

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1020/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.02.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon:
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	06.03.2018	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Erneute Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz,,

Bereich: "Alte Post,,

- Antrag des Magistrats vom 20.02.2018 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 2. Änderung GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘, Bereich ‚Alte Post‘ eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘ in Teilen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanänderung

Bereits am 17.07.2003 wurde wegen der unbefriedigenden städtebaulichen Situation am Bahnhofsvorplatz, welche schon damals besonders durch den Leerstand der Alten Post geprägt wurde, von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nordöstliche Bahnhofsumfeld beschlossen, um den städtebaulichen Mängeln planungs- und bauordnungsrechtlich entgegenwirken zu können. Um eine Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Alten

Post zu erreichen, wurde der damalige Einleitungsbeschluss im Einvernehmen mit der Eigentümerfamilie der Alten Post gefasst, die dort einen Um- und Anbau für eine vorwiegend gastronomische Nutzung plante. Das Planverfahren wurde aber über den Einleitungsbeschluss hinaus nicht weiter fortgeführt, weil keine genehmigungsfähige Konzeption seitens der Eigentümer vorgelegt wurde. Nach nunmehr 15 Jahren bietet sich aktuell die Chance, im Einvernehmen mit dem voraussichtlichen künftigen Eigentümer der Alten Post eine sinnvolle bauliche Entwicklung und nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten, aber seit Jahrzehnten brachliegenden Gebäudeensembles zu erreichen und damit den bereits eingesetzten baulichen Zerfall der Kulturdenkmale aufzuhalten. Mit diesem Bebauungsplan sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Gießen, in direkter Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz, dem Liebigmuseum und dem Mathematikum. Der Geltungsbereich umfasst nur das Gebäudeensemble Bahnhofstraße 91 (Gießen, Flur 6, Nr. 92/2, Stand Januar 2018), bestehend aus dem Alten Kaiserlichen Postamt und dem dahinter liegenden ehemaligen Telegraphenamt. Es hat eine Größe von 3.659 m².

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines zentralen innerstädtischen Gebietes von stadtpprägender Bedeutung, welches innerhalb der Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“ als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung unter Denkmalschutz steht. Sowohl die Alte Post als auch das Telegraphenamt sind darüber hinaus als Einzelkulturdenkmale geschützt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen durchzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken.

Mit diesem Bebauungsplan wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, nach Erlangung der Rechtskraft in einem 2. Teilbereich ersetzt. Dies ist erforderlich, weil der Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ im Plangebungsbereich ein Mischgebiet festsetzt, mit geringeren Ausnutzungswerten als durch den denkmalgeschützten Bestand bereits vorhanden und ohne Baufenster für das rückwärtige Telegraphenamt. Außerdem sind nach der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig, weshalb unter Anwendung der aktuellen BauNVO und Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes eine Neuregelung erforderlich ist.

Aufgrund der wichtigen Rolle des Bahnhofsumfeldes in der Stadtentwicklung wurde für diesen Bereich von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 ein Stadtumbauegebiet "Bahnhofsvorplatz" nach § 171 b BauGB durch die

Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Am 09. Oktober 2014 wurde ferner eine Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Maßnahmen im Stadtumbaugebiet (§ 171d BauGB) beschlossen. Hierdurch werden z.B. stärkere rechtliche Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalte ermöglicht, die die Umsetzung der städtischen Ziele erleichtert.

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten. Nach dem ebenfalls am 15.12.2011 beschlossenen Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Erweiterten Innenstadt“, die zwar nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich der „Einkaufsinnenstadt“ zuzuordnen ist, aber diese durch Ergänzungslagen und Komplementärnutzungen abrundet. Laut dem Gutachten soll hier kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden, lediglich kleinteilige Angebote als Ergänzung zu den Angeboten der Einkaufsinnenstadt sind verträglich.

Ziele des Planverfahrens

Ziel des Planverfahrens ist es, den nachhaltigen Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Ensembles der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes planungsrechtlich zu sichern, indem eine städtebaulich verträgliche bauliche Erweiterung und eine sinnvolle Nutzung ermöglicht wird. Damit sollen das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird, und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, gestärkt und nachhaltig weiterentwickelt werden.

Positive Initialvorhaben für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sind neben den mittlerweile etablierten beiden Museen, dem abgeschlossenen Umbau des Bahnhofsvorplatzes und der begonnenen Treppensanierung durch die Stadt Gießen auch der vor 6 Jahren fertiggestellte Parkhaus- und Appartementneubau hinter der „Alten Post“ sowie die Sanierung der gegenüberliegenden Gebäudezeile Bahnhofstraße 90/92/94 durch private Initiativen.

Mit der geplanten, erst seit 2017 möglichen Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll auch für die Alte Post und das Telegraphenamt diese positive Entwicklung mit einer gemischten Nutzung fortgeführt werden, wobei auf die Erhaltung eines mit der benachbarten Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist. Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ Neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden sind hier auch Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Hotels, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In dem Gebiet um den Bahnhof gibt es zunehmende Wünsche nach Errichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um den damit verbundenen, bereits schon jetzt in Teilen des Bahnhofumfelds sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess zu begegnen. 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.

Wie bereits im Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 Bahnhofsvorplatz, Bereich „Alte Post“ 2003 beschlossen, sollen die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung dem denkmalgeschützten Bestand angepasst werden. Dies ermöglicht die Festsetzung eines MU-Gebietes mit zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) von Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0.

Um eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Nutzung der Liegenschaft zu ermöglichen, ist es ferner notwendig, zusätzlich zu den bestehenden beiden Kulturdenkmalen hinter der Alten Post ein weiteres Baufeld anzubieten, welches einen Neubau in gleicher Höhe des ehemaligen Telegraphenamts zulässt (siehe folgende Abbildung) und mit der Denkmalpflege bereits 2014 abgestimmt wurde.

Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanes die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das beschleunigte Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Stattdessen findet eine Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen statt, während der gleichwohl die Möglichkeit besteht, sich zu der Planung zu äußern.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz", Bereich: "Alte Post"

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