanung heraus, dass die Festsetzung einer hoch schallabsorbierenden Fassade an der Seniorenanlage nicht umsetzbar und darüber hinaus nicht notwendig ist. Diese Festsetzung soll daher entfallen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ setzt zur Bewältigung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen die Ausführung einer hoch schallabsorbierenden Fassade an der dem Bahndamm zugewandten Seite des geplanten Seniorenheimes fest. Neben den zusätzlichen Kosten stehen vor allem nicht lösbare technische Probleme der Ausführung einer stark lärmabsorbierenden Fassade entgegen, die den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2009) genügen kann.

Durch die aufgetretenen Schwierigkeiten bei der Umsetzung wird die Verwirklichung dieses Initialprojektes der Innenstadtentwicklung verhindert. Daher wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes von dem Ingenieurbüro Fritz in einer Schalltechnischen Stellungnahme vom 20.04.2012 nachgeprüft, ob die getroffenen Festsetzungen zur schallabsorbierenden Fassadenausbildung unbedingt bei einer projektbezogenen Betrachtung erforderlich sind.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass für die Bewohner der dem Neubauriegel gegenüberliegenden Wohngebäude auf der anderen Seite der Bahngleise keine wahrnehmbaren Verkehrslärmerhöhungen auftreten werden. Durch zukünftig auftretende Schallreflexionen gehen weder schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Immissionschutzrechtes noch Gesundheitsgefährdungen für die Bewohner der gegenüberliegenden Gebäude aus.

Damit sind Festsetzungen zur Lärmabsorption der Fassade an einer zukünftigen Riegelbebauung im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen" aus den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungskatalog herausgenommen werden.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss am 24.05. 2012 die Einleitung und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“. Da durch die Planänderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, wurde die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Um das Verfahren zügig voranzutreiben, wurde das Änderungsverfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss und die Verfahrensart sowie die Offenlage des Entwurfes der Änderung der textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden in den beiden Gießener Tageszeitungen am 26.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 05.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 lag die Änderung der textlichen Festsetzung mit Begründung im Planungsamt aus.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 mit Schreiben vom 11.06.2012 über die Offenlegung informiert und mit ausreichender Frist bis zum 29.06.2012 beteiligt.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss wird mit Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ rechtsgültig.

Ergebnis der Offenlegung

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den §§ 13 und 3 Abs. 2 BauGB gingen keinerlei Stellungnahmen ein.

Insgesamt 11 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden mit der Bitte um Stellungnahme zu der Bebauungsplanänderung angeschrieben. Während der Offenlage gingen schriftliche Stellungnahmen von 3 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) ein. Davon teilte eine Behörde mit, dass sie keine Einwendungen oder Anregungen vorzubringen hätte.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange beziehen sich überwiegend nicht auf den zur Beteiligung anstehenden Entwurf der Bebauungsplanänderung.

Lediglich die für den Immissionschutz zuständige Abteilung des Regierungspräsidiums Gießen teilte mit, dass sie der Bebauungsplanänderung nicht zustimmen kann.

Es wird unter anderem angeführt, dass die Möglichkeit einer Prognoseunsicherheit bestünde, so dass bei Wegfall der schallabsorbierenden Fassade auch eine Pegelerhöhung von 2 dB(A) statt 1 dB(A) denkbar sei.

Entgegen dem hier vorgebrachten Hinweis kommt der Gutachter zu der abschließenden Einschätzung, dass in der Realität die tatsächlich auftretenden reflexionsbedingten Erhöhungen des Verkehrslärmpegels noch geringer als im Gutachten angenommen sein werden, da die Eigenabschirmung der durchfahrenden Züge in den Berechnungen nicht berücksichtigt wurde.

Weiter wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass eine Verschlechterung der ohnehin stark belasteten Lärmsituation nicht zugestimmt werden kann. Dieser Aussage muss jedoch entgegengehalten werden, dass aufgrund dieser hohen Lärmbelastung im Bestand bereits im Bebauungsplan Gi 01/18, "Neustädter Tor" für den von dieser Planänderung betroffenen Bereich der Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen wurde. Somit besteht hier schon ausreichender Schallschutzanspruch aufgrund der bestehenden Überschreitung der Richtwerte.

Zudem ist der Aussage zu widersprechen, dass der Wegfall der Forderung nach einer lärmabsorbierenden Fassadenausbildung lediglich den erhöhten Kosten geschuldet sei, da hier unüberwindbare technische Probleme im Vordergrund stehen.

Der Investor hatte bei der Suche nach Lösungen sogar das Fraunhofer Institut eingeschaltet und erfahren, dass für Wohngebäude noch keine technischen Lösungen existieren, um die relativ schweren lärmabsorbierenden Elemente vor der Fassadendämmung über Anker mit der lastabtragenden Wand zu verbinden. Für derartige Anker gäbe es noch keine technische Zulassung.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Daraus resultierten keinerlei Abweichungen von der Änderung der textlichen Festsetzungen gegenüber dem offengelegten Entwurf.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen (Anlage 1)
2. Bebauungsplanänderung (Anlage 2)
3. Begründung zu der Änderung der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift