

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0085/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.06.2021

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Kr/Mi - 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: Annahme- und Einleitungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 01.06.2021 -**

Antrag:

- „1. Der von der ‚mittelhessische wohnen GmbH‘ mit dem anliegenden Schreiben beantragten vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/43 ‚Am Güterbahnhof II‘ für den Bau eines Bürogebäudes (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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/43 ‚Am Güterbahnhof II‘ für dessen südliches Teilgebiet, mit einer kleinräumigen Erweiterung, eingeleitet.
3. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung sowie ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Seit fast 10 Jahren ist die Stadt Gießen bemüht, im Rahmen der Förderung des Stadtumbaus im südlichen Teil des Güterbahnhofsareals die Einrichtung eines Fernbusbahnhofes und die

Verlängerung der bestehenden Bahnfußgängerunterführung zur Lahnstraße hin mit der Deutschen Bahn und dem Vorhabenträger voranzubringen. Für diesen letzten und wichtigen Entwicklungsabschnitt wurde mit dem seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/43 „Am Güterbahnhof II“ Planungs- bzw. Baurecht geschaffen.

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, dass der neue Bahnhofsvorplatz an der Lahnstraße zu den Bahnanlagen hin durch Gebäude räumlich abgeschlossen und gefasst wird. Dies ist mit dem Bau des Jobcenters bereits teilweise gelungen.

Für den südlich an das Jobcenter anschließenden Bereich wurde ursprünglich der Bau eines Hotels in Betracht gezogen. Nun aber bietet sich die Möglichkeit, hier den überwiegenden Teil der Hessischen Lehrkräfteakademie mit rund 230 Arbeitsplätzen unterzubringen. 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, hier ein neues öffentliches Dienstleistungszentrum entstehen zu lassen, dass den geplanten Bahnhofsausgang zur Lahnstraße nachhaltig attraktiv einfassen würde.

Allerdings werden vom Land Hessen für den Bau der Lehrkräfteakademie enge zeitliche Vorgaben und hohe Ansprüche an Gebäudeflächen gestellt. Um diesen entsprechen zu können, muss der rechtskräftige Bebauungsplan zwar nur unwesentlich, aber möglichst schnell angepasst werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das im Süden des ehemaligen Güterbahnhofs zwischen Bahnhofsviertel und Lahnau gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das neu erbaute Jobcenter. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Bahn. Im Süden endet das Plangebiet 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.

Folgende Grundstückspartellen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen): Flur 6 Nr. 126/44 tlw., 129/42, 265, 266, 267. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der anliegenden Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4.300 m² und befindet sich, mit Ausnahme der städtischen Verkehrsflächen, vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen werden die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs südöstlich der ehemaligen Straße „Am Güterbahnhof“ als Bahnanlagen dargestellt. Die nordwestlich verbleibende Teilfläche wird als Verkehrsfläche dargestellt.

Die am 20.02.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene „Rahmenplanung Güterbahnhof“ mit der Festlegung der zukunftsfähigen Gesamtplanung und der Berücksichtigung von öffentlichen Belangen war Grundlage für die Abstimmungsprozesse zwischen Stadt, Bahn und Investoren sowie des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Diese Bebauungsplanänderung überlagert den südlichen Teilbereich des dem 23.09.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 01/43 „Am Güterbahnhof II“. Der geplante Bau für die Hessische Lehrkräfteakademie entspricht zwar der baulichen Nutzung des festgesetzten Gewerbegebietes und den Vorgaben zu der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit, aber es überschreitet die festgesetzten Baugrenzen allseitig und damit auch die Größe der zulässigen Grundfläche (siehe Anlage 3). Das geplante Gebäude ragt in den Obergeschossen mit zwei

Erkern über der städtischen Verkehrsfläche in den Bereich des geplanten Fernbusbahnhofes hinein. Der Ausgang der geplanten Verlängerung der Fußgängerunterführung zum Bahnhof soll überbaut und in das Gebäude integriert werden. Die Funktionalität eines künftigen Fernbusbahnhofes und der Verlängerung der Unterführung wird dadurch nicht beeinträchtigt, aber die notwendigen Anpassungen der geplanten Verkehrsanlagen müssen im Verfahren gesichert werden.

Der südliche Zipfel des Plangebietes (Flurstück Nr. 129/42"), welcher aktuell für Baustelleneinrichtungen und als Lagerfläche genutzt wird, liegt mit seiner 802 m² großen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Er befindet sich im Plangebiet des 2012 eingeleiteten, das gesamte Güterbahnhofareal umfassenden Bebauungsplanes Nr. Gl 01/37 "Am Güterbahnhof", der aber, ob seiner nicht mehr händelbaren Größe, nicht fortgeführt wurde. Stattdessen wurde in Teilabschnitten durch einzelne Bebauungspläne bedarfsgerecht Baurecht geschaffen.

Ziele des Planverfahrens

Mit dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung soll nun auch für den letzten verbleibenden, südlichsten Abschnitt die bisherige positive städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals ermöglicht und mit einem Neubau für die Hessische Lehrkräfteakademie umgesetzt werden.



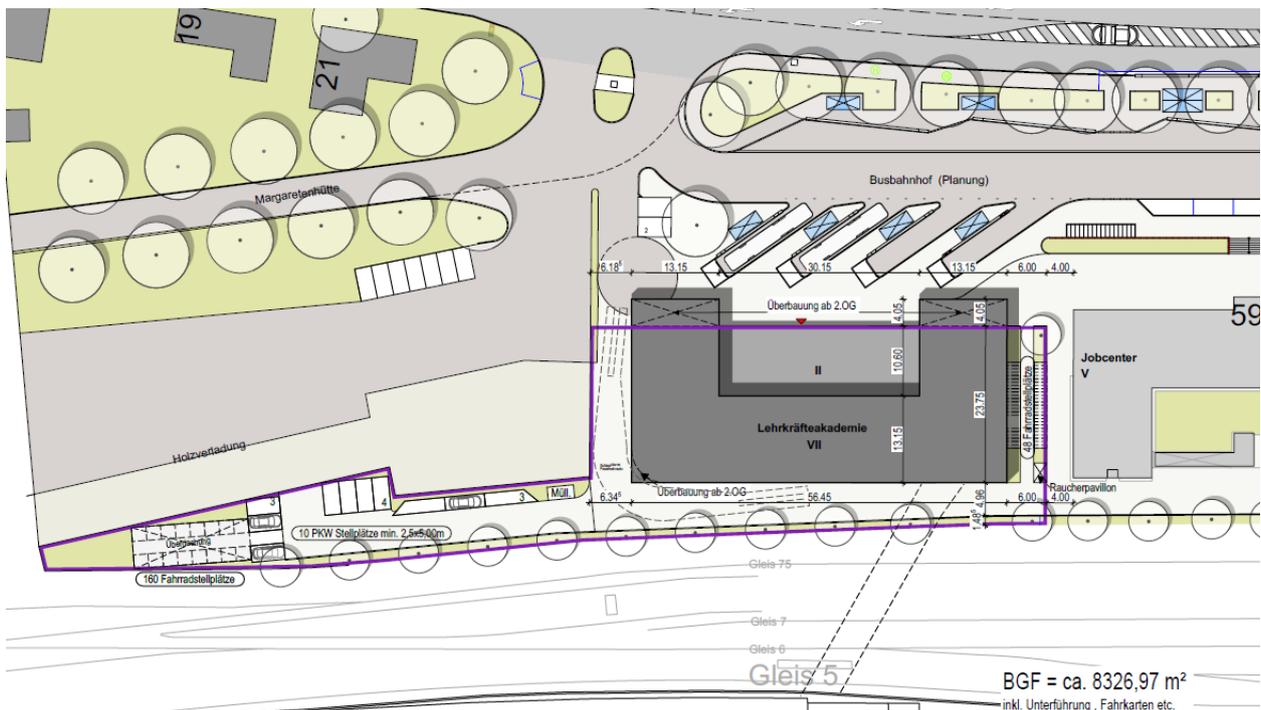
Visualisierung der Lehrkräfteakademie mit Blick von der Zufahrt Lahnstraße/Margarethenhütte (mit Jobcenter im Hintergrund), Feldmann Architekten, Stand 02.11.2020

Für eine erfolgreiche und möglichst zügige Konversion der ehemaligen Güterbahnflächen war von Beginn an ein kooperatives Vorgehen von Stadt, dem Vorhabenträger, der Mittelhessische Wohnen plus GmbH und den betroffenen Bahntöchtern zwingend erforderlich.

Mit dem geplanten Neubau für die Lehrkräfteakademie würde zumindest der Ausgang der geplanten Verlängerung der Fußgängerunterführung bereits baulich umgesetzt und damit der direkte Zugang und ein zweites Entree zum Bahnhof vorbereitet werden. Dadurch würde auch dem Bemühen um den Bau eines Fernbusbahnhofes, als zentraler Haltepunkt für die nationalen und europaweiten Fernbuslinien sowie als Option zur Optimierung der örtlichen Busverkehre, Auftrieb gegeben werden.

Das Änderungsverfahren soll nicht zur Beeinträchtigung des aus dem Altplan verbliebenen Planungszieles einer zeitnahen Realisierung des Fernbusbahnhofes führen. Dieses Projekt wird parallel zur Ansiedlung der Lehrkräfteakademie derzeit durch die Prüfung der Integration von Haltestellen für den lokalen Verkehr weiter entwickelt.

Die engen räumlichen, zeitlichen und baulichen Verflechtungen und Abhängigkeiten zwischen den städtischen Verkehrsprojekten bzw. -planungen einerseits und der Vorhabenplanung des Investors andererseits, machen es notwendig, das Vorhaben und seine Umsetzung im Detail vertraglich zu regeln und beiderseitige Interessen abzusichern. Dafür bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag ein geeignetes Instrumentarium.



Freiflächenplan für den Bau der Lehrkräfteakademie, Feldmann Architekten, Stand 22.02.2021

Die Erschließung des Vorhabens, die auch künftig aufrecht zu haltende Zufahrt zur Holzverladung, die Planung des Fernbusbahnhofes und der Verlängerung der Personenunterführung müssen im Rahmen des Planverfahrens aufeinander und mit den betroffenen Bahntöchtern abgestimmt und angepasst werden. In einem ersten Schleppkurvennachweis durch das Ingenieurbüro Zick-Hessler wurde bereits aufgezeigt, dass die vorhandene Grundstückszufahrt von der Margaretenhütte von den großen Langholzfahrzeugen mit 22 m Länge bereits jetzt nur mit Überfahren der Gegenfahrbahn genutzt werden kann. Bei zukünftig gleichzeitigem Busverkehr aus dem Fernbusbahnhof werden hier gegebenenfalls Anpassungen der Fahrbahnränder bzw. Lenkungen insbesondere der Fahrtrichtung der großen Langholzlasten, mit einer ausschließlichen Zufahrt nur von der Lahnstraße, erforderlich werden.

Verfahren

Durch die angestrebte Planänderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, im südlichen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes den Bau eines Bürogebäudes zu ermöglichen, dass den Anforderungen des

Landes an einen Neubau für die Hessische Lehrkräfteakademie entspricht. Das geplante Gebäude wird zwar die festgesetzten Baugrenzen und damit auch die Größe der festgesetzten Grundfläche überschreiten, aber die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und Art der Nutzung einhalten (siehe Anlage 3). Daher kann 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 die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der beiliegenden Bau- und Nutzungsbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/43 ‚Am Güterbahnhof II‘ mit Baubeschreibung und verkleinertem Lageplan
2. Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung
3. Darstellung der Abweichungen des Vorhabens vom rechtskräftigen Bebauungsplan

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift