

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1958/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.01.2014

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

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/37 "Am Güterbahnhof I"

hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Antrag des Magistrats vom 27.01.2014 -

Antrag:

- „1. Der von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof Gießen (GGG), Fernwald, mit Schreiben vom 16.01.2014 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof Gießen (GGG) hat 2012 die nicht mehr für den Bahnbetrieb notwendigen und mittlerweile entwidmeten Flächen des zwischen Lahnstraße und Bahnanlagen gelegenen Güterbahnhofsareals mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung erworben. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes spielt aufgrund seiner innerstädtischen und sehr zentralen Lage eine bedeutsame Rolle in der Stadtentwicklung. Daher wurde dieser Bereich in das 2012 von der Stadtverordnetenversammlung festgelegte Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ aufgenommen und eine Rahmenplanung (siehe Stadtverordnetenvorlage STV/1936/2014

in dieser Sitzungsrunde) erarbeitet, in der eine anzustrebende städtebauliche Entwicklung des Gebietes dargestellt wird. Die vorgelegte Planung entspricht den Zielen dieser Rahmenplanung.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das am Rande der Gießener Innenstadt gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Wieseck. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Bahn. Im Süden endet das Plangebiet nördlich des bestehenden Parkhauses und wird nach Westen durch die Lahnstraße begrenzt. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den ersten Bauabschnitt der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung und der dafür erforderlichen Erschließungsfläche. Das Plangebiet hat eine Größe von rund einem Hektar.

Folgende Grundstückspartellen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen): Flur 38 Nr. 420/5 teilweise, 436/4 teilweise und Flur 6 Nr. 126/4, 126/18 teilweise, 126/24, 126/25 teilweise, 126/27 teilweise und 129/24 teilweise (Stand Januar 2014). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der anliegenden Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet weitestgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich der schmale, an die Lahnstraße anschließende Bereich des Plangebietes nördlich des bestehenden Parkhauses wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Dauerkleingärten abgebildet.

Das Plangebiet ist Teil des von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 gemäß § 171b BauGB beschlossenen Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“. Zudem überlagert dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan den Geltungsbereich des am 11.10.2012 eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“ sowie der am 21.11.2013 beschlossenen 4. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz".

Aufgrund der Bedeutung und der Komplexität dieser städtebaulichen Aufgabe wurde der verbindlichen Bebauungsplanung zum Güterbahnhofareal eine Rahmenplanung vorgeschaltet, die in dieser Sitzungsrunde den Stadtverordneten ebenfalls vorgelegt wird.

Ziele des Planverfahrens

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Investitionsabsichten der GGG aufgegriffen werden, um in direkter Nachbarschaft sowohl zum Bahnhof als auch der Lahnaue und in fußläufiger Nähe zur Innenstadt die Stadt an die Lahn heranzuführen und die gegenwärtige Siedlungslücke zu schließen. Das Vorhaben initiiert die weitere Entwicklung des Güterbahnhofareals. Das vorgelegte Baukonzept als Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) wird Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die städtebauliche Aufwertung der bislang minderwertig oder gewerblich genutzten Flächen durch eine Wohnbebauung mit neu geschaffenen Wegebeziehungen und angemessenen Grünflächen soll planungsrechtlich gesichert werden.

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 Abs.1 Nr. 2 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 Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch 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 dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als erster konkretisierter Plan- und Bauabschnitt innerhalb des 2012 eingeleiteten, das gesamte Güterbahnhofareal bis zur Klinikstraße und die Bahnanlagen umfassenden Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 "Am Güterbahnhof" zu betrachten, dessen Fortführung nur in Teilbereichen planungsrechtlich erforderlich ist. Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für das übrige Güterbahnhofareal das eingeleitete Aufhebungsverfahren und die Realisierung der Rahmenplanung weiterverfolgt, wobei eine abschnittsweise Konkretisierung nach den einzelnen Bauabschnitten bzw. Projekten, wie Parkhaus oder Fernbusbahnhof, denkbar ist.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof Gießen (GGG)
2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Bebauungskonzeption u. Baubeschreibung des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift