

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2601/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.02.2015

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

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

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" und einer Gestaltungssatzung;

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 17.02.2015 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch/BauGB i.V.m. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 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 01/36 ‚Reichensand/Bahnhofstraße‘ (Anlage 2) wird 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 Aufhebung der eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan Nr. G 1/09 ‚Reichensand‘ integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) wird beschlossen.
4. Die in der Anlage 5 beigefügte Gestaltungssatzung (gem. § 81 Abs. 1 HBO) wird als Satzung beschlossen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Ziele der Bebauungsplanung

Ziel der Bebauungsaufstellung ist es, im Plangebiet eine Aufwertung und citynahe Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers im Sinne der Sanierungsziele und vorrangig die Neubebauung der Brachfläche an Stelle des ehemaligen denkmalgeschützten Eckgebäudes der Samenhandlung „Hahn“ zu erwirken. Nach dem Abriss dieses Kulturdenkmals in 2012 wurde es zur Sicherung der Sanierungsziele für diesen Bereich notwendig, diese zu konkretisieren und planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus soll mit diesem Bebauungsplan für das gesamte, Quartier zwischen Reichensand und Westanlage eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden.

Ziele der Gestaltungssatzung

Aufgrund der herausragenden Bedeutung des Straßenzuges Bahnhofstraße ist neben der planungsrechtlichen Absicherung der Sanierungsziele durch einen Bebauungsplan auch die bauordnungsrechtliche Sicherung der stadtgestalterischen Vorgaben im Bereich der Gebäudeausmaße, der Fassaden- und Dachgestaltung, als auch der Materialität in Form einer Gestaltungssatzung unerlässlich. Sie ist rechtliche Voraussetzung, um zukünftig eine qualitätvolle Bebauung steuern zu können und das Stadtbild der historisch und baukulturell für Gießen bedeutenden Bahnhofstraße zwischen Reichensand und Westanlage in seiner Eigenart zu erhalten. Dieses Quartier ist Teil des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, für das als ein wesentliches Sanierungsziel der Erhalt der Blockrandbebauung in der Bahnhofstraße angestrebt wird. Diesem Ziel dient auch die angestrebte und im Sanierungsrahmenplan abgebildete Baulückenschließung im Reichensand.

In der Stadtsanierung wurde ursprünglich vom Erhalt der mittlerweile abgerissenen denkmalgeschützten Eckbebauung „Samen-Hahn“ ausgegangen. Nach deren Abriss ist zur Sicherung der Sanierungsziele eine städtebaulich der baulichen Umgebung angepasste Neubebauung an Stelle der abgerissenen Kulturdenkmale erforderlich. Durch die Gestaltungssatzung soll gesichert werden, dass sich ein Neubau auf den Flurstücken der Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück-Nr. 798/2 und 798/17 in Kubatur, Gestalt und Materialität am historischen Vorgängerbau orientieren muss und in seiner architektonischen Gestaltung - insbesondere der Fassaden - die historischen Qualitäten erreicht.

Es werden in der Gestaltungssatzung Regelungen getroffen, die Anwendung finden bei Neubau-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen und Änderungen der Fassadengestaltung. Die Aufstellung der Gestaltungssatzung nach HBO erfolgt parallel, aber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen und wird im Norden von der Bahnhofstraße, im Westen von der Westanlage und im Süden und Osten durch die Straße „Reichensand“ begrenzt. Er umfasst im Wesentlichen die vorhandene Blockrandbebauung an der Bahnhofstraße, das Karstadt-Parkhaus und die Brachflächen im Bereich der ehemaligen Samenhandlung Hahn.

Der Geltungsbereich umschließt in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 765/16 teilweise, 798/2, 798/4, 798/9, 798/10, 798/15, 798/16, 798/17, 799, 800/1, 801, 803/1, 803/4, 807/13, 807/14, 819/8, 1519/3 teilweise und 1525/21 (Stand August 2013). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst nur einen Teil des Bebauungsplangebietes, weil er den Bereich des Karstadt-Parkhauses ausschließt. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist ihrer Anlage 1 zu entnehmen.

Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 27. Juni 2012 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, aber mit einer zweiteiligen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Der Einleitungsbeschluss wurde am 5. Juli 2012 öffentlich in den beiden Gießener Tageszeitungen bekanntgemacht.

Um Lösungen für eine sowohl ausreichend wirtschaftliche als auch ortsverträgliche Ersatzbebauung zu finden und zudem die aufgrund der besonderen bauhistorischen und ortsgeschichtlichen Situation notwendigen hohen gestalterischen Anforderungen an das Fassadenbild der künftigen Bebauung zu sichern, wurde Ende 2012 das renommierte Architektur- und Planungsbüro „Meurer“, Frankfurt von der Stadt Gießen mit der Erarbeitung einer Bebauungs- und Fassadenstudie für das ehemalige „Samen-Hahn“-Areal beauftragt.

Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen und ebenda aufgeführten Verfahrens- und Beteiligungsschritten fanden zwei öffentliche Bürgerinformationsveranstaltungen statt. Noch vor der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden in einem ersten Bürgergespräch am 19. März 2013 anhand des Ergebnisses der Studie des Planungsbüros „Meurer“ frühzeitig konzeptionelle Überlegungen für eine Ersatzbebauung der abgerissenen, denkmalgeschützten Eckbebauung „Samen-Hahn“ vorgestellt und mit überwiegender Zustimmung diskutiert.

Im Mai 2013 wurde das Planungsbüro Meurer beauftragt, das aus seiner Bebauungs- und Fassadenstudie hervorgegangene Ergebnis mittels einer beschlussfähigen und rechtlich haltbaren Form als Gestaltungssatzungsentwurf zu konkretisieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 3. August 2013 bekanntgemacht und vom 12. bis zum 23. August 2013 durchgeführt. In der Begründung zum Planvorentwurf wurden auch die Ziele der Gestaltungssatzung innerhalb der Ausführungen zur Fassadenstudie ausführlich erläutert. Es wurden keine Anregungen durch die Öffentlichkeit zum Bebauungsplan vorgebracht, sondern nur eine Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung der Gestaltungssatzung eingereicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22. Juli 2013 bis zum 16. August 2013 durchgeführt. Es wurden 37 Stellen angeschrieben. Von Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen, einschließlich städtischer Ämter, insgesamt 16 Stellungnahmen ein, wovon 7 weder Bedenken noch Anregungen enthielten und weitere 8 Hinweise und redaktionelle Anregungen bzw. Formulierungsvorschläge aufwiesen die im Planverfahren berücksichtigt werden konnten. Lediglich eine Stellungnahme enthielt Empfehlungen, denen nicht in Gänze gefolgt wurde. Die gegenüber dem Vorentwurf vorgenommenen Änderungen im Planentwurf betrafen daher nicht die Ziele, sondern nur die Begründung, Ausformulierung und Darstellung der Festsetzungen.

Vor dem Entwurfsbeschluss durch die Gießener Stadtverordnetenversammlung fand am 30. September 2014 eine zweite Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der die Öffentlichkeit insbesondere über die Ziele und Inhalte der angestrebten Gestaltungssatzung informiert wurde und abermals Gelegenheit zur Äußerung bestand.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 9. Oktober 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde am 11. Oktober 2014 in den beiden Gießener Zeitungen bekanntgemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand mit der Entwurfsöffelange vom 21. Oktober bis zum 21. November 2014 statt. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde auch der Entwurf der Gestaltungssatzung ausgelegt.

Zur Entwurfsöffelange des Bebauungsplanes und der Satzung ging aus der Öffentlichkeit wieder nur eine Stellungnahme ein, die Anregungen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs enthielt (siehe unten).

Von den 46 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 22 Stellungnahmen abgegeben, von denen 14 keine Anregungen oder Hinweise enthielten und 8 nur redaktionelle oder abwägungsfähige Hinweise enthielten, welche keine wesentlichen Inhalte der Planung betrafen.

Parallel zum Planverfahren wurden in allen Phasen intensiv Gespräche mit der Eigentümerfamilie und interessierten Investoren zu alternativen Baukonzepten geführt; es wurde aber bis zuletzt keine umsetzungsfähige alternative Konzeption oder verbindliche Bauträgerschaft gefunden. Als maßgebendes Problem bei der Verhandlung einer realisierungsfähigen Lösung hat sich dabei herausgestellt, dass die Eigentümerfamilie bisher nicht bereit war die sanierungsrechtlichen Vorgaben zu einer Deckelung der Baulandpreise mit ihren Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Einklang zu bringen. Zudem konnte noch keine Konstellation ohne Verkauf des Baugrundstückes gefunden werden.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im August 2013 ging aus der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahme der Gruppe „Stadt mit Flair“ der Lokalen Agenda 21 zur Gestaltungssatzung ein. In dieser wurde gefordert, dass für die Aufstellung der Gestaltungssatzung die gleichen Beteiligungsschritte wie für den zugehörigen Bebauungsplan durchgeführt werden sollten, da eine bloße Offenlage dieser Gestaltungssatzung dem zu erwartenden

besonders großen öffentlichem Interesse nicht gerecht werden würde. Da mit der Ausformulierung der Gestaltungssatzung erst nach grundsätzlicher Klärung der Ziele der Gestaltungskonzeption begonnen werden konnte, war diese zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung im August 2013 noch nicht so weit vorangeschritten, dass ein anderer Stand als der aus der ersten Bürgerinformationsveranstaltung hätte veröffentlicht werden können. Die Ziele der Gestaltungssatzung wurden jedoch in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf innerhalb der Ausführungen zur Fassadenstudie ausführlich dargestellt. Zudem war die Gestaltungssatzung Inhalt der 2. Bürgerinformationsveranstaltung. In der folgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde dann auch der Entwurf der Gestaltungssatzung parallel offengelegt.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurde von den 37 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange lediglich eine Stellungnahme abgegeben, deren Empfehlungen nicht in Gänze gefolgt wurde:

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen wurde zum Immissionschutz u.a. darauf hingewiesen, dass nicht die Orientierungswerte zum Schallschutz nach DIN 18005-1, sondern in Hinblick auf einen möglichen Beschwerdefall zum Betrieb des Karstadt-Parkhauses hier die deutlich niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Planung berücksichtigt werden sollten. In der Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde dieser Sachverhalt ausführlich erläutert und dargelegt, warum dieser Empfehlung nicht zugestimmt würde, so dass in der folgenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums zur Entwurfsoffenlage hierzu auch keine Kritik mehr geäußert wurde.

Das städtische Vermessungsamt wies in seiner frühzeitigen Stellungnahme u.a. darauf hin, dass hinsichtlich der Erschließung der bestehenden rückwärtigen Hofbebauung in der Bahnhofstraße 39 Ordnungsbedarf bestünde, da das Vordergebäude nur einen 2 m breiten Grenzabstand freigibt und die Zufahrt derzeit über das Nachbargrundstück erfolgt. Die angeführten Gebäude stammen jedoch aus dem Jahr 1890, die Zufahrt wird gemeinschaftlich genutzt und die Erschließung des Gesamtgrundstückes ist gegeben, so dass hier für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf bestand. Zur Entwurfsoffenlage erfolgte auch keine diesbezügliche Stellungnahme mehr.

Im Rahmen der Gestaltungssatzung- und der Bebauungsplanoffenlage wurde aus der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahme abgegeben, die Anregungen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs enthielt. Es wurde kritisiert, dass entgegen der Darstellung in der Begründung, das Plangebiet nicht sehr gut für den Fahrradverkehr erschlossen sei, denn die Einbahnstraße im Reichensand müsste für die Radfahrer in Gegenfahrrichtung geöffnet werden. Im Zuge der anstehenden Straßenumbauten im Reichensand ist die Anlage einer solchen Fahrradspur in Gegenrichtung der Einbahnstraße geplant. Im Bebauungsplan werden aber nur die öffentlichen Verkehrsflächen, nicht die einzelnen Fahrspuren festgesetzt. Der in dieser Stellungnahme geforderten besonderen Behandlung der Fahrradabstellplätze wurde nicht gefolgt, da diese abschließend in der Gießener Stellplatzsatzung geregelt werden.

Entgegen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf gingen zur Entwurfsbeteiligung von den Behörden und Trägern öffentlicher Belang keinerlei Stellungnahmen mehr ein, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen müssten. Daher erfolgten zum Satzungsbeschluss ausschließlich redaktionelle Änderungen sowie Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Gestaltungssatzung und der Bebauungsplan liegen nun der Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vor.

Nach den Satzungsbeschlüssen werden beide mit ihrer Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden.

Der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 01/09 „Reichensand“ wird durch diesem Bebauungsplan vollständig überlagert und aufgehoben, einschließlich der im Altplan enthaltenen Erhaltungssatzung und seinen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ wird in Teilen überlagert und dort aufgehoben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Gestaltungssatzung (mit verkleinerten Anlagen)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift