

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3284/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 06.09.2010

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr /Gm - 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 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz"

hier: 1. Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

2. Durchführung der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

- Antrag des Magistrats vom 06.09.2010 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" in Teilen und überlagert teilweise den Bereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 2. Änderung GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Alte Post“.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. 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 Offenlegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 13 Abs 2 Nr. 3 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. Die notwendigen Flächen zur Attraktivierung des Bahnhofsvorplatzes wurden von der Stadt erworben und der Umbau des gesamten Verkehrsknotenpunktes mit Platz und historischer Treppenanlage soll bis zur Eröffnung der Landesgartenschau in 2014 abgeschlossen sein.

Für den Bereich des Bahnhofes und der Bahnhofstraße wurden und werden mit den laufenden Bebauungsplanverfahren „1. Änderung GI 01/04 Bahnhofsvorplatz“ und Nr. GI 01/28 „Obere Bahnhofstraße“ sowie den in diesem Jahr rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen „An der Alten Post“ 1+2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um hier nachhaltig eine positive städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die unmittelbar auf der Südostseite an den Bahnhofsvorplatz anschließende Bauzeile wurde bisher als einziger Teil des Bahnhofsumfeldes noch nicht planungsrechtlich abgesichert. Ziel des Bebauungsplanes ist es, nun auch für dieses, unmittelbar an den Bahnhofsvorplatz angrenzende Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die in der direkten Umgebung angestoßene Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gebäude Bahnhofstraße 93,95,97,99 / An der Alten Post 1,3,5,7. Er wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Nordwesten, die Straße "An der Alten Post" im Nord- und Südosten sowie Gleisanlagen und die Fußgängerbrücke zum Alten Wetzlarer Weg im Südwesten. Das Plangebiet schließt die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 6, Nummern 88/5, 89/7, 89/8 und 90/1 ein und hat eine Größe von 2.414 m².

Es handelt es sich um einen Teil eines zentralen innerstädtischen Gebietes von stadtprägender Bedeutung, welches innerhalb der Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“ als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung unter Denkmalschutz steht und mehrere Kulturdenkmale umfasst.

Mit diesem Bebauungsplan wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, nach Erlangung der Rechtskraft in Teilen aufgehoben.

Der seit 1989 rechtsgültige Bebauungsplan GI 01/04 Bahnhofsvorplatz“ setzt im Plangeltungsbereich ein Mischgebiet fest. Nach der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung von 1977 sind hier nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Zudem überlagert das Plangebiet teilweise das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung Nr. G 01/04 Bezeichnung „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Alte Post“; für die ausschließlich die Aufstellung am 17.07.2003 beschlossen wurde. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich nicht weitergeführt und in weiten Teilen durch neue Bebauungsplanverfahren überlagert.

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ setzte für das unmittelbar im Südosten an das Plangebiet anschließende ehemalige Kohlenhofgelände, zwischen der Gebäudezeile am Bahnhofsvorplatz und den Bahngleisen der Strecke Gießen-Gellnhausen, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Betriebshof Busabstellfläche fest. Durch die in diesem Jahr rechtswirksam gewordenen Bebauungspläne GI 01/29 „An der Alten Post 1“ und GI 01/30 „An der Alten Post 2“ wurde die unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet planungsrechtlich neu bestimmt. Für den nördlichen Teilbereich an der Straße „An der Alten Post“ wurde ein Parkhaus, für den südlichen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Auch der nordwestlich an das Plangebiet anschließende Bereich des Bahnhofsvorplatzes und Bahnhofstraße wird derzeit durch die laufende 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ planungsrechtlich neu geregelt und die vorhandene bauliche Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel des Planverfahrens ist es, die eingeleitete Aufwertung des Bahnhofumfeldes auch im Plangeltungsbereich planungsrechtlich nachzuvollziehen. Das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Positive Initiale für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sind neben dem Umbau des Bahnhofsvorplatzes der geplante Parkhausneubau hinter der „Alten Post“ sowie die mit dem Bebauungsplan „An der Alten Post 2“ neu geschaffene Möglichkeit der Bebauung und der Unterbringung neuer verträglicher Nutzungen rückwärtig zum Bebauungsplangebiet.

Diese Entwicklung soll mit diesem Bebauungsplan „Am Bahnhofsvorplatz“ auch für die im Plangeltungsbereich vorhandene Bauzeile gesichert werden. Mit der Festsetzung eines modifizierten Mischgebietes soll die gemischte Nutzungsstruktur erhalten bleiben, wobei auf die Erhaltung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist.

In dem Gebiet um den Bahnhof gibt es zunehmende Wünsche nach Errichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um den damit verbundenen, bereits schon jetzt sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess in dem Plangebiet zu begegnen und die anstehende Erneuerung des Bahnhofsvorplatzes zu unterstützen.

Die Wohnnutzung beeinträchtigende Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen sollen zur Vermeidung eines „trading-down-Effektes“ ausgeschlossen werden.

Wie bereits im Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 Bahnhofsvorplatz, Bereich „Alte Post“ beschlossen, sollen die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung dem denkmalgeschützten Bestand angepasst werden. Im Bereich der Denkmale Bahnhofstraße 97-99 werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 Baunutzungsverordnung) bereits im Bestand überschritten. Zur nachhaltigen Sicherung des Erhalts der Baudenkmale werden hier auch künftig Überschreitungen, zumindest der Geschossflächenzahl, notwendig sein.

Verfahren

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,24 ha sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt steht die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen an.

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Lageplan mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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