

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0818/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 10.10.2017

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TS/Gö - 2333  
 Verfasser/-in: Toni Schuldt

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 01/19 „Alter Wetzlarer Weg“  
 hier: Erneuter Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
 – Antrag des Magistrats vom 10.10.2017 –**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erneut eingeleitet.“
2. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Ausgehend von einer angestrebten Neuordnung/-bebauung des Eckgrundstückes Frankfurter Straße/Friedrichstraße und regelmäßiger Anfragen bezüglich möglicher Nachfolgenutzungen des ehemaligen „HELI-Kinos“ besteht im Block zwischen Frankfurter Straße, Friedrichstraße und dem Alten Wetzlarer Weg ein Planerfordernis. Dazu erfolgt die erneute Einleitung des im Jahr 2003 gefassten Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/19 „Alter Wetzlarer Weg“. Die damals angestrebte Parkhaus-Bebauung mit Verbindung zum inzwischen vorhandenen Parkhaus an der Alten Post konnte u. a. nicht mit der Deutschen Bahn angestimmt werden und wurde infolgedessen nicht weiter verfolgt.

Der vollständig bebaute, knapp 0,4 ha große Block liegt im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB geprüft, wobei

- die Blockrandstruktur nur entlang der Friedrichstraße als relativ einheitlich und entlang der Frankfurter Straße sowie des Alter Wetzlarer Weges als heterogen bis auflösend zu bezeichnen ist und
- der Blockinnenbereich als weitgehend bebaut, zu hoch verdichtet/versiegelt und städtebaulich unzureichend strukturiert einzuordnen ist.

Neben der vorhandenen Spielhalle, die gemäß Vergnügungstättenkonzept außerhalb eines Eignungsgebietes liegt und mit einer Ausnahmekonzession betrieben wird, befinden sich im Block Gaststätten und ein Hotel. Hinzu kommen der seit Jahren leerstehende „HELI“-Kinosaal und weitere gemischt genutzte Gebäude mit überwiegend mäßiger Bausubstanz und unbefriedigendem Erscheinungsbild in exponierter Lage des Bahnhofsumfeldes. Insofern ist der Block insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO einzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine nachhaltig positive städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/19 „Alter Wetzlarer Weg“ mit integrierter Gestaltungssatzung erforderlich.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Zur konkreten Abgrenzung bzw. Einbeziehung etwaiger anderer Teilbereiche in den Geltungsbereich und gemäß dem STV-Beschluss 2618/2015 – Einleitung Bebauungsplanverfahrens Frankfurter Straße (Nordseite) – wurden in der unmittelbaren Umgebung derzeit keine Anhaltspunkte für weitere Planerfordernisse festgestellt.

Demnach resultiert der knapp 0,4 ha große räumliche Geltungsbereich, welcher wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch den Alten Wetzlarer Weg,
- im Südosten durch die Frankfurter Straße und
- im Südwesten durch die Friedrichstraße.

#### Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist eine nachhaltig positive städtebauliche Entwicklung und die bauliche Aufwertung des Gebietes. Den negativen Entwicklungstendenzen, wie Leerständen, mäßiger Bausubstanz und einem unbefriedigenden Erscheinungsbild, soll entgegengewirkt werden. Zudem kann dadurch ein freundliches und sicheres Umfeld für den Zugang zum Bahnhof Gießen über den Fußgängersteg am Alten Wetzlarer Weg gewährleistet werden.

Die Ziele der Bebauungsplanung sind im Einzelnen:

- städtebauliche Aufwertung durch Schaffung des Baurechtes für die bauliche Neuordnung/-bebauung des Eckgrundstückes Frankfurter Straße/Friedrichstraße

- städtebauliche Aufwertung durch Schaffung des Baurechtes für die bauliche Nachfolgenutzung/Neubebauung des Blockinnenbereiches mit dem ehemaligen „HELI“-Kino
- planungsrechtliche und räumliche Steuerung nach Empfehlung des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes, d. h. Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße
- Lösung der Eigentumsproblematik – Gehweg auf Privatgrundstück (Flurstück 337/83, Flur 5) – durch Neuordnung

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/19 „Alter Wetzlarer Weg“ kann und soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich vornehmlich um die bauliche Wiedernutzbarmachung/Nachfolgenutzung durch Neuordnung/-bebauung des Eckgrundstückes Frankfurter Straße/Friedrichstraße sowie des ehemaligen „HELI“-Kinos handelt. Das gesamte Plangebiet nimmt zudem nur eine Größe von knapp 0,4 ha ein.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/19 „Alter Wetzlarer Weg“

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift