

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1896/2024**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.01.2024

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- Bu/Wi -2324
 Verfasser/-in: Herr Buns

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Aufstellung eines Bebauungsplans GI 01/46 "Stadtwerke-Parkplatz"
Einleitungsbeschluss - Antrag des Magistrats vom 18.01.2024 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans GI 01/46 „Stadtwerke-Parkplatz“ eingeleitet.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.

3. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist dieser Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadtwerke Gießen AG beabsichtigt, vor dem Bau der neuen Konrad-Adenauer-Brücke auf ihrem dann flächenmäßig reduzierten Parkplatz an der Lahnstraße ein Parkhaus zu errichten und dadurch mindestens doppelt so viele Stellplätze (300-350) als im Bestand anzubieten. Mit dem eigentlichen Bauwerk der neuen Konrad-Adenauer-Brücke wird dabei nur ein kleiner, etwa dreiprozentiger Anteil des derzeitigen

Parkplatzes überbaut werden. Ein weiterer, direkt an die zukünftige Brücke anschließender Anteil wird während der Bauphase als Rüstfläche/Baustellenfläche benötigt und soll nach deren Abschluss als Ausgleichsmaßnahme standortgerecht bepflanzt werden.

Die derzeitige Zufahrt soll weiterhin genutzt werden, um keine Bäume der bestehenden Platanenallee an der Lahnstraße für eine neue Zufahrt beseitigen zu müssen. Zudem soll südlich des geplanten Parkhauses ein Durchweg für Fußgänger und Radfahrer zum Lahnwehr erhalten oder neu angelegt werden, um die Erreichbarkeit des Lahnwehres zu sichern. Dieses ist in den Sommermonaten ein beliebter Bereich zur Naherholung, als Freizeittreff und zur Naturbeobachtung. Direkt benachbart zum Lahnwehr soll zukünftig auch ein Standort einer Wassersportanlage zum Surfen auf einer künstlich erzeugten permanenten Welle realisiert werden, sofern die seit einigen Jahren laufende Machbarkeitsprüfung und Abstimmung mit den Behörden erfolgreich abgeschlossen wird. Dieses „Lahnwelle“-Projekt würde dann aber unabhängig vom hier vorgelegten Bebauungsplan im planungsrechtlichen Außenbereich und auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens realisiert. Im Plangeltungsbereich könnte aber ein Standort für Nebenanlagen mit Lagermöglichkeit, Toiletten oder ähnlicher Infrastruktur vorgesehen werden.

Die restliche derzeitige Parkplatzfläche südwestlich der Zufahrt, die ungefähr ein Viertel des gesamten Parkplatzes ausmacht, soll entweder als ebenerdiger Parkplatz erhalten oder, falls naturschutzrechtlich erforderlich, ebenfalls standortgerecht begrünt werden.

Geltungsbereich und Nutzungen

Das Plangebiet umfasst das Flurstück in der Gemarkung Gießen, Flur 38, Nr. 336/2 mit dem derzeitigen Stadtwerke-Parkplatz und dessen Böschungen zum Lahnuferpark an der Ecke Gabelsberger Straße/Lahnstraße. Der Geltungsbereich umfasst damit 0,52 ha.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung Bestand mit der Lage im Siedlungsbereich angrenzend an vorhandene Bebauung entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

Im Flächennutzungsplan ist der Parkplatz, einschließlich der zum Park am Lahnufer abfallenden und mit Bäumen bestandenen Böschungen, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken dargestellt. Das Plangebiet liegt am Rand des planungsrechtlichen Außenbereiches, kann aber wegen des o.g.

Funktionszusammenhangs dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. Dies ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (s.u.). Zudem ist der Geltungsbereich Teil des 2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplans Lahnaue. In diesem wird der Geltungsbereich zeichnerisch als Teil des Lahnuferparks dargestellt, je zur Hälfte mit einer Signatur für Wiesen-/Rasenfläche und für eine „Staudenband“-Fläche. Textlich wird hierzu ausgeführt: „Um

dem Stadtpark ausreichend Raum zu geben, müsste der derzeit von den Stadtwerken Gießen für Mitarbeiter und Besucher genutzte großflächige Parkplatz im Bereich der Konrad-Adenauer-Brücke mittelfristig der Aufweitung des Stadtparks weichen. Als Interimslösung wäre auch die Aufwertung der Parkanlage ohne die Parkplatzfläche oder eine Gestaltung unter Einbeziehung von Teilflächen des Parkplatzes denkbar.“ Das Rahmenplanziel der kompletten Einbeziehung des derzeitigen Parkplatzes in den Lahnuferpark als Grünfläche kann aufgrund der eingetretenen Entwicklung nur zu einem Teil verfolgt und somit nur das im Rahmenplan beschriebene Interimsziel umgesetzt werden.

Der Landschaftsplan vermerkt den Parkplatz als Teil des „Landschaftsschutzgebiet gem. §13 HENatG“, wobei trotz des großen Maßstabes der Darstellung durch die Lahnstraße klar die Lage des Parkplatzes im LGS "Auenverbund Lahn-Dill" zu erkennen ist. Die Zulässigkeit des Parkhaus-Vorhabens als Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill" ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Naturschutzbehörden zu prüfen und die Wahrung des Zwecks der Unterschutzstellung sicherzustellen. Für das einzuleitende Aufstellungsverfahren wird daher eine Vorprüfung des Einzelfalls für erforderlich gehalten.

Ziele des Planaufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan GI 01/46 „Stadtwerke-Parkplatz“ soll folgende vorläufige Planungsziele verfolgen, welche bis zur Entwurfsoffenlage noch konkretisiert und ergänzt werden können:

- Ersatz der auf dem benachbarten Stadtwerkegelände entfallenden Mitarbeiterstellplätze, welche im Rahmen des Ausbaus des öffentlichen Nahverkehrs dort zur Ausweitung der betrieblich genutzten Flächen für Stadtbusse weichen sollen, sowie der wegen des Brückenbaus entfallenden Stellplätze,
- Teilumsetzung des 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplans Lahnaue für das Plangebiet bzw. dauerhafte Realisierung des dort beschriebenen Interimsziels der Teilbegrünung der Parkplatzfläche und weiteren Nutzung eines Teils dieser Fläche für das Parken der Mitarbeiter/-innen und Besucher/-innen der Stadtwerke,
- Erhalt möglichst aller den Parkplatz einfassenden Bäume und Gehölze sowie Eingrünung der nicht für Parkzwecke, den Neubau der Konrad-Adenauer-Brücke, Wege und ggf. die Nebenanlagen der „Lahnwelle“ benötigten Restfläche,
- Installation von PV- oder Solaranlagen auf dem Parkhausdach und über größeren unbegrüntem Freiflächen,
- Schaffung von Baurecht, wenn erforderlich, für Nebenanlagen für die vorhandene und zukünftige Freizeitnutzung der Fläche am Lahnwehr und
- Ausbau einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Lahnuferweg und dem auf der Südseite der neuen Konrad-Adenauer-Brücke geplanten Zweirichtungs-Rad-/Fußweg.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, da ein räumlicher und Funktionszusammenhang des Parkplatzes mit dem gegenüber der Lahnstraße (im unbeplanten Innenbereich) liegenden Stadtwerke-Areal gegeben ist.

Da es sich bei diesem Planvorhaben um eine Nachverdichtungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt und nur ein Gebiet mit einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von deutlich unter 20.000 m² betroffen ist, das aber im Landschaftsschutzgebiet liegt, soll diese Bebauungsaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens ist, dass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Einzelfallprüfung mit Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt und nachgewiesen wird, dass mit der Änderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen ausgelöst werden. Auch ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im Verfahren sachgerecht berücksichtigt werden.

Auch wenn in diesem beschleunigten Verfahren die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange entfällt, so wird dennoch im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine zweifache Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage:

Plangebiet (Einleitungsbeschluss)

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift

