

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0222/2006**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 12.07.2006

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Ro - 2335  
 Verfasser/-in: Frau Kron

|              |      |                   |      |                |      |
|--------------|------|-------------------|------|----------------|------|
| Revisionsamt | Nein | Submissionsstelle | Nein | Kämmerei       | Nein |
|              |      |                   |      |                |      |
| Rechtsamt    | Ja   |                   |      | Gi. Stadtrecht | Nein |
|              |      |                   |      |                |      |

| Beratungsfolge                                  | Termin     | Zuständigkeit |
|-------------------------------------------------|------------|---------------|
| Magistrat                                       | 21.08.2006 | Entscheidung  |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr | 05.09.2006 | Vorberatung   |
| Stadtverordnetenversammlung                     | 21.09.2006 | Entscheidung  |

#### Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/22 "Flutgraben";**

**hier: - Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Antrages der Firma DC 2 Grundstücksgesellschaft GbR**

**- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

**- Antrag des Magistrats vom 12.07.2006 -**

#### Antrag:

- Der von der Firma DC 2 Grundstücksgesellschaft GbR mit dem Schreiben vom 15.07.2006 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) für die Errichtung eines bis zu viergeschossigen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Tiefgarage wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

2. Für das in der Anlage 2 gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. Gl 01/22 "Flutgraben" beschlossen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straße Flutgraben im Norden, die Bahnhofstraße im Osten, die Wieseck im Süden und den Bahndamm im Westen. Folgende Grundstücksparzellen liegen im Geltungsbereich dieses eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens in der Gemarkung Gießen: Flur 1 : Flurstücke 861/4, 864, 866/4-6, 867/1, sowie städtisches Grundstück 861/3 und Flur 38 : Flurstücke 377/6 tlw., 422/1, 445/1 (Stand Juli 2006).

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den Bereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Gl 01/15 "Mittlere Bahnhofstraße".

Der Einleitungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

3. Dem vom Investor vorgelegten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 3) wird zugestimmt.
4. Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und dem Umweltbericht (Anlage 4) wird zugestimmt. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Begründung:**

Das Plangebiet "Flutgraben" liegt in zentraler Innenstadtlage in Gießen. Es umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der "Möbelstadt Sommerlad", welche bereits vor ca. 5 Jahren in den Neubau im Schifffenberger Tal umgezogen ist. Das Gelände im Flutgraben wurde damals von der Berliner "Bavaria"-Gruppe erworben. Mit dem Auszug des Möbelhauses wurden gleichzeitig Pläne für eine neue Nutzung des aufgegebenen Standortes erarbeitet. Schon im Frühjahr 2001 konnte die Baugenehmigung für ein Fachmarktzentrum mit Großkino erteilt werden. 2003 begannen die Abrissarbeiten der Gebäude des ehemaligen Möbelhauses Sommerlad. Seitdem liegt die Fläche brach, da sich nach finanziellen Schwierigkeiten des neuen Grundstückseigentümers kein neuer Käufer und Investor fand. Diese, in der öffentlichen Wahrnehmung stehende Brachfläche, beeinträchtigt die Attraktivität und Zugkraft der Bahnhofstraße seit Jahren stark.

Die 2001 erteilte Baugenehmigung ist zwischenzeitlich verfallen und die städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich für das Flutgrabenareal stark geändert: Durch den Bau des Einkaufszentrums "Neustädter Tor" ist ein neuer Einkaufsmagnet im Nordwesten der City entstanden und der Bedarf an innerstädtischen Verkaufsflächen für das mittlere und höhere Preissegment gedeckt. Mit dem Abriss des alten Rathauses und der Planung des

neuen Rathauses am Berliner Platz wurde die Möglichkeit geschaffen, dort in favorisierter und verkehrlich unbedenklicher Lage ein Großkino anzusiedeln.

Im Jahr 2005 wurde das Gelände schließlich von dem jetzigen Vorhabenträger erworben. Die Übergabe des Grundstückes erfolgte im November 2005, nach Abschluss der Altlastensanierung. Der neue Eigentümer will hier ein Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit nur noch ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gegenüber den im Fachmarktzentrum ursprünglich geplanten rund 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und rund 2.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Dienstleistungen sowie einer Tiefgarage entstehen lassen. Durch die Schaffung eines "grünen Bandes" am Wieseckufer kann die Wieseck hier als Bindeglied zwischen City und Lahnaue aufgewertet und für die Öffentlichkeit mit einem Begleitweg erlebbar gemacht werden. Auch die Sanierung des gegenüberliegenden Parkhauses "Flutgraben" ist beabsichtigt, welches ebenfalls vom Vorhabenträger erworben wurde.

1997 wurde das einfache B-Planverfahren Nr. G1/15 "Mittlere Bahnhofstraße" eingeleitet, welches für das Flutgrabenareal die Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes vorsah. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde aber seit dem Juli 1997 über den Vorentwurf und die frühzeitige Bürgerbeteiligung hinaus nicht weiter fortgeführt und hat noch keine zur Beurteilung reichende Planreife erlangt. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens sollen mit dieser Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das beschriebene Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Der im Entwurf vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Ergebnis einer intensiven Abstimmung mit den städtischen Fachämtern über das Nutzungskonzept, der baulichen Gestaltung, der Erschließung und insbesondere der sich aus der angrenzenden Wieseck ergebenden Anforderungen einer Begrünung und eines öffentlichen Begleitweges.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen B-Planes
  2. Abgrenzung des Plangebietes
  3. Entwurf des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit Lageplan, Ansichten u. Beschreibung des Bauvorhabens der Fa. Firma DC 2 Grundstücksgesellschaft GbR
  4. Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung inkl. Umweltbericht
-

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

Vom

TOP

- ☐ beschlossen
- ☐ ergänzt/geändert beschlossen
- ☐ abgelehnt
- ☐ zur Kenntnis genommen
- ☐ zurückgestellt/-gezogen
- ☐ außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift