

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2234/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 11.06.2014

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	23.06.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanes GI 01/37 "Am Güterbahnhof I"**

**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 11.06.2014 -**

#### 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 01/37 "Am Güterbahnhof I" (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 bauordnungsrechtliche 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.
5. Der Wechsel des Vorhabenträgers wird beschlossen. Die „mittelhessische wohnen plus GmbH“, Gießen tritt als Vorhabenträger in das Verfahren ein.“

### **Begründung:**

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen private Investitionsabsichten 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 zwischen dem Stadtwerke-Areal und dem Parkhaus zu schließen. Durch die Abwägung und Satzungsbeschluss kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und einer nachfolgenden Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

### Ziele, Geltungsbereich und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung der bislang minderwertig oder gewerblich genutzten Flächen durch eine Wohnbebauung mit neu geschaffenen Wegebeziehungen und angemessenen Grünflächen geschaffen. Zudem initiiert das Vorhaben die weitere Entwicklung des aufgegebenen Güterbahnhofsareals.

Das Plangebiet liegt am Rande der Gießener Innenstadt im Übergang zur Lahnaue. Es hat eine Größe von rund einem Hektar. Im Norden wird es begrenzt durch die Wieseck, im Westen durch die Lahnstraße und im Osten durch die Gleisanlagen der Bahn.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2014 eingeleitet. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße wurde der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschleunigt aufgestellt. Entgegen den Erläuterungen zum Einleitungsbeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Fallgruppe 1 und nicht nach § 13a Abs.1 Fallgruppe 2 BauGB durchgeführt, da die anzurechnenden Grundflächen aller absehbaren Bebauungspläne im Güterbahnhofsareal voraussichtlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen werden. Daher konnte auf eine Vorprüfung des Einzelfalles verzichtet 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 05.03.2014 bis zum 21.03.2014 statt, die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit Schreiben vom 10.03.2014 über die Unterrichtung informiert.

Während der Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein. Von 24 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) oder Ämtern wurden schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 12 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange gingen in die Entwurfsbearbeitung ein, grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Lediglich die Stellungnahme der Deutschen Bahn zeigte auf, dass noch Grundstücksfragen zu regeln sein.

Damit konnte die Entwurfsplanung grundsätzlich dem vorläufigen Vorhaben- und Erschließungsplan der Investoren entsprechen, der dem Einleitungsbeschluss beigelegt war und nur in Details, beispielsweise aufgrund der Forderungen des Brandschutzes hinsichtlich der geplanten Straßenbreiten, geändert werden musste.

Zur weiteren Verfahrensbeschleunigung war der Magistrat ermächtigt worden, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit seiner Begründung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 06.05.2014 bis 05.06.2014

offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Es ging aus der Öffentlichkeit nur die Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC) ein. Von den 59 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 21 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, teilweise für mehrere Stellen. Davon teilten 11 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 5 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kam, z. B. zum Regelungsbedarf im zugehörigen Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und der Stadt abzuschließen ist. Nur 4 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden.

In einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, werden die Modalitäten zur Umsetzung der Planung, wie die Herstellung der Erschließungsanlagen und Anforderungen der Fachämter, geregelt. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem weiteren städtebaulichen Vertrag zur Beteiligung an den Kosten für die Herstellung des außerhalb des Plangebietes liegenden neu geplanten Wiesekuferweges. Ebenso ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da städtische Flächen von der Investorenplanung berührt werden, wird die Durchführung eines einvernehmlichen Bodenordnungsverfahrens nach § 45 BauGB („freiwillige Umlegung“) zwischen Vorhabenträger und der Stadt im Anschluss an dieses Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die „mittelhessische wohnen plus GmbH“, Gießen tritt in diesem Verfahren an Stelle der „Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof Gießen (GGG)“, die ursprünglich 2012 die nicht mehr für den Bahnbetrieb notwendigen und entwidmeten Flächen des Güterbahnhofsareals erworben hatte.

#### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Von den in der Abwägung zu behandelnden insgesamt fünf Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen beziehen sich die des ADFC und der Straßenverkehrsbehörde auf Vorschläge für eine bezüglich des Radverkehrs verbesserte Planung. So werden mehr und barrierefreie Verbindungen zwischen dem Neubauprojekt und dem geplanten Wiesekuferweg, die Überdachung aller Fahrradabstellplätze, eine bessere Zugänglichkeit zu diesen von den Hauseingängen aus und vom ADFC auch der Abriss der Hammbücke gefordert. Den Forderungen konnte nicht in Gänze entsprochen werden. Barrierefreie Anbindungen des Bauvorhabens an den wesentlich tiefer liegenden geplanten neuen Wiesekuferweg sind aufgrund des bestehenden Höhenversprunges hier nur in Form einer Treppenanlage möglich, die aber aufgrund der Anregung Schiebevorrichtungen oder Rampen zum Mitführen des Fahrrads oder Kinderwagens erhalten soll. Dieses gilt auch für die Treppen zu den Fahrradabstellplätzen. Zudem wurde ca. ein Viertel der Fahrradabstellplätze in die Nähe der Hauseingänge verlegt. Die Überdachung aller Fahrradabstellplätze widerspräche dem Ziel einer möglichst weitgehend durchgrünten Freianlagengestaltung. Zusätzliche Anschlüsse an den Uferweg sind außerhalb des Plangebietes in den weiteren, tiefer liegenden Bauabschnitten vorgesehen. Ein Abriss des Hammbückestummels ist leider nicht möglich, da dieses Bauwerk unter Denkmalschutz steht und die Deutsche Bahn als Eigentümerin dort weiterhin Parkplätze vorhalten will. Weitere Anregungen betrafen die außerhalb des Plangebietes liegenden Planungen des Gartenamtes für einen neuen

Wieseckuferweg, die so weit als technisch und unter der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Gewässerschutzes möglich, berücksichtigt werden sollen

Die Hinweise der Deutschen Bahn und der Telekom betreffen infrastrukturtechnische Ansprüche an die Vorhabenträger, die privatrechtlich, im Durchführungsvertrag oder im Baugenehmigungsverfahren zu regeln sind.

Das Regierungspräsidium Gießen wies auf einen weiteren, jedoch marginalen Prüfungsbedarf hinsichtlich Altlasten und Schalltechnischen Untersuchungen sowie den Regelungsbedarf für die innerhalb von zwei Jahren auszuführende Ersatzaufforstung für den bereits zu Jahresbeginn gefällten Baumbestand hin. Diesbezüglich sind Flächen im Bereich Wieseck wie auch im Bereich des Forstamtes Kirchhain verfügbar, deren Eignung für eine Aufforstung in der Umsetzung des Bebauungsplanes geprüft werden muss.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor dem Satzungsbeschluss) wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift