

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1103/2012**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 07.09.2012

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:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 "Am Güterbahnhof"**  
**- Antrag des Magistrats vom 06.09.2012 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.“
2. Der Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" in Teilen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Mit dem Masterplan Gießen 2020 wurde in den letzten Jahren begonnen, neue Wege in der Stadtentwicklungsplanung einzuschlagen und die anstehenden Umstrukturierungen wie z.B. Militär- und Gewerbekonversionen vor dem Hintergrund der Auswirkungen des demografischen Wandels bewusst zu steuern. Eine erste große Etappe des „Stadtumbaus“ läuft momentan im Rahmen der Vorbereitungen zur Landesgartenschau 2014. Der Bahnhof wird derzeit als zentrales und wichtigstes Tor der Stadt umgebaut und rückt mit seinen umliegenden Flächen in den Mittelpunkt städtebaulicher Vorhaben. Der Bahnhof Gießen wurde 1854 an seiner heutigen Stelle erbaut und ist einer der größten hessischen Bahnhöfe. Er bildet den wichtigsten ÖPNV-Knoten Mittelhessens, von dem man z.B. innerhalb einer Stunde den Flughafen Frankfurt mit Schienenverkehrsmitteln erreichen kann. Das Fahrgastaufkommen der Ein-, Aus- und Umsteiger liegt in Gießen bei etwa 30.000 Kunden/Tag.

Wie in kaum einer anderen Stadt befindet sich der Bahnhof nicht nur innenstadtnah, sondern in direkter Nähe zum Klinikum und weiterer universitärer Einrichtungen. Die Lahnaue mit ihrem Natur und Freizeitwert liegt ebenfalls in der Nachbarschaft. Das Areal des Güterbahnhofs bietet die Chance, hier die Stadt an die Lahn heranzuführen. Schon Ende 2001 hatte sich die Deutsche Bahn für eine Veräußerung eines Teils der nicht betriebsnotwendigen Immobilien entschlossen, die sich im direkten Bahnhofsumfeld befinden. Bislang wurden die Flächen zwar veräußert, aber noch nicht weiterentwickelt.

Diese Flächen spielen aufgrund ihrer innerstädtischen, 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. Als erster Schritt dieser umfassenden Entwicklungen soll die Neuordnung und Entwicklung des Areals zwischen Lahnstraße und Bahnhof mittels eines Bebauungsplanes städtebaulich sinnvoll gelenkt und verbindlich geregelt werden.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch das Betriebsgelände der Stadtwerke an der Wieseck. Im Osten schließt das Plangebiet die Gleisanlagen der Bahn, mit den Gleisen am oberhessischen Bahnhof, ein. Im Süden endet das Plangebiet an der Klinikstraße und wird nach Westen durch die Straße Margarethenhütte und im weiteren nördlichen Verlauf durch die Lahnstraße begrenzt.

Folgende Grundstücksparzellen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen) Flur 6: Flurst.-Nr. 125/5, 125/8, 126/4, 126/5, 126/10, 126/14, 126/15 teilweise, 126/16, 126/17, 126/18, 126/19, 126/20, 126/21, 126/22, 126/23, 129/24, 129/25, 129/36, 129/37 teilweise, 131/6 teilweise, 131/19, 131/20 teilweise, 136/6 teilweise, Flur 38: Flurst.-Nr. 305/2, 336/1 teilweise, 342/3 teilweise, 342/8 teilweise, 420/1 teilweise, 420/5 teilweise, 436/1 teilweise, 436/2, 436/3, 436/4 (Stand September 2012). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 ha.

Das Plangebiet ist Teil des von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 gemäß § 171b BauGB beschlossenen Stadtumbaugebietes „Bahnhofsvorplatz“, für das ein teilräumliches Entwicklungskonzept aufzustellen ist. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ wurden in den Zuwendungsbescheiden der Universitätsstadt Gießen Fördermittel für städtebauliche Maßnahmen gewährt, die aber nicht in Gänze abgerufen und benötigt werden. Mit dem Beschluss des neuen Stadtumbaugebietes können bereits bewilligte Fördermittel in das Bahnhofsumfeld umgelenkt werden.

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 Klinikstraße, die Lahnstraße und die Straße Margarethenhütte sowie das Parkhaus an der Lahnstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan ändert den seit dem 21.09.1989 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ in Teilen, der auch die heute nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzten Anlagen am Güterbahnhof als Bahnanlagen darstellt und den Ausbau der Straße „Am Güterbahnhof“ vorsah.

Die in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindliche ehemalige Eisenbahnbrücke über die Wieseck ist ein geschütztes Kulturdenkmal und Teil der Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“. Grundsätzlich unterliegen die Bahnflächen dem Fachplanungsvorbehalt, so dass die Planungshoheit der Stadt hier hinter das Fachplanungsrecht der Bahn zurücktritt. Erst nach der Entwidmung entbehrlicher Bahnflächen tritt hier die kommunale Planungshoheit wieder auf.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel des Planverfahrens ist die bestehenden stadtfunktionalen und stadtgestalterischen Mängel und bauliche Leer- und Missstände zu überwinden, die städtebauliche Neuordnung und standortgerechte Entwicklung der nicht mehr für Bahnzwecke benötigten und untergenutzten Flächen planungsrechtlich vorzubereiten und zu lenken.

Vorgesehen ist zudem die Schaffung eines zentralen Haltepunktes für die europaweiten Fernbuslinien mit einer leistungsfähigen Anbindung an den Bahnhof und eine langfristige Option zur Erweiterung von Busbetriebsflächen (z.B. Lahnbahnhof).

Um die Verbindung zu diesem Fernbushaltepunkt herzustellen, ist es erforderlich die neue Personenunterführung am Bahnhof bis auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs zu verlängern. Im Weiteren soll die Möglichkeit einer Anbindung der Unterführung an die Alte Wetzlarer Straße geprüft werden um langfristig die Verknüpfung der Stadt zur Lahnaue zu verbessern. Zentrale Aufgabe des Planverfahrens wird es sein, die interne und äußere Erschließung des Plangebietes aufzuzeigen.

Der seit mehr als 20 Jahren rechtskräftige Bebauungsplan wird dem Ziel der Neuordnung nicht gerecht, da er lediglich den überkommenen Bestand im Plangebiet abbildet und auch die heute nicht mehr von der Bahn genutzten Flächen und Gebäude als Bahnanlagen darstellt.

Es liegt im Interesse der Stadt, eine sinnvolle, in das gesamtstädtische Entwicklungskonzept sich einfügende Nachfolgenutzung zu ermöglichen. Demgegenüber ist es aus Sicht der Grundstückseigentümer ehemaliger Bahnflächen nachvollziehbare Zielvorgabe, die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen best- und schnellstmöglich zu verwerten. Die Stadt kann zwar das Baurecht schaffen, über das Eigentum an den überplanten Flächen verfügt sie jedoch nicht. Genau umgekehrt ist die Situation bei den Grundstückseigentümern ehemaliger Bahnflächen. Für eine erfolgreiche und möglichst zügige Konversion ist es zwingend erforderlich, möglichst frühzeitig ein kooperatives Vorgehen von Stadt und Grundstückseigentümern anzustreben, um ein gesichertes Planungsrecht bieten zu können. In diesem Bebauungsplanverfahren sind sowohl die Nutzungsinteressen der Stadt, aber auch die Möglichkeiten für ergänzende private Investitionen zu berücksichtigen.

#### Verfahren

Dieser Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung und nachfolgendem Entwurfsbeschluss sowie -offenlage aufgestellt werden.

Der Einleitungsbeschluss ist Grundlage für einen gegebenenfalls notwendigen Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, falls ein solcher Schritt sich als notwendig zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich erweisen sollte.

Darüber hinaus soll im Planverfahren geprüft werden, ob anstelle eines separaten und langwierigen Planfeststellungsverfahrens zur Baurechtschaffung für anstehende Um- und Sanierungsmaßnahmen an der Fußgängerüberführung sowie die Verlängerung der Unterführung dieser Bebauungsplan als sogenannter planfeststellungsersetzender Bebauungsplan dienen kann.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift