

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0783/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 21.03.2012

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

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

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
 GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz", Bereich: "Neue Post"
 - Antrag des Magistrats vom 21.03.2012 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
- Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- 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 und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Mit dem anstehenden Umbau und der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird die Stadt Gießen nach jahrelangen intensiven Bemühungen den Bahnhof umfänglich attraktivieren. „An der Alten Post“ konnte mit Unterstützung der Stadt der Bau eines Park- und eines Appartementhauses vorangebracht werden. Mit diesen privaten und öffentlichen Maßnahmen wird, noch vor Beginn der Landesgartenschau 2014, das Bahnhofsumfeld als Entree der Stadt nachhaltig aufgewertet werden.

Der sich an den Bahnhofsvorplatz anschließenden Bahnhofstraße kommt als verbindende Spange zwischen Bahnhof und City eine wichtige stadtprägende Funktion zu.

Im Plangebiet besteht dringender planerischer Handlungsbedarf insbesondere wegen Leerständen und Fremdnutzungen im Gebäude der „Neuen Post“. Für diese großmaß-

stäbliche bauliche Anlage, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftig neu gestalteten Bahnhofsvorplatz, diesen Innenstadteingang und weite Abschnitte der Bahnhofstraße prägt, sind Lösungen für standortverträgliche Nutzungen sowohl der Gebäudeflächen als auch der Außenanlagen zu finden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Anlagen der „Neuen Post und einer Teilfläche der Gleisanlagen, die von der Bahn nicht mehr benötigt wird und von der Stadt Gießen erworben wurde. Die Wieseck schließt im Norden das Gebiet ab. Die weitere Abgrenzung nach Osten verläuft entlang der Bahnhofstraße bis zu dem südlichen Abschluss des Gebäudes der „Neuen Post“ Bahnhofstraße 86. Folgende Grundstückspartikeln liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen, Flur 6): Flurst.-Nr. 23/10, 23/12, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 30/10, 30/11, 30/13, 129/34 teilweise (Stand Februar 2012).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.500 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet, mit Ausnahme der als Bahnanlagen dargestellten Bahngleise, als gemischte Baufläche dargestellt.

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", 2. Änderung GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Alte Post“ und GI 01/28 "Obere Bahnhofstraße":

- Der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan GI 1/04 setzt für die Flächen der „Neuen Post“ Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Post fest.
- Ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.06.2002 für den direkten Bereich des Bahnhofsvorplatzes eingeleitet, um die Verkehrsverhältnisse und Neugestaltung der Verkehrsflächen zu regeln.
- Im Bereich nördlich 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 mit diesem neu eingeleiteten Verfahren überlagert.
- Darüber hinaus überlagert dieses Verfahren das am 13.11.2008 eingeleitete einfache Bebauungsplanverfahren GI 01/28 "Obere Bahnhofstraße", welche

insbesondere der Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten diene und aufgrund der zeitgleichen Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Gesamtstadt Gießen bisher noch nicht weitergeführt wurde.

Zwischen der Universitätsstadt Gießen und der Deutschen Post AG wurde bereits 2005 ein Dispensvertrag abgeschlossen, in dem die Zulässigkeit mischgebietsverträglicher baulicher Nutzungen für die Gebäude der „Neuen Post“ abweichend vom noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ geregelt wurde.

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

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation, welche durch Teilleerstände, durch Mängel des äußeren Erscheinungsbildes und durch unterschiedliche, in Teilen nicht der Lagegunst oder der Umgebung angemessenen Nutzungen im Gebäude der „Neuen Post“ geprägt wird, verbessert werden. Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich im Eigentum einer amerikanischen Investmentgesellschaft. Die Deutsche Post betreibt im Gebäude nur noch einen Filialbetrieb und einen Zustellstützpunkt: Diesbezügliche Mietverträge bestehen bis 2013, sollen aber voraussichtlich fortgeführt werden.

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan GI 1/04 setzt hier Flächen für den Gemeinbedarf (Post) fest. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen, um die Unterbringung neuer verträglicher Nutzungen zu ermöglichen und städtebaulich sinnvoll lenken zu können. Dabei hat die Wahrung der vorhandenen Wohnqualität südlich der Wieseck in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung.

Gefährdende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen, sollen im Sinne des im Dezember 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen werden, damit keine weiteren negativen Entwicklungen in diesem stadtnearischen Bereich auftreten.

Ebenfalls ausgeschlossen werden sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen, die weiteren Verkehr in diesen bereits stark verkehrsbelasteten Bahnhofsbereich ziehen würden.

Auch flächenextensive Gartenbaubetriebe sollen, in dieser zentralen Innenstadtlage als nicht standortadäquat, ausgeschlossen werden.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens soll zudem das vorhandene Maß der baulichen Nutzung überprüft und den heutigen Vorgaben der Baunutzungsverordnung, entsprechend dem Gebäudebestand, angepasst werden.

In Anbetracht des überregionalen Erfolgs des gegenüberliegenden Mathematikums und der zentralen Lage des Plangebietes, kommt diesem Bereich eine Bedeutung zu, welcher der öffentlich einsehbare Raum derzeit aufgrund stadtgestalterischer Mängel nicht gerecht werden kann. Daher sollen Möglichkeiten zur positiven und wirksamen Außenraumgestaltung gefunden und die vorhandenen Freiflächen, durch Rücknahme der vorderen Baugrenze an den Gebäudebestand, gesichert werden.

Verfahren

Dieser Bebauungsplan, mit einer Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m², soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße sowie Erkenntnissen aus landschaftsplanerischen Voruntersuchungen, wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch die Möglichkeit des Verzichts 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:

1. Abgrenzung des Plangebietes

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift