

## Die Bürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen · Dezernat II · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher  
Egon Fritz

---

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

Telefon: 0641 306 – 1004/1016

Telefax: 0641 306 - 2015

E-Mail: [gerda.weigel-greulich@giessen.de](mailto:gerda.weigel-greulich@giessen.de)  
[sandra.siebert@giessen.de](mailto:sandra.siebert@giessen.de)

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Datum

II-Wei./si.- STV/0466/2011

05. April 2012

### Niederschrift der 9. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2012 TOP 26 - Poppe-Keller und Baumbestand sichern - Antrag der CDU-Fraktion vom 21.10.11 - STV/0466/2011

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

das Bebauungsplanverfahren GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße" wurde nach dem Aufstellungsbeschluss am 06.10.2011 und einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.10.2011 nicht weiter fortgeführt, weil die laufende Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege noch nicht abgeschlossen werden konnte. Daher konnten bisher noch keine Konzeptalternativen für einen Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet werden, der als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange dienen könnte.

Zu den einzelnen Antragspunkten wird wie folgt Stellung genommen:

- 1. „Der Magistrat wird aufgefordert zu überprüfen, ob ... dafür Sorge getragen werden kann, dass... 1. Der sogenannte „grüne Hügel“ im unteren Bereich des Geländes mitsamt des Baumbestandes vollständig erhalten und geschützt wird, sowie künftig der Öffentlichkeit zugänglich ist,..."**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ als städtebauliches und grünordnerisches Ziel für das Bebauungsplangebiet verbindlich beschlossen, dass „prägende Grünstrukturen im Blockinnenbereich, insbesondere die denkmalgeschützte parkähnliche Grünanlage sowie das waldartige Immissionsschutzgrün im Bereich der Böschung“ erhalten bleiben sollen. Dementsprechend ist vorgesehen, den bestehenden und stadtbildprägenden Baumbestand im Hangbereich des „Hügels“ im künftigen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu schützen und zu erhalten.

Der Bereich des über den ehemaligen Brauereieiskellern aufgeschütteten „Hügels“ und die südlich anschließende Fläche befinden sich im Privateigentum.

Ein künftig für die Öffentlichkeit zugänglicher Bereich könnte im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, mit der genauen Bezeichnung der Art der Nutzung, z.B. „Parkanlage“, vorbereitet werden.

Die Umsetzung dieses Planungsziels müsste jedoch im Rahmen eines Enteignungsverfahrens gemäß §§ 85 ff. Baugesetzbuch durchgesetzt werden, wenn der Grundstückseigentümer dieses Planungsziel nicht befürwortet. Auch im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist der verfassungsrechtliche Bestandsschutz des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz zu beachten.

Ein Eingriff in das private Eigentum durch eine Enteignung der Teilflächen ist nur möglich, wenn die Enteignung zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben zwingend erforderlich und unumgänglich ist. Ein Überwiegen des öffentlichen Interesses gegenüber dem Privaten rechtfertigt noch keine Enteignung. Es ist derzeit nicht begründbar, dass die Enteignung dieser Fläche für das Wohl der Allgemeinheit unbedingt notwendig ist.

Eine Öffnung der Flächen für alle Bürger ist daher nur auf freiwilliger Basis des Grundstückseigentümers möglich.

**2. „Der Magistrat wird aufgefordert zu überprüfen, ob ... dafür Sorge getragen werden kann, dass... 2. Die historischen „Poppe-Keller“ nicht überbaut und/oder verfüllt werden und auch nach einer Bebauung des restlichen Areals erhalten und zugänglich bleiben,...“**

Der Magistrat ist sich des öffentlichen Interesses an den „Poppe-Kellern“ aufgrund der allgemeinen erinnerungskulturellen Gründen (Bombenzerstörung der Schutzkeller und Menschenverluste an diesem Ort zum Ende des 2. Weltkrieges) bewusst. Insbesondere geht es um die Frage, welche Bedeutung den sozialpsychologischen Forderungen für eine denkmalverträgliche planerische Lösungsfindung zukommt.

Daher sind hier die Aspekte des Denkmalschutzes intensiv zu untersuchen. Das hessische Landesdenkmalamt prüft derzeit noch die Denkmalwürdigkeit baulicher Anlagen auf dem Firmenareal. Diese Stellungnahme ist wichtige Grundlage für die fundierte Entscheidung, wie das weitere Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden soll.

Derzeit kann nur festgestellt werden, dass die historischen Brauereikeller bereits überwiegend verfüllt und durch Betriebsanlagen der Firma Poppe überbaut sind. Dieses gilt in Gänze für die ehemaligen Eiskeller, die im Zweiten Weltkrieg als Schutzräume für die Zivilbevölkerung genutzt wurden und auf Grund eines Bombentreffers zum größten Teil einstürzten.

Die noch vorhandenen Keller sind bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und im Privateigentum. Im jetzigen Zustand stehen neben eigentumsrechtlichen Fragen auch technische Anforderungen, wie beispielsweise des Brandschutzes und der Versammlungsstättenverordnung, einer Öffnung der Keller entgegen.

**3. „Der Magistrat wird aufgefordert zu überprüfen, ob ... dafür Sorge getragen werden kann, dass... 3. Vor dem Hintergrund des jüngsten GMA-Gutachtens und den darin getroffenen Aussagen zur Versorgung der Stadt mit Lebensmittelmärkten, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgeschlossen wird,...“**

Im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“, das im Dezember letzten Jahres von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird aufgezeigt, dass der Standort Leihgesterner Weg / Aulweg zwar in Nähe des Nahversorgungszentrums Frankfurter Straße liegt, sich jedoch gerade außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche bestehender Lebensmittelmärkte befindet (siehe GMA, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen, 2011, Karte 3, Seite 67).

Zur Schließung dieser kleinräumigen Versorgungslücke wurde daher bisher von der Projektentwicklung der Firma Poppe ein Einzelhandelsbetrieb vorgesehen, der mit einer Nutzfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> den Typ des „Nahversorgers“ oder „Nachbarschaftsladens“ verkörpert und der Versorgung der umliegenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung dient. Als Betriebsform bieten sich für diese Größe u.a. Integrationsbetriebe an, beispielsweise „CAP-Märkte“.

Durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des hier geplanten Einzelhandels zu prüfen. Auch für die zugehörigen Stellplätze muss gegenüber den umliegenden Wohngebieten städtebaulich verträglich ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen werden.

**4. „Der Magistrat wird aufgefordert zu überprüfen, ob ... dafür Sorge getragen werden kann, dass... 4. Ausschließlich Wohnbebauung und ggf. Büroflächen in nachbarschaftlicher Verdichtung und Flächenausnutzung genehmigungsfähig werden.“**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat mit dem Aufstellungsbeschluss entschieden, dass für das Bebauungsplangebiet eine mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung angestrebt werden soll.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden darauf aufbauend die Ziele der Stadtverordneten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, des Erhalts wertvoller begrünter Blockinnenbereiche sowie der Erschließung, umgesetzt.

Aufgrund der hohen bestehenden Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden hohen Lärmbelastung im Aulweg und dem Leihgesterner Weg, ist in den direkt an diesen Straßen gelegenen Flächen die Festsetzung von Wohngebieten ohne Lärmschutzmaßnahmen immissionsschutzrechtlich nicht möglich.

Daher ist für den vom starken Verkehr belasteten, höher gelegenen Bereich am Leihgesterner Weg/Aulweg die Entwicklung weniger lärmempfindlicher Nutzungen städtebaulich sinnvoll. Derzeit wird hier die Festsetzung eines Mischgebietes angedacht, welches Wohn- und Gewerbenutzungen gleichwertig und gleichmäßig ermöglicht und die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnachbarschaften befriedigt. Insbesondere die Ausbildung einer geschlossenen, die anschließenden Wohngebiete von Lärm schützenden Bebauung, ist eher mit hochwertigen gemischten Nutzungen, als mit Wohnnutzungen umsetzbar. Auf der Nordseite des Leihgesterner Weges ist aufgrund des Lärms ein nach Süden ausgerichtetes

Wohnen mit Außenraumbezug, das der umgebenden Wohnnachbarschaft entspräche, kaum vorstellbar.

Im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an der Elsa-Brandström-Straße und Günthersgraben soll für den tiefer liegenden Teil des Firmenareals künftig eine sich in die Umgebung einfügende Wohnbebauung angestrebt werden. Im weiteren Planverfahren wird mittels Festsetzung ein standortverträgliches Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich  
(Bürgermeisterin)

**Verteiler:**

Magistrat  
SPD-Fraktion  
CDU-Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen  
FW-Fraktion  
DIE.Linke-Fraktion  
FDP-Fraktion  
Piraten-Fraktion  
Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen