

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0409/2021**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 20.10.2021

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TE/ -2187  
 Verfasser/-in: Herr Eichenauer

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	25.10.2021	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	02.11.2021	Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden	10.11.2021	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	18.11.2021	Entscheidung

#### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“, 1. Änderung und Erweiterung;  
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung**

#### **Antrag:**

„1. Der in den Anlagen 1 (Planzeichnung), 2 (Textliche Festsetzungen) und 3 (Begründung mit Umweltbericht) beigefügte Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“ 1. Änderung und Erweiterung wird als Entwurf beschlossen.

2. Die Offenlage des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB sind durchzuführen. “

#### **Begründung:**

##### Planungsanlass

Vier Jahre nach dem erfolgten erneuten Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des in 1976 aufgestellten Bebauungsplans G 11 „Margaretenhütte“ sowie nach der Anfang 2019 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung kann das Verfahren nunmehr durch den Beschluss und die Offenlage bzw. erneute Behördenbeteiligung zu einem Planentwurf weitergeführt werden.

Nach der inzwischen mit der Bauherrschaft erfolgten einvernehmlichen Klärung, dass im Änderungs-Geltungsbereich kein Bordell realisiert wird, sowie der Vorabstimmung wasserrechtlicher Fragestellungen im zwar festgesetzten, jedoch faktisch nicht vorhandenen Überschwemmungsgebiet um den Bachweg, soll jetzt zügig das Baurecht für einen neuen Betriebshof der Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB geschaffen werden.

### Geltungsbereich und Ziele der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich zwischen der Lahn, Hüttenweg bzw. Henriette-Fürth-Straße, dem Güterbahnhof sowie den Bundesstraßen B 49 und B 429. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“ und erweitert ihn noch um den nördlichen Block Lahnstraße/Henriette-Fürth-Straße/Margaretenhütte/Hüttenweg.

Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 52 ha.

Die zur erneuten Einleitung definierten vorläufigen Planungsziele werden wie folgt, bestätigt, geändert oder konkretisiert:

-Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie die bauleitplanerische Berücksichtigung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011) bezüglich der Einzelhandels-Zulässigkeit in Gewerbe- und Industriegebieten wird über eine Beschränkung gemäß der aus dem geltenden Regionalplan hergeleiteten sog. Selbstproduzenten-Klausel, bei untergeordneter Verkaufsflächengröße, umgesetzt. Da eine noch im Planvorentwurf enthaltene planungsrechtliche Zulässigkeits-Erhaltung der im Änderungsgebiet vorhandenen beiden relevanten Fachmärkte durch Ausweisung eines Urbanen Gebietes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist, gilt für diese nur der baurechtliche Bestandsschutz. Beide Fachmarkt-Sortimente (Holz-Baustoffe, Fahrräder/Fahrradbedarf) sind nicht zentrenrelevant.

-Der Ersatz oder Wegfall überholter Festsetzungen des Altplanes wird vollzogen. Insbesondere die auf der Grundlage des Generalverkehrsplans von 1967 geplante Südtangente entfällt, wobei der betreffende Bereich an die gewerblich genutzte Bestandssituation angepasst wird.

-Die Anpassung der Planfestsetzungen an die Ziele des vorsorgenden Hochwasserschutzes erfolgt unter Beachtung der geänderten Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und in Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden. Der Planänderungsentwurf ermöglicht daher trotz des in 2014 neu festgelegten Überschwemmungsgebiet beidseits des Bachweges den Erweiterungsbedarf des

städtischen Klärwerkes, einen neuen Betriebshof der MWB sowie eine Standortoption für eine Klärschlammverbrennungsanlage der Stadtwerke Gießen.

-Die Umsetzung des städtischen Vergnügsstättenkonzeptes (2011) wurde in Form einer differenzierten Zulässigkeits-Festsetzung für Spielhallen u.a. in den ausgewiesenen Gewerbegebieten berücksichtigt, da der Gesamtstandort Margaretenhütte als Eignungsgebiet für derartige Einrichtungen ausgewiesen wurde.

Mittlerweile wurden eine Spielhalle und ein Diskothek-artiger Betrieb in dem Gewerbegebiet genehmigt, das auch im Planentwurf eine entsprechende Zulässigkeit vorsieht.

-Die Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für den Bereich Margaretenhütte wird durch die Festsetzungen des Planentwurfes, z.B. zur Unzulässigkeit gestalterisch störender Nutzungen, ausreichenden Eingrünung der Gewerbe-Baugrundstücke und Einschränkung von Werbeanlagen, gewährleistet. Insbesondere werden aber seit Anfang dieses Jahres durch Einbindung eines geeigneten Beratungsbüros Eigentümer/-innen mit Änderungswünschen diesbezüglich über Förderungsmöglichkeiten beraten.

#### Verfahren und Beteiligungsergebnisse

Das Änderungsverfahren im erweiterten räumlichen Geltungsbereich wird aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 52 ha als herkömmliches Bebauungsplanverfahren mit allen nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 03.12.2018 bis zum 18.01.2019 und die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange vom 30.11.2018 bis zum 25.01.2019 statt.

Nach der Auswertung der durch die Bevölkerung und die Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen konnten folgende Punkte zur Entwurfsfassung angepasst werden.

-Umwidmung des im Planvorentwurf ausgewiesenen Urbanen Gebietes in einem kleinen Teilbereich um die Einmündung Margaretenhütte/Lahnstraße herum in ein Gewerbegebiet, mit in der Folge planungsrechtlicher Erhaltung vereinzelt vorhandener Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug.

-Umwidmung eines Teils der im Vorentwurf als Gemeinbedarf dargestellten Flächen in Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, da die dort geplanten MWB-Nutzungen zulässig sind.

-Verbreiterung der Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung entlang der B 429 auf 5,5 m zwischen Kläranlage und Straßenunterführung in Verlängerung des Bachweges.

-Darstellung von Leitungsrechten für Kanäle, die sich nicht unterhalb öffentlicher Straßen befinden.

- Neuordnung und Konkretisierung von Anpflanzflächen.
- Die Darstellung eines Schutzstreifens für die Fernwasserleitung entlang des westlichen und südlichen Rands des Geltungsbereiches wurde als nicht notwendig betrachtet, da sich dieser ohnehin nur auf städtischen Flächen erstrecken würde.
- Reduzierung der zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken zugunsten einer variableren textlichen Festsetzung.
- Ergänzung der Altlastenausweisung.
- Festsetzung weiterer Einzelbäume zum Erhalt.

Ein Umweltbericht ist erstellt und in die Planbegründung integriert worden. Dieser berücksichtigt auch die mittlerweile vorliegenden gutachterlichen Empfehlungen zur Lärm- und Geruchs-Situation im Planänderungsgebiet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Zeichnerische Festsetzungen (Entwurf)
2. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung mit Umweltbericht (Entwurf)

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift