

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0920/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.05.2012

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. **Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet "Schanzenstraße/Mühlstraße" für den Bereich Reichensand**
2. **Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" hier: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung**
3. **Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den Bereich Reichensand/Bahnhofstraße - Antrag des Magistrats vom 29.05.2012 -**

Antrag:

- „1. Das Sanierungsziel im Bereich Bahnhofstraße/Reichensand wird dahingehend konkretisiert, dass sich ein Neubau auf den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück-Nr. 798/2 und 798/17 in Kubatur, Gestalt und Materialität am historischen Vorgängerbau (Gebäude Samen-Hahn) orientieren muss.
- 2.1 Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" eingeleitet.
- 2.2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- 2.3 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 2.4 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.
3. In einer separaten Gestaltungssatzung sollen gem. § 81 Hessische Bauordnung (HBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden.“

Begründung:

Nachdem die Eckbebauung „Samen-Hahn“ aufgrund des Gesamtgebäudezustands in absehbarer Zeit abgerissen wird, ist es zur Sicherung der Sanierungsziele für diesen Bereich notwendig, diese Ziele hier zu konkretisieren und rechtlich abzusichern.

Die historisch und baukulturell für Gießen bedeutende Bahnhofstraße zwischen Reichensand und Westanlage erfordert eine sensible Ergänzung des Straßenzuges. Dieses kann nur gewährleistet werden, wenn ein Neubau sowohl in seinen Ausmaßen als auch in seiner architektonischen Gestaltung - insbesondere der Fassaden - die historischen Qualitäten erreicht.

Zur Erreichung der Sanierungsziele und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung soll die mit dieser Vorlage beabsichtigte Überarbeitung des Planungsrechtes für das gesamte Quartier zwischen Reichensand und Westanlage veranlasst werden. Zudem ist die dezidierte Entwicklung einer Gestaltungssatzung anzugehen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das zu beplanende Gebiet hat eine Größe von ca. 0,85 ha und befindet sich in der Gießener Innenstadt. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch den Reichensand, im Westen durch die Westanlage und im Norden durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, rechtskräftig seit dem 15.10.2005. Städtebauliche Missstände in erheblichem Umfang wurden zuvor durch die gemäß § 141 BauGB erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen festgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Westanlage streift eine Richtfunktrasse das Plangebiet. Symbolhaft wird zudem das bestehende „Karstadt“-Parkhaus an seinem Standort dargestellt.

Mit diesem Bebauungsplan GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" werden zwei rechtskräftige Bebauungspläne jeweils in Teilen überlagert und geändert:

Der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G1/09 „Reichensand“ wird, mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Straße Reichensand, vollständig überlagert. Dieser Bebauungsplan regelt insbesondere die bauliche Nutzung der vorhandenen Baulücke auf dem „Samen Hahn“-Areal, die als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil festgesetzt ist.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. G1/09 „Reichensand“ wird der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ von dieser Planaufstellung im Bereich zwischen Reichensand und Bahnhofstraße geändert. Der Bebauungsplan „Stadtmitte II“ setzt als Grundlage für die Einrichtung der Fußgängerzone eine Entlastungsstraße für den Seltersweg fest, die ähnlich verläuft wie die heutige Straße Reichensand. Die Bebauung an der Bahnhofstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im Bereich Reichensand/Westanlage ist kleinflächig ein Kerngebiet festgesetzt.

Die zum Abriss bestimmten Eckgebäude der ehemaligen Samenhandlung „Hahn“ (Reichensand 2/Bahnhofstraße 35) und das Haus Bahnhofstraße 39 sind Einzelkulturdenkmale nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Zudem liegen diese Gebäude im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage I (Bahnhofstraße – Westanlage), die sich auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße fortsetzt und im direkten Gegenüber zum Plangebiet mehrere Kulturdenkmale umfasst.

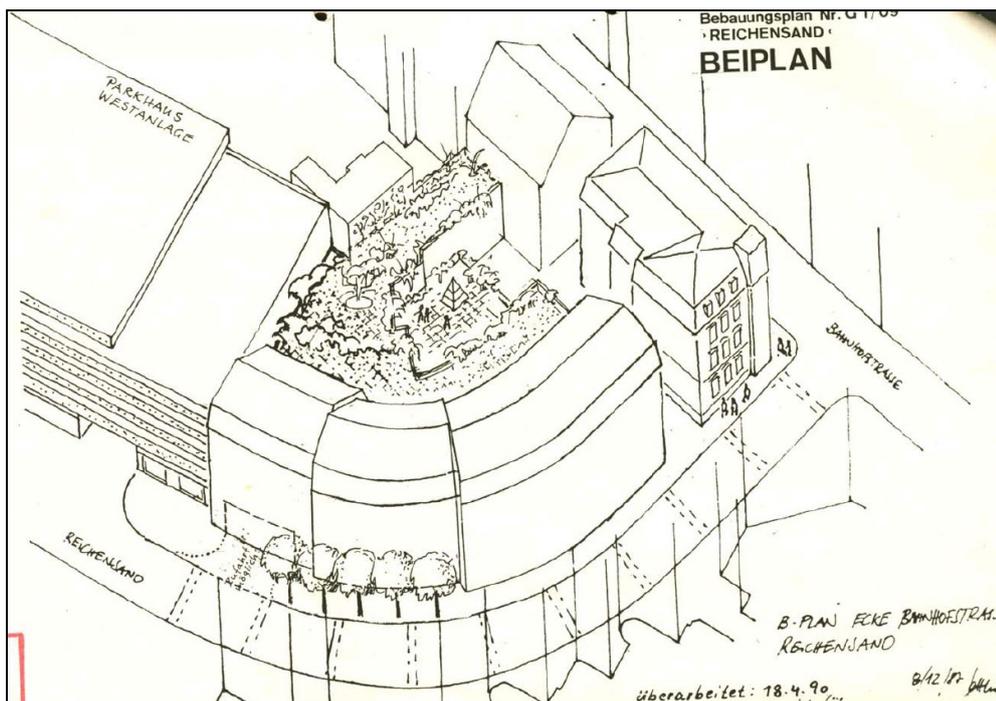
Planungsziele

Die denkmalgeschützten Gebäude und das Gelände der ehemaligen Samenhandlung Hahn liegen seit Jahrzehnten brach. Trotz wiederholter Bemühungen von Seiten der Eigentümer und der Stadtverwaltung ist es nicht gelungen, eine dem Standort angemessene Nutzung zu realisieren. Die Gebäude sind nach jahrelangem Verfall in einen derart schlechten baulichen Zustand, dass kein Erhalt der denkmalgeschützten Kulturdenkmale möglich ist.

In der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ wird als wesentliches Ziel für den Bereich des Plangebietes der Erhalt der Blockrandbebauung in der Bahnhofstraße angeführt. Diesem Ziel dient auch die im Sanierungsrahmenplan abgebildete Baulückenschließung im Reichensand. In der Stadtsanierung wurde bisher allerdings vom Erhalt der Gebäude ausgegangen. Daher ist zur Sicherung einer städtebaulich geordneten und der baulichen Umgebung angepassten Neubebauung an Stelle der zum Abriss bestimmten Kulturdenkmale die Konkretisierung der Sanierungsziele erforderlich. Um hier den besonderen gestalterischen Anforderungen innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und dem historischen Gebietscharakter auch nach Abriss der Kulturdenkmale bis zum Erlass eines Bebauungsplanes und einer Gestaltungssatzung steuern zu können, werden die Sanierungsziele dahingehend konkretisiert, 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.

Um im Plangebiet eine Aufwertung und citynahe Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers im Sinne der Sanierungsziele, vorrangig die Neubebauung der Brachfläche, zu erreichen, müssen die planungsrechtlichen Vorgaben für diesen Innenstadtbereich geprüft und neu definiert werden.

Dabei sind die divergenten Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers Reichensand/Bahnhofstraße/Westanlage städtebaulich zu bewältigen. Dazu gehören insbesondere die baulich schwierigen Anschlüsse an das Karstadt-Parkhaus und die denkmalgeschützten Bereiche in der Bahnhofstraße (siehe Axonometrie).



Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung der beiden jetzt noch rechtskräftigen Bebauungspläne ist erforderlich, weil die in diesen Rechtsplänen getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine geordnete Innenstadtentwicklung und insbesondere den heutigen Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechen.

So sind beispielsweise im Geltungsbereich des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte II“ weder überbaubare und nicht überbaubaren Flächen noch Baugrenzen oder gar Baulinien festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht ausgeschlossen und auch Tankstellen wären hier zulässig.

Die Festsetzungen des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G1/09 „Reichensand“ bilden in der Bahnhofstraße lediglich den denkmalgeschützten, nun aber zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand „Samen Hahn“ ab. Für die privaten Grundstücke ist ganzflächig ein Kerngebiet festgesetzt, dass vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung und nicht dem Wohnen dient. Zudem konnte bis heute die in dem seit nunmehr zwei Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung am Reichensand nicht verwirklicht werden.

Die Konkretisierung der stadtgestalterischen Vorgaben im Bereich der Gebäudeausmaße, der Fassaden- und Dachgestaltung als auch der Materialität ist aufgrund der herausragenden Bedeutung des Straßenzuges Bahnhofstraße unerlässlich und rechtliche Voraussetzung, um zukünftig eine qualitätvolle Bebauung steuern zu können. Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung kann in den Bebauungsplan integriert oder unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erlassen werden.

Bebauungsplanverfahren

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als zwei Hektar wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die vorrangig verhindern soll, dass aufgrund von Nutzungsänderungen bzw. Abriss von Gebäuden und Neubebauung die weitgehend noch vorhandene geordnete städtebauliche Ordnung verloren geht.

Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von zwei ha liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im geforderten rechtlichen Rahmen hinreichend sachgerecht ermittelt und behandelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich zum Einleitungsbeschluss

Anlage 2: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. G1/09 „Reichensand“

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift