

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0057/2021**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 18.05.2021

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335  
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	22.06.2021	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
 WI 6/01 „Teichweg/Kiesweg“, Bereich: „Brauhausareal“  
 - Antrag des Magistrats vom 18.05.2021 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes WI 6/01 ‚Teichweg/Kiesweg‘ für das Teilgebiet ‚Brauhausareal‘ eingeleitet.
2. Die Bebauungsplanänderung soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren mit einer Vorprüfung des Einzelfalls (statt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt werden.
3. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Der 45 Meter hohe Brauhausturm auf dem Brauhausgelände in Wieseck ist eindrucksvoller Zeuge einer langen Brauereitradition in Gießen, die 1899 mit der Gründung der „Gießener Brauhaus und Spiritusfabrik A.W. Denninghoff GmbH“ begann und nach der Insolvenz in 2014 endgültig endete. Nach erfolglosen Bemühungen um eine Wiederinbetriebnahme, einer gescheiterten Zwangsversteigerung und jahrelangem Stillstand, wurde der nördliche Teilbereich des Brauereigeländes in 2018 von heimischen Immobilienentwicklern erworben. Diese

gründeten die Firma „Braumaxx GmbH“, um das brachgefallene Betriebsgelände zu entwickeln und es einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

In Folge beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen in ihrer Sitzung am 17.12.2020, dass eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen werden soll, mit dem Ziel „ dass in dem an der Nordseite des Teichwegs und südlich der Hangelsteinstraße (L3128) liegenden Teil des Gebietes (Kaiserberg, Flur 12) untergeordnet teilweise Wohnnutzung neben gewerblicher Nutzung auszuweisen ist. Im Ergebnis sollen in diesem Teilbereich Wohnungen, im Rahmen gesetzlicher Vorgaben betreffend Lärm- und Geruchsemissionen, zugelassen werden. Begleitend und ergänzend zum Verfahren sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Einzelheiten zur dann möglichen Bebauung und beispielsweise dem Einsatz erneuerbarer Energien geregelt werden.“ (STV 2602/2020)

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wieseck, am nördlichen Stadteingang südlich der Hangelsteinstraße, welche unmittelbar zum Autobahnanschluss „Gießen Wieseck“ an den Gießener Ring (A485) führt. Im Westen grenzt das Gebiet an die Marburger Straße, die Hauptzufahrt in die Stadt aus Richtung Norden. Im Süden und Osten wird das Gebiet von der Erschließungsstraße Teichweg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst nicht nur das brachgefallene und von der Firma Braumaxx GmbH erworbene Brauhausareal, sondern auch sämtliche angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des beschriebenen Straßengevierts. Ausgenommen ist die unmittelbar südlich an die Hangelsteinstraße angrenzende städtische Grün- und Ausgleichsfläche mit der anschließenden Wegeparzelle. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 78.600 m<sup>2</sup>.

Folgende Grundstücksparzellen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens: Gemarkung Wieseck, Flur 12 Flurst.-Nr. 246/1, 246/2, 252/2, 252/3, 253/1, 257/4, 257/5, 260/1, 268/1, 270/1, 300/1, 302/1, 307/5, 307/6 (Stand Mai 2021).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.

Dieser Bebauungsplan wird den seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. WI 6/01 „Teichweg/Kiesweg“ ändern, der für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Ausnutzungsmöglichkeiten festsetzt.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der Auftrag der Stadtverordneten an den Magistrat der Stadt Gießen vom 17.12.2020 zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens für das Plangebiet benennt konkrete Ziele für eine bauliche Entwicklung des Gebietes: *„Der Magistrat wird beauftragt, den rechtskräftigen Bebauungsplan WI 06/01 ‚Teichweg/Kiesweg‘ dahingehend zu ändern, dass in dem an der Nordseite des Teichwegs und südlich der Hangelsteiner Straße (L3128) liegenden Teil des Gebietes*

*... teilweise Wohnnutzung neben gewerblicher Nutzung auszuweisen ist. Im Ergebnis sollen in diesem Teilbereich Wohnungen im Rahmen gesetzlicher Vorgaben betreffend Lärm- und Geruchsemissionen zugelassen werden.*

*Begründung:*

*Im Zuge der Änderung soll ermöglicht werden, dass künftig neben Gewerbe- und Büroflächen auch in definierten Teilbereichen Wohnraum geschaffen werden kann. Damit ist der veränderten Nachfrageentwicklung Rechnung zu tragen, die sich seit einigen Jahren bei vergleichbaren Projektentwicklungen auch in der Stadt abzeichnet und durch die aktuelle Pandemie mit der zunehmenden „Home-Office“-Situation beschleunigt wurde.*

*Durch die Verkürzung der Wege zwischen Arbeitsplatz und Wohnung kann zudem ein Beitrag zur Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs geleistet werden. Es soll so ein kleiner Teil des Gesamtareals für eine Wohnnutzung geöffnet werden, während der überwiegende Teil zur Ansiedlung von Gewerbe, sozialen und caritativen Nutzungen oder von Büroflächen zur Verfügung stehen soll.“*

Das Plangebiet prägt den nördlichen Eingang der Stadt Gießen. Aufgrund dieser prominenten Lage kommt der baulichen Entwicklung dieses Gebietes eine besondere, über den Stadtteil Wieseck hinausgehende, ortsbildprägende Bedeutung und Imagefunktion zu.

Daher ist es unbedingt zu begrüßen, dass auch seitens der Investoren an diesem Ort eine zukünftig hohe Qualität in Gestaltung und Nutzung angestrebt wird.

Die Stadt Gießen strebt das ambitionierte Ziel an, Gießen bis 2035 klimaneutral zu machen. Das verlangt auch eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung, die über die übliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes hinausgeht. Nachhaltigkeit und Resilienz gegen Extremwetterlagen, CO<sub>2</sub>-Einsparung und Energieeffizienz sind Aspekte, die sich in der Planung beispielsweise in der Kompaktheit eines durchmischten Quartiers der kurzen Wege, in dessen Durchgrünung und dem Freihalten von Frischluftschneisen, einer energieoptimierten Konzeption und einer guten Radwegeausstattung niederschlagen.

Die wachsende Stadt Gießen benötigt nicht nur Wohnungen, sondern auch wohnortnahe Arbeitsplätze. Die gewerblichen Bauflächen sind innerhalb der Stadt begrenzt. Deswegen ist an diesem bisherigen reinen Gewerbestandort auch zukünftig eine vorherrschend gewerbliche Nutzung einzufordern.

Um dem hohen Gestaltungsanspruch einer guten Adressbildung zu entsprechen, sollten auch im gewerblichen Bereich anspruchsvolle architektonische Lösungen gesucht und an diesem Standort die Ansiedlung von hochwertigen innovativen Firmen innerhalb der Universitätsstadt Gießen gefördert werden.

Die umgebenden Firmen dürfen durch eine herannahende Wohnnutzung in ihrem Betrieb weder eingeschränkt und noch gefährdet werden, ihre Schutzansprüche sind zu wahren. Dies ist insbesondere für die Tankstelle, den Dachdeckerbetrieb Teichweg 22 und die benachbarten Liegenschaft Teichweg 20, als auch die nächsten 10 Jahre zum Container- und Lagerplatz im Nordosten des Plangebietes sowie die gewerblichen Nutzungen im Teichweg 8/10 zu berücksichtigen.

Es wird daher in keinem Teilgebiet ein Allgemeines oder gar Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine Wohnnutzung wird sich innerhalb eines anteiligen gemischten Quartiers einbringen müssen. Um dem Wohnen ausreichend Ruhe und Aufenthaltsqualität auch in den Außenräumen sichern zu können, ist eine Zonierung mit nicht störenden Dienstleistungen und Büronutzungen hin zu den produzierenden und verarbeitenden Betrieben der Umgebung sinnvoll. Gleiches gilt auch zur Marburger Straße hin. Das Plangebiet ist im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50 BImSchG) in entsprechende Teilbereiche zu untergliedern.

Wie von den Stadtverordneten beschlossen, sollen im Plangebiet durch die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen auch Wege zwischen Arbeitsplatz und Wohnung verkürzt werden, um letztlich einen Beitrag zur Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs zu leisten. Vorstellbar sind beispielsweise betriebsgebundene, flexible und hochwertige Wohnangebote, die von Mitarbeitern temporär genutzt werden könnten, insbesondere in der ersten Beschäftigungszeit oder auch für Pendler. Dies würde im Wettstreit um hochqualifizierte Fachkräfte ein enormer Vorteil für die Betriebe sein können.

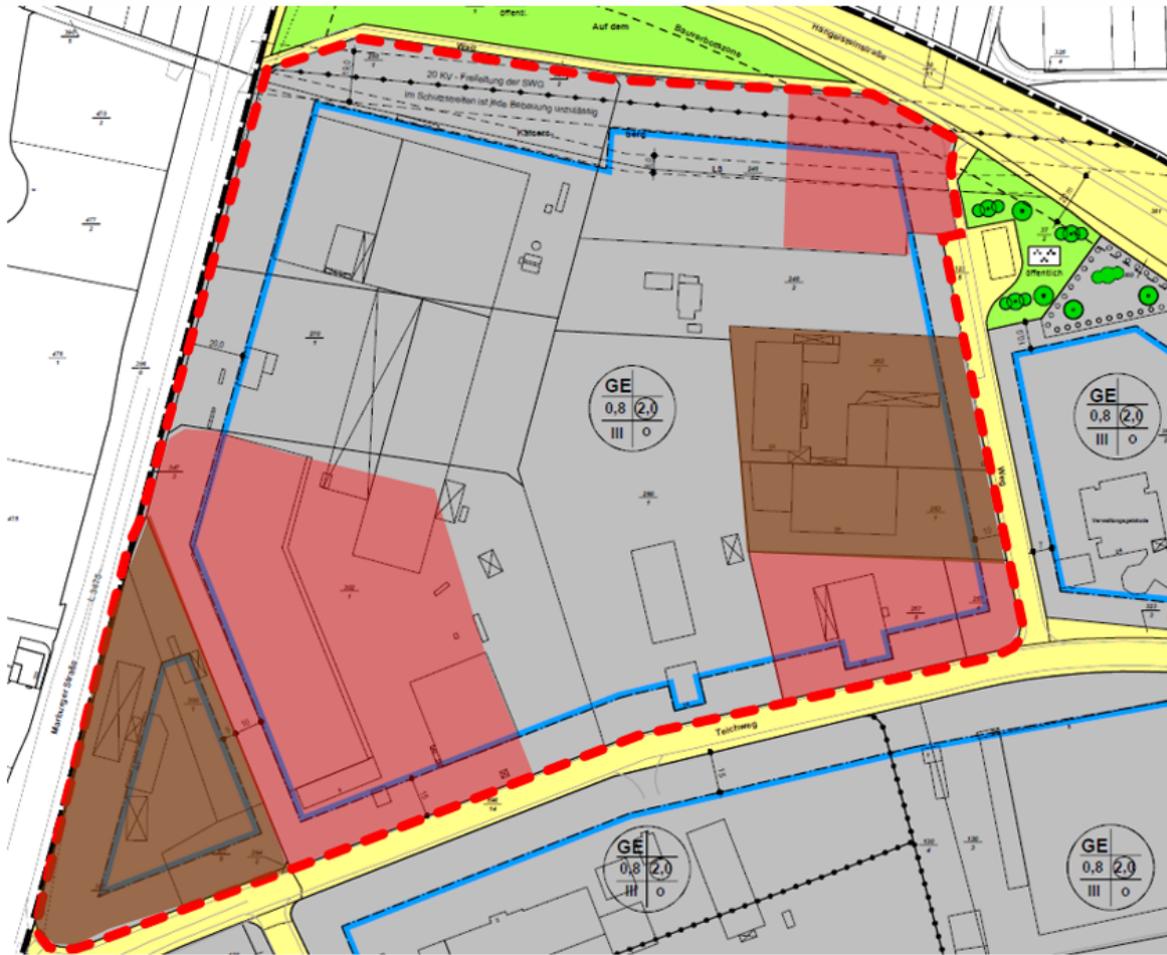
Für die gewünschte untergeordnete wohnbauliche Umstrukturierung, bauliche Verdichtung und Aufwertung des Plangebietes, soll voraussichtlich für einen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) entwickelt und in der Bebauungsplanänderung festgesetzt werden.

Eine alternativ denkbare Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) wird nur zweitrangig in Betracht gezogen, da das Plangebiet in Bezug auf die Innenstadt eher als peripher gelegener Standort einzuordnen ist, für den aus Gründen der Stadtentwicklungssystematik und Gleichbehandlung jedoch grundsätzlich ein MU nicht in Frage käme.

Der zu ändernde und noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit höchstens drei fest, so auch überwiegend in den weiteren benachbarten Gewerbeflächen und den im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebieten. Der 45 m hohe Brauhausturm ist eine atypische Ausnahme.

Unter Einhaltung der nachfolgend vorgegebenen baulichen Dichten sind an dieser exponierten Stadteinfahrt im Plangebiet sicherlich zukünftig mehr als drei Vollgeschosse vertretbar.

Als zu berücksichtigende Obergrenze wird eine anzustrebende Bruttogrundfläche von rund 90.000 m<sup>2</sup> BGF für den Bereich des Testplanungsgebietes ohne die langfristig gewerblichen Grundstücksparzellen Nr. 300/1, 307/5+6, 252/2+3 und 253/1 festgelegt. Die Bruttogrundfläche (BGF) beschreibt die Größe der Grundflächen aller Grundrissebenen, d.h. die Summe der jeweils äußeren Maße der Bauteile der einzelnen Grundrissebenen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (genordet, ohne Maßstab) mit Eintragung des Testplanungsbereiches (eingefasst mit roter Strichellinie - - -) und der voraussichtlich zeitlich verzögerten Entwicklungsbereiche (rot hinterlegt) sowie des Bereiches mit einer weiterhin langfristig zu ermöglichenden gewerblichen Nutzung (braun hinterlegt).

Das Plangebiet wird ob seiner Größe eine neue interne Verkehrserschließung und voraussichtlich auch zusätzliche Anbindung an die Marburger Straße benötigen.

Insbesondere für ein attraktives Wohnungsangebot ist eine gute und sichere Fußgänger- und Radfahrerführung unverzichtbar. Damit einhergehen eine grundsätzliche Öffnung des Gebietes und die Schaffung von Quermöglichkeiten, besonders zur Bushaltestelle an der Marburger Straße.

Attraktive Aufenthalts- und Freiräume, die wiederum einer quantitativ und qualitativ guten Grünausstattung bedürfen, sind unverzichtbare Bestandteile eines modernen und zukunftsfähigen Stadtquartiers. Die im Bestand vorhandenen Grünbereiche, welche sich von Norden her in das bebaute Gebiet hinein ziehen, sind aufgrund ihrer Wertigkeit vorrangig zu nutzen bzw. zu entwickeln. Vorstellbar ist ein mindestens 15 m breiter parallel zur Erschließungsstraße verlaufender Grünkorridor, der

multifunktional ausgestaltet werden kann und somit zum Kaltluftabfluss sowie als Überflutungszone bei Starkregenniederschlägen ausgestaltbar ist. Insgesamt sollte innerhalb des Stadtquartiers ein mindestens 35% begrünter und zusammenhängend vernetzter Flächenanteil umgesetzt werden. Die Kastanienallee, welche auf dem Brauhausareal die Marburger Straße durchgehend begleitet und das Gebiet optisch vom starken Verkehrsgeschehen abschottet, ist zu erhalten. Auch die Ostbaumreihe am nördlichen Gebietsrand ist erhaltenswert.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist eine räumlich vorsorgeorientierte Planung erforderlich (siehe auch hierzu Planungsvorgaben im Kap. 2.2.4). Eine Vorbereitung und Auslegung der gekoppelten blau-grün-grauen Infrastrukturen auf heute noch seltene extreme Wetterereignisse ist zu empfehlen. Durch planerische Maßnahmen kann ein besserer Schutz z.B. vor Starkregenereignissen erreicht werden. Die Maßnahmen sollten in der Reihenfolge Auffangen und Rückhalt – Verdunstung – Versickerung – gedrosselte Ableitung angedacht werden. Der Flächenbedarf für Versickerungs-, Verdunstungs- und Retentionsbausteine kann im Abstandsgrünflächen, Grünfugen oder innerhalb eines Grünkorridors vorgesehen werden. Am besten erfüllt die Vorsorgevariante die Mindestanforderung beim Überflutungsnachweis. Eine entsprechende Auslegung/ Ausgestaltung kann durch verschiedene Bausteine wie z. B. flächendeckende Dachbegrünung, Regenwassernutzung zur Bewässerung von Grün und zur Toilettenspülung, multifunktionale Flächen, Verdunstungsmulden (auch im Straßenbegleitgrün) erreicht werden. Aufgrund der sich abzeichnenden Folgen des Klimawandels kommt das 100-jährige Regenereignis künftig wahrscheinlich häufiger vor. Maßnahmen an/auf (öffentlichen) Straßen und Verkehrsflächen können durch Querneigung/ Abflussrichtung der Verkehrsflächen so ausgelegt werden, dass die Niederschlagsabflüsse den Versickerungsmulden/ Retentionsbeeten/ grüne Pufferzonen zufließen. Diese Bereiche müssen als Flächenbedarf mit vorgesehen werden. Als versickerungswirksame Flächen sind z.B. auch offenporig und grün gestaltete Stellplatzflächen (Rasenwaben) kombiniert mit gesonderten Versickerungsmulden/ Retentionsbeeten einzuplanen.

Aus diesen Zielen leiten sich folgende städtebaulichen Vorgaben ab:

- eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) im als Gewerbegebiet verbleibenden Teilbereichen von 0,80 und von 0,60 in den neuen, gemischten Teilbereichen
- eine maximale Bruttogrundfläche für das gesamte Plangebiet von in etwa 120.000 m<sup>2</sup> BGF, (im Teilbereich ohne die dauerhaft gewerblich genutzten Grundstücke von rund 90.000 m<sup>2</sup> BGF)
- für einen ca. 20%igen Wohnanteil ergäben sich dann in etwa 18.000m<sup>2</sup> BGF,
  - die mit dem Faktor 0,7 multipliziert eine dann entstehende Wohnfläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup> bedeuten,
  - welche geteilt durch eine angenommene Durchschnittsgröße von 65 m<sup>2</sup> je Wohneinheit
  - ca. 194 Wohnungen ergeben

- eine Sozialquote von 20 % bezogen auf die Gesamtwohnungsanzahl
- ein Mindestbegrünungsanteil von 35 % im MI- und 20 % im GE-Bereich
- eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung mit innovativem Charakter, z.B. mit nicht störendem Gewerbe, stark digital affinen Großbetrieben und einer hohen Arbeitsplatzdichte
- ein Angebot von arbeitsplatznahem Wohnen, beispielsweise in Form von temporären, flexiblen betriebsbezogenen, aber hochwertigen Wohnungsangeboten für Mitarbeiter
- dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im MI-Gebiet
- der Ausschluss von zusätzlichem störenden Gewerbe
- ausreichende Stellplatzversorgung, Besucherparkplätze für Wohnnutzung und 10 %-iger Anteil Parkplätze mit E-Ladestation und ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Carsharing
- Ausstattung mit hohem Umfang an Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (PV- oder solarthermische Anlagen)

### Verfahren

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt und die Änderung nur ein Gebiet mit einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m<sup>2</sup> bis höchstens 70.000 m<sup>2</sup> umfasst, soll diese 2. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Auch wenn in diesem beschleunigten Verfahren die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange entfällt, so wird dennoch im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens ist, dass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Einzelfallprüfung mit Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt und nachgewiesen wird, dass mit der Änderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen ausgelöst werden. Auch ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im Verfahren sachgerecht berücksichtigt werden.

### Testplanung

Zu Beginn dieser Planungsaufgabe wurden bereits gleichzeitig drei leistungsfähige Planungsbüros mit Testplanungen beauftragt, um unterschiedliche Lösungen für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes zu erhalten und aus den unterschiedlichen Entwürfen die besten Ideen für eine nachhaltig zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes ableiten zu können.

Die oben genannten städtebaulichen Vorgaben wurden den Planungsbüros als Maßgaben für ihre Entwurfserarbeitung vorgegeben.

Die Planungsbüros sollen in einer ersten Phase Struktur- und Bebauungskonzepte erarbeiten, die zunächst lärmschutztechnisch geprüft und gegebenenfalls hinsichtlich ihrer verkehrlichen Leistungsfähigkeit untersucht werden müssen, um sie dann, nach verwaltungsinterner Prüfung, in einer zweiten Leistungsphase zu optimieren.

Abschließende Ergebnisse werden aufgrund der komplexen Aufgabe, der notwendigen Einbindung externer Fachbüros und der zweiphasigen Bearbeitung voraussichtlich erst im November vorliegen.

Die Ergebnisse der Testplanung sollen in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einfließen, für dessen Beschlussfassung die erste Sitzungsrunde 2022 angestrebt wird.

### Städtebaulicher Vertrag

Die Testplanung dient dazu, unterschiedliche Entwürfe zu erhalten, aus denen sich die Festsetzungen eines Bebauungsplanentwurfs ergeben können. Um aber das Entstehen eines neuen und innovativen Stadtquartiers zu sichern, in welchem die erhobenen städtebaulichen Ziele und Anforderungen tatsächlich umgesetzt werden, bedarf es zusätzlich zu der Bebauungsplanänderung eines städtebaulichen Vertrags mit den Investoren im Plangebiet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes

---

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift