

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0738/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 15.08.2017

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

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

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/43 "Am Güterbahnhof II";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 15.08.2017 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2 und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 01/43 ‚Am Güterbahnhof II‘ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Die Stadt Gießen strebt im Rahmen der Förderung des Stadtumbaus im südlichen Teil des Güterbahnhofsareals an, gemeinsam mit der DBahn und dem Investor innerhalb des Plangebietes die Einrichtung eines Fernbusbahnhofes und die Verlängerung der bestehenden Bahnfußgängerunterführung zur Lahnstraße hin voranzubringen. Dieser neue Bahnhofsvorplatz („Lahnbahnhof“) soll

zu den Bahnanlagen hin durch eine Neubebauung abgeschlossen werden. Als erstes Bauvorhaben steht hier der Bau eines zentralen Gießener Jobcenters durch den Investor für die Bundesagentur für Arbeit zur Realisierung an. Das Jobcenter soll nach den Vorgaben der Bundesagentur für Arbeit bereits zum Jahresbeginn 2019 bezugsfertig hergestellt sein. Das vorhandene Parkhaus wird durch ein zweites Parkhaus erweitert werden, welches sowohl für die Bauvorhaben auf dem Güterbahnhofs-gelände als auch für Bahnreisende Stellplätze bereithalten wird.

Ziele, Geltungsbereich und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Die mit den ersten beiden Wohngebäuden im Norden des ehemaligen Güterbahnhofsareals begonnene städtebauliche Neuordnung und Entwicklung dieses Gebietes soll mit diesem Bebauungsplan für das südliche Teilgebiet planerisch abgeschlossen werden. Es sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auch für den letzten, südlichen Abschnitt des ehemaligen Güterbahnhofsareals eine positive städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.

Der vom Investor mittelhessische wohnen GmbH geplante Bau eines Jobcenters, eines Hotels und eines Parkhauses wird aufgegriffen, um zur Lahnstraße hin mit der geplanten Verlängerung der Fußgängerunterführung einen direkten Zugang und ein zweites Entree zum Bahnhof zu schaffen und den Bau eines Fernbusbahnhofs vorzubereiten. Mit dem Fernbusbahnhof soll ein zentraler Haltepunkt für die nationalen und europaweiten Fernbuslinien mit einer leistungsfähigen Anbindung an den Bahnhof und eine Option auch zur Optimierung der örtlichen Busverkehre geschaffen werden.

Mit dem Beschluss der Abwägung und der Satzung kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und den nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden.

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 Weiterem verläuft die nördliche Plangebietsgrenze entlang der Süd- und Ostseite des Bestandsparkhauses und schließt dann im auf Höhe der Nordkante des Bestands-parkhauses ab (siehe Anlage 2).

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2016 eingeleitet. Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Grundfläche von weniger als insgesamt 20.000 m², die durch diesen und die benachbarten Bebauungspläne im Bereich des Güterbahnhofsareals als Neubebauung ermöglicht wird sowie aufgrund der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen, konnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung fand vom 05.12.2016 – 16.12.2016 statt.

Während der Unterrichtung der Öffentlichkeit ging nur eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft ein. Von drei Trägern öffentlicher Belange wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Die vorgebrachten Anregungen gingen in die Entwurfsbearbeitung ein und wurden so weit wie möglich berücksichtigt. Schwerpunktmäßig wurde von allen Trägern öffentlicher Belange angeregt, dass der Fernbusbahnhof auch den Buslinienverkehr aufnehmen sollte, um eine Verbesserung des Busverkehrsnetzes in Gießen zu ermöglichen. Der Anregung wurde gefolgt und die textlichen Festsetzungen entsprechend zum Entwurf geändert. Nicht

berücksichtigt werden konnten lediglich die vielen Anregungen und Hinweise, die sich nicht auf den Geltungsbereich oder die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanverfahrens bezogen und deswegen abgewogen werden müssen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2017 beschlossen.

Danach wurde der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung, und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 30. 05.2017 - 30.06.2017 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Es ging aus der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein. Von den 60 beteiligten Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange wurden 33 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 18 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 9 brachten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller Art vor, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen und eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung der Planung kam. Nur 6 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 27 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Als Ergebnis der Beteiligungsverfahren ergab sich lediglich für den angestrebten Parkhausneubau ein marginaler Änderungsbedarf der Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf: Der Parkhausneubau soll städtebaulich sinnvoll und stadtgestalterisch verträglich zwischen Bestandsparkhaus und Bahnanlagen erbaut werden. Neben Stellplätzen für die Wohnungsneubauten nördlich der Parkhäuser, wird das Parkhaus auch Stellplätze für das im Süden des Güterbahnhofareals geplante Jobcenter und Hotel sowie P+R-Plätze für Bahnkunden bereithalten. Deswegen wird der Parkhausneubau an den vorhandenen Fußgängersteg angeschlossen. Da zwischen dem Neubau und den Bahnanlagen auf Wunsch der Stadt Gießen noch ein Radweg angelegt werden soll, der eine bessere Anbindung auch des überörtlichen Radwegenetzes an den (Lahn-)Bahnhof ermöglicht, rückt der Parkhausneubau in unmittelbare Nachbarschaft zum Bestandsparkhaus.

Das Rechts- und das Bauordnungsamt der Stadt Gießen wiesen in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf darauf hin, dass für den geplanten Neubau des Parkhauses die Festsetzung einer Baulinie alleine nicht ausreicht, um nach Bauordnungsrecht erforderliche Abstandsflächen zum Bestandsparkhaus und damit zum bahneigenen Grundstück der DB Netz AG zu unterschreiten. Vielmehr ist es notwendig, zusätzlich zwingend eine Mindesthöhe des Gebäudes festzusetzen. Zudem war im offengelegten Bebauungsplanentwurf eine Baulinie für das neue Parkhaus in einem Abstand von 5 m zum Bestandsparkhaus enthalten. Dieser Abstand musste auf 6,25 m vergrößert werden, um mit dem Neubau einen Abstand von 2,50 m zur bestehenden Grundstücksgrenze einhalten zu können, damit auf den Bau einer geschlossenen Brandwand gegenüber dem Bestandsparkhaus verzichtet werden und ein dunkler Zwischenraum zwischen beiden Häusern vermieden werden kann. Dafür kann das Parkhaus aber auch ein wenig schmaler als ursprünglich geplant ausgeführt werden, so dass die Tiefe des Baufensters von 33,8 m auf rund 33 m reduziert werden konnte.

Diese marginalen Änderungen erforderten nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine erneute Beteiligung der DB Immobilien als Vertreterin der betroffenen Grundstückseigentümerin und als betroffene Trägerin öffentlicher Belange. Mit Schreiben vom 07.07.2017 und einer Fristsetzung bis zum

25. 07. 2017 wurde diese erneute Beteiligung durchgeführt. Es ging darauf eine Stellungnahme der DB Immobilien ein, die sich auf die gesamte Bebauungsplanung bezog, da das ursprüngliche Beteiligungsschreiben zum Bebauungsplanentwurf nach Aussage der DB Immobilien nicht eingegangen war, und die der Abwägung unterliegt, da ihr nicht in Gänze gefolgt werden kann.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Von den in der Abwägung zu behandelnden insgesamt 10 Stellungnahmen beziehen sich die meisten abwägungspflichtigen Anregungen auf Sachverhalte, die entweder außerhalb des Plangebietes oder außerhalb der Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanverfahrens liegen und daher nicht berücksichtigt werden können.

So betreffen die meisten Anregungen, insbesondere die konkreten Vorschläge des ADFC und des VCD sowie der Straßenverkehrsbehörde, die Ausbildung und Gestaltung des Fernbusbahnhofes, die dem Bebauungsplan erst nachfolgende Entwurfsplanung. Im Bebauungsplan selbst wird lediglich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Nutzungszweck Fernbusbahnhof festgesetzt, die die spätere Umsetzung verschiedenster Varianten erlaubt.

Die vom ADFC, VCD, dem Nahverkehr-Service der Stadtwerke, dem Blinden- und Sehbehindertenbund in Hessen e. V. (BSBH) sowie dem Handelsverband Hessen-Süd angeregte Änderung des städtischen Busliniennetzes und damit einhergehend die Forderung, im Fernbusbahnhof auch Buslinienverkehr aufzunehmen, wurde gefolgt. Buslinienverkehr wird als Ausnahme durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fernbusbahnhof“ ausdrücklich gestattet.

Nicht gefolgt wurde der Anregung der Straßenverkehrsbehörde, das Radfahren auch auf dem Fußgängersteg und innerhalb der Personenunterführung zu gestatten.

Die Hinweise der Telekom betreffen infrastrukturtechnische Ansprüche, die überwiegend bereits grundbuchrechtlich gesichert sind und privatrechtlich mit dem Investor als betroffenem Grundstückseigentümer zu regeln sind.

Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur beziehen sich vorrangig auf redaktionelle Änderungen zum besseren Verständnis, denen weitgehend entsprochen werden konnte.

Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien enthält neben Hinweisen, die an die zuständigen und betroffenen Stellen weitergeleitet werden oder in der Planbegründung und den Hinweisen innerhalb der textlichen Festsetzungen ergänzt werden, einige Forderungen, denen nicht gefolgt werden kann. Diese beziehen sich vorrangig auf das Einräumen von Fahrrechten, die bereits privatrechtlich durch die eingetragenen Dienstbarkeiten geregelt sind oder erst im Rahmen der Umlegung geregelt werden sowie Vorbehalte bezüglich der noch bestehenden Flächenwidmung als Bahnanlage.

Die einzige zur Entwurfsoffenlage eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit enthält vielfältige Anregungen zum Verkehr, zur sozialen Anbindung des Wohngebietes Margaretenhütte, für die Fußgänger und zur Hotelplanung, die zur Kenntnis genommen werden können, aber sich auf außerhalb des Geltungsbereiches liegende Vorschläge und nicht vom Bebauungsplan geregelte Maßnahmen beziehen. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken zum „Verkehrsabfluss“ wegen eines zu erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Anlage des Fernbusbahnhofes, können durch die diversen Verkehrsgutachten aufgelöst werden, die die verkehrliche Verträglichkeit der geplanten Entwicklung auf dem ehemaligen Güterbahnhofareal nachweisen. Lediglich der Knotenpunkt Lahnstraße / Heuchelheimer Straße - Gabelsberger Straße ist nahezu ausgelastet. Die noch bestehenden Reserven reichen jedoch aus, um die anstehenden ersten

Bauabschnitte zu realisieren. Die Gesamtrealisation der Güterbahnhofentwicklung erfordert jedoch den Ausbau des Kreuzungsbereichs Lahnstraße/Heuchelheimer Straße. Dieser Ausbau ist im Zuge der dringend anstehenden Sanierung und des Umbaus der Konrad-Adenauer-Brücke geplant. Es ist davon auszugehen, dass vor der Fertigstellung des Fernbusbahnhofs der Knotenausbau abgeschlossen sein wird.

Nicht gefolgt werden kann auch der Anregung, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr zwischen Lahnaue und dem Bereich Alter Wetzlarer Weg, eine niedrigere Bebauung als im Bebauungsplan vorgesehen festzusetzen. Um eine wirksame räumliche Einfassung und Abschirmung des neuen Bahnhofplatzes zu den Bahnanlagen hin zu sichern, wird die Anzahl der Vollgeschosse für das Baugebiet auf mindestens drei bis fünf Vollgeschosse und für einen markanten Abschluss der Bebauung im Süden auf sieben Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Planung kommt es zu keiner relevanten Verschlechterung der Umweltsituation, da die derzeitigen relevanten Luftleitbahnen weiterhin freigehalten werden.

Die eingegangenen Anregungen, die nicht in Gänze berücksichtigt, bzw. denen nicht in Gänze gefolgt werden konnte und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

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