

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0584/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 07.01.2022

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

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

Betreff:

**1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes 01/43 „Am Güterbahnhof II“;
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 06.01.2022 -**

Antrag:

- „1. Die seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (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. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans GI 01/43 „Am Güterbahnhof II“ (Anlage 2) wird mit den 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:

Seit fast 10 Jahren ist die Stadt Gießen bemüht, im südlichen Teil des Güterbahnhofsareals die Einrichtung eines Fernbusbahnhofes und die Verlängerung der bestehenden Bahnhofsfußgängerunterführung zur Lahnstraße hin mit der Deutschen Bahn und dem Vorhabenträger mittelhessische wohnen plus GmbH (mw) voranzubringen. Für diesen letzten und wichtigen Entwicklungsabschnitt wurde mit dem seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/43 „Am Güterbahnhof II“ Planungs- bzw. Baurecht geschaffen, allerdings mit der Annahme, dass südlich des Jobcenters einmal ein Hotel- oder Bürogebäude entstehen würde. Nun aber soll hier ein Neubau für die Hessische Lehrkräfteakademie entstehen und bereits zum Jahresbeginn 2024 bezugsfertig hergestellt sein.

Um den vom Land Hessen für den Bau der Lehrkräfteakademie gesetzten Forderungen an das Raumprogramm entsprechen zu können, muss das bisher festgesetzte Baufenster erweitert und der geplante Ausgang der Verlängerung der Personenunterführung in das Akademiegebäude integriert werden. Dafür muss der rechtskräftige Bebauungsplan zwar nur unwesentlich, aber möglichst schnell angepasst werden.

Ziele, Geltungsbereich und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, im südlichen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes einen Bau zu ermöglichen, der den Anforderungen des Landes an einen Neubau für die Hessische Lehrkräfteakademie entspricht. Der Umzug dieser wichtigen landeseigenen Behörde von Frankfurt an diesen Standort nach Gießen bietet die Chance, im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Unterbringung des Landesbetriebs Bau und Immobilien sowie der geplanten Einrichtung einer Erinnerungsstätte und der Jugendherberge in der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung am Meisenbornweg ein neues öffentliches Dienstleistungszentrum entstehen zu lassen, das den geplanten Bahnhofsausgang zur Lahnstraße nachhaltig attraktiv einfassen würde.

Zudem kann mit der Integration des Ausgangs der geplanten Verlängerung der Personenunterführung in den Bau der Lehrkräfteakademie die Realisierung der verlängerten Unterführung zur Lahnstraße vorangebracht werden. Dies wiederum dient auch der Vorbereitung des geplanten Fernbusbahnhofes und der Optimierung der örtlichen Busverkehre.

Das im Süden des ehemaligen Güterbahnhofs zwischen Bahnhofsviertel und Lahnaue gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das neu erbaute Jobcenter. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Bahn. Im Süden endet es an den für die Holzverladung genutzten Bahnanlagen und wird nach Südwesten durch die Straße Margaretenhütte und die Lahnstraße begrenzt. Im Westen endet das Plangebiet an dem Parkplatzflächen der Bahn (siehe Anlage 2).

Um insbesondere den komplexen Anforderungen und notwendigen Abstimmungen zum Bau der Lehrkräfteakademie im Zusammenhang mit der geplanten Verlängerung der Personenunterführung als auch der zukünftigen Anlage des Fernbusbahnhofes entsprechen zu können, wird die Bebauungsplanänderung vorhabenbezogen durchgeführt. Dies ermöglicht Pflichten und Rechte des Vorhabenträgers und der Stadt im Durchführungsvertrag exakt zu regeln und das Vorhaben im Detail abzustimmen und festzulegen. Der Vorhabenträger stellt mit dem Bau der Lehrkräfteakademie auch schon den Ausgang der Verlängerung der Personenunterführung innerhalb des Gebäudes –zunächst im Rohbau– her. Da die Verlängerung der Unterführung weitgehend auf Bahngelände und auch unter Bahngleisen gebaut werden muss, sind langjährige Planungs- und Verfahrensprozesse unter Einbeziehung der Bahn und des Eisenbahnbundesamtes für deren Bau notwendig. Um die Realisierung der Verlängerung zu beschleunigen, hat die Bahn

angeboten, eigenständig die Planung und Ausführung der Baumaßnahme im Auftrag der Stadt auszuführen. Aufgabenteilung, Zuständigkeiten, Zeit- und Ablaufpläne sowie Förderungsmöglichkeiten und Kostenträger werden in Rahmen einer Planungsvereinbarung zwischen Stadt und Bahn noch ausverhandelt werden. In der Anlage 6 wird der aktuelle Schriftverkehr zwischen der Deutschen Bahn und dem Magistrat zur Realisierung der Verlängerung beigefügt. Hiermit wird der Ergänzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 08.07.2021 eingeleitet. Da durch die Planänderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, konnte die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. In dieser Verfahrensart entfällt auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes mit einer zusammenfassenden Erklärung. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht dargestellt. Aufgrund der sehr engen zeitlichen Vorgaben des Landes Hessen wurde zur Verfahrensbeschleunigung auch auf den, gesetzlich nicht notwendigen, Offenlegungsbeschluss verzichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit seiner Begründung und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Zeit vom 13. 10. 2021 bis einschließlich 12. 11. 2021 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus der Öffentlichkeit ging keine Anregung oder Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein.

Von den 39 beteiligten Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange wurden 20 Stellungnahmen abgegeben. Davon enthielten 7 Stellungnahmen keine abwägungspflichtigen Anregungen oder Hinweise. Weitere 10 enthielten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller oder technischer Art, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen oder Hinweise zur baulichen Ausführung des Vorhabens enthalten. Die konnten berücksichtigt werden, ohne dass es hierbei zu einer wesentlichen inhaltlichen Änderung der Planung kam. Nur 3 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 19 der angeschriebenen Stellen antworteten nicht.

Gegenüber der dem Einleitungsbeschluss des Änderungsverfahrens und der Offenlage des Entwurfs zugrunde gelegten Vorhabenplanung konnte das Bauvolumen der Lehrkräfteakademie etwas reduziert und auf die ursprünglich geplanten Auskragungen zum zukünftigen Fernbusbahnhof verzichtet werden. Die ursprünglich rückwärtig zu den Bahngleisen hin geplante unterirdische Auskragung der Tiefgarage wurde auf die Vorderseite des Gebäudes verlagert. Diese marginalen Optimierungen der Planung erfordern keine erneuten Beteiligungsschritte, da durch diese Änderung keine Rechte Dritter nachteilig betroffen werden.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Die vorgebrachten Anregungen, wie beispielsweise zum Schutz vor Starkregen, gingen in die Entwurfsbearbeitung, bzw.

Vorhabenplanung und den Durchführungsvertrag ein und wurden so weit wie möglich berücksichtigt.

Die Hinweise zu Abstimmungsnotwendigkeiten mit der Deutschen Bahn werden in einer späteren Vereinbarung zum Bau der Verlängerung der Personenunterführung berücksichtigt bzw. geregelt.

Noch nicht verarbeitet werden konnten die Anregungen und Hinweise, die sich nicht auf den Geltungsbereich oder die Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern auf die spätere Fernbusbahnhofplanung bezogen und deswegen nur an die künftigen Fachplanungs-Büros weitergegeben werden können.

Der Empfehlung der Stadtwerke Gießen, Abteilung Nahverkehr, die Festsetzungen und die Begründung dahingehend zu ändern, dass auf dem Fernbusbahnhof auch Halteanlagen und Einrichtungen für den Linienverkehr generell und nicht nur ausnahmsweise zulässig sind, wurde entsprochen, um den ÖPNV im Sinne der notwendigen Anpassung an den Klimawandel als Alternative zum motorisierten Individualverkehr zu optimieren. Diese marginale Änderung der textlichen Festsetzungen erfordert keine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, weil keine Rechte Dritter nachteilig betroffen werden.

Die Hinweise der Telekom betreffen infrastrukturtechnische Ansprüche, die überwiegend bereits grundbuchrechtlich gesichert sind und privatrechtlich mit dem Vorhabenträger als betroffenem Grundstückseigentümer zu regeln sind. Die zum Erhalt angeführte Leitung wird in Teilen von der Baumaßnahme betroffen sein. Die angeführte Leitung verläuft am Ende innerhalb des festgesetzten Baufensters und unterhalb der geplanten Lehrkräfteakademie, so dass die Leitung mit dem neuen Hausanschluss angepasst bzw. im betroffenen Bereich verlegt werden muss und nicht in ihrer aktuellen Lage in Gänze erhalten werden kann.

Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur auf redaktionelle Änderungen zu konkreteren Formulierungen, Richtigstellungen oder zum besseren Verständnis, konnte entsprochen werden. Auch der Hinweis, dass im südlichsten Grundstückszipfel kleinflächig noch nicht kartiert wurde und dieser seit Errichtung des Jobcenters aufgeschüttete Bereich für und bis zur Begutachtung sowie gegebenenfalls bis zu dem Abfangen der Zauneidechse abgesperrt werden müsste, wird im Durchführungsvertrag entsprechend aufgenommen und verbindlich gesichert werden können.

Nicht gefolgt werden konnte dem Vorschlag, eine textliche Festsetzung aufzunehmen, nach welcher an Glasfassadenelementen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzunehmen sind. Das Land Hessen setzt dem Vorhabenträger konkrete Anforderungen an das Raumprogramm und die Grundrisse, denen die Fenster in Anzahl, Anordnung und Dimensionierung folgen. Die Belichtung der Räume muss der Arbeitsstättenverordnung und den Regeln für Arbeitsstätten entsprechen und bedingt wiederum die Größe der Fenster. Daher wurde diesem Vorschlag, die textlichen Festsetzungen zu ändern, nicht gefolgt. Vielmehr sollen mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung des Vorhabens von der Stadt mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden und ein entsprechender Hinweis dazu wurde in die Begründung aufgenommen.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, die textlichen Festsetzungen um den Hinweis zu ergänzen, dass ein Ausbau der Dachbegrünung von Solaranlagen nicht ausgeschlossen wird, weil der Hinweis keine bindende, d.h. festsetzende Wirkung entfalten würde. Stattdessen wurde im Durchführungsvertrag die Unterpflanzung der Solaranlagen verbindlich aufgenommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Auch nicht gefolgt werden konnte der Anregung festzusetzen, dass 30% der zugänglichen Dachterrasse intensiv begrünt werden sollen. Das Land Hessen gibt vor, dass die begehbare

Dachterrasse in Gänze als Freiluft-Versammlungsfläche zur Verfügung stehen soll. Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, wie wichtig solche Freiluftangebote für Besprechungen und Seminare als auch Pausenzeiten sind. Deswegen ist leider keine Begrünung der Terrasse möglich. Die aus der Klimaanalyse empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung werden zugunsten der Ansiedlung der Lehrkräfteakademie reduziert. Durch die Planung werden jedoch keine Verschlechterungen gegenüber der ehemals vorhandenen Bebauung der Güterschuppen erwartet, da jene auch als Riegel gewirkt hat; der ehemalige Lüftungskorridor für temperatenausgleichende Kaltluftströmung im Süden des Vorhabens bleibt weiterhin bestehen.

Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Natur, dass in Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel und unter dem „Aspekt Klimaneutrales Gießen 2035“ das Gebäude der Lehrkräfteakademie energieeffizient und möglichst als Passivhausbau errichtet werden soll, wird zur Kenntnis genommen. Das Land Hessen setzt dem Vorhabenträger konkrete Anforderungen an das Raumprogramm und das Gebäude. Zudem verfolgt das Land Hessen, auch im Rahmen derartiger Public-Private-Partnership-Modelle, bei denen ein Investor für das Land baut und das Land den Neubau anmietet, eigene Ziele des klimafreundlichen Bauens. Der Hinweis wird im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung des Vorhabens von der Stadt mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wurde in die Begründung aufgenommen.

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. Es wird u.a. die Anlage einer Wendeanlage für Lastkraftfahrzeuge im Zufahrtsbereich der Holzverladung eingefordert. Diese ist weder im Bestand vorhanden noch erforderlich, da durch die zwei Ausfahrten der Holzverladung zur Margaretenhütte ein Durchfahren der Holzverladung möglich und üblich ist. Die Neuanlage eines Wendehammers für LKWs hätte noch deutlich größere Dimensionen als im zu ändernden Bebauungsplan vorgesehen und ist außerhalb der Bahnflächen im Bereich der Bebauungsplanänderung aufgrund der räumlichen Begrenztheit und der diversen hier geplanten Vorhaben von hoher öffentlicher Bedeutung, nicht möglich.

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 erfolgtem Abschluss des Durchführungsvertrags, kann mit dem Beschluss der Abwägung, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Satzung diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit ihrer Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und der nachfolgenden Baugenehmigung für die Lehrkräfteakademie zugrunde gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan
6. Schriftverkehr zwischen DB und Magistrat zur Verlängerung der Personenunterführung (wird als Tischvorlage nachgereicht).

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift