

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0220/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 30.08.2016

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 01/43 "Am Güterbahnhof II"
hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Antrag des Magistrats vom 30.08.2016-

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. 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 der Verwirklichung der ersten beiden Wohngebäude im Norden des ehemaligen Güterbahnhofsareals durch die „Mittelhessische Wohnen plus GmbH“ ist der erste Abschnitt der angestrebten städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung dieses Gebietes sichtbar umgesetzt worden. Im Weiteren werden sich eine zweite und dritte Zeile von Wohnungsbauten zur Lahnstraße hin anschließen. Südlich dieses Wohngebietes soll das vorhandene Parkhaus durch ein zweites Parkhaus erweitert werden, welches sowohl für die Bauvorhaben auf dem Güterbahnhofgelände als auch für Bahnreisende Stellplätze enthalten wird.

Die Stadt Gießen strebt im Rahmen der Förderung des Stadtumbaus im südlichen Teil des Güterbahnhofsareals an, die Einrichtung eines Fernbusbahnhofs und die Verlängerung der bestehenden Bahnhofsfußgängerunterführung zur Lahnstraße hin mit der DB und dem Investor voranzubringen. Dieser neue Bahnhofsvorplatz („Lahnbahnhof“) soll zu den Bahnanlagen hin durch einen Gebäuderiegel

abgeschlossen werden. Für diesen letzten und wichtigen Entwicklungsabschnitt soll mit diesem Bebauungsplan Planungs- bzw. Baurecht geschaffen werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das im Süden des ehemaligen Güterbahnhofs zwischen Bahnhofsviertel und Lahnaue gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das bestehende Parkhaus an der Lahnstraße. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Bahn. Im Süden endet das Plangebiet nördlich der für die Holzverladung genutzten Bahnanlagen und wird nach Westen durch die Lahnstraße begrenzt.

Folgende Grundstückspartellen liegen, alle nur teilweise, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen): Flur 6 Nr. 126/10, 126/29, 126/33, 126/35, 129/24 und Flur 38 Nr. 420/5 (Stand August 2016). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der anliegenden Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,2 Hektar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen werden die Flächen der ehemaligen Güterschuppen östlich der Straße Am Güterbahnhof als Bahnanlagen dargestellt. Die restlichen Flächen des Plangebietes, bestehend aus dem Bürgersteig der Lahnstraße und den Parkplatzflächen vor dem Parkhaus an der Lahnstraße, werden als Verkehrsflächen dargestellt.

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes spielt aufgrund seiner innerstädtischen und sehr zentralen Lage eine bedeutsame Rolle in der Stadtentwicklung und wurde daher in das von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 gemäß § 171b BauGB beschlossene Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“ aufgenommen. Im Rahmen der Festsetzung des Stadtumbaugebietes wurde ein "Teilräumliches Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld" erstellt und Anfang 2013 beschlossen, in dem die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen für den Bereich aufgezeigt wurden. Neben einer planerischen Konzeption für den Güterbahnhof wurden als dringende öffentliche Maßnahmen u.a. die Sanierung und verkehrliche Verbesserung des Fußgängersteiges zwischen Bahnhof und Parkhaus Lahnstraße, die Verlängerung der Bahnstufung, die Entwicklung eines Fernbusbahnhofes und ein Weg entlang der Wieseck angeführt.

Mit der am 20.02.2014 von den Stadtverordneten beschlossenen „Rahmenplanung Güterbahnhof“ (siehe Anlage 2) des Aachener Planungsbüros HJP, Professor Jahnen, liegt eine zukunftsfähige Konzeption für die Gesamtentwicklung des Güterbahnhofsareals vor, die die Folgenutzungen im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen festlegt. Die Ergebnisse der Rahmenplanung sind Grundlage für die Abstimmungsprozesse zwischen Stadt, Bahn und Investoren und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der im Plangebiet seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“ wurde mit der seit dem 11.10.2014 rechtskräftigen 4. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes aufgehoben, weil er in weiten Teilen nicht mit der tatsächlichen Entwicklung und heutigen Zielen der Stadtentwicklung für dieses Areal übereinstimmte.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof II“ überlagert den Geltungsbereich des am 11.10.2012 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“, mit welchem die Neuordnung des gesamten ehemaligen Güterbahnhofsareals in einem Plan städtebaulich sinnvoll gelenkt und verbindlich geregelt werden sollte. Die Rahmenplanung zeigte jedoch, dass eine Entwicklung des Güterbahnhofsareals mit den unterschiedlichsten Projekten, wie

Fernbusbahnhof, Parkhausneubau, Wohnungsbau und Neugestaltung des Wieseckuferwegs, nicht gleichzeitig für das gesamte Plangebiet des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“, sondern nur abschnittsweise sinnvoll und möglich ist. Zudem erwies sich die Fortführung des Verfahrens nur in Teilbereichen als planungsrechtlich notwendig.

So wurde für den Bau der beiden Wohnhäuser im Nordosten des Güterbahnhofareals bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/37 "Am Güterbahnhof I" aufgestellt und am 19.07.2014 zur Rechtskraft geführt. Für die sich zur Lahnstraße hin anschließende geplante zweite und dritte Zeile von Wohnungsbauten ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

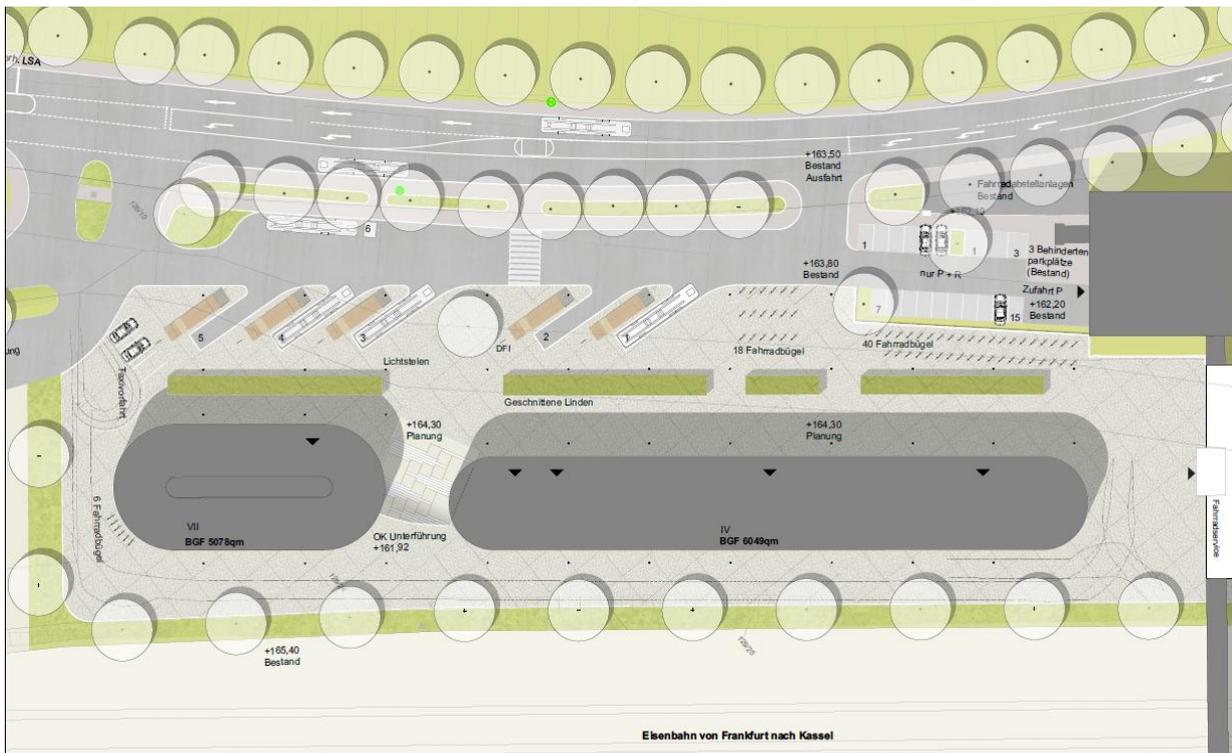
Der Geltungsbereich des hier zur Einleitung vorgelegten Bebauungsplans "Am Güterbahnhof II" beschränkt sich auf den Bereich des geplanten Fernbusbahnhofs und des angrenzenden 4. Bauabschnitts und ist als letzter Planabschnitt innerhalb des 2012 eingeleiteten, das gesamte Güterbahnhofareal umfassenden Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 "Am Güterbahnhof" zu betrachten.

Ziele des Planverfahrens

Mit dem Fernbusbahnhof soll ein zentraler Haltepunkt für die europaweiten Fernbuslinien mit einer leistungsfähigen Anbindung an den Bahnhof und eine langfristige Option zur Erweiterung von Busbetriebsflächen (z.B. Lahnbahnhof) geschaffen werden. Die Personenunterführung am Bahnhof muss bis auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs verlängert werden, um einen Zugang zum Bahnhof zu schaffen, der neben dem Fernbusbahnhof auch einen neuen Bahnhofsvorplatz erschließen soll, welcher durch einen raumabschließenden Gebäuderiegel gefasst wird. In diesem könnten Dienstleistungen, evtl. ein Hotel oder Boardinghouse sowie Gastronomie und reisebezogener Einzelhandel unterkommen.

Für eine erfolgreiche und möglichst zügige Konversion der ehemaligen Güterbahnflächen war von Beginn an ein kooperatives Vorgehen von Stadt, privaten Grundstückseigentümern, der Mittelhessische Wohnen plus GmbH und den betroffenen Bahntöchtern zwingend erforderlich.

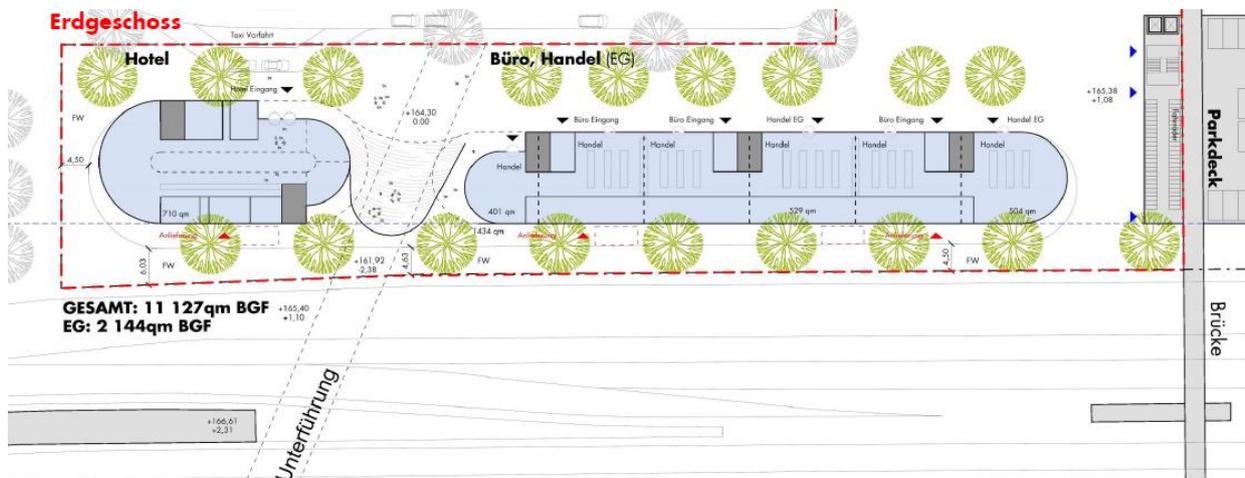
Um die erforderliche Größe, die verkehrliche Anbindung und die Anforderungen eines Fernbusbahnhofs konkret bestimmen und verbindlich in die Planung einbringen zu können, wurde 2015 vom Stadtplanungsamt eine Machbarkeitsstudie für einen Fernbusbahnhof in Gießen beauftragt, deren Erarbeitung durch die Planergemeinschaft von Plan:mobil mit Schöne Aussichten und LK Argus seitens der Stadt eng mit der Mittelhessischen Wohnen plus GmbH, der DB Station&Service und der DB BahnPark abgestimmt wurde und in Kürze abgeschlossen sein wird. Auch Vertreter von Verkehrsverbänden wurden bereits eingebunden. Die Machbarkeitsstudie sieht einen Fernbusbahnhof mit sechs erforderlichen Bushalteplätzen vor, die einem breiten Boulevard vorgelagert sind, auf welchem eine großzügig aufgeweitete Fußgängerunterführung mündet und neben anderen Möblierungselementen Fahrradstellplätze angeboten werden (siehe folgende Abbildung).



Vorabzug Entwurfsplan aus der Machbarkeitsstudie, Stand 26.06.2016

Bereits in der Rahmenplanung wurde als Randbebauung des neuen Bahnhofsvorplatzes eine 4-geschossige Bebauung mit einem 22 Meter hohen, siebengeschossigen Endpunkt im Süden vorgesehen.

Zur Konkretisierung dieser Neubebauung wurde im Auftrag des Investors von dem renommierten Architekturbüro Schneider+Schumacher StädteBauProjekte GmbH & Co. KG eine „Projektstudie“ (siehe Abbildung unten) erarbeitet, die auch die Öffnung der Verlängerung der Bahnunterführung mit untersucht hat. Für den turmartigen südlichen Baukörper wird aktuell eine Hotelnutzung, für den niedrigeren langen Riegel, der sich nördlich anschließt, eine Dienstleistungsnutzung vorgesehen. In der Erdgeschosszone dieser Neubebauung sollen vorzugsweise Serviceeinrichtungen für den Fernbusbahnhof untergebracht werden, wie beispielsweise kleinere Ladeneinheiten zur Deckung des Reisebedarfs oder Schnellgastronomie.



Auszug aus der Projektstudie von Schneider+Schumacher StädteBauProjekte GmbH & Co. KG

Verfahren

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Somit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der 4. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/04

"Bahnhofsvorplatz" für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes wurde auf Grundlage der „Rahmenplanung Güterbahnhof“ ein detaillierter Umweltbericht erstellt, der auch das Gebiet und die Ziele dieses Bebauungsplanverfahrens behandelte und zeigt, dass keinen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch diese Planung zu erwarten sind. In der folgenden Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht berücksichtigt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen, der Rahmenplanung entsprechenden Planungszielen und den anliegenden Konzepten für die Anlage eines Fernbusbahnhofes und eines möglichen Dienstleistungsriegels bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Im Planverfahren soll geprüft werden, ob anstelle eines separaten und langwierigen Planfeststellungsverfahrens zur Baurechtschaffung für die Verlängerung der Unterführung dieser Bebauungsplan als sogenannter planfeststellungsersetzender Bebauungsplan dienen kann.

Für die Umsetzung der Planung wird eine Bodenneuordnung erforderlich sein.

Ohne die notwendige Schaffung von neuem Planungsrecht wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das übrige Güterbahnhofareal weiterhin die Fertigstellung der Wohnbebauung mit Grünanlagen, Wieseckuferweg und Straßenneubauten südlich der Wieseck sowie der Bau eines zweiten Parkhauses neben dem bestehenden Parkhaus und die Sanierung des zugehörigen Fußgängerstegs vorangebracht, um die 2014 beschlossene Rahmenplanung in Gänze zu realisieren.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Planauszug Rahmenplanung Güterbahnhof (ohne Maßstab verkleinert)

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

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift