

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0582/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 06.04.2017

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	24.04.2017	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	02.05.2017	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	18.05.2017	Entscheidung

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/43 "Am Güterbahnhof II";
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 06.04.2017 -**

Antrag:

„1. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 29.09.2016 wird der Plangeltungsbereich auf den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich erweitert.
 2. Der in den Anlagen 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 01/43 ‚Am Güterbahnhof II‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.
 3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

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 Güterbahnhofsareal als auch für Bahnreisende Stellplätze enthalten wird.

Die Stadt Gießen strebt im südlichen Teil des Güterbahnhofsareals die Einrichtung eines Fernbusbahnhofs und die Verlängerung der bestehenden Bahnfußgängerunterführung zur Lahnstraße hin, unter Beteiligung der Bahn und des Investors (Mittelhessische Wohnen Plus GmbH), an. Dieser neue Bahnhofsvorplatz („Lahnbahnhof“) soll zu den Bahnanlagen hin durch einen Gebäuderiegel abgeschlossen werden.

Für diesen letzten und wichtigen Entwicklungsabschnitt sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier nachhaltig eine positive städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.

Geltungsbereich und Planungsziele

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

Im Einleitungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren wurde zunächst beschlossen, dass das Plangebiet im Norden durch das bestehende Parkhaus an der Lahnstraße begrenzt wird. Es hat sich jedoch im Laufe des Verfahrens gezeigt, dass für die Schaffung einer attraktiven Radwegeverbindung entlang der Bahnanlagen, von dem Wieseckuferweg bis zum Fernbusbahnhof, der geplante Parkhausneubau so dicht an das Bestandsparkhaus herangerückt werden muss, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für Bau- und Grenzabstände nicht mehr eingehalten werden können. Um diese Konfliktlage zu lösen, wird das Plangebiet mit dem Entwurfsbeschluss entsprechend um die Fläche zwischen Bestandsparkhaus und Bahnanlagen erweitert. So kann Planungs- und Baurecht für einen Parkhausneubau geschaffen werden. Zudem wird sowohl die neue Radwegeverbindung als auch der vorhandene Fußgängersteg für eine Nutzung der Öffentlichkeit planungsrechtlich gesichert (siehe Abbildung 1).

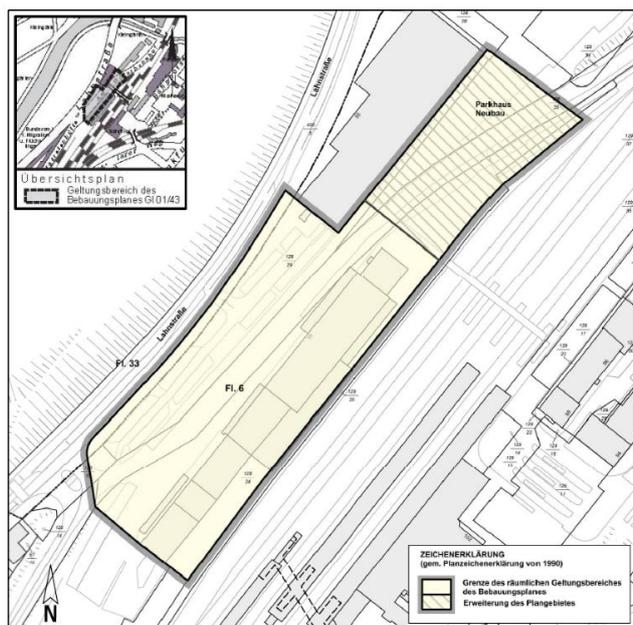


Abbildung 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Folgende Grundstückspartellen liegen, alle nur teilweise, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen): Flur 6 Nr. 126/10, 126/15, 126/29, 126/33, 126/35, 129/24, 129/37 und Flur 38 Nr. 420/5 (Stand April 2017). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Plankarte zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,5 Hektar.

Mit dem Fernbusbahnhof soll ein zentraler Haltepunkt für die nationalen und europaweiten Fernbuslinien mit einer leistungsfähigen Anbindung an den Bahnhof und eine langfristige Option zur Optimierung der örtlichen Busverkehre geschaffen werden. Gegebenenfalls könnte hier auch für Sonder-Busverkehre die Bereitstellung von Haltestellen sinnvoll sein. 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 raumabschließende Neubauten zu den Bahnanlagen hin ge-

fasst wird. In diesen könnten Dienstleistungen, ein Hotel oder Boardinghouse sowie Gastronomie und reisebezogener Einzelhandel unterkommen.

Um die erforderliche Größe, die verkehrliche Anbindung und die Anforderungen eines Fernbusbahnhofes konkret bestimmen und verbindlich in die Planung einbringen zu können, wurde 2016 durch die Planergemeinschaft Plan:mobil/ Schöne Aussichten/ LK Argus, eine Machbarkeitsstudie für einen Fernbusbahnhof in Gießen erarbeitet und seitens der Stadt eng mit dem Investor und den betroffenen Bahngesellschaften, der DB Station&Service und der DB BahnPark, abgestimmt. 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 großzügig aufgeweitet die Verlängerung der Bahnhofs Fußgängerunterführung mündet.

Bereits in der am 20.02.2014 von den Stadtverordneten beschlossenen „Rahmenplanung Güterbahnhof“ des Aachener Planungsbüros HJP, Professor Jahnen, wurde als Randbebauung des neuen Bahnhofsvorplatzes eine 4-geschossige Bebauung mit einem 22 Meter hohen, siebengeschossigen Endpunkt im Süden vorgesehen. Für den turmartigen südlichen Baukörper wird aktuell eine Hotelnutzung, für den niedrigeren langen Riegel, der sich nördlich anschließt, eine Büro- und/oder Dienstleistungsnutzung favorisiert. In der Erdgeschosszone dieser Neubebauung sollten vorzugsweise Serviceeinrichtungen für den Fernbusbahnhof untergebracht werden, wie beispielsweise kleinere Ladeneinheiten zur Deckung des Reisebedarfs oder Schnellgastronomie.

Im Bebauungsplanentwurf wird berücksichtigt, dass der Investor den Standort des Büro- und Dienstleistungsriegels in einem Ausschreibungsverfahren der Bundesagentur für Arbeit zur Realisierung eines Neubaus für die zentrale Unterbringung des Gießener Jobcenters angemeldet hat. Eine abschließende Standortentscheidung wird bis etwa Mitte Mai 2017 erwartet. Im Jobcenter sollen etwa 260 Beschäftigte aus derzeit 4 Standorten im Stadtgebiet zusammen geführt werden, die für die Betreuung von Transferempfänger/innen aus Stadt und Landkreis Gießen zuständig sind. Es wird mit etwa 100 Kundenbesuchen täglich gerechnet. Der Standort auf dem Güterbahnhof ist aufgrund seiner guten Anbindung an das städtische und regionale ÖPNV-Netz für dieses Beratungsangebot besonders gut geeignet.

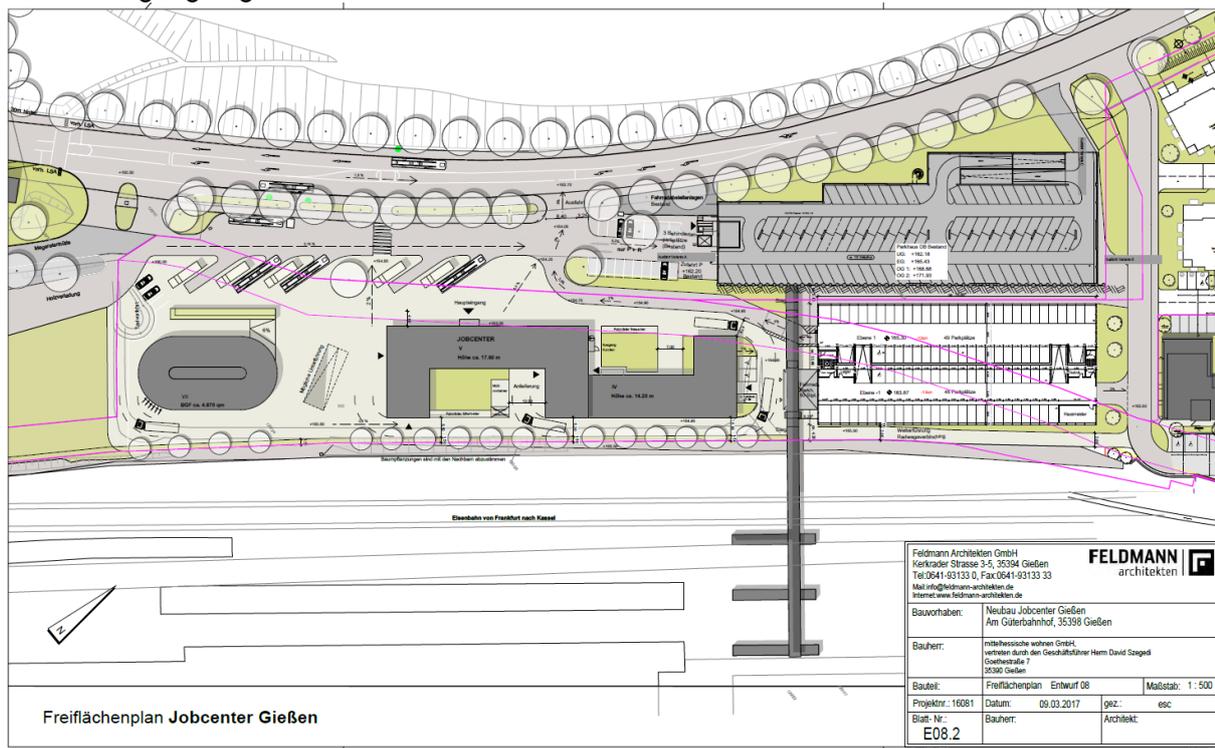


Abbildung 2. Vorhabenplanung zum Jobcenter mit Hotel- und Parkhausneubau sowie Fernbusbahnhof (Feldmann Architekten, Stand 09.03.2017)

Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 29.09.2016 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens, allerdings mit einem kleineren Geltungsbereich, der noch nicht die nördlich des Fußgängerstegs gelegene Fläche für einen Parkhausneubau umfasste (siehe Abbildung 1) und dessen Erweiterung für den Parkhausneubau mit diesem Entwurfsbeschluss zu beschließen ist.

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 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt 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. Innerhalb der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht berücksichtigt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde vom 5. Dezember bis einschließlich 16. Dezember 2016 auf der Grundlage des ursprünglich beschlossenen, kleineren Geltungsbereichs durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und eine von einem interessierten Bürger ein:

Der ADFC Gießen und der Verkehrsclub Deutschland VCD Gießen begrüßten in ihren Stellungnahmen grundsätzlich die Planungsziele, gaben aber zahlreiche Hinweise und Anregungen zur notwendigen Verbesserung der Radfahrangebote. Diese beziehen sich beispielsweise auf die Einrichtung eines beidseitigen Radfahrer-Schutzstreifens auf der Lahnstraße, die Anzahl, Ausstattung und Finanzierung der Fahrradabstellplätze sowie Fahrbahnbreiten und betreffen nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern die nachgeordneten Fachplanungen.

Der Verkehrsclub Deutschland VCD regte ferner an, zusätzlich zu den Fernbussen auch Stadt- und Regionalbuslinien über den neuen Busbahnhof zu führen bzw. dort enden zu lassen, um kundenfreundliche Fahrtzeitverkürzungen zu erreichen.

Gleiches wurde auch von einem Bürger in dessen Stellungnahme angeregt, welcher auch Empfehlungen zur Änderung der Bahnanlagen und Zuglinienführung machte, die aber nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegen.

Auch die Bezirksgruppe Gießen-Oberhessen des Blinden- und Sehbehindertenbunds in Hessen e.V. (BSBH) fordert eine Endbushaltestelle für den Stadtbusverkehr einzuplanen sowie eine verbesserte Anbindung der Lahnstraße an den Stadtbusverkehr und die barrierefreie Ausführung des Fernbusbahnhofs.

Der Bebauungsplan setzt jedoch nicht die Aufteilung der Verkehrsflächen, wie beispielsweise in Fahrbahnen und Bussteige fest. Diese wird in der nachgeordneten Fachplanung festgelegt. Auch die Buslinienführung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt eine zusammenhängende Verkehrsfläche fest, in welcher zwar vorrangig Halteanlagen und Einrichtungen eines Fernbusbahnhofs, ausnahmsweise aber auch des Linienverkehrs und für Sonderverkehre mit

Bussen zulässig sind, so dass die Umsetzung der eingegangenen Anregungen planungsrechtlich möglich wäre.

Obwohl gemäß Einleitungsbeschluss auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss verzichtet werden sollte, weil zum Aufstellungsbeschluss mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorlagen, wird aufgrund der gegenüber dem Einleitungsbeschluss geänderten Investorenplanung und der notwendigen Erweiterung des Plangebietes der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Für eine erfolgreiche und möglichst zügige Konversion der ehemaligen Güterbahnflächen war von Beginn an ein kooperatives Vorgehen von Stadt, Investor (Mittelhessische Wohnen Plus GmbH) sowie den betroffenen Bahntöchtern zwingend erforderlich. Für die Umsetzung der Planung wird im Weiteren eine Bodenordnung erforderlich sein.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. B-Planentwurf GI 01/43 "Am Güterbahnhof II" (als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift