

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1243/2012**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 15.11.2012

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm - 2356  
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 04/29 "Heyligenstaedt"**  
**hier: Satzungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 15.11.2012 -**

#### Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Entwurfsoffenlegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 1 Abs.5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 04/29 „Heyligenstaedt“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

### **Begründung:**

Das Gelände der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt sowie die Parkplatzfläche am Aulweg/ Hoher Rain sollen nach einem Eigentümerwechsel neugeordnet und umgenutzt werden. Für die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Parkplatz am Aulweg besteht eine direkte Investitionsabsicht, sodass das durchgeführte Bebauungsplanverfahren nun zum Abschluss gebracht werden soll.

### Geltungsbereich Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

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.

Die Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt. Die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange wurden sachgerecht ermittelt und behandelt.

Auf der ehemaligen Parkplatzfläche wird eine dem Standort und der baulichen Umgebung angemessene Wohnbebauung entwickelt. Für die Liegenschaften im Bereich Aulweg 37-45 wird ein Mischgebiet und für den Verwaltungsstandort Aulweg 45 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ im Bebauungsplan festgesetzt, um die bereits teilweise vollzogene Umnutzung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern.

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 zukunftsreicher Gewerbebetriebe betrieben wird.

### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach dem am 06.09.2012 erfolgten Entwurfsbeschluss wurde vom 17.09. bis einschließlich 19.10.2012 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Insgesamt 75 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben mit der Bitte um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf. Während der Offenlage gingen von 25 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 14 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von Bürgern und Vereinen gingen zur Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und soweit als möglich und notwendig bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die meisten Anregungen und Hinweise sind nur redaktioneller Art und beziehen sich auf die Formulierung von Sachverhalten oder Festsetzungen.

Von den Trägern öffentlicher Belange und Behörden hat die Obere Denkmalschutzbehörde (Archäologie) Bedenken geäußert und eine vorbereitende Untersuchung gefordert, da damit zu rechnen sei, dass Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden könnten. Da dieser Verdacht nicht hinreichend begründet wurde und die Wohnbebauung des Parkplatzes am Aulweg die einzige konkrete Baumaßnahme darstellt, werden die Hinweise zum Denkmalschutz ergänzt und eine Genehmigung bzw. Abstimmung der Investoren mit der oberen Denkmalschutzbehörde im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahrens empfohlen.

Vom Amt für Umwelt und Natur wurden Ergänzungen bezüglich der Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen angeregt. Dem Hinweis zum Artenschutz, die Anbringung von Nistkästen für Sperlinge festzusetzen, wird nicht gefolgt, da zum heutigen Zeitpunkt in einem bebauten und genutzten Gewerbegebiet nicht einschätzbar ist, wann bestehende Gebäude saniert bzw. abgerissen werden. Der artenschutzrechtliche Hinweis wurde präzisiert.

Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Immissionsschutz, äußert Bedenken, da die vorhandenen Gewerbebetriebe durch die Festsetzung der Emissionskontingente in ihrer Entwicklung behindert würden, die Festsetzungen von falschen Anforderungen ausgehen und passive Schallschutzmaßnahmen keine ausreichende Lösung darstellen.

Die festgesetzten Emissionskontingente entsprechen unter Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation den Größenordnungen der Empfehlungen der entsprechenden DIN-Normen. Gerade um auch zukünftig die gewerblich industrielle Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, wurden die Gewerbegebietsflächen mit Emissionskontingenten in Abstimmung mit den Gewerbebetrieben bestimmt, sodass durch eine entsprechenden Gliederung höhere Emissionskontingente für zur Zeit in Nutzung befindliche Betriebsflächen berücksichtigt wurden. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die zur Zeit unregulierten Gewerbegebietsflächen werden planerischen Voraussetzungen zur Lösung möglicher Konflikte hinsichtlich der Geräuschbelastungen der bestehenden und geplanten Wohngebiete getroffen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Gewerbebetriebe für die geplante Wohnbebauung ist durch die festgesetzten Emissionskontingente und die passiven Schallschutzmaßnahmen, die als baurechtliche Vorgaben zu berücksichtigen sind, zu erreichen.

Die Belange des Brandschutzamtes sind anhand des vorgelegten Freiflächenplanes durch den planenden Architekten zusammen mit dem Brandschutzamt erörtert worden. Die geforderten Aufstellflächen für die Drehleiter, Bewegungsflächen und Kurvenradien sind nachgewiesen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten und vorzulegen.

Das Arbeitsgericht mit Sitz am Aulweg 45 bitte um Prüfung ob der Parkraum im öffentlichen Raum erhöht werden kann, da für die Besucher zu wenig Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Aufgrund der besonderen Nutzung des Arbeitsgerichts wird seitens der Stadt Gießen geprüft werden müssen, inwieweit ein erhöhter Stellplatznachweis auf dem Grundstück selbst erforderlich wird, da der Parkraum im öffentlichen Raum nicht weiter erhöht werden kann.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen nicht die planungsrechtlichen Normen des Offenlegungsentwurfs. Sie sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten, zum Beispiel in der Ergänzung der Hinweise.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift