

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2039/2008**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.01.2009

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:**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/29 "An der Alten Post"**  
**hier: Einleitungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 12.01.2009 -**

**Antrag:**

- „1. Der von der Firma H. Schenk GmbH, Elz mit Schreiben vom 31.10.2008 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1,3 und 4) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken Flur 6 Nr. 131/11, 90/4 und 131/15 teilweise in der Gemarkung Gießen (Stand Januar 2009) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

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. §1 3a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

### **Begründung:**

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes fehlen ausreichende Kapazitäten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Mit diesem, von einem privaten Vorhabenträger initiierten Projekt, soll in unmittelbarer Bahnhofsnähe ein Parkhaus mit rd. 320 Stellplätzen entstehen, welches, in Zusammenarbeit mit der DB Bahn Park GmbH, das Parkraumangebot verbessern wird. Davon werden im Parkhaus ca. 80 Stellplätze der Stadt zur Verfügung gestellt, die beispielsweise für künftige bauliche Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung zum Stellplatznachweis herangezogen werden könnten. Im Erdgeschoss sind für den städtischen ÖPNV-Linienverkehr 5 notwendige Pausen-Busabstellplätze vorgesehen.

Für die Anzahl der geplanten Stellplätze wurde vom Parkhausbetreiber in Voruntersuchungen der Bedarf ermittelt, mit dem Ergebnis, dass im Bereich des Vorhabens auf der süd-westlichen Dreiecksfläche zusätzlich zum Parkhaus ein Studentenapartmenthaus mit 42 Wohneinheiten errichtet werden kann.

Die vom Vorhabenträger vorgelegte Planung (Stand: 08.01.2009) muss im weiteren Verfahren mit den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, wie Eisenbahnbundesamt, abgestimmt werden. Die verkehrstechnische Abwicklung ist auf Grundlage eines Gutachtens auszuarbeiten. Ebenso sind schalltechnische Untersuchungen zum Vorhaben erforderlich. Im anschließenden Planungsprozess wird die vorgelegte Planung weiterentwickelt, um den Anforderungen eines öffentlichen Parkhauses mit fünf Busabstellplätzen zu genügen.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das Vorhaben befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof und dem Bahnhofsvorplatz. Der im Verfahren zu betrachtende Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Baugrundstück des Vorhabens sowie die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche „An der Alten Post“. Das Plangebiet umfasst im Nordwesten die Straße „An der Alten Post“. Es grenzt im Nordosten an die ehemalige, als Kulturdenkmal geschützte „Alte Post“ in der Bahnhofstraße und im weiterem an die hintere Grundstücksgrenze des Fernmeldeamtes in der Liebigstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch das Gleisgrundstück der DB (Bahnstrecke Gießen-Gelnhausen) begrenzt.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Gießen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist der Verkauf des Grundstückes an den Vorhabenträger notwendig. Entsprechende Verhandlungen werden parallel zum Planverfahren vom Liegenschaftsamt geführt werden.

Das Gleisgrundstück wirkt als, nur durch Unter- oder Überführungen überwindbare, Barriere zur nahegelegenen Frankfurter Straße und bedingt in der Planung zu berücksichtigende Immissionen, wie Lärm und Erschütterungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt im Bereich des Vorhabens eine gemischte Baufläche dar.

Mit diesem vorhabenbezogenen Plangebiet wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, nach Erlangung der Rechtskraft in Teilen aufgehoben. Zudem überlagert das Plangebiet teilweise das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung Nr. G 01/04 Bezeichnung „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Alte Post“; für die die Aufstellung am 17.07.2003 beschlossen wurde. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich nicht weitergeführt.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im Plangebiet werden auf der derzeit ungestalteten Fläche zwischen der Bauzeile „An der Alten Post“, dem Fernmeldeamt und den Bahngleisen bereits heute Bus- und PKW-Stellplätze dargeboten.

Diese Fläche soll, im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 1/04, bei der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes auch weiterhin in einer Teilzone des Parkhauserdgeschosses als Abstellfläche für Linienbusse zu Pausenzwecken genutzt werden. Über den erdgeschossigen Busabstellplätzen soll in einem öffentlichen Parkhaus ausreichend Parkraum zur Pkw-Unterbringung motorisierter Bahnkunden und sonstiger Gebietsbesucher geschaffen werden, wodurch wiederum auch die Ansiedlung attraktiver Nutzungen im Bahnhofsumfeld erleichtert wird.

Angesichts der bereits im Bestand vorhandenen gemischten Bauzeile zwischen Bahnhofsvorplatz und der Straße „An der Alten Post“ soll das Vorhaben in mischgebietsverträglicher Weise erstellt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes sind Studentenappartements geplant, wodurch die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur im direkten Bahnhofsumfeld in ihrer Wohnfunktion gestärkt wird.

Das beantragte Bebauungsvorhaben (Anlage 3 und 4) soll mit diesem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden.

#### Verfahren

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und Beseitigung einer Flächenbrache.

Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegend Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Antrag des Investors auf Einleitung des Planverfahrens
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Beschreibung des Vorhabens
4. Verkleinerte Pläne zum Vorhaben (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitt)

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beschluss

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Beglaubigt:

---

---

Unterschrift

---

Unterschrift