

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2294/2014**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 23.07.2014

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö/Mi - 2337
Verfasser/-in: Herr Dr. Holger Hölscher

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	15.09.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Stadtumbaugebiet Bahnhofsumfeld

hier: **Satzung zur Sicherung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 d BauGB**

- Antrag des Magistrats vom 23.07.2014 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Entwurf einer Satzung zur Sicherung und Durchführung von Stadtbaumaßnahmen wird als Satzung beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Satzung öffentlich bekannt zu machen.“

Begründung:

Mit Beschluss vom 06.09.2012 wurde das Stadtumbaugebiet "Bahnhofsvorplatz" nach § 171 b BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Anerkennung durch die zuständige Wirtschafts- und Infrastrukturbank erfolgte durch Bescheid am 25.10.2012. Auf Grundlage des "Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzepts für die Stadt Gießen (Masterplan 2020)" wurde ein im Stadtumbau notwendiges "Teilräumliches Entwicklungskonzept" erarbeitet und am 14.02.2013 beschlossen. Hierin sind die Ziele und Maßnahmen dargestellt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden hierbei gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Ziele sind die bestehenden städtebaulichen Missstände sowie die funktionalen und gestalterischen Mängel im Bereich des Bahnhofsumfeldes zu beseitigen und eine städtebauliche Neuordnung durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu erreichen. U.a.

war die verkehrliche Funktionalität und Gestaltung sowie die Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu stärken, eine Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof sowie eine verbesserte Anbindung des Bahnhofes insgesamt herzustellen. Insbesondere wird auch die Alte Post mit dem folgenden Ziel hier angesprochen: *„Durch Instandsetzungsstau, Leerstand und Wildplakatierung der Fassade der Alten Post das Straßenbild erheblich beeinträchtigt. Die angestrebte Modernisierung und Instandsetzung soll im Rahmen der Sanierungsziele zur wesentlichen Verbesserung des Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“ beitragen. In die Folgenutzung soll der Gebäudeteil des ehemaligen Telegrafenamtes einbezogen werden. Aufgrund des erheblichen Einflusses des Gebäudes auf das Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ und der prominenten Lage, kommt der Projektentwicklung eine Leuchtturmfunktion zu (Vertrauensbildung). Es ist eine möglichst kurzfristige Umsetzung anzustreben.“*

Für den Bereich der Brache an der Frankfurter Straße/Liebigstraße wird folgendes Ziel benannt: *„Die zu entwickelnde Fläche befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage im Einmündungsbereich Frankfurter Straße / Liebigstraße. Die Fläche wird als Parkplatzfläche genutzt. Eine bauliche Fassung des Straßenraumes ist nicht gegeben (fehlende Raumkante). Durch Wildplakatierung der Parkplatzeinzäunung werden das Straßenbild sowie das Erscheinungsbild der zu entwickelnden Fläche stark beeinträchtigt. Die großflächige Stellplatzanlage stellt im Hinblick auf Lage und Erscheinungsbild einen städtebaulichen Mangel dar. Diesem Mangel soll mit einer standortgerechten Bebauung entgegengewirkt werden (Baulückenschließung), gegebenenfalls mit der Errichtung eines Parkhauses, um den Stellplatzmangel für die benachbarten Museen und Kliniken auszugleichen.“*

Auch wird der Bereich der Neuen Post und die Bebauung zwischen Bahnhofstraße und An der Alten Post aufgenommen. Durch die großmaßstabliche bauliche Anlage der Neuen Post, die den Innenstadteingang und weite Abschnitte der Bahnhofstraße prägt, ist es immer wieder zu temporären Leerständen und Fremdnutzungen gekommen. Für die unmittelbar auf der Südostseite an den Bahnhofsvorplatz anschließende Bauzeile ist ebenfalls eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die durchgeführten und begonnenen Maßnahmen im Bereich des Bahnhofsumfeldes zu sichern.

Abgrenzung

Das Gebiet der Stadtumbausatzung "Bahnhofsumfeld" umfasst die Grundstücke der Alten Post, des alten Telekom-Geländes und des Parkplatzes an der Ecke Frankfurter Straße/Liebigstraße mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen Flur 6 Nrn. 23/14, 30/10, 30/11, 30/14, 88/5, 89/7, 89/8, 90/1, 90/4, 92/2, 94/4, 94/9 und 94/10 und hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Wirkungen der Satzung

Der Stadtumbau soll im Einvernehmen mit den Eigentümern durchgeführt werden. Für den Fall, dass sich einzelne Grundeigentümer im Stadtumbaugebiet nicht an das städtebauliche Entwicklungskonzept halten, kann über die Satzung dafür gesorgt werden,

dass kontraproduktive Maßnahmen unterbunden und die Stadtumbauziele durchgesetzt werden können. Beispielsweise können unerwünschte Abbruchmaßnahmen verhindert werden.

Durch die Satzung besteht eine Genehmigungspflicht für alle Vorhaben und Vorgänge im Sinne des § 14 (1) BauGB. Vergleichbar der Veränderungssperre sind also Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben sowie die Beseitigung baulicher Anlagen oder erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen genehmigungsbedürftig. Nicht aber rechtliche Vorgänge, wie Veräußerung, Belastung oder Teilung von Grundstücken.

Der Erlass der Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus ist zur Sicherung der Planung und für eine koordinierte Vorgehensweise erforderlich. Die Genehmigung wird auf schriftlichen Antrag vom Magistrat erteilt. Nach Vollzug der Stadtumbaumaßnahmen im festgelegten Gebiet ist die Satzung aufzuheben. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Satzung zur Sicherung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen mit Anlage (Geltungsbereich)

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift