

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1011/2012**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 26.07.2012

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm - 2327  
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

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

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. GI 04/29 "Heyligenstaedt"**  
**hier: Entwurfsbeschluss und Offenlage**  
**- Antrag des Magistrats vom 26.07.2012 -**

**Antrag:**

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 04/29 „Heyligenstaedt“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

**Begründung:**

Das Gelände der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt sowie die Parkplatzfläche am Aulweg/Hoher Rain sollen nach einem Eigentümerwechsel neu geordnet und umgenutzt werden. Während in den Gebäuden und Hallen am Aulweg mit der Sanierung und Modernisierung bereits begonnen wurde, gibt es weitere Umnutzungsbestrebungen verschiedener Einzeleigentümer. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbereiche entlang des Aulwegs ein Mischgebiet und mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Auf der fast vollständig versiegelten Werkparkplatzfläche am Aulweg soll in direkter Nachbarschaft im Hohen Rain ein Wohnquartier entstehen. Hier besteht eine direkte Investitionsabsicht in Form von 5 Wohngebäuden mit ca. 100 Wohneinheiten.

### Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das ca. 8,4 ha große Plangebiet wird im Nordwesten durch den Aulweg, im Südwesten durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ und im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Hoher Rain begrenzt. Der Geltungsbereich wurde zum Entwurf im Bereich des Rad- und Fußweges um das Flurstück 482/12 (teilweise) verkleinert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan GI 04/29 „Heyligenstaedt“ soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die ehemalige betriebsbezogene Parkplatzfläche am Aulweg sowie zugleich auch für die Liegenschaften südwestlich der Bahnstrecke zwischen Aulweg und Wilhelmstraße, gesichert werden. Mit der geplanten Wohnbebauung auf der ehemaligen Parkplatzfläche wird eine mit der Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung angestrebt, die dem Standort und der baulichen Umgebung angemessen entwickelt wird. Für die Liegenschaften im Bereich Aulweg 37-45 wird ein Mischgebiet bzw. für den Verwaltungsstandort Aulweg 45 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ angestrebt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans stellt der Erhalt der gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes dar, die vorrangig durch den Maschinenhersteller Firma Naxos Union, als Nachfolger der Werkzeugmaschinenfabrik Heyligenstaedt, und anderer zukunftssträchtiger Gewerbebetriebe betrieben wird.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung gesetzt. Die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange stellt dabei eine wesentliche Anforderung im Verfahren dar, um auch zukünftig die gewerblich-industrielle Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen und entsprechend zu sichern.

Schließlich soll auch die öffentliche Grünfläche am Hohen Rain südlich der Kindertagesstätte dauerhaft erhalten und über die Festsetzung im Bebauungsplan ebenso gesichert werden, wie der Fuß- und Radweg vom Aulweg südlich entlang der Liegenschaften Hoher Rain 3-7 bis zur Einmündung in die Straße Sternmark. Der bereits nahezu vollständig versiegelte Parkplatz wird durch die künftige Wohnbebauung mit dazugehörigen Freiflächen umfassend entsiegelt und gärtnerisch gestaltet.

### Verfahrensart, Verfahren und frühzeitige Beteiligung

Die zulässige überbaubare Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für den Geltungsbereich rd. 57.290 m<sup>2</sup>, der Bebauungsplan dient sowohl der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung, als auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB an eine beschleunigte Aufstellung mit nur einmaliger Beteiligung der Bürgerschaft und der Fachbehörden sowie Verzicht auf einen Umweltbericht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, da im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach dem Einleitungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2012 zur Planaufstellung des Bebauungsplanes GI 04/29 „Heyligenstaedt“ wurde im Mai diesen Jahres die frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange zur Umweltverträglichkeits-Vorprüfung sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Planungszielen durchgeführt. Die folgenden Anregungen sind eingegangen und werden teilweise berücksichtigt.

#### 1. Altlasten

Nach Durchführung und Abstimmung der gemäß § 13a Abs. 1 Fallgruppe Nr. 2 BauGB für den Gesamtbereich erforderlichen Vorprüfung der Umweltauswirkungen im Einzelfall wurde in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt für den industriellen Altstandort eine Einzelfallrecherche zur Altlastproblematik durchgeführt. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass für den industriellen Altstandort weitere Untersuchungen hinsichtlich der Umweltmedien, Grundwasser, Bodenluft und Boden erforderlich sind, die nach Einschätzung des Umweltamtes in Ihrer Stellungnahme vom 13.07.2012 im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen müssen.

Für das Bebauungsplanverfahren werden aus altlastenrechtlicher Sicht für die bestehenden und geplanten Nutzungen keine Bedenken erhoben. Da die erforderlichen umwelt- und/oder altlastenfachlichen Untersuchungen im Rahmen von Baumaßnahmen für den Bauherren nicht unerheblich sind, ist eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ unerlässlich.

Für den ehemaligen Firmenparkplatz ist eine Kennzeichnung nicht erforderlich, da das Gelände nachweislich zu keiner Zeit industriell oder gewerblich genutzt wurde. Die gutachterlich empfohlene orientierende Untersuchung ist aus altlastenfachlicher Sicht des Amtes für Umwelt und Natur nicht erforderlich.

#### 2. Artenschutz

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Gebäude bewohnender Vogelarten und Fledermäuse gefordert. Das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

#### 3. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung wird vom Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Immissionsschutz, auf Basis der immissionsschutzrechtlichen Voruntersuchung einer Wohnbebauung aufgrund zu erwartender Konflikte mit der gewerblichen Nutzung nicht zugestimmt. Dem Einwand wird nicht gefolgt. Das vorliegende Immissionsgutachten wendet das im Bauleitplanverfahren allgemein durch Fachbehörden anerkannte Emissionskontingentierungsverfahren der DIN 18005/ DIN 45691 an und schafft die planerischen Voraussetzungen zur Lösung möglicher Konfliktlagen hinsichtlich der Geräuschbelastungen. Bezüglich eines möglicherweise bestehenden Nachtzugverkehrs und dem Hinweis des RP Gießen, dieses nochmals zu prüfen, wird vom Schallgutachter erneut bestätigt, dass während der Nachtzeiten keine Zugfahrten erfolgen.

Eine Lärmschutzbebauung, wie vom Amt für Umwelt angeregt, ist nicht notwendig und würde zulasten der städtebaulichen Qualität den Nebeneffekt von ungewollten Mehrfachreflexionen hervorrufen, sodass die gewünschte Abschirmwirkung auch nicht erzielt werden könnte. Das schalltechnische Gutachten läßt eine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträgliche Bebauung und Nutzung des Gesamtbereiches in der vorliegenden Konzeption zu.

#### Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beschlossenen Planungsziele wurde vom 14.05. bis einschließlich 25.05.2012 durchgeführt, die 5 Stellungnahmen aus der direkten Nachbarschaft ergaben. Die Anwohner befürchten, dass die Lage der Tiefgaragenausfahrten in die Straße Hoher Rain zu einer nicht mehr tragbaren Verkehrsbelastung führt und die Fahrzeugbewegungen beim Kreuzen des Fuß- und Radweges die Kinder der städtischen Kindertagesstätte Regenbogenland gefährden. Es wird angeregt, die Zufahrt ausschließlich über den Aulweg abzuwickeln.

Die Verwaltung bestätigt die Einschätzung der Anwohner nur teilweise.

Die im Rahmen der Entwurfsplanung beauftragte verkehrliche Gesamtbetrachtung durch das Ingenieurbüro Durth & Roos hatte ergeben, dass die Verkehrsabwicklung des neuen Baugebietes grundsätzlich über den Hohen Rain und die Straßen Sternmark und Großer Morgen erfolgen kann.

Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen zur maßgeblichen Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr werden im Bereich Sternmark und Großer Morgen aufgrund der drei hintereinander geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche kritisch bewertet, da der Bereich von etlichen Kindern in Begleitung eines Erwachsenen zu Fuß oder mit dem Rad gekreuzt wird. Damit überlagert sich der Ziel-Quellverkehr (Fahrräder und Fußgänger) der KITA mit den Spitzenstunden des neuen Ziel- und Quellverkehrs aus dem neueren Quartier.

Diese unübersichtliche Situation ist im vorliegenden Entwurf dahingehend entschärft worden, dass die zentrale Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen ausgeschlossen und z. B. durch Poller geschlossen wird. Die Verkehrsbewegungen von mindestens 55 oberirdischen Stellplätzen können dann nur noch über den Aulweg abgewickelt werden. Eine Überfahrt ausschließlich für die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge ist gegebenenfalls auszubilden.



Durch diese Maßnahme wird auch potentieller Anliegerverkehr in der Spitzenstunde über die Zufahrt Hoher Rain reduziert. Die verbleibenden Fahrzeugmengen aus etwa der Hälfte der geplanten ober- und unterirdischen Stellplätze werden den Verkehr im benannten Bereich nicht zum Erliegen bringen. Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrten in das Wohnquartier ist nicht möglich, da die natürliche Höhenentwicklung des Parkplatzgeländes dieser Lösung entgegensteht. Mit der Bauherrschaft wurden die Anforderungen an die Bauplanung vorabgestimmt und die Errichtung einer Überfahrtsperre wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Anwohner befürchten ferner, dass sich die Verkehrssituation in den umliegenden Straßen hinsichtlich der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum durch die geplante Wohnbebauung verschärfen wird. Für die geplante Wohnbebauung wurde der für die Wohnungen erforderliche Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen ermittelt und nachgewiesen. Aufgrund der Nähe des Standortes zur Innenstadt und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird von einer Zunahme des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum nicht ausgegangen.

Weiteres Anliegen der Anwohner ist der Erhalt des Fuß- und Radweges zwischen der Straße Hoher Rain und Aulweg. Der im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Gießen zu regelnde Ausbau des Teilstücks von der Einmündung Aulweg bis auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze Hoher Rain Nr. 5 als Mischverkehrsfläche wird zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung und für eine sinnvolle Verkehrsführung erforderlich. Das verbleibende Teilstück des Rad- und Fußweges wird nicht verändert und ist auch nicht Bestandteil des Bauleitplans. Eine Durchfahrt vom Aulweg zum Sternmark bzw. Hoher Rain wird durch Poller ausgeschlossen.

Der Hinweis auf das Einhalten der Grenzabstände zur vorhandenen Bebauung im Zusammenhang mit einem einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck kann insofern bestätigt werden, als das die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden. Die im näheren Umfeld vorhandene Baustruktur und Höhenentwicklung der Wohnbebauung wurde aufgegriffen.

### Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Bebauungsplanentwurf (verkleinert)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls und landschaftspflegerischem Fachbeitrag

---

Weigel-Greilich  
(Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift