

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2181/2009**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.01.2009

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Cr/Gö - 2327  
 Verfasser/-in: Frau Cremer

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan WI 06/10 "Oberlachweg"**  
**Hier: Einleitungsbeschluss**

**Antrag:**

- „1. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken in der Gemarkung Wieseck, Flur 6 Nr. 6/5 bis 12, Nr. 131/6, Nr. 131/9 bis 12, Nr. 131/6, Nr. 128/2, Nr. 118/4, Nr. 4/9 bis 12 und Nr. 5/5 in der Gemarkung Gießen (Stand Januar 2009) wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Bebauungsplan trägt die Nummer WI 06/10 und die Bezeichnung „Oberlachweg“
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

Mit Abzug der amerikanischen Streitkräfte stehen große ehem. militärische Areale zur Konversion an. Verknüpft mit den sonstigen großen gewerblichen Konversionen in Gießen wird sich in den kommenden Jahren das Siedlungsgefüge mit seinen Nutzungen im Stadtgebiet deutlich verändern.

Durch die stadtweit zu erwartenden Umstrukturierungen ist es notwendig, nicht nur die militärischen und gewerblichen Flächenbrachen zu überdenken, sondern auch bestehende Gewerbegebiete den zukünftigen Anforderungen entsprechend stadtraumverträglich auszurichten.

Das Gewerbegebiet „Oberlachweg“ wurde Ende der 1970er Jahre für eine bauliche Entwicklung informell geplant. Im Jahr 1980 wurde auf der Grundlage dieses informellen Planungskonzeptes eine Baulandumlegung durchgeführt und in den Folgejahren siedelten sich mehrere Gewerbebetriebe und zwei Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels (Aldi u. REWE) an. Der bestehende Vollsortimenter REWE hat zum Jahresende 2008 den Betrieb aufgrund der fehlenden Nachfrage aufgegeben.

Es liegen aktuell Baugenehmigungen für einen Erotikfachmarkt mit Kinokabinen und 2 Spielhallen nördlich des ehemaligen REWE als auch positive Bauvorbescheide für ein Hotel mit Unterhaltungsbereich nördlich der Firma Nüssli vor. Das Umnutzungskonzept der REWE-Bauten sieht ebenfalls weitere Einrichtungen von Spielhallen vor. Der Lebensmitteldiscounter ALDI hat aktuell einen Bauantrag zur Erweiterung seiner Verkaufsflächen gestellt.

Die sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungsstruktur, ausgelöst durch neue wirtschaftliche Rahmenbedingungen zwingen zu diesem aktuellen bebauungsrechtlichen Planungserfordernis am Oberlachweg.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das zu beplanende Gebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha und befindet sich in der Gemarkung Wieseck in unmittelbarer Nachbarschaft zum US- Generaldepot mit direkter Autobahnanbindung an den Giessener Ring. Es wird dem bestehenden Gewerbegebiet Gießen Ursulum zugerechnet.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das FFH- Gebiet Wieseckau und im Osten an das US-Depot. Im Süden wird das Gebiet durch die Autobahnabfahrt Gießen-Ursulum begrenzt und im Osten durch die Autobahn 485, den Giessener Ring.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt im Bereich des Vorhabens eine gewerbliche Baufläche dar.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Flächen nördlich des Oberlachwegs 9 sind nach Hessischen Naturschutzgesetz – HENatG - als geschützte Biotop einzustufen.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Pflege und Weiterentwicklung bzw. Standortoptimierung des Gewerbegebietes in der Nachbarschaft zum US-Depot. Dabei soll die Ausrichtung auf Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestärkt und die Errichtung von Spielhallen stadtverträglich gesteuert werden.

Eine weitere Ansiedlung durch Neubau oder Umnutzung sowie umfangliche Erweiterungen des Lebensmitteleinzelhandels soll aufgrund der nachweislich gesunkenen Nachfrage an diesem nur bedingt städtebaulich integrierten Standort grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit und Größe von nicht innenstadtrelevanten Fachmärkten soll in diesem Zusammenhang ebenfalls in einem verträglichen Maße planungsrechtlich geregelt werden.

Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Biotopie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu klären, wie der Eingriff durch das geplante Hotel mit Spielhallen sinnvoll ausgeglichen werden kann. Gleichzeitig ist die dauerhafte Sicherung des verbleibenden Biotops ein Planungsziel.

### Verfahren

Die vorhandenen Biotopie an der Grenze zum FFH-Gebiet Wieseckau und die Nähe zur Autobahn erfordern eine intensivere Untersuchung der Umweltbelange, so dass zur sachgerechten Aufbereitung der abwägungserheblichen Belange voraussichtlich die Durchführung einer Umweltprüfung notwendig wird.

Nach der ortsüblich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung erarbeitet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats  
vom  
TOP  
( ) beschlossen

Beschluss  
vom  
TOP  
( ) beschlossen

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift