

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1934/2008**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.09.2008

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

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. GI 01/28 "Obere Bahnhofstraße"

hier: **1. Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

2. Durchführung der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

- Antrag des Magistrats vom 23.09.2008 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 6, Flst. Nr. 1/6, 1/7, 1/8, 2/1, 2/2, 2/6, 2/7, 4/1, 5, 7/4, 11/6, 11/7, 12/2, 13/2, 14/4, 16/3, 19/1, 19/7, 19/8, 19/10, 20, 21, 23/8, 23/10, 23/11, 23/12, 23/14, 23/15, 23/16, 30/7, 132/3, 132/4 (Stand September 2008) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs.3 BauGB eingeleitet.“

2. Der Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" in Teilen und überlagert teilweise die Bereiche der eingeleiteten

Bebauungsplanverfahren GI 01/15 "Mittlere Bahnhofstraße" und 2. Änderung GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Alte Post“.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit der Unterrichtung des Planerfordernisses und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung öffentlich bekannt zu machen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB ist durchzuführen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 und 4a BauGB ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Die Stadt Gießen ist seit Jahren intensiv bemüht, den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld als Entree der Stadt aufzuwerten. Mittlerweile ist die Stadt im Besitz der notwendigen Flächen um in den nächsten Jahren diesen wichtigen Bereich umfänglich zu attraktivieren. Der Bahnhofstraße kommt als verbindende Spange zwischen Bahnhof und City eine wichtige stadtprägende Funktion zu. Die zwischen Alicenstraße und Liebigstraße noch bestehende Wohnnutzung setzt innerhalb des Bahnhofsviertels dem bereits sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess einen starken positiven Gegendruck entgegen. Zunehmende Nachfragen nach der Möglichkeit Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen, im Plangebiet zu etablieren, begründen die Notwendigkeit mit einem einfachen Bebauungsplan eine Grundlage zur Abwehr kontraproduktiver Nutzungen zu schaffen. Handlungsbedarf besteht zudem durch die Leerstände und Fremdnutzungen, insbesondere im Gebäude der „Neuen Post“. Hier ist einem aufkommenden Vakuum entgegenzutreten, in dem Lösungen für standortverträgliche Nutzungen der freien und künftig frei werdenden Gebäudeflächen zu finden sind.

Positive Projekte, wie z.B. der Neubau des Büro- und Geschäftszentrums „Liebig-Center“ im Flutgraben, die Instandsetzung der denkmalgeschützten klassizistischen Häuser auf der Nordseite der Liebigstraße, verbunden mit der Ansiedlung von Dienstleistungen und die Schaffung von hochwertigem Wohnraum, der Neubau und die Modernisierung der Hauszeile "An der Alten Post" und die Einrichtung des Mathematikmuseums, sollten als Initiale für weitere positive Entwicklungen im gesamten Bahnhofsviertel genutzt werden. Ziel des Planverfahrens ist es, in diesem Sinne für dieses gesamtstädtisch bedeutende Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Wieseck und die Alicenstraße im Norden, die Frankfurter Straße im Osten, die Liebigstraße und die südliche Flurstücksgrenze der „Neuen Post“ im Süden und die Bahngleise im Westen. Im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanverfahrens soll die Art der zulässigen Nutzung festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 37.000 m².

Es handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, welches trotz des großmaßstäblichen Neubaus der „Neuen Post“ insgesamt als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung der Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“ unter Denkmalschutz steht und mehrere Kulturdenkmale umfasst.

Westlich der Bahnhofstraße setzt der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ für den Bereich der „Neuen Post“ eine Fläche für den Gemeinbedarf (Post) fest, für die nördlich anschließenden Gebäude ein Mischgebiet. Entgegen heutigem Baurecht wären aufgrund der dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegenden alten Baunutzungsverordnung im hier festgesetzten Mischgebiet Spielhallen noch zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 01/04 wird im Bereich dieses Plangebietes überlagert und bezüglich der Festsetzung der zulässigen Nutzungen ersetzt.

Im Bereich außerhalb der „Neuen Post“ überlagert dieses Plangebiet das am 12.06.1997 eingeleitete Bebauungsplanverfahren GI 01/15 "Mittlere Bahnhofstraße", welches allerdings seit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf im Juli 1997 nicht weiter fortgeführt wurde. Ebenso wird das Plangebiet des am 16.06.2003 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, welches seit dem Aufstellungsbeschluss nicht fortgeführt wurde, im Bereich westlich der Bahnhofstraße überlagert.

Verfahren

Um den Zielen des Bebauungsplanes nachzukommen und nachhaltig sinnvolle Entwicklungen stützen und negative Entwicklungen unterbinden zu können, wird zur Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher nur die Art der baulichen Nutzung beinhalten wird.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die im Geltungsbereich vorhandenen städtebaulich positiven Nutzungen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei hat die Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohnqualität südlich der Wiesack in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung.

Die geplante Festsetzung modifizierter Mischgebiete soll den qualitätsvollen Bestand sichern. Gefährdende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen, sollen ausgeschlossen werden, damit keine weiteren negativen Entwicklungen auftreten. Die Unterbringung neuer verträglicher Nutzungen soll ermöglicht und städtebaulich sinnvoll gelenkt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Lageplan mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches und Darstellung der überlagerten
Bebauungspläne

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