

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2374/2014**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 11.09.2014

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:

4. Änderung/Teilaufhebung des Bebauungsplanes GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" im Bereich "Am Güterbahnhof"

**hier: Abwägung und Beschluss der Aufhebungssatzung
- Antrag des Magistrats vom 11.09.2014**

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (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. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ im Bereich „Am Güterbahnhof“ nach § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung für den, gegenüber dem Einleitungsbeschluss verkleinerten, Geltungsbereich (Anlage 2) beschlossen. Die zugehörige Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanaufhebung

Der seit dem 21.09.1989 rechtskräftige Bebauungsplans GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“ soll im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes aufgehoben werden, weil er in weiten Teilen nicht mit der tatsächlichen Entwicklung und heutigen Zielen der Stadtentwicklung für dieses Areal übereinstimmt.

Ziele, Geltungsbereich und Verfahrensart der Bebauungsplanung

Um die Neuordnung und Entwicklung dieses ehemaligen Güterbahnhofareals 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 1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ in Teilen geändert werden.

Aufgrund der Bedeutung und der Komplexität dieser städtebaulichen Aufgabe wurde der Bebauungsaufstellung zunächst die Erarbeitung einer Rahmenplanung vorgeschaltet, die in der Stadtverordnetensitzung am 20.02.2014 beschlossen wurde.

Die beschlossene Rahmenplanung zeigte, dass entgegen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im südlichen Anschluss an die Wieseck, zu den Bahngleisen hin, künftig keine gewerbliche Nutzung, sondern eine Wohnbebauung angestrebt werden sollte. Damit könnte in direkter Nachbarschaft sowohl zum Bahnhof als auch der Lahnaue und in fußläufiger Nähe zur Innenstadt die einmalige Chance genutzt werden, die Stadt an die Lahn heranzuführen und die gegenwärtige Siedlungslücke zu schließen. Um diese Planungsabsichten voranzubringen, wurde ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bau zweier Wohnhäuser im Nordosten des Plangebietes aufgestellt und am 19.07.2014 zur Rechtskraft geführt. Der Beginn der Bauarbeiten ist noch in diesem Herbst geplant. Im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit dessen Rechtskraft bereits der bisher rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsbereich“ aufgehoben, so dass dieser Bereich aus der Teilaufhebung herausgenommen werden kann. Damit umfasst die erforderliche Teilaufhebung nur noch den in der Anlage 2 dargestellten verkleinerten Bereich.

Die Erarbeitung der Rahmenplanung zeigte ferner, dass eine Entwicklung des Güterbahnhofareals mit den unterschiedlichsten Projekten, wie Fernbusbahnhof, Parkhausneubau, Wohnungsbau und Neugestaltung des Wieseckuferweges, nur abschnittsweise sinnvoll und möglich ist. Daher wird der 2012 eingeleitete Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“, der das gesamte Güterbahnhofareal umfasst, in aufeinander folgenden Teilbereichen und nicht für den gesamten Geltungsbereich fortgeführt werden. Diesem Vorgehen entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Güterbahnhof I“ für die erste Entwicklungsmaßnahme.

Bis zum Vorliegen der Planreife nach § 33 BauGB für die Teilgebiets-Bebauungspläne können wesentliche Schritte für die Entwicklung dieses Areals nicht vorangebracht werden, weil diesen der fast 25 Jahre alte, aber noch rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ entgegensteht. Da aber sowohl Fördermittel aus dem Stadtumbau-Programm abgerufen als auch private Investitionsabsichten städtebaulich sinnvoll genutzt werden sollen, muss die Entwicklung hier forciert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 21.11.2013 die Einleitung der Teilaufhebung. Das Aufhebungsgebiet liegt südlich der Wieseck zwischen der Lahnstraße und dem Bahnhof. Es hatte ursprünglich eine Größe von ca. 5 ha. 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, sollte gemäß Einleitungsbeschluss bei positiver Einzelfallprüfung mit dem Ergebnis, dass die

Teilaufhebung keine erheblichen Umwelteinwirkungen auslöst, die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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 geprüft werden.

Der Aufhebungsbereich umfasst jedoch einen Teil des Überschwemmungsgebiets der Wieseck. Die Bebauung dieses Überschwemmungsgebiets ist wesentliches Ziel der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung und wird durch die hier vorliegende Teilaufhebung vorbereitet. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zeigte, dass nur bei Nichtbeachtung dieser Folge der Aufhebung behauptet werden könne, dass keine wesentliche Umwelteinwirkung zu erwarten sei. Unter Berücksichtigung der Ziele der Rahmenplanung ist daher eine Verfahrensführung nach § 13a BauGB nicht möglich. Deswegen erfolgt die Teilaufhebung im zweistufigen Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) wurden bereits im Rahmen des 2012 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens „Am Güterbahnhof“ festgelegt.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 22.02.2014 mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 10. März bis einschließlich 11. April 2014. Parallel wurden die von dem Verfahren betroffenen Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es gab hier keine Äußerung von Bürgern zu dem Aufhebungsverfahren. Von den 74 angeschriebenen Trägern Öffentlicher Belange, Behörden und Ämtern antworteten 30, wovon nur 11 Stellungnahmen Hinweise oder Anregungen enthielten. Es wurden aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Teilaufhebung geäußert.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfs der Teilaufhebung und insbesondere der zugehörigen Begründung. Zur Verfahrensbeschleunigung trug auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei.

Der Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie wesentlich umweltbezogene Fachgutachten und Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 22. Juli 2014 bis einschließlich 29. August 2014 offengelegt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 19.07.2014. Parallel wurden 64 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Ämter zum Entwurf der Teilaufhebung beteiligt.

Aufgrund der Anregung der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (IHK) wurden die im Plangebiet tätigen Gewerbetreibenden zu einem Gespräch am 06.08.2014 im Planungsamt eingeladen, um mit Ihnen als betroffenen Gewerbetreibenden die Entwicklungsziele der Stadt Gießen für das Güterbahnhofsareal und ihre jeweiligen betrieblichen Perspektiven zu erörtern.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes an sich wird kein neues Baurecht geschaffen. Mit Ausnahme des Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gl

01/37 „Am Güterbahnhof I“ richtet sich nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Teilaufhebung die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig jedoch nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Damit können bereits im Vorgriff auf das eingeleitete Bebauungsplanverfahren für den Gesamtbereich des ehemaligen Güterbahnhofgeländes insbesondere die Belange der verkehrlichen Erschließung und der Parkhauserweiterung angegangen werden. In einem zweiten Schritt könnten dann auch nach Fertigstellung und Bezug der ersten Wohneinheiten im Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere Wohngebäude gemäß den Planungszielen der beschlossenen Rahmenplanung realisiert werden.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus den Beteiligungen zum Entwurf der Teilaufhebung gingen lediglich zwei Stellungnahmen mit in der Abwägung zu behandelnden abwägungspflichtigen Anregungen hervor:

1. Die Stadtwerke Gießen wiesen darauf hin, dass sie über das Plangebiet hinaus eine Erweiterung ihres Fernwärmenetzes nach Süden in den Bereich Lahnstraße planen. Diese Planungen sind im rechtskräftigen und zur Teilaufhebung anstehenden Bebauungsplan nicht durch entsprechende Leitungsrechte gesichert und müssen daher in entsprechenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

2. Das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen hatte in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde schon in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass es trotz der vorliegenden umfassenden Untersuchungen zu Flora und Fauna Nachkartierungen innerhalb des Kleingartengebietes für erforderlich halte. Dieser Forderung wurde nicht entsprochen. Das Kleingartengebiet ist relativ klein und liegt deutlich tiefer als begehbare benachbarte Flächen, so dass es auch von außen gut einsehbar und v.a. auch akustisch zu kontrollieren ist. Eine Erfassung der zu untersuchenden Tiere ist auch von außerhalb der Anlage möglich. Es wird daher auf das ornithologische Gutachten vertraut, welches diese Tiere zumindest in der Kartiersaison in der Gartenanlage nicht vorgefunden hat.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Teilaufhebungsplan (Stand: Satzungsbeschluss)
3. Begründung zur Teilaufhebung

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