

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0521/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 17.02.2017

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

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

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/27 „Am Bahnhofsvorplatz“;  
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage  
 - Antrag des Magistrats vom 17.02.2017 -**

#### Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 01/27 ‚Am Bahnhofsvorplatz‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Die Stadt Gießen ist seit Jahren intensiv bemüht, den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld als Entree der Stadt aufzuwerten. Der Umbau des Bahnhofsvorplatzes konnte nach jahrzehntelangem Vorlauf zur Eröffnung der Landesgartenschau in 2014 abgeschlossen werden. 2012 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Stadtumbaugebiet „Bahnhofsvorplatz“ beschlossen mit dem Ziel, das gesamte räumliche Gefüge

„Bahnhofsumfeld“ aufzuwerten und den Bestand im Hinblick auf technische, soziale und kulturelle Aspekte zu stärken.

Für den Bereich des Bahnhofvorplatzes und der Bahnhofstraße wurden und werden mit den abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren 1. Änderung GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, GI01/29+30 „An der Alten Post“ 1+2 und den laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. GI 01/28 „Obere Bahnhofstraße“ sowie 3. Änderung GI 01/04 „Neue Post“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um hier nachhaltig eine positive städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Nur die unmittelbar auf der Südostseite an den Bahnhofsvorplatz anschließende Bauzeile wurde bisher als einziger Teil des Bahnhofsumfeldes noch nicht planungsrechtlich abgesichert. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es daher, nun auch für dieses, unmittelbar an den Bahnhofsvorplatz angrenzende Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die in der direkten Umgebung angestoßene Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.

#### Geltungsbereich und Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gebäude Bahnhofstraße 93,95,97,99 und An der Alten Post 1,3,5,7. Er wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Nordwesten, die Straße An der Alten Post im Nord- und Südosten sowie Gleisanlagen und die Fußgängerbrücke zum Alten Wetzlarer Weg im Südwesten. Das Plangebiet schließt die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 88/5, 89/7, 89/8 und 90/1 ein und hat eine Größe von 0,24 ha.

Mit dem „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)“ besitzt die Stadt ein gesamtstädtisches integriertes Handlungskonzept, das am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Der Bereich des Bahnhofsumfeldes wird in dem Gesamtstädtischen Rahmenkonzept als Fläche für bauliche Intervention mit städtebaulicher Neuordnung gekennzeichnet. Beschrieben wird, dass der Bereich Funktions- und Substanzschwächen aufweist, die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich machen. Zudem wird eine raumfunktionale Aufwertung für den Bahnhofsvorplatz als wichtiges Entree und Visitenkarte der Stadt sowie eine Hervorhebung der Funktionalität und Gestaltung empfohlen. Dies trifft auch auf die weiterführenden Verbindungen bzw. Verknüpfungen vom Bahnhof zur Innenstadt zu, deren Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Nutzungsstruktur für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt besonders wichtig sind.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, dem Masterplan entsprechend die eingeleitete Aufwertung des Bahnhofsumfeldes auch im Geltungsbereich planungsrechtlich nachzuvollziehen. Das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird, und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Bereits positive Initiale für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sind, neben dem Umbau des Bahnhofsvorplatzes, der erfolgte Parkhausneubau hinter der „Alten Post“ sowie die neu geschaffene Wohnbebauung rückwärtig zum Bebauungsplangebiet. Diese Entwicklung soll mit diesem Bebauungsplan „Am Bahnhofsvorplatz“ auch für die im Plangeltungsbereich vorhandene Bauzeile gesichert werden. Mit der Festsetzung eines modifizierten Mischgebietes soll die gemischte Nutzungsstruktur erhalten bleiben, wobei auf die Erhaltung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist.

In dem Gebiet um den Bahnhof gibt es zunehmende Wünsche nach Errichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Zudem wird die Aufteilung bestehender Gaststätten in kleinere Einheiten beantragt, um dann in den neu entstandenen kleinen Einheiten innerhalb eines Hauses jeweils 3 Geldspielgeräte unterbringen zu können, ohne dass eine Spielhalle genehmigt werden müsste. Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um den damit verbundenen, bereits schon jetzt sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess in dem Plangebiet zu begegnen und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsumfelds zu unterstützen.

Die Wohnnutzung beeinträchtigende Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen sollen zur Vermeidung eines „trading-down-Effektes“ ausgeschlossen werden.

Die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sollen dem denkmalgeschützten Bestand angepasst werden, denn im Bereich der Denkmale Bahnhofstraße 97-99 werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 Baunutzungsverordnung) bereits im Bestand überschritten. Zur nachhaltigen Sicherung des Erhalts der Baudenkmale werden hier auch künftig Überschreitungen, zumindest der Geschossflächenzahl, notwendig sein.

#### Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,24 ha sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 16. Juni 2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 18. Juni 2012 bis einschließlich 2. Juli 2012 statt. Es gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Verfahren ein.

Obwohl gemäß Einleitungsbeschluss auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss verzichtet werden sollte, weil zum Aufstellungsbeschluss mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorlagen, wird aufgrund der seitdem vergangenen langen Zeitspanne der Entwurf des Bebauungsplanes der neuen Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. B-Planentwurf GI 01/27 „Am Bahnhofsvorplatz“  
(als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift