

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0315/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.08.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Gö - 2335
 Verfasser/-in: Frau Kron

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße"

hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes

- Antrag des Magistrats vom 30.08.2011

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauGB ist durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma Poppe beabsichtigt die Aufgabe ihres am Leihgesterner Weg /Aulweg gelegenen Betriebsstandortes. Der Gummi verarbeitende Industriebetrieb hat bereits vor einigen Jahren wesentliche Teile seiner Produktion in eine neue Anlage am Ohlebergsweg verlegt, wodurch am Altstandort schon eine Verbesserung der Emissions-Situation erreicht werden konnte. Innerhalb des nächsten Jahres soll nun eine vollständige Verlagerung des Betriebes erfolgen.

Durch den Wegfall der industriellen Nutzung kann das Firmengelände seiner inner-städtischen Lage angemessen und verträglich zur umgebenden Wohnbebauung entwickelt werden. Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt.

Um die Wiedernutzung des Areals vorzubereiten und der möglichen Entstehung einer Flächenbrache vorzubeugen, wird hiermit frühzeitig ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ liegt in der südlichen Gießener Kernstadt im unbeplanten Innenbereich. Er wird begrenzt durch die Wilhelmstraße im Nordosten, den Aulweg im Südosten, den Leihgesterner Weg im Südwesten und die Ebelstraße im Nordwesten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 5 Nr. 357/2, 380/2, 392 bis 408, 409/1, 410/2-4, 411, 412/1+2, 413 bis 416, 417/1, 419/1, 420, 421/3, 423/1, 424/1, 425/2+3, 426/1, 427, 428/1, 429, 430/1, 431 bis 441, 442/1, 443, 444/1, 445 bis 452 (Stand Juli 2011).

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den Plangeltungsbereich „Siedlungsfläche Bestand“ aus.

Im wirksamen Gießener Flächennutzungsplan 2000 werden die bestehenden Produktionsanlagen der Firma Poppe am Leihgesterner Weg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordosten rahmt eine Grünfläche (Immissionsschutzgrün) diese gewerblichen Flächen ein, die im Bereich der vorhandenen Parkanlage und der begrünter Böschung liegt. Im Südosten schließt sich an die gewerbliche Baufläche eine gemischte Baufläche zur Elsa-Brandström-Straße hin an. Die sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Gießener Landschaftsplan (2004) wertet das Plangebiet und dessen bauliche Umgebung als bereits stark überformte Siedlungsfläche. Als erhaltenswert wird die denkmalgeschützte parkähnliche Grünanlage nordöstlich der Produktionsanlagen dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sind mit ihren Gehölzbeständen Teil einer „innerstädtischen Verbindungsachse“, die als innerstädtischer Grünzug in den Landschaftsplan übernommen wurde und erhalten sowie – ggf. auch über Maßnahmen an Straßenzügen – ausgebaut werden soll.

Die im Norden des Plangebietes an der Ebelstraße und der Wilhelmstraße gelegenen Liegenschaften und das ehemalige Verwaltungsgebäude der ursprünglichen „Actienbrauerei“ (Leihgesterner Weg 33) sowie dessen rückwärtige Parkanlage sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“.

Darüber hinaus sind die Gebäude Ebelstraße 23, 39 sowie Wilhelmstraße 48, 50, 52, 60 und 62 Einzeldenkmale. Das bereits angeführte spätklassizistische Verwaltungsgebäude Leihgesterner Weg 33 ist, zusammen mit dem ehemaligen Pferdestall und der zugehörigen parkähnlichen Gartenanlage, ein Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Es wird derzeit vom Landesdenkmalamt für Denkmalpflege geprüft, ob die auf dem Firmengelände Poppe sich befindenden ehemaligen Eiskeller, welche im 2. Weltkrieg als Luftschutzbunker genutzt wurden und während der Bombardierung am 06.12.1944 über 100 Todesopfer einschlossen, künftig unter Denkmalschutz gestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten stellt eine angemessene Möglichkeit dar, um diesbezügliche Schutzanforderungen und eine städtebaulich sinnvolle bauliche Nachfolgenutzung des Betriebsstandortes in Einklang zu bringen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan GI 04/26 soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des Firmenareals „Poppe“ gesichert werden.

Im Verfahren werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich, insbesondere die Lage von überbaubaren Grundstücksflächen, die

Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung, der Erhalt wertvoller begrünter Blockinnenbereiche sowie die Erschließung, festgesetzt.

Für das Bebauungsplangebiet wird eine mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung angestrebt. Für den vom starken Verkehr belasteten, höhergelegenen Bereich am Leihgesterner Weg/Aulweg ist die Entwicklung gemischter Nutzungen städtebaulich sinnvoll. Im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an der Elsa-Brandström-Straße und Günthersgraben soll für den tieferliegenden Teil des Firmenareals künftig eine ebenso kleinteilige Wohnbebauung angestrebt werden.

Prägende Grünstrukturen im Blockinnenbereich, insbesondere die denkmalgeschützte parkähnliche Grünanlage sowie das waldartige Immissionsschutzgrün im Bereich der Böschung sollen erhalten bleiben.

Verfahren

Das Verfahren wird aufgrund der Plangebietsgröße von mehr als 70.000m² als zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit allen nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt. Ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird für den zu erarbeitenden Bebauungsplan-Vorentwurf die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB durchgeführt.

Anschließend wird der Stadtverordnetenversammlung ein Bebauungsplan-Entwurf zur Beschlussfassung für die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Bezüglich der Kosten, die durch das Bebauungsplanverfahren entstehen, ist eine 2/3-Übernahme-Regelung mit dem für die Firma Poppe tätigen Projektentwickler vorgesehen. Zur Ausarbeitung der Bebauungsplanung soll das Planungsbüro Fischer (Linden) beauftragt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage:

1. Abgrenzung des Plangebietes

Weigel-Greilich
(Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

