

UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

Der Magistrat
- Bauordnungsamt -

Datum Gießen, 7. Juli 1982 - Bh/Eck -



Magistratsvorlage

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Betreff:

**Bauvoranfrage der Firma H. Shobeiri GmbH & Co. KG, Katharinen-
gasse 14, 6300 Gießen, zum Neubau eines Wohn- und Geschäfts-
hauses in Gießen, Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2, Flur 1,
Flurstück 798/2 u.a.**

Anlagen:

1. Antrag:

**Der Bauvoranfrage der Firma H. Shobeiri GmbH & Co. KG zum Neubau
eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grund-
stück in Gießen, Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2, Flur 1,
Flurstück 798/2 u.a. wird nach § 92 der Hessischen Bauordnung
(HBO) zugestimmt. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 67 a " STADTMITTE I a "**

**1. Überschreitung der festgesetzten Geschößflächenzahl
GFZ 2,0 um 1,0 auf GFZ 3,0.**

2. Zulassung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in einer Fläche, die im Bebauungsplan als Gartencenter ausgewiesen ist,
3. Zulassung der geschlossenen Bebauung anstelle der festgesetzten offenen Bebauung wird unter der Voraussetzung, daß ein Architektenwettbewerb stattfindet, zugestimmt.

Im Wettbewerb soll vorgegeben werden, daß die Bauflucht des Parkhauses nicht überschritten werden darf. Ausnahmsweise und alternativ kann vorgeschlagen werden, in Verbindung mit einer Arkadenlösung etwa 3 m vor die Flucht zu gehen. Dieser Alternative wird nur zugestimmt, wenn sie gestalterisch bewältigt worden ist.

2. Prüfungsvermerke

Handzeichen

Datum

a) Rechn.-Prüfungsamt

b) Stadtkämmerei

c)

einverstanden

einverstanden

einverstanden

nicht einverstanden

nicht einverstanden

nicht einverstanden

Beschluss

BESCHLUSS

des Magistrats

vom **19. JULI 1982**

lfd. Nr. der Niederschrift: **12**

Die Vorlage wird antragsgemäß
genehmigt.

Zur Beglaubigung:

der Stadtverordnetenversammlung
der Universität Gießen

vom **2.9.82** Nr. der Niederschrift: **14**

Die Vorlage wird **geändert** genehmigt.

Zur Beglaubigung:

B e g r ü n d u n g :

Die Firma H. Shobeiri GmbH & Co. KG hat die Grundstücke Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2, Flur 1, Flurstück 798/2 u.a. von der Firma Samenhaus Hahn zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus erworben. Nach der am 2. Juni 1981 vorgelegten ersten Bauvoranfrage und Abbruchantrag war geplant, sämtliche Gebäude auf dem Grundstück abzureißen und einen fast das gesamte Grundstück überspannten kompakten Neubau zu errichten. Die Ausnutzung dieser Planung lag mit der Geschößflächenzahl GFZ 3,9 um 1,9 über der festgesetzten GFZ von 2,0. Dem beantragten Abbruch sämtlicher Gebäude wurde nicht stattgegeben. Der Abbruch der Gebäude Bahnhofstraße 35 und Reichensand 2 wurde abgelehnt, da die im Verfahren beteiligte Denkmalschutzbehörde diese Gebäude als erhaltungswürdig eingestuft und die Eintragung in die Denkmalliste beantragt hat.

Im Rahmen der Bauberatung konnte durch verschiedene Gespräche erreicht werden, daß eine Umplanung unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2 erfolgte und die Bauvoranfrage mit der unzulässig hohen Ausnutzung von GFZ 3,9 zurückgezogen wurde. Am 16. Februar 1982 hat die Firma Shobeiri GmbH & Co. KG eine neue Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2 eingereicht, die im wesentlichen die zwischen dem Dezernat V, dem Planungs- und Bauordnungsamt abgestimmten Forderungen beinhaltet. Vorgesehen ist eine fünfgeschossige Bebauung unter Einbeziehung der vorhandenen denkmalgeschützten viergeschossigen Eckgebäude Reichensand / Bahnhofstraße. Die Ausnutzung wurde in der Geschößfläche auf ca. 3,0 und die Geschosse auf fünf Vollgeschosse reduziert.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 a Glessen "STADTMITTE I a". Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist als Kerngebiet MK mit max. fünfgeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Die Ausnutzungswerte in der Grund- bzw. Geschößfläche sind mit GRZ 0,8 und GFZ 2,0 festgesetzt. Die im Bebauungsplan enthaltene besondere Zweckbestimmung "Gartencenter" ist auf den ehemaligen Grundstücksbesitzer, Samenhaus Hahn, abgestimmt. Durch Verkauf des Grundstückes an den jetzigen Eigentümer ist die Zweckbestimmung Gartencenter nicht mehr realisierbar.

Im Erd- und 1. Obergeschoß sind Läden, im 2. Obergeschoß Büro- und Praxen und im 3. und 4. Obergeschoß Wohnungen vorgesehen. Das 1. Untergeschoß enthält die erforderlichen Kellerräume und zum Teil Einstellplätze während das 2. Untergeschoß als reine Tiefgarage geplant ist.

Stadtverordnetenversammlung

	Datum	Sitzung Nr.	Beschlossen ja/nein	Bemerkungen
BALA + Annex	18.8.82	12/7	ja	
HuF				
Stv. Vers.	2.9.82	14/21	ja	

Durch die geplante Baumaßnahme wird die zulässige Art der baulichen Nutzung eingehalten, das zulässige Maß der baulichen Nutzung jedoch überschritten. Die Überschreitung der Geschosfläche von der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GFZ = 2,0 auf ca. 3,0 beträgt ca. 1,0 und die Überschreitung der Baugrenze Reichensand ca. 4,50 m, am Anschluß Parkhaus bis etwa Mitte Grundstück auf 0 auslaufend. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung Gartencenter wird durch den geplanten Bau eines Wohn- und Geschäftshauses nicht eingehalten.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Antragsteller am 7. Juni 1982 einen schriftlich begründeten Befreiungsantrag vorgelegt. Da hier ein erklärtes Anliegen der Stadt vorliegt, an dieser exponierten Stelle in der Innenstadt eine städtebaulich befriedigende Lösung und ein harmonisches Einfügen des geplanten Baukörpers mit der Architektur des City-Centers zu erreichen, haben bereits mehrere Bauberatungen mit Bauherrn und Architekt stattgefunden. Die am 16. Februar 1982 neu eingereichte Bauvoranfrage ist inzwischen nochmals überarbeitet worden. Um ein architektonisch und städtebaulich bestmögliches Ergebnis zu erzielen, das auch der Zielvorstellung der Stadt Gießen als Planungsträger entspricht, plant der Bauherr einen beschränkten Wettbewerb unter ausgesuchten Architekturbüros auszuschreiben, um so eine optimale Lösung für diesen Bereich zu finden.

Zur Sicherstellung der Wahrung öffentlicher Belange wurde eine vom Stadtplanungsamt aufgestellte Beschreibung der öffentlich-rechtlichen Forderungen zur Aufnahme in den Wettbewerbsausschreibungstext dem Bauherrn am 9. Juni 1982 zugestellt. Kopie dieser Beschreibung ist in der Anlage beigelegt. Ferner ist beabsichtigt, daß Vertreter der Stadt und Herr Bentmann, als Vertreter der Landesdenkmalschutzbehörde, beim Preisgericht mitwirken, um die Anliegen der Stadt, des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege voll zu berücksichtigen.

Nach § 31 Abs. 2 Bundesbaugesetz kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Befreiung erteilen, wenn städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch den geplanten Wettbewerb und Mitwirkung von Vertretern der Stadt und der Landesdenkmalschutzbehörde ist gewährleistet, daß die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Planungsziele sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des § 1 (6) Bundesbaugesetz gewährleistet ist. Die Vorlage befriedigender Wettbewerbsergebnisse ist zwingende Voraussetzung für die Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Befreiung bedarf gem. § 31 (3) Bundesbaugesetz der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde. Die erforderliche Zustimmung wurde inzwischen beim Regierungspräsident beantragt.

Unter der Voraussetzung daß der Wettbewerb durchgeführt wird und so eine städtebaulich optimale Lösung erarbeitet wird, liegen nach hiesiger Auffassung Gründe des Wohls der Allgemeinheit als auch städtebauliche Gründe vor, die die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen. Maßgebend für die Zulassung einer GFZ von ca. 3,00 ist auch die Tatsache, daß das denkmalgeschützte Eckgebäude Bahnhofstraße / Reichen-sand nicht verändert werden darf und so bei der Berechnung der Ausnutzungswerte voll zu berücksichtigen ist.

Nach den Voranfrageunterlagen ist ein Stellplatzbedarf von insgesamt 118 Einstellplätzen ermittelt, von denen 22 Einstellplätze nicht nachgewiesen werden können. Ist die Herstellung von Einstellplätzen auf dem Baugrundstück oder in einer zumutbaren Entfernung davon nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann gem. § 67 Abs. 7 Hess. Bauordnung die untere Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, daß der zur Herstellung Verpflichtete, an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlt. Die Satzung der Stadt über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen regelt in § 4 die Ablösung der Stellplatzbaupflicht. Die fehlenden Stellplätze sind daher auf der Grundlage des § 67 (7) Hess. Bauordnung und § 4 der Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen abzulösen. Da die genaue Zahl der Stellplätze erst bei Vorlage des Baugesuches anhand der Gewerbeflächen und Zahl der Wohnungen ermittelt werden kann, ist hierüber noch eine gesonderte Vorlage und Beschlußfassung erforderlich.


 (WOLF)
 Stadtbaurat

Stadtverordnetenversammlung

	Datum	Satzung Nr.	Genehmigt / abgelehnt	Bemerkungen
BA				
HuF				
Stv. Vers.				

Zu 21. Bauvoranfrage der Firma H. Shobeiri GmbH & Co KG,
Katharinengasse 14, 6300 Gießen, zum Neubau eines
Wohn- und Geschäftshauses in Gießen, Bahnhofstraße 35 /
Reichensand 2, Flur 1, Flurstück 798/2 u.a.
- Antrag des Magistrats vom 7.7.1982 -
(Drucksache Nr. I/395)

Antrag:

" Der Bauvoranfrage der Firma H. Shobeiri GmbH & Co KG zum
Neubau eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses
auf dem Grundstück in Gießen, Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2,
Flur 1, Flurstück 798/2 u.a. wird nach § 92 der Hessischen
Bauordnung (HBO) zugestimmt. Der beantragten Befreiung von
den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 a "Stadtmitte
I a"

1. Überschreitung der festgesetzten Geschößflächenzahl
GFZ 2,0 um 1,0 auf GFZ 3,0
2. Überschreitung der Baugrenze Reichensand am Anschluß
Parkhaus mit 4,50 m beginnend und bis etwa Mitte Grund-
stück auf 0 auslaufend,
3. Zulassung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in
einer Fläche, die im Bebauungsplan als Gartencenter
ausgewiesen ist,
4. Zulassung der geschlossenen Bebauung anstelle der
festgesetzten offenen Bebauung

wird ebenfalls zugestimmt. "

An der Diskussion beteiligen sich die Stv. Dr. Ringel
und Dr. Hinderfeld.

Für die CDU-Fraktion beantragt Stv. Dr. Ringel, den Antrag ab Absatz 2 zu streichen und stattdessen einzufügen:

- " 2. Zulassung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in einer Fläche, die im Bebauungsplan als Gartencenter ausgewiesen ist,
3. Zulassung der geschlossenen Bebauung anstelle der festgesetzten offenen Bebauung wird unter der Voraussetzung, daß ein Architektenwettbewerb stattfindet, zugestimmt.

Im Wettbewerb soll vorgegeben werden, daß die Bauflucht des Parkhauses nicht überschritten werden darf. Ausnahmsweise und alternativ kann vorgeschlagen werden, in Verbindung mit einer Arkadenlösung etwa 3 m vor die Flucht zu gehen. Dieser Alternative wird nur zugestimmt, wenn sie gestalterisch bewältigt worden ist."

Beschluß:

Dem Antrag, Drucksache Nr. I/395, in der geänderten Fassung wird sodann einstimmig zugestimmt.