

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1936/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.01.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Hö/Gö - 2337  
 Verfasser/-in: Herr Dr. Holger Hölscher

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

**Betreff:**  
**Rahmenplanung Güterbahnhof**  
**- Antrag des Magistrats vom 08.01.2014 -**

**Antrag:**

- „1. Die Rahmenplanung Güterbahnhof wird beschlossen.
2. Sie ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und dient als Grundlage für anstehende Förderantragstellungen.“

**Begründung:**

**Ausgangslage**

Im Jahr 2009 wurden aufgrund der absehbaren neuen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Güterbahnhofareals durch das Stadtplanungsamt eine "PlanerWerkstatt Bahnkonversion" durchgeführt, in der drei verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet und diskutiert wurden. Da der Güterbahnhof für die Zwecke der DB AG nicht mehr benötigt wird und das Gelände durch einen Investor (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof) gekauft wurde, war eine Rahmenplanung für das brachliegende bzw. mindergenutzten Areal aufzustellen, die die Folgenutzungen im Einklang mit den gesamtstädtischen Zielen festlegt und als städtebauliche Vorgabe für Investoren dient.

Der Bereich der Rahmenplanung liegt im 2012 beschlossenen Stadtumbaugebiet "Bahnhofsumfeld". Hierzu wurde ein "Teilräumliches Entwicklungskonzept

Bahnhofsumfeld" erstellt und Anfang 2013 beschlossen, in dem die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen für den Bereich aufgezeigt wurden. Neben einer planerischen Konzeption für den Güterbahnhof waren auch öffentliche Maßnahmen, wie die Sanierung und verkehrliche Verbesserung des Fußgängersteiges zum Parkhaus Lahnstraße, die Verlängerung der Unterführung (Bahnhofsunterführung), die Entwicklung eines Fernbusbahnhofs und ein Weg entlang der Wieseck Teil der Aufgabenstellung der Rahmenplanung.

Ziel der nun vorliegenden Planung ist die Erarbeitung einer zukunftsfähigen Konzeption für die Gesamtentwicklung des Güterbahnhofsareals und die Abstimmung zur weiteren Umsetzung durch Investoren bzw. die Vorbereitung mittelfristig angestrebter öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen.

Mit Beschluss vom 21.11.2013 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes GI 01/04 "Bahnhofsvorplatz" beschlossen. Hiermit sollen die aus dem 25 Jahre alten Bebauungsplan stammenden Ziele, wie z.B. Flächen für Bahnanlagen oder Kleingartenfläche auf Grundlage dieser Rahmenplanung und der erfolgten Privatisierung des Areals aufgehoben werden und neu definiert werden. 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 kurzfristig zu bearbeiten. Für eine geplante Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich wird parallel zur Aufhebung ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der kurzfristig Baurecht herstellen soll.

### **Ergebnisse**

Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme und städtebaulichen Analyse des Gebietes sowie der bisherigen Planungsüberlegungen wurden Entwicklungsziele für die Themen Struktur, Verkehr, Freiraum, Nutzung und Stadtgestalt definiert. Zur Auswahl der besten Konzeption wurden unterschiedliche städtebauliche und verkehrliche Varianten entwickelt, im Rahmen einer Nutzwertanalyse verglichen und schließlich zu einem Syntheseentwurf und Berücksichtigung aller Erkenntnisse entwickelt.

Hiernach soll ein Wohnquartier im Norden mit Schall schützenden Baukörpern mit Appartements an der Bahnseite sowie einer westlich angrenzenden viergeschossigen Bauzeile mit vier Wohngebäuden entwickelt werden. Entlang der Lahnstraße kann eine dreigeschossige Bebauung aufgeteilt auf vier Gebäude entstehen.

Gleichzeitig ist für die bessere Anbindung des Wohngebietes und der Naherholungssuchenden der Weg entlang der Wieseck zu attraktivieren und die Treppenanlage unter der Bahnüberführung zu beseitigen, damit eine barrierefreie Benutzung ermöglicht wird.

Das bestehende Parkhaus mit ca. 430 Stellplätzen wird erweitert und durch ein zweites Parkhaus, das entweder einzeln oder über das bestehende Parkhaus angefahren werden kann, um bis zu ca. 700 Stellplätze erweitert. Der stark sanierungsbedürftige Fußgängersteg könnte um die Hälfte verkürzt werden. Die Zufahrt zu dem bestehenden Parkhaus sowie der Parkhauserweiterung erfolgt ausschließlich über den neu organisierten westlichen Bahnhofsvorplatz an der Lahnstraße.

Mit der Verlängerung der Bahnsteigunterführung wird ein neuer Bahnhofsvorplatz erschlossen, der durch einen raumabschließenden Gebäuderiegel gefasst wird, in dem Dienstleistungen, evtl. ein Hotel oder Boardinghouse sowie Gastronomie und reisebezogener Einzelhandel unterkommen könnten. Vorgelagert ist ein durch einen Kreisverkehr erschlossener Fernbusbahnhof geplant. Hier werden für Fern- und Linienbusse insgesamt bis zu 6 Halteplätze gleichzeitig nachgewiesen, die auch abschnittsweise erschlossen werden können.

An der Lahnstraße direkt angrenzend wird eine gastronomische Nutzung als "Stadtterrasse" vorgeschlagen, um den gesamten Bereich freiraumplanerisch, gastronomisch und als Naherholungsgebiet aufzuwerten.

#### Bauabschnitte

Die Planungen der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof (GGG) sehen vor, zunächst den geplanten Wohnungsbau im nordöstlichen Planbereich zu realisieren (BA1a). Die geplante Erweiterung der P&R-Anlage und die Bereitstellung von Stellplätzen für Teile der geplanten Wohnungsneubauten kann bereits nach § 34 BauGB erfolgen. Die zeitige Umsetzung des neuen Parkhauses ist hinsichtlich des Sanierungsstaus und der durch den Neubau möglichen Verkürzung der Fußgängerüberführung wünschenswert.

Nach erlangtem Baurecht für den nordöstlichen Planbereich entlang der Straße „Am Güterbahnhof“ und der Realisation von Bauabschnitt 1b im mittleren Planbereich sollen entlang der Lahnstraße mit einem 3. Bauabschnitt die hier geplanten 4 Solitärgebäude errichtet werden.

Als Vorleistung für die Bauabschnitte 5 (Bahnhofsvorplatz mit Fernbusbahnhof) und 4 (Errichtung Randbebauung Bahnhofsvorplatz) wird die Realisation der Verlängerung der Bahnsteigunterführung betrachtet. Erst nach deren Fertigstellung können der Vorplatz und die Randbebauung fertig gestellt werden.

#### Zeitablauf

Nach dem Abschluss von Städtebaulichen Verträgen zur neuen Wohnbebauung mit der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Investor und der gewünschten Parkhauserweiterung bzw. der Fußgängerstegverkürzung bzw. -restsanierung könnte bereits Ende 2014 mit den ersten Hoch- und Tiefbauarbeiten begonnen werden.

Die Umsetzung der Bahnstufunterführung mit der Bebauung des neuen Bahnstufvorplatzes und des Fernbusbahnstufes ist abhängig von Förderzusagen und könnte realistischerweise erst 2016/2017 zur Ausführung kommen.

### **Weitere bauleitplanerische Umsetzung**

Entsprechend den angestrebten Bauabschnitten wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die nordöstliche Wohnzeile mit einer neuen Erschließungsanbindung kurzfristig parallel zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich aufgestellt. Nach Rechtskraft dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes und der hiermit eingetretenen „Vorprägung“ des Planbereichs hin zu einer Wohnnutzung wird es möglich, den 2. und 3. Wohnungsbauabschnitt nach § 34 BauGB baurechtlich zu entwickeln, der z. T. im Überschwemmungsgebiet der Wieseck liegt. Das Überschwemmungsgebiet wird durch eine Abgrabung weitgehend im Untersuchungsraum ausgeglichen. Das geringe noch genau festzustellende fehlende Volumen wird im oberen Lauf der Wieseck ersetzt, so dass der wasserrechtliche Ausgleich sowie die raumordnungsrechtlichen Belange -wie mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt- eingehalten werden.

Der Südbereich mit der Bebauung am künftigen Bahnstufvorplatz wird über ein später einzuleitendes Bebauungsplanverfahren entwickelt. Vor einer Realisierung sind hierfür noch städtebauliche Verträge mit der Deutschen Bahn und den Investoren sowie Förderzusagen und weitere Detailplanungen notwendig.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung sind Grundlage für die Abstimmungsprozesse zwischen Stadt, Bahn und Investoren. Sie sind als Begründung für künftige Bauleitplanungen heranzuziehen. Auch sollen auf dem Ergebnis dieser Vertiefungsstudie Fördergelder akquiriert werden.

### **Anlagen:**

Rahmenplanung Güterbahnstuf

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

beschlossen

ergänzt/geändert beschlossen

- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift