

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2496/2009**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 15.10.2009

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Ro - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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 GI 04/25 "Leihgesterner Weg/Arndtstraße"**  
**hier: Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens**  
**- Antrag des Magistrats vom 15.10.2009 -**

**Antrag:**

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Das in der Anlage 2 beigefügte Bebauungs-Konzept der Fa. Winter Projektbau- und Immobilienmanagement GmbH/Gießen für einen Teil des Geltungsbereiches GI 04/25 wird zur Kenntnis genommen und soll als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes dienen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die

Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

### **Begründung:**

Seit Februar dieses Jahres wird ein Planungsvorhaben der Fa. Winter Projektbau- und Immobilienmanagement GmbH/Gießen abgestimmt, die auf Grundstücken der Firma Poppe westlich des Leihgesterner Weges in mehreren Bauabschnitten Appartementanlagen insbesondere für studentisches Wohnen mit im Endausbau ca. 200 Wohneinheiten errichten will.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 5 Nrn. 238/4, 239/3, 240/3, 241/1, 241/3, 242/1, 242/3, 243/2, 360/5 teilweise/tlw., 368/2 tlw., 381,382,, 383/1, 384, 385, 386/1, 387, 388, 389, 390 und 391 (Stand: 9/09).

Derzeit handelt es sich um unbeplanten Innenbereich.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2001 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Mischbaufläche Bestand dargestellt. Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine planerischen Aussagen zum Plangebiet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplanes stehen somit der Bebauungsplanung nicht entgegen.

Als eine wesentliche Voraussetzung für die vollständige Realisierung der Bauvorhaben der Fa. Winter muss die Aufgabe- und Verlagerungsperspektive des gegenüberliegenden Altstandortes der Fa. Poppe verbindlich geklärt werden. Der Gummi verarbeitende Betrieb mit einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (Industriebetrieb) hatte bereits vor einigen Jahren wesentliche Teile seiner Produktion in eine neue Anlage am Ohlebergsweg verlegt und daher am Altstandort eine Verbesserung der Emissions-Situation (Ruß, Schadstoffe, Lärm u.a.) teilweise deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzen aus der Betriebsgenehmigung erreichen können. Die Geschäftsführung der Fa. Poppe hat inzwischen mitgeteilt, dass eine vollständige Aufgabe des Altstandortes und Verlagerung der restlichen Produktionseinheiten innerhalb der nächsten Jahre angestrebt wird.

Die Verlagerung der restlichen Betriebseinheiten und –kapazitäten soll innerhalb Gießens auf dem im Rahmen der Bebauungsplanung „Technologie- und Gewerbepark am Leihgesterner Weg“ zu erweiternden neuen Betriebsstandort statt finden.

In einem Abstimmungstermin mit der oberen Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen konnte geklärt werden, dass keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbebauung bestehen. Eine vertragliche Vereinbarung mit der Fa. Poppe über eine zeitliche Verbindlichkeit der Betriebsaufgabe am Altstandort ist zur Genehmigung des 1. Bauabschnittes für die Appartementanlagen nicht erforderlich. Somit kann eine vorzeitige planungsrechtliche Beurteilung des 1. Bauabschnittes auf der Grundlage des § 34 BauGB, d.h. vor Erreichen der Planreife des Bebauungsplanes GI 04/25, erfolgen (Anlage 2).

Für die Gesamtentwicklung beiderseits des Leihgesterner Weges ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Für den Teilbereich östlich des Leihgesterner Weges mit dem Altstandort der Fa. Poppe liegen jedoch noch keine hinreichenden Projektvorstellungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Für den Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ werden folgende vorläufigen Planungsziele festgelegt:

- planungsrechtliche Vorbereitung des in Bauabschnitten auf mehreren Grundstücken westlich des Leihgesterner Weges geplanten Baus von Appartementanlagen insbesondere für studentisches Wohnen, so weit die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsanforderungen eingehalten werden können,
- Abstimmung der Notwendigkeit und ggf. Schaffung von Ersatzstellplätzen für die im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen Firmenparkplätze (Fa. Poppe),
- Festlegung der Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der übrigen Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich, insbesondere bezüglich der Lage von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Erhaltung wertvoller, begrünter Blockinnenbereiche.

#### Verfahren

Es wird das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt. Vor der Genehmigung des ersten Bauabschnittes soll die nach § 13 a Abs. 3 Nr.2 BauGB erforderliche Öffentlichkeitsinformation auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes der Fa. Winter insbesondere für Anlieger und Eigentümer im Plangebiet durchgeführt werden. Eine Vorabstimmung des ersten Bauabschnittes mit den städtischen Erschließungsanforderungen hat bereits statt gefunden.

Nach der erforderlichen einmonatigen Offenlegung des Planentwurfes zur zweiten Änderung sowie der Trägerbeteiligung wird der geänderte Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

Zur Ausarbeitung der Bebauungsplanung wurde das Planungsbüro Fischer/Linden beauftragt. Die Fa. Winter wird rd. 2/3 der Planungskosten und alle im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau erforderlichen Gutachten übernehmen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“
2. Bauungskonzept der Fa. Winter Projektbau für Baugrundstücke im Plangebiet GI 04/25

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift