Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer:	**STV/2663/2021**
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Datum:	22.01.2021

Amt:	Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon:	- 61 Hn-/Mi -2331
Verfasser/-in:	Henrich, Stephan

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

Betreff:
1.Vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan G 75 "Mühlstraße/Schanzenstraße„ hier: Annahmebeschluss und Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung - Antrag des Magistrats vom 29.01.2021 -

Antrag:
„1. Der von der Adam Henrich Lichtspiel GmbH/Frankfurt mit Schreiben vom 22.01.2021 beantragten Einleitung einer vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 75 ‚Mühlstraße/Schanzenstraße' für das Teilgebiet des derzeitigen Kinocenters in der Bahnhofstraße (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes G 75 eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen."

Begründung:
Anlass der Bebauungsplanung
Schon die von der Stadtverordnetenversammlung in 2005 beschlossene Rahmenplanung zur Stadtsanierung sah für den Bereich des Kinocenters in der Bahnhofstraße in

Abhängigkeit zur Entwicklung des Kino-Standortes am Berliner Platz als alternative Neubau-Option Wohnungsbau vor.
Nach einer ersten Abstimmung mit der Eigentümerschaft im Rahmen der Sanierungsberatung in 2018 wurde sich u.a. auch wegen des für eine Neubebauung ungünstigen Grundstückszuschnittes sowie der noch unklaren Entwicklung in der Gießener Kino-Landschaft für eine vorläufige Erhaltung entschieden.
Aufgrund der weiteren Umsatzentwicklung am Kino-Altstandort, verbunden mit der sich im März 2020 abzeichnenden Folgen der Corona-Pandemie, und eines erfolgten Flächenankaufes wurde ab dem letzten Frühjahr ein Neubau-Konzept mit den städtischen Fachämtern und den Denkmalbehörden vorabgestimmt.

Der Kinopolis-Manager, als Betreiber sowohl des Kinocenters als auch des Hauptstandortes am Berliner Platz und weiterer Kinos insbesondere im Rhein-Main-Gebiet, hat am 15.01.2021 in einem Schreiben an die Oberbürgermeisterin die Folgen der pandemiebedingten Kino-Schließungen und unzureichenden Kompensationsleistungen, aber auch die vorhergehend negative Umsatzentwicklung am Standort Bahnhofstraße sowie seine Absicht im Falle einer Kinocenter-Schließung dessen Programm „bestmöglich in den Spielplan des Kinopolis zu integrieren" erläutert.

Das vorabgestimmte Neubaukonzept der Adam Henrich Lichtspiel GmbH entspricht mit seiner wohnbaulichen Ausrichtung und (im rückwärtigen Grundstücksteil) baulichen Ausnutzung nicht dem im rechtswirksamen Bebauungsplan G 75 „Mühlstraße/Schanzenstraße" vom 10.03.1980 festgesetzten Baurecht. Daher muss der Bebauungsplan in diesem Teilbereich geändert werden.

<u>Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplan-Änderung</u>
Das in der Gießener Innenstadt gelegene Planänderungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Neubebauung am Platz an der Johannette-Lein-Gasse, im Osten durch die Bebauung westlich der Johannette-Lein-Gasse, im Süden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Bebauung östlich der Schanzenstraße.
Das Gebiet hat eine Größe von rund 1.750 m².
Folgende Grundstücksparzellen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahrens (Gemarkung Gießen): Flur 1 Nr. 892/1, 893 und 894/1+2 (Stand Januar 2021). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der anliegenden Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als Bestandteil der gemischten Baufläche der Einkaufs-Innenstadt dargestellt.
Im rechtswirksamen Bebauungsplan G 75 „Mühlstraße/Schanzenstraße" wird das Vorhaben-Grundstück in ein entlang der Bahnhofstraße ausgerichtetes Kerngebiet mit Gebäudehöhen bis zu 4 Vollgeschossen und einer vollständigen Überbaubarkeit und im rückwärtigen Bereich als Mischgebiet (bis 2 Vollgeschosse und Vollversiegelung möglich) festgesetzt. An der Straßeneinmündung Bahnhofstraße/Schanzenstraße wird die Baugrenze abgeschrägt, ohne dass ein Quartiersplatz entstehen könnte.

Das Plangebiet liegt im Stadtsanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem z.B. Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen förderfähig sind. Das Sanierungsrecht soll nach Abschluss der noch laufenden und dieser sich anbahnenden Maßnahmen durch einen separaten Aufhebungsbeschluss der Sanierungssatzung aufgehoben werden.
Der Rahmenplan sieht alternativ die Erhaltung und Modernisierung des Kinobaus mit Ergänzungs-Bauten/Nutzungen (z.B. Gastronomie) oder eine Neubaulösung in Form von drei- bis viergeschossigen Stadtvillen in offener Bauweise und einer geschlossenen Ergänzung der viergeschossigen Bauzeile an der Bahnhofstraße vor.

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenem Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten.
Nach dem ebenfalls am 15.12.2011 beschlossenem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der “Einkaufsinnenstadt“, in dem weiterer Einzelhandel zugelassen werden sollte.

Ziele des Planverfahrens
Mit dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung soll das spezifische Baurecht für die Investitionsabsicht der Vorhabenträgerin geschaffen werden, um eine wirtschaftlich tragfähige Nachfolge-Perspektive für das vor der Schließung stehende Kinocenter zu ermöglichen und auch eine städtebauliche Aufwertung dieses Abschnittes der Bahnhofstraße zu erreichen.

Im Einzelnen werden folgende vorläufigen Planungsziele festgelegt:
Umwidmung des Kerngebietes an der Bahnhofstraße zu einem Urbanen Gebiet, mit Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss, sowie des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet.
Angleichung der straßenseitigen Neubebauung an die historische Bauzeile der Bahnhofstraße, mit Fassaden- und Höhen-Differenzierung sowie Mansarddächern.
Ausgestaltung eines privaten, öffentlich zugänglichen und begrünten Platzes („Pocket Park“) im Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Schanzenstraße.
Reduzierung der Grundflächenzahl im rückwärtigen Bereich von 0,8 auf ca. 0,4, dafür Erhöhung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von II auf III.
Weitgehendes Parken in Tiefgarage und intensive Begrünung der Freiflächen mit Integration der dortigen Außenstellplätze (insbesondere für Besucherparken).
Installation von PV-Anlagen und/oder Begrünung auf rückwärtigem Flachdach vorbehaltlich der Denkmal- und Verschattungs-Prüfungen.

Verfahren
Da es sich bei diesem Vorhaben um die Umstrukturierung einer vor der Nutzungsaufgabe stehenden innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße auch im Zusammenhang mit benachbarten Bebauungsplanungen und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Somit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen, der Rahmenplanung entsprechenden Planungszielen und dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Antrag der Adam Henrich Lichtspiel GmbH auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Änderungsverfahrens
2. Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung G 75 „Mühlstraße/Schanzenstraße“
3. Bebauungskonzeption u. Baubeschreibung des Vorhabenträgers (vorläufiger Vorhaben- und Erschließungsplan)

_____

N e i d e l
(Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ___.___._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

_____

Unterschrift