

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1800/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.10.2013

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

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

Betreff:

4. Änderung/Teilaufhebung des Bebauungsplanes GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" im Bereich "Am Güterbahnhof"
- Antrag des Magistrats vom 14.10.2013

Antrag:

- „1. Für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet wird die Aufhebung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Am Güterbahnhof“ gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Das Aufhebungsverfahren wird im Regelverfahren oder bei positiver Einzelfallprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanaufhebung

Das zwischen Bahnhof und Lahnstraße gelegene Areal des ehemaligen Güterbahnhofs spielt aufgrund seiner innerstädtischen und sehr zentralen Lage eine herausragende Rolle in der Stadtentwicklung. Daher wurde auch für diesen Bereich von der Stadtverordnetenversammlung im September 2012 der Beschluss zur Festlegung als Stadtumbaugebiet „Bahnhofsvorplatz“ gefasst. Um die Neuordnung und Entwicklung des Areals zwischen Lahnstraße und Bahnhof städtebaulich sinnvoll lenken und verbindlich regeln zu können, beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 11.10.2012 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“. Mit diesem Bebauungsplan sollte

zugleich der seit dem 21.09.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ in Teilen geändert werden. Aufgrund der Bedeutung und der Komplexität dieser städtebaulichen Aufgabe wurde der Bebauungsplanaufstellung zunächst die Erarbeitung einer Rahmenplanung vorgeschaltet, deren Ergebnisse voraussichtlich in der Dezembersitzung den Stadtverordneten vorgelegt werden können.

Bis zum Vorliegen der Planreife des eingeleiteten Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“ nach § 33 BauGB, welche frühestens Ende Mai nächsten Jahres erreicht wird, können wesentliche Schritte für die Entwicklung dieses Areals nicht vorangebracht werden, da diesen der fast 25 Jahre alte, aber noch rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ entgegensteht (siehe Anlage 2). Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt die heute nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzten und bereits privatisierten sowie entwidmeten Anlagen am Güterbahnhof als Bahnanlagen dar und sieht den Ausbau der Straße „Am Güterbahnhof“ vor. Mit der Privatisierung des Güterbahnhofareals sind diese Planvorgaben aufgrund gewandelter Nutzungsabsichten zu ändern. Die im Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche und kleingärtnerische Nutzung soll nicht fortgeführt werden sollen.

Da sowohl Fördermittel aus dem Stadtumbau-Programm abgerufen als auch private Investitionsabsichten städtebaulich sinnvoll genutzt werden sollen, muss die Entwicklung hier vor dem Frühsommer nächsten Jahres forciert werden. Insbesondere die Lösung verkehrlicher Erfordernisse, für welche die GGG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof Gießen mbH Flächen einbringen wird, als auch die Erweiterung des Parkhausangebotes an der Lahnstraße durch den Investor, stehen dringend an.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird zunächst ein Planungsstatus nach § 34 BauGB erreicht werden, der es zulässt, im Vorgriff auf das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Belange der verkehrlichen Erschließung und der Parkhauserweiterung anzugehen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Aufhebungsgebiet wird im Norden begrenzt durch das Betriebsgelände der Stadtwerke an der Wieseck. Im Osten schließt das Plangebiet mit den Gleisanlagen der Bahn ab. Im Süden und Westen endet das Gebiet der Aufhebung entsprechend der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“ an der Lahnstraße und dem Einmündungsbereich der Straße Margaretenhütte.

Folgende Grundstücksparzellen liegen im Geltungsbereich dieses Aufhebungsverfahrens (Gemarkung Gießen) Flur 6: Flurst.-Nr. 126/4, 126/5, 126/10, 126/14, 126/15 teilweise, 126/18, 126/24, 126/25, 126/26, 126/27, 129/24, 129/25, Flur 38: Flurst.-Nr. 420/5 teilweise, 436/4 (Stand Oktober 2013). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen werden sowohl die jetzigen als auch die ehemaligen Betriebsanlagen der Bahn als Bahnanlagen dargestellt. Entsprechend ihrer aktuellen Nutzung werden die Dauerkleingärten und die gewerblichen Bauflächen südlich der Wieseck abgebildet. Als Hauptverkehrsflächen sind die Lahnstraße und das Parkhaus an der Lahnstraße dargestellt.

Die Aufhebung betrifft ein Teilgebiet des Bebauungsplans GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, der am 21.09.1989 rechtskräftig wurde und in weiten Teilen nicht mit der tatsächlichen Entwicklung und heutigen Zielen der Stadtentwicklung übereinstimmt.

Ziel der Teilaufhebung

Die zur Zeit im Auftrag der Stadt Gießen von dem renommierten Planungsbüro HJP Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Prof. Dipl.- Ing. Dipl.-Designer Peter Jahnen erarbeitete Gesamtkonzeption für das Güterbahnhofareal zeigt, dass entgegen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hier künftig keine gewerbliche Nutzung, sondern eine Wohnbebauung angestrebt werden sollte. Damit würde in direkter Nachbarschaft sowohl zum Bahnhof als auch der Lahnaue und in fußläufiger Nähe zur Innenstadt die einmalige Chance genutzt werden, im Bereich des Güterbahnhofes die Stadt an die Lahn heranzuführen und die gegenwärtige Siedlungslücke zu schließen.

Auch in dem Bereich der heutigen Kleingärten könnte sich eine Wohnnutzung um eine neu angelegte Wiesseckschleife gruppieren, die den Grünraum und die Wegeverbindung an der Wieseck maßgeblich erweitern und attraktivieren würde. Aufgrund der wasserrechtlichen Festsetzung des Kleingartengeländes als Überschwemmungsgebiet der Wieseck, bedarf dessen Bebauung zunächst der Prüfung der Frage des Retentionsausgleiches und der Möglichkeiten der Schaffung des Baurechts, so dass dieser Bereich erst in einem späteren Schritt entwickelt werden kann.

Der im Bebauungsplan noch als Bahnfläche dargestellte Bereich östlich des bestehenden Parkhauses könnte eine Parkhauserweiterung aufnehmen, an die sich im Süden ein zentraler Haltepunkt für die europaweiten Fern- sowie Regionalbuslinien anschließen würde. Mit Teilaufhebung des überholten, aber noch rechtskräftigen Bebauungsplanes könnten Vorhaben aufgrund der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes nach § 34 BauGB beurteilt werden und in einem ersten Schritt eine Parkhauserweiterung bzw. –neubau mit den erforderlichen Erschließungsanlagen vor Abschluss der laufenden Bebauungsplanung genehmigt werden.

Verfahren

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt und die Aufhebung nur ein Gebiet mit einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² bis höchstens 70.000 m² umfasst, soll bei positiver Einzelfallprüfung mit dem Ergebnis, dass die Teilaufhebung keine erheblichen Umwelteinwirkungen auslöst, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten auch für Änderungen und Ergänzungen eines Bebauungsplanes (hier Teilaufhebung).

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch die Möglichkeit des Verzichts auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei.

Falls eine Verfahrensführung nach § 13a BauGB nicht möglich ist, wird die Teilaufhebung im zweistufigen Regelverfahren erfolgen müssen.

Parallel zum Aufhebungsverfahren wird die Aufstellung des eingeleiteten Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof“ weiterverfolgt, wobei eine abschnittsweise Konkretisierung nach den einzelnen Bauabschnitten bzw. Projekten, wie Wohnungsbau oder Fernbusbahnhof, denkbar ist. Der bereits 2012 gefasste Einleitungsbeschluss ist weiterhin Grundlage für einen gegebenenfalls notwendigen Beschluss einer

Veränderungssperre nach § 14 BauGB, falls sich ein solcher Schritt als notwendig zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich erweisen sollte.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage:

Geltungsbereich der Teilaufhebung mit Unterlegung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift