

## Der Magistrat

Universitätsstadt Gießen · Der Magistrat · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Ortsbeirat Wieseck

über

Geschäftsstelle Ortsbeiräte

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Herr Henrich  
Zimmer-Nr.: 03-138  
Telefon: 0641 306 2331  
Telefax: 0641 306 2352  
E-Mail: [stephan.henrich@giessen.de](mailto:stephan.henrich@giessen.de)

Datum: 31. Juli 2018

### 14. Sitzung des Ortsbeirates Wieseck vom 14.06.2018 TOP 5 – Ehemaliges Gießener Brauhaus - OBR/1191/2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der obigen Sitzung wurde der Magistrat gebeten, über den aktuellen Stand bezüglich des ehemaligen Gießener Brauhauses, Teichweg, in Wieseck, zu berichten. Hierbei soll insbesondere auf die planerischen Ziele der Stadt Gießen im Zusammenhang mit diesem Gelände und der weiteren Entwicklung des Gebietes eingegangen werden.

Das Fachamt berichtet wie folgt:

Im Jahr 2015 wurde der Brauereibetrieb des Gießener Brauhauses stillgelegt und seitens des Insolvenzverwalters Herrn Reischl endgültig und dauerhaft eingestellt.

Zu einer möglichen Wiederinbetriebnahme der Brauerei durch die Interessenbekundung eines potentiellen Käufers kam es nicht. Mittlerweile dürfte die Genehmigung nach dem Bundesimmis-sionsschutzgesetz erloschen sein, da die Anlage im Zeitraum der letzten drei Jahre nicht mehr betrieben wurde.

Seit der Aufgabe der Brauhausnutzung gab es beim Stadtplanungsamt einige Anfragen von potentiellen Kaufinteressenten nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks.

Die Auskünfte basierten insbesondere auf der Grundlage des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. WI 06/01 „Teichweg/Kiesweg“, der für das Areal der ehemaligen Brauerei ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Ausnutzungsmöglichkeiten festsetzt.

Um die Ziele der Stadt auch Interessenten, die sich an die Insolvenzverwaltung wenden, ergänzend zu den Bebauungsplanfestsetzungen zu kommunizieren, wurde dem Insolvenzverwalter Herrn Reischl im Mai 2017 ein Schreiben zugestellt, das die Vorstellungen und Rahmenbedingungen der Stadt Gießen für eine verträgliche Nachfolgenutzung wie folgt zusammenfasste und die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisierte.

Als planungsrechtliche Ausgangssituation ist die Ausweisung des Standortes als Gewerbegebiet im rechtswirksamen Bebauungsplan „Teichweg/Kiesweg“ (1990) anzunehmen, die auch den Kaufinteressenten bekannt sein dürfte. Dennoch mussten bereits einige Anfragen nach einer

Wohn- oder Mischnutzung abgewehrt und diesbezüglich auch klargestellt werden, dass u.a. wegen der Rechtsprechung zur Gebietserhaltung keine Aussicht auf eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes besteht.

Zudem wurden bereits Beratungsgespräche zur Nutzungsperspektive Einzelhandel oder auch Vergnügungsstätten geführt. Hierzu ist mitzuteilen, dass der Magistrat aufgrund der gesamtstädtischen Zielplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB angehalten ist, bei einer derartigen Entwicklungsperspektive durch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren steuernde Festsetzungen aufzunehmen, die zumindest Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Lebensmittel, Drogerie, Getränke) und hohem Verkehrsaufkommen ausschließen sowie Vergnügungsstätten ggf. einschränken.

Auch

- alle Arten von Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Versammlungsstätten mit regelmäßig hohem Verkehrsaufkommen (z.B. Hochzeitssäle) und
- Anlagen für kirchliche Zwecke

werden vom Magistrat als aufgrund der schwierigen Verkehrsanbindung und -abwicklung oder der peripheren Lage als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

Es verbleiben somit als zulässige Gewerbenutzungen gemäß der anzulegenden BauNVO 1977 (1962):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit ihr Störgrad den heutigen Anforderungen im Gewerbegebiet entspricht,
- Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe der Ver- und Entsorgung, soweit deren Störgrad gewerbegebietsverträglich ist,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Beherbergungsbetriebe, z.B. als Hotel (jedoch nicht als sogenanntes Boarding-house oder zur anderweitigen Wohnnutzung länger als 2-3 Monate),
- Tankstellen und
- Anlagen für kulturelle (hier aber nur kleinere mit verträglichem Verkehrsaufkommen), soziale oder gesundheitliche Zwecke.

Es wird zudem auf die durch die Unterteilung des zur Vermarktung anstehenden Immobilienbestandes schwierige Erschließungssituation verwiesen. Eine Direktzufahrt der Verwertungsfläche an die Marburger Straße oder auch Hangelsteinstraße als künftige Erschließungslösung ist nicht möglich.

Es verbleiben daher nur privatrechtlich abzusichernde Überfahrtslösungen über das ehemals auch zum Brauereibetrieb gehörige Grundstück direkt zum Teichweg oder eine Neuerschließung über die Parzelle 246/2 an den nördlichen Straßenstich des Teichweges mit der Parzellennummer 323/5.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Neidel  
Stadtrat