

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3358/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.10.2010

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

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

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: Entwurfsbeschluss
 - Durchführung der Offenlegung
 - Antrag des Magistrats vom 18.10.2010

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten erweiterten Plangeltungsbereich wird die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Zum Bebauungsplan mit Begründung und Beiplan ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung:

1. Zur Planänderung

Auf dem nordwestlichen Teil des städtischen Grundstücks vor dem Rathaus am Berliner Platz und auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes plant ein heimischer Investor die Errichtung eines Kino-Centers mit 9 Kinosälen und rd. 1460 Sitzplätzen, ein Theaterstudio mit rd. 130 Sitzplätzen, Büroflächen und acht Seminarräume für die Fachhochschule und eine Gaststätte. Die Planung sieht zwei Gebäude mit einem Verbindungsbauwerk vor, die städtebaulich verträglich und gestalterisch mit dem neuen Stadthaus abgestimmt sind.

Diese aktuelle Planung erfordert die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans GI 01/20 „Berliner Platz“. Der Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 8800 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Am 17. Dez. 2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Wegen dem besonderen öffentlichen Interesse und der exponierten Lage im Stadtbild wurde bereits am 1. Dez. 2009 unmittelbar vor der Bauausschusssitzung eine Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordneten-Sitzungssaal des Gießener Rathauses durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen ca. 80 Bürger teil. Das geplante Kino-Center wurde von den maßgeblichen Beteiligten vorgestellt und erläutert. Es gab mehr als 20 Wortmeldungen von Seiten der Bürgerschaft. Positiv wurden die Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung aufgenommen, z. B. die breiteren Gehwege an der Ostanlage und der Str. Am Alten Gaswerk, die niedriger geplanten Gebäudehöhen, die Verbreiterung der Fahrbahn in der Str. Am Alten Gaswerk u. a. Kritisch wurde die Einhaltung der „Bauflucht“ an der Ostanlage hinterfragt und die Planung eines größeren städtischen Platzraumes zum Berliner Platz gefordert. Es gab eine Reihe von Hinweisen und Anregungen, z. B. zu den inneren Störgeräuschen zwischen Kino und Theaterstudio, zu Fahrradabstellanlagen, zur Fassadengestaltung und zur Einschränkung der Werbeanlagen.

Nach der Bürgerbeteiligung im Jan./Febr. 2010 und einer Beteiligung der Fachämter im Febr. 2010 kam es zu einer Reihe von Änderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs in Abstimmung mit dem Investor. So wurde die Forderung nach einem weiteren Abrücken des südlichen Gebäudes vom Fahrbahnrand der Ostanlage erfüllt. Der Bürgersteig soll nunmehr eine Breite von rd. 6,0m haben und ermöglicht dadurch das Anpflanzen einer Baumreihe und die erforderlichen Warteflächen für die Busbenutzer der dort vorhandenen und geplanten Bushaltestellen. Weiterhin wurde der Platz zwischen dem südlichen Gebäude und der Straße Berliner Platz um mehr als 20m nahezu verdoppelt. Dadurch wird ein wesentlich größerer, begrünter öffentlicher Platz möglich und der Blick vom Bereich vor dem Theater zum Rathaus wird nicht mehr verstellt. Die Platzbefestigung wie auch die sonstigen Freiflächen um das Kino-Center sollen der vorhandenen (städtischen) Platzgestaltung angepasst werden. Die vorgelegte Freiflächenplanung mit

Platanen und einer Brunnenanlage stellt dabei nur eine erste Ideenskizze dar, die z. B. durch Vorschläge im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes noch geändert werden kann. Grundsätzlich müssen auch die Bedürfnisse der Radfahrer (Studenten, Kinobesucher u. a.) nach Fahrradabstellanlagen berücksichtigt werden, damit möglichst kein „wildes“ Parken auf dem Platz entsteht, der in erster Linie den Fußgängern zur Verfügung stehen soll.

Die Verbreiterung der Straße Am Alten Gaswerk mit einem mindestens 3m breiten Gehweg erfolgt weitgehend in Richtung ehemaliges Landratsamt. Das wurde möglich, da das Land beabsichtigt, das Gebäude Ostanlage 41 abzureisen. Das Theaterstudio wird in Abstimmung mit den Betroffenen nunmehr im nördlichen Gebäude untergebracht. Das südliche Gebäude wird von der Grundfläche nur noch etwa halb so groß aber ein Stockwerk höher. In ihm sind der Kino Ein- und Ausgang, eine gastronomische Nutzung über zwei Geschosse (wie bisher) darüber aber sind in drei Etagen Büroflächen und acht Seminarräume geplant, die überwiegend von der Fachhochschule (FH) genutzt werden sollen.

Außerdem plant der Investor mit der FH eine kombinierte Nutzung von drei Kinosälen als Hörsäle zu vereinbaren. Der Standort ist für die FH günstig gelegen, da das Land Hessen die Flächen des Landratsamtes in direkter Nachbarschaft für die FH erworben hat.

2. Zum weiteren Verfahren

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der parallel stattgefundenen Beteiligung der Fachämter und wichtiger Träger öffentlicher Belange soll der Bebauungsplan nunmehr als Entwurf beschlossen werden. Dieser Schritt ist nach dem BauGB (in dem beschleunigten Verfahren) nicht erforderlich, er dient aber dazu, die politischen Gremien und die Bürger zeitnah über die inhaltlichen Festlegungen im Bebauungsplanverfahren zu informieren und am Planungsprozess zu beteiligen.

3. Zur Realisierung des Bebauungsplanes

Die städtische Fläche (südliches Gebäude, Parzelle 94/13) soll an den Investor, wie auch bisher geplant, im Erbaurecht vergeben werden.

Besondere Details, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, werden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf Nr. GI 01/20 „Berliner Platz“, 1. Änderung (verkleinerte Planzeichnung und Legende)
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf
3. Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf
4. Erläuternder Beiplan (Lageplan mit Grundflächen und Ansichten, Freiflächen als

Ideenskizze)

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift