

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2311/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 12.09.2014

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	22.09.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße";  
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage  
 - Antrag des Magistrats vom 12.09.2014 -**

#### Antrag:

- „1. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 27.06.2012 wird der Plangeltungsbereich auf den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich erweitert.
2. Der in der Anlage 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" wird als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.
3. Die in der Anlage 4 beigefügte Gestaltungssatzung (gem. § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung) wird im Entwurf beschlossen.“
4. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage der Entwürfe des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Das denkmalgeschützte Eckgebäude der ehemaligen Samenhandlung „Hahn“ (Reichensand 2/Bahnhofstraße 35) konnte nach jahrelangem Verfall, trotz wiederholter Bemühungen der Stadtverwaltung, nicht erhalten werden. Nach dem Abriss dieses

Kulturdenkmales in 2012 ist es zur Sicherung der Sanierungsziele für diesen Bereich notwendig, diese zu konkretisieren und rechtlich abzusichern. In einer Gestaltungsatzung werden daher die gestalterischen Anforderungen an die Architektur einer Neubebauung dezidiert geregelt.

Um darüber hinaus für das gesamte, historisch und baukulturell für Gießen bedeutende Quartier zwischen Reichensand und Westanlage eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, wurde am 27.06.2012 das Bebauungsplanverfahren GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" eingeleitet. Durch diesen Bebauungsplan werden der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G1/09 „Reichensand“ mit zugehöriger Erhaltungssatzung aufgehoben und die neuen Planungsziele umgesetzt.

### Geltungsbereich und Planungsziele

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in der Gießener Innenstadt. Das erweiterte Plangebiet hat eine Größe von 0,92 ha. Es wird im Süden und Osten durch den Reichensand, im Westen durch die Westanlage und im Norden durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Gegenüber dem mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossenen Plangebiet, wurde dieses im Bereich Reichensand um die Straßenverkehrsfläche erweitert, die im rechtsgültigen Bebauungsplan G1/09 „Reichensand“ noch umfasst wird. Damit wird mit diesem Bebauungsplan der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. G1/09 „Reichensand“ vollständig überlagert und aufgehoben, einschließlich der im Altplan enthaltenen Erhaltungssatzung. Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ wird in Teilen überlagert und aufgehoben. Die in diesen Rechtsplänen getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine geordnete Innenstadtentwicklung und konnten zudem auch nicht verwirklicht werden.

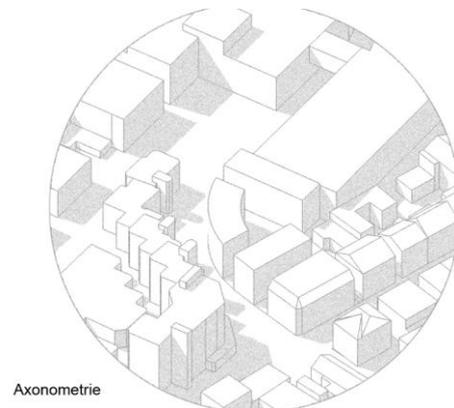
Das Plangebiet ist Teil des seit 2005 geltenden Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“.

Ziel der erneuten Bebauungsplanaufstellung ist es, im Plangebiet eine Aufwertung und citynahe Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers im Sinne der Sanierungsziele und vorrangig die Neubebauung der Brachfläche zu erreichen. Insbesondere die divergenten Rahmenbedingungen des Gesamtquartiers Reichensand/Bahnhofstraße/Westanlage sind städtebaulich zu bewältigen. Dazu gehören die baulich schwierigen Anschlüsse an das Karstadt-Parkhaus und eine angemessene Berücksichtigung der denkmalgeschützten Belange in der Bahnhofstraße. Abweichend von dem bisherigen Baurecht soll innerhalb des Plangebietes kein Kerngebiet, sondern ein Mischgebiet festgesetzt werden, um die innerstädtische Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen an der Bahnhofstraße zu sichern.

Im Vordergrund steht die Schließung der Baulücke am Reichensand (ehemals „Samen-Hahn“) durch eine hochwertige ergänzende Bebauung und die Wiederherstellung des

Stadtbildes an der Ecke Bahnhofstraße/Reichensand. In der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ wird als wesentliches Ziel für den Bereich des Plangebietes der Erhalt der Blockrandbebauung in der Bahnhofstraße unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes angeführt. Entsprechend soll die vorhandene Blockrandbebauung in der Bahnhofstraße und der Westanlage gesichert und im Reichensand ergänzt werden, wobei bestehende Baufluchten aufgegriffen und fehlende Raumkanten neu definiert werden. Die Neubebauung wird zur Aufwertung des Stadtbildes nahtlos an das vorhandene Parkhaus angeschlossen. Besonderes Augenmerk liegt auf der Nachbildung des abgerissenen Gebäudes Bahnhofstraße 35/Reichensand 2 („Samen Hahn“), das aufgrund seiner Lage und als Solitär eine besonders prägende Wirkung auf den Straßenraum ausübt. Mit dem Einleitungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Sanierungsziele dahingehend konkretisiert, dass sich ein Ersatzbau für die Kulturdenkmale in Kubatur, Gestalt und Materialität am historischen Vorgängerbau orientieren muss.

Um Lösungen für eine sowohl ausreichend wirtschaftliche als auch ortsverträgliche Ersatzbebauung zu finden und zudem die aufgrund der besonderen bauhistorischen und ortsgeschichtlichen Situation notwendigen hohen gestalterischen Anforderungen an das Fassadenbild der künftigen Bebauung zu sichern, wurde das renommierte Architektur- und Planungsbüro „Meurer“, Frankfurt von der Stadt Gießen mit der Erarbeitung einer Bebauungs- und Fassadenstudie für das ehemalige „Samen-Hahn“-Areal beauftragt. Das Ergebnis der Studie zeigte, dass das Eckgebäude (ehemals „Samen Hahn“) gemäß seiner städtebaulichen Bedeutung wieder als Solitär in Erscheinung treten sollte und in seiner für die Maßstäblichkeit wichtigen Kubatur wiederhergestellt werden muss. Die weitere, südlich im Reichensand anschließende Bebauung des Grundstücks soll straßenbegleitend in einer, entsprechend der Gebietscharakteristik, offenen Bauweise ausgebildet werden. Aus drei Solitären wird eine Raumsituation mit Bildung eines gemeinschaftlich zu nutzenden, halböffentlichen Binnenhofs geschaffen, in welche die neuen Gebäude hineinorientieren.



Das Ergebnis der Studie zeigte, dass das Eckgebäude (ehemals „Samen Hahn“) gemäß seiner städtebaulichen Bedeutung wieder als Solitär in Erscheinung treten sollte und in seiner für die Maßstäblichkeit wichtigen Kubatur wiederhergestellt werden muss. Die weitere, südlich im Reichensand anschließende Bebauung des Grundstücks soll straßenbegleitend in einer, entsprechend der Gebietscharakteristik, offenen Bauweise ausgebildet werden. Aus drei Solitären wird eine Raumsituation mit Bildung eines gemeinschaftlich zu nutzenden, halböffentlichen Binnenhofs geschaffen, in welche die neuen Gebäude hineinorientieren.

Es wurden in der Studie vier denkbare Varianten zur Fassadengestaltung des Ersatzbaus aufgezeigt: Rekonstruktion, Inverstechnik (Leistenputz), Neubau in klassischer Ausprägung und Neubau in ganz moderne Ausbildung, wovon die Inverstechnik als Vorzugsvariante hervortrat, da sie wirtschaftlich vertretbar dem an dieser Stelle verlorenem Kulturdenkmal in zeitgemäßer Art Referenz erweist.



Die im Plangebiet noch vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Freiflächen, die im Umfeld der Neubebauung entstehen sollen, dienen nicht nur der Erschließung, sondern bieten den Bewohnern eine hohe Wohnumfeldqualität. Darüber hinaus übernehmen sie Funktionen zur Durchgrünung und Vernetzung der Biotopstrukturen in der Innenstadt.

#### Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschloss in Ihrer Sitzung am 27.06.2012 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2012 bekanntgemacht.

In einem Bürgergespräch am 19.03.2013 wurden die oben genannten konzeptionellen Überlegungen für eine Ersatzbebauung der abgerissenen, denkmalgeschützten Eckbebauung „Samen-Hahn“ vorgestellt und diskutiert. Für den 30. September 2014 ist eine erneute Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplanentwurf und der Gestaltungssatzung vorgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 wurde vom 12. bis zum 23. August 2013 durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 22. Juli 2013 bis zum 16. August. Es wurden keine Anregungen durch die Öffentlichkeit vorgebracht. Von Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen 9 Stellungnahmen ein, wovon 5 weder Bedenken noch Anregungen enthielten und 4 lediglich Hinweise und redaktionelle Anregungen bzw. Formulierungsvorschläge aufwiesen. Folglich betreffen die gegenüber dem Vorentwurf vorgenommenen Änderungen im Planentwurf nicht die Ziele, sondern nur die Ausformulierung und Darstellung der Festsetzungen.

Parallel zum Planverfahren wurden intensiv Gespräche mit der Eigentümerfamilie und interessierten Investoren zu alternativen Baukonzepten geführt; es wurde aber keine umsetzungsfähige Konzeption oder verbindliche Bauträgerschaft gefunden. Als maßgebendes Problem bei der Verhandlung einer realisierungsfähigen Lösung hat sich dabei herausgestellt, dass die Eigentümerfamilie bisher nicht bereit war die sanierungsrechtlichen Vorgaben zu einer Deckelung der Baulandpreise mit ihren Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Einklang zu bringen. Zudem konnte noch keine Konstellation ohne Verkauf des Baugrundstückes gefunden werden.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlage vor. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Konkretisierung der stadtgestalterischen Vorgaben im Bereich der Gebäudeausmaße, der Fassaden- und Dachgestaltung als auch der Materialität in Form einer Gestaltungssatzung ist aufgrund der herausragenden Bedeutung des Straßenzuges Bahnhofstraße unerlässlich und rechtliche Voraussetzung, um zukünftig eine qualitätvolle Bebauung steuern zu können. Die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung nach HBO wird daher parallel, aber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. B-Planentwurf GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße"  
(als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
4. Entwurf der Gestaltungssatzung (mit verkleinerten Anlagen)

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift