

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2737/2009**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 10.11.2009

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Ro - 2333  
 Verfasser/-in: Herr Benz

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan Nr. GI 01/20 "Berliner Platz", 1. Änderung**  
**hier: Einleitungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 10.11.2009 -**

**Antrag:**

- „1. Für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich für das Teilgebiet des Bebauungsplanes GI 1/20 „Berliner Platz“, einer Fläche nordwestlich vor dem neuen Rathaus einschließlich des ehemaligen Gesundheitsamtes wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

**Begründung:**

Auf dem nordwestlichen Teil des städtischen Grundstücks vor dem Rathaus am Berliner Platz plant ein heimischer Investor die Errichtung eines Kino-Centers mit Nebeneinrichtungen. Die Planung, die Grundlage für die bisherigen

Vertragsverhandlungen zwischen Stadt und Investor darstellte, sah ein Kino-Center in exponierter und zentraler Lage vor, das städtebaulich, verträglich und gestalterisch mit dem neuen Rathaus abgestimmt zu errichten war. Damit sich das geplante Kinogebäude in seiner Höhe in die Umgebung integriert, sollten Teile der Kinosäle unterirdisch errichtet werden. Diese Planung hätte kostenintensive Aufwendungen z.B. Grundwasserabsenkungen mit unkalkulierbaren Risiken für Nachbargebäude zur Folge gehabt. Der Investor beabsichtigt in seinen neuesten Planungen den Kinokomplex zu vergrößern und auf das Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes auszudehnen, das er zusammen mit bestehenden Gebäuden kürzlich vom Landkreis erwerben konnte. Die vorgesehenen Planungen erfordern die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans GI 01/20 „Berliner Platz“.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans soll der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 01/20 „Berliner Platz“, rechtskräftig seit dem 18.02.2006, in Teilen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt werden.

Der zu ändernde Teilbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.900 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 3 Nummer 88/8 teilweise (tlw.), 94/7, 94/11, 94/12 und die Nummern 94/10 tlw., 94/13 und 94/14 (derzeitiges Kerngebiet). Der Plangeltungsbereich wird im Südwesten begrenzt von den Straßen Berliner Platz und im Nordwesten von der Ostanlage, er grenzt im Nordosten an die Flächen des ehemaligen Landratsamtes und tangiert im Osten und Südosten Flächen des bereits fertig gestellten Rathauses.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 01/20 „Berliner Platz“, der teilträumlich ein Kerngebiet i. S. des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festsetzt. Um das geplante Kino-Center mit Nebeneinrichtungen bauen zu können, ist u. a. die Änderung der ausgewiesenen „Fläche für Gemeinbedarf“ notwendig.

#### Beschreibung des Vorhabens

Das neue Planungskonzept sieht eine Lösung mit zwei Baukörpern vor, die jeweils höchstens ein Untergeschoss erhalten. Ein Gebäude soll auf dem städtischen Grundstück, dem sogenannten Investorengrundstück, errichtet und mit einem verglasten Verbindungsbau im 1. Obergeschoss über der bestehenden Tiefgaragenzufahrt des Rathauses an der Ostanlage mit dem zweiten Gebäudekomplex auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes verbunden werden. Geplant sind 10 Kinosäle unterschiedlicher Größe, ein Theaterstudio, eine Tiefgarage sowie Gastronomie und Fahrradabstellplätze. Außerdem soll mit der Fachhochschule eine kombinierte Nutzung von Kinosälen als Hörsäle vereinbart werden. Der Standort ist für

die FH günstig gelegen, da das Land Hessen dafür die Flächen des Landratsamtes in direkter Nachbarschaft erworben hat.

Die Gebäudehöhen sind 2 bis 5 m niedriger als die Gebäudehöhe des Gießener Rathauses.

Die überbaute Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes etwas größer als bisher, das neue Gebäude soll aber nur noch dreigeschossig ausgeführt werden.

Der Vorteil des neuen Planungskonzeptes liegt darin, dass kein bis zu 10 m tiefes Untergeschoss für Kinosäle gebaut werden muss, was erhebliche Einsparungen bezüglich des Baugrubenverbaues etc. mit sich bringt. Zusätzlich wird das Risiko von negativen Auswirkungen (z. B. Setzungen) auf das benachbarte städtische Gebäude vermieden.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das vorliegende Baukonzept ermöglicht die Entwicklung einer innerstädtischen Baufläche, die das begonnene städtebauliche Ensemble/Rathaus komplettiert.

Wegen der geplanten unterschiedlichen Nutzungen soll für die Flächen des Kino-Centers mit Nebengebäuden ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, mit einer Spezifizierung der Nebeneinrichtungen.

Die vorhandenen Gebäudehöhen an der Ostanlage sollen bei der anstehenden Neubebauung fortgeführt werden, wobei auch die Verträglichkeit der Baumassen in Bezug auf das Rathaus mit Platzbereich planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die neuen Kinogebäude sollen niedriger als das bisher geplante Gebäude werden und außerdem noch weiter von der Ostanlage abrücken, was den Busfahrgästen und Fußgängern aber auch der geplanten Begrünung zugute kommt.

Die neue Fassadengestaltung soll dem Rathaus gestalterisch (Materialität, Farbe) angepasst werden.

Die bestehende Straße „Am Alten Gaswerk“ kann nach Abriss der Bestandsgebäude mit einer angemessenen Fahrbahnbreite und breiterem Gehweg versehen an die Ostanlage angebunden werden. Damit wird die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer verbessert.

Die fertig gestellten Freiflächen des Rathauses einschließlich der bereits geplanten Übergangszone wird in der Neuplanung im Gestaltungscharakter weitergeführt und vertraglich gesichert werden.

#### Ergänzende vertragliche Regelungsnotwendigkeiten

Die städtische Fläche (94/13) soll wie bisher geplant an den Investor im Erbbaurecht vergeben werden. Die Vorfläche am Berliner Platz (94/14) und die Fläche mit der Tiefgaragenzufahrt (94/12) bleiben im Eigentum der Stadt. Der Investor soll entsprechend seines Konzeptes die Möglichkeit erhalten, im ersten Obergeschoss ein

Verbindungsbauwerk zwischen den beiden Gebäuden zu errichten. Dabei ist sowohl eine ausreichende Durchfahrthöhe für die Feuerwehr als auch die Andienung durch Lieferfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die angrenzenden städtischen Grundstücksflächen (Agora) für das Gießener Rathaus (94/10), die Fläche mit der Zufahrt zur Tiefgarage (94/12) und die Freiflächen zwischen Investorengrundstück und Berliner Platz (94/14) sollen den neuen Gegebenheiten entsprechend als für die Allgemeinheit nutzbare Flächen dauerhaft gesichert werden. Weitere städtebaulich notwendige Festlegungen, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden können, werden in einem separaten städtebaulichen Vertrag (wie bisher) geregelt.

### Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von ca. 0,8 ha wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um die Wiedernutzbarmachung von städtischen Flächen und die Nutzungsänderung und Neugestaltung mit Nachverdichtung auf einem innerstädtischen Grundstück (ehemaliges Gesundheitsamt).

Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Dies gilt auch für die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im geforderten rechtlichen Rahmen hinreichend sachgerecht behandelt.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt. Die Öffentlichkeitsinformation gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB wird durchgeführt. Zur Verfahrensbeschleunigung trägt der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Nach der erforderlichen Offenlegung des Planentwurfes zur zweiten Änderung sowie der Trägerbeteiligung wird der geänderte Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Verkleinerte Pläne zum Vorhaben (Grundriss und Ansicht)

---

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