

Amt: Stadtplanungsamt  
 Az./Telefon: -61- Ro/Ro - 23 56  
 Sachbearbeiter/-in: Herr Rogge

nichtöffentlich  öffentlich

Datum  
**09.06.2005**

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)  
**1417/2005**


Beratungsfolge	Termin	Anmerkung
Magistrat		
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		
Stadtverordnetenversammlung		

**Betreff:**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg"**  
**hier: Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**

**Antrag:**  
 "Für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet mit den folgenden Flurstücken in den Gemarkungen Gießen und Schiffenberg

- Gemarkung Gießen**
- Flur 10, Nrn. 133/15, 133/20, 189/16 und 189/18
  - Flur 11, Nrn. 3/2, 3/3, 4/1, 5/3, 5/4, 6/1, 7/1, 8/2, 8/3, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 13/9, 13/10, 13/13, 13/14, 18/4, 18/5, 19/1, 20/14, 20/16 bis 20/21, 20/28, 20/29, 20/37 bis 20/39, 20/41 bis 20/44, 23/1, 24, 32/3, 32/4, 32/6, 32/7, 32/9 bis 32/11, 34/2, 34/3, 36/5, 36/13 bis 36/15, 36/17, 37/2 bis 37/10, 38/5 bis 38/8, 39, 42/1, 43/1, 43/2, 45/2 bis 45/4, 46/1 und 47/4,
  - Flur 12, Nrn. 1, 2/1, 2/4, 2/5, 6, 9/1, 9/2, 10/1, 15/1, 15/2, 18/1, 19, 20, 63, 64, 65/2, 98/3, 102/1, 118/3 tlw., 120/1, 122/1, 122/2, 123, 133/1, 141/3 tlw., 141/4 und 143,
  - Flur 14, Nrn. 3/4, 4/1, 6/8, 6/9, 9/2, 10, 11, 13/8, 13/12, 13/13, 16/4, 17/5, 19/1 bis 19/3, 20/3, 20/4, 20/9 bis 20/12, 20/14, 21, 41, 48/7tlw., 50/5, 50/6 und 50/8 tlw.,

**Gemarkung Schiffenberg**  
 Flur 7, Nrn. 8 tlw., 9 tlw. und 14 tlw. (Stand: Juni 2005)

am südlichen Rand des Gießener Stadtgebietes begrenzt:

- im Osten von der Bahnlinie GI – Gellnhausen, der Pistorstraße und der Landstraße L 3132,
- im Süden vom Staatsforst entlang des Gießener Ringes,
- im Westen vom Leihgesterner Weg und
- im Norden durch die „Zeiselwiese“ und die „Dauerkleingärten Wilhelmstraße“

wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ beschlossen.“

### **Begründung:**

Zweck des einzuleitenden großflächigen Bebauungsplanes ist es, für die bisher unbeplanten Industrie- und Gewerbeflächen zwischen Leihgesterner Weg und Pistorstraße auf der Ebene eines einfachen Bebauungsplanes die planerischen Grundlagen für eine künftige Nutzung bzw. ein Entwicklungskonzept für die zu großen Teilen brachliegenden Betriebsflächen zu schaffen.

Die bisherige Erschließung der „Gail'schen“ Flächen ist auf einen großflächigen Industriebetrieb abgestimmt und erschwert bzw. verhindert eine städtebaulich gewünschte Nachfolgenutzung des größtenteils brachliegenden Industriegeländes.

Zur Entwicklung einer neuen Nutzungs- und Erschließungskonzeption ist eine umfassende Bestandsaufnahme der derzeitigen Gebäude- und Betriebsflächenstruktur sowie des umfangreichen privaten Ver- und Entsorgungsnetzes notwendig. Eine Reaktivierung und Aufwertung der größtenteils brachliegenden Industriefläche erscheint nur unter einer vollkommenen Neuordnung der Erschließungsstruktur in Verbindung mit nicht unerheblichen Rückbaumaßnahmen Erfolg versprechend. Deshalb ist die Einbeziehung des Entwicklungsgebietes in die Bewerbung der Stadt Gießen zur Aufnahme in das städtebauliche Förderprogramm zum „Stadtumbau in Hessen“ vorgesehen.

Das Programm Stadtumbau-West fördert Projekte, die u.a. das Ziel haben minder genutzte Flächen zurückzugewinnen bzw. sich mit dem Rückbau und gleichzeitiger Aufwertung einer Fläche beschäftigen. Auch sollen Image tragende Leitprojekte initiiert werden. Für diesen Bereich mit produzierendem Gewerbe, Kleingewerbe, Tongruben bzw. Tonverarbeitung, Brachflächen und gewerblichen Flächenpotentialen bestehen neben einer Eigentumszersplitterung und mangelnder Kooperation unter allen Beteiligten auch erhebliche funktionale Missstände (z. B. ungeordnete Ver- und Entsorgungssituation, unzureichende verkehrliche Erschließung und ungünstige betriebliche Funktionsabläufe). Daher soll zur notwendigen Neuordnung innerhalb des Programms Stadtumbau-West ein Handlungskonzept erstellt werden, welches die Bedarfsansprüche der gewerblichen Nutzer klärt, Kooperationsverbesserungen vorschlägt, gewerbliche Qualitäten und Profilierungsvorschläge herausarbeitet und alte Flächen baureif macht. Hier ist insbesondere der Rückbau der brachgefallenen Gebäude und von technischer Infrastruktur unter Mitfinanzierung durch Private förderfähig.

Ziel des aufzustellenden einfachen Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der hervorragenden Standortbedingungen, wie z.B.:

- Straßen- und Autobahnanschluss,
- ÖPNV – Anschlüsse,
- Nähe zur Universität,
- Bahngleis-Anschlüsse und
- Ton-Lagerstätten,

ein übergeordnetes Erschließungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen attraktiven Landschaftsbestandteile und der umgebenden hochwertigen Nutzungen wie Uni-Campus-Naturwissenschaften und Studentenwohnungen sollen die Voraussetzungen für anspruchsvolle Nachfolgenutzungen (z.B. Nanotechnik) bzw. Neuansiedlungen auf den Brachflächen für unterschiedliche Branchen in den einzelnen Teilbereichen geschaffen werden.

Auf der Grundlage des aufzustellenden einfachen Bebauungsplanes, der neben den Festsetzungen der Nutzungsarten das Planungsrecht für die übergeordnete Verkehrserschließung (Weiterführung Ferniestraße zum Leihgesterner Weg, Bahnunterführung Ferniestraße, Rückbau Bahnübergang Sandkauter Weg) schafft, können, je nach Bedarf, für 6 Teilbereiche unabhängig voneinander detaillierte Bebauungspläne, gegebenenfalls vorhabenbezogen, entwickelt werden.

Planungs- und Moderationsleistungen sind innerhalb des Programms „Stadtumbau-West“ förderfähig und sollen beantragt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

  
R a u s c h (Stadtrat)

Anlagen

1. Bebauungsplan
2. Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss des Magistrats

vom 20.6.05

TOP 7

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

Beglaubigt:

  
Unterschrift

Beschluss der Stv.-Vers.

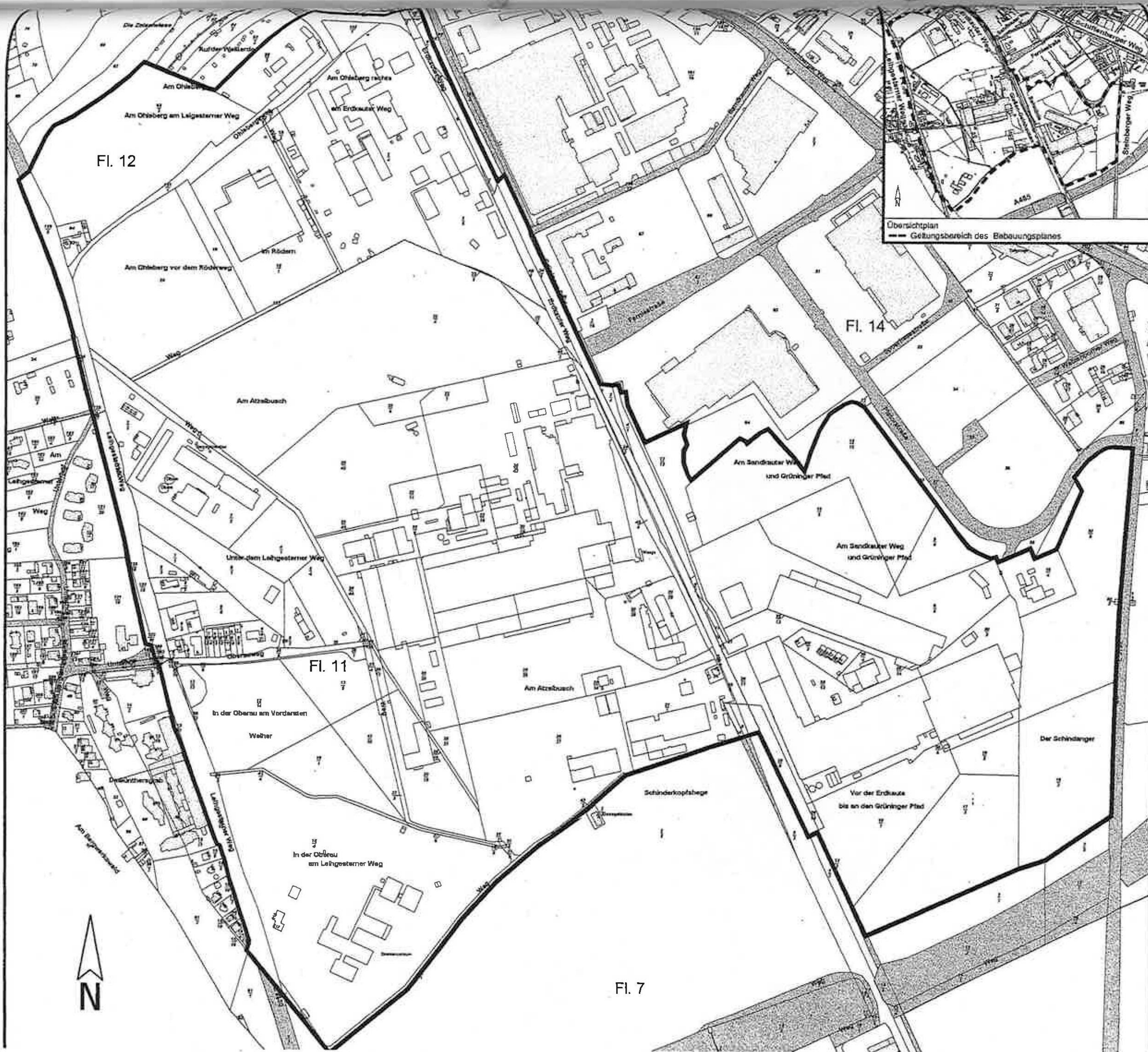
vom 21.07.05

TOP 16

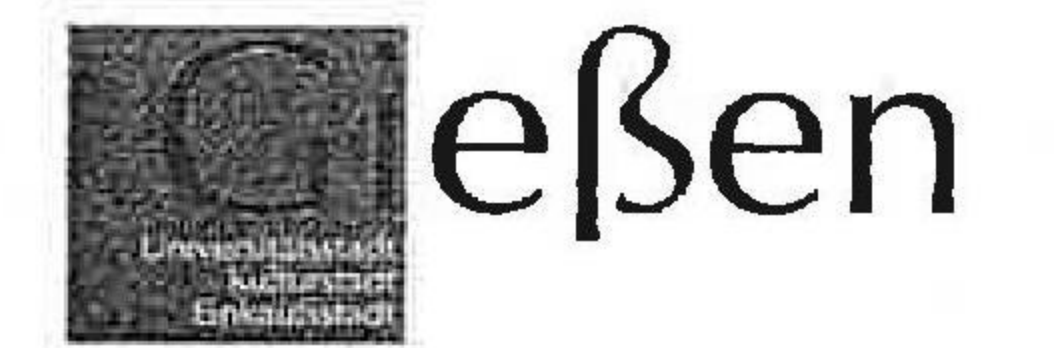
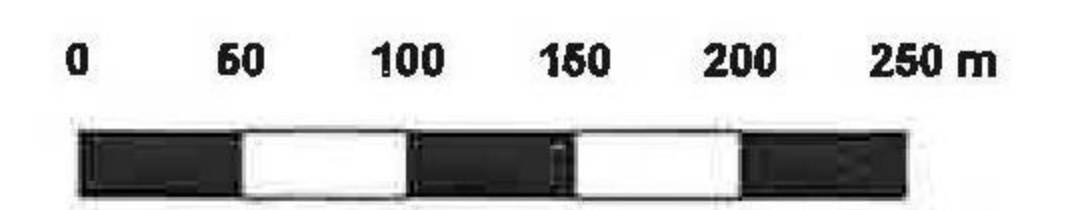
- beschlossen  
 ergänzt/geändert beschlossen  
 abgelehnt  
 zur Kenntnis genommen  
 zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

  
Unterschrift



GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> A) VORENTWURF ZUR ERSCHEINUNG DER BÜRGER BERETBELEGT VOM B) ÖFFENTLICHE INFORMATION AM	<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFEN- LEGUNG IM ENTWURF AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	<b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM SCHLIESSLICH BIS EN- DURCHFÜHRT
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	<b>DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM</b> IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. <b>RECHTSKRÄFTIG SEIT</b>
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat



# Bebauungsplan

## Nr. GI 04/21

### Gebiet: Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes innerhalb des Gleißener Ringes und wird begrenzt:

- im Osten von der Bahnlinie GI - Gelnhausen, der Pistorstraße und der L 3132,
- im Süden vom Staatsforst entlang des Gleißener Ringes,
- im Westen vom Leihgesterner Weg,
- im Norden durch die "Zieselwiese" und die "Dauerkiegelärten Wilhelmstraße"

Stadtplanungsamt Giessen  
 Bearbeitet: Rg      Gezeichnet: G0 / Co

Aufgestellt im Vorstadium:  
 Geändert zum Entwurf:  
 Geändert zum Satzungsbeschluss:  
 Planunterlagen haben den jeweils gültigen Stand

Anlage 1



**Begründung zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes GI 04/21  
„Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“**



Seite

**Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	2
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	4
3.3 Bergrechtliche Vorgaben .....	5
3.4 Bestehende Bebauungspläne .....	6
4. Grundlagenermittlung	
4.1 Städtebauliche Situation .....	6
4.2 Verkehr	
4.2.1 Straßenverkehr .....	9
4.2.2 Schienenverkehr .....	10
4.3 Ver- und Entsorgung .....	11
4.4 Landschaftsplanerischer Bestand .....	11
4.5 Altlasten .....	12
4.6 Denkmalschutz .....	12

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Zweck des einzuleitenden großflächigen Bebauungsplanes ist es, für die bisher unbeplanten Industrie- und Gewerbeflächen zwischen Leihgesterner Weg und Pistorstraße auf der Ebene eines einfachen Bebauungsplanes die planerischen Grundlagen für eine künftige Nutzung bzw. ein Entwicklungskonzept für die in großen Teilen brachliegenden Betriebsflächen zu schaffen.

Die bisherige Erschließung der „Gail’schen“ Flächen ist auf einen großflächigen Industriebetrieb abgestimmt und erschwert, bzw. verhindert eine städtebaulich gewünschte Nachfolgenutzung des größtenteils brachliegenden Industriegeländes.

Ziel des aufzustellenden einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs.3 BauGB ist, unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der hervorragenden Standortbedingungen wie z.B.

- Straßen- und Autobahnanschluss
- ÖPNV – Anschlüsse
- Nähe Universität
- Bahngleis-Anschlüsse
- Ton-Lagerstätten

ein übergeordnetes Erschließungs- und Nutzungskonzept für daraus zu entwickelnde Einzelbebauungspläne zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen attraktiven Landschaftsbestandteile und der umgebenden hochwertigen Nutzungen wie UNI-Campus-Naturwissenschaften und Studentenwohnungen sollen die Voraussetzungen für anspruchsvolle Nachfolgenutzungen bzw. Neuansiedlungen auf den Brachflächen für verschiedene Branchen in den einzelnen Teilbereichen geschaffen werden.

Auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes, der neben den Festsetzungen der Nutzungsarten das Planungsrecht für die übergeordnete Verkehrserschließung (Weiterführung Ferniestraße zum Leihgesterner Weg, Bahnunterführung Ferniestraße, Rückbau Bahnübergang Sandkauter Weg) schafft, können, je nach Bedarf, für die Teilbereiche 1-6 unabhängig voneinander detaillierte Bebauungspläne, gegebenenfalls vorhabenbezogen, entwickelt werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südöstlichen Rand des Gießener Stadtgebietes innerhalb des Gießener Ringes.

Es ist ca. 100ha groß und wird begrenzt :

- **im Osten** von der Bahnlinie GI – Gellnhausen, der Pistorstraße und der Landstraße L 3132
- **im Süden** vom Staatsforst entlang des Gießener Ringes
- **im Westen** vom Leihgesterner Weg
- **im Norden** durch die „Zeiselwiese“ und die „Dauerkleingärten Wilhelmstraße“



**Abb. 1**

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Gießen und Schiffenberg und umfasst die Flurstücke :

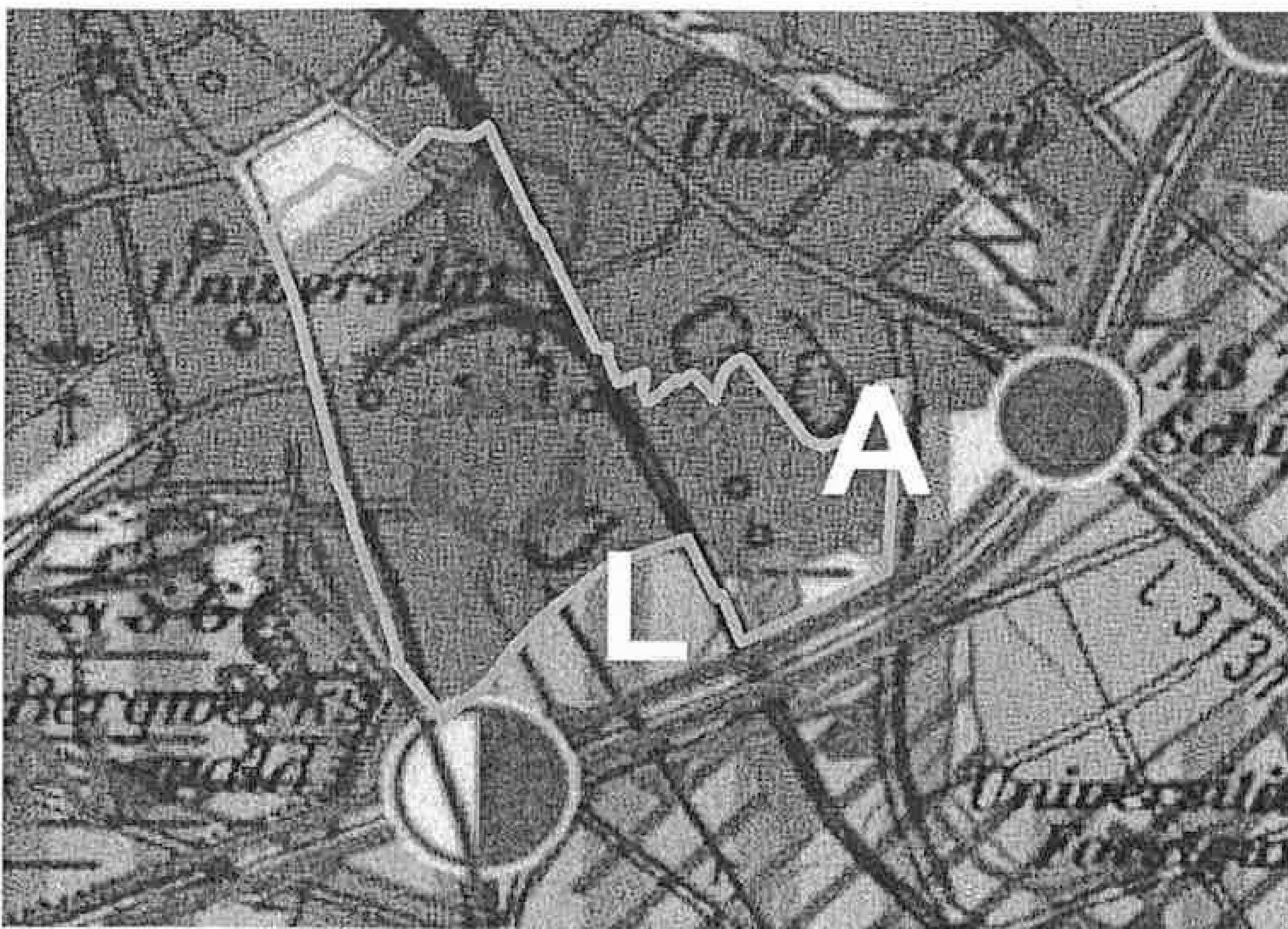
- |                   |  |
|-------------------|--|
| Gemarkung Gießen, | Flur 10, Nrn. 133/15, 133/20, 189/16 und 189/18  |
|                   | Flur 11, Nrn. 3/2, 3/3, 4/1, 5/3, 5/4, 6/1, 7/1, 8/2, 8/3, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 13/9, 13/10, 13/13, 13/14, 18/4, 18/5, 19/1, 20/14, 20/16 bis 20/21, 20/28, 20/29, 20/37 bis 20/39, 20/41 bis 20/44, 23/1, 24, 32/3, 32/4, 32/6, 32/7, 32/9 bis 32/11, 34/2, 34/3, 36/5, 36/13 bis 36/15, 36/17, 37/2 bis 37/10, 38/5 bis 38/8, 39, 42/1, 43/1, 43/2, 45/2 bis 45/4, 46/1 und 47/4, |
|                   | Flur 12, Nrn. 1, 2/1, 2/4, 2/5, 6, 9/1, 9/2, 10/1, 15/1, 15/2, 18/1, 19, 20, 63, 64, 65/2, 98/3, 102/1, 118/3 tlw., 120/1, 122/1, 122/2, 123, 133/1, 141/3 tlw., 141/4 und 143,  |
|                   | Flur 14, Nrn. 3/4, 4/1, 6/8, 6/9, 9/2, 10, 11, 13/8, 13/12, 13/13, 16/4, 17/5, 19/1 bis 19/3, 20/3, 20/4, 20/9 bis 20/12, 20/14, 21, 41, 48/7tlw., 50/5, 50/6 und 50/8 tlw.  |

Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Nrn. 8 tlw., 9 tlw. und 14 tlw.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bis auf die im FNP ausgewiesenen Sondergebietsflächen (Heizkraftwerk, Universität) die als Siedlungsfläche dargestellt sind, ist das übrige Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen als gewerbliche Bestands- bzw. Zuwachsfläche (im Bereich Ohlebergsweg) ausgewiesen (Abb.2). Diese für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Siedlungsbestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten (z.B. Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen und Gewerbebrachen).



*Abb. 2  
Ausschnitt aus  
dem Regionalplan  
Mittelhessen 2001*

Im Schnittpunkt des Gießener Ringes mit dem Leihgesterner Weg ist eine geplante weitere Anschlussstelle aufgenommen.

Mit A bzw. L sind Abbauf Flächen bzw. oberflächennahe Lagerstätten (hier Tonvorkommen) gekennzeichnet bei denen Nutzungen und Flächeninanspruchnahmen, die die Qualität und spätere Gewinnungsmöglichkeiten der Rohstoffe beeinträchtigen, auszuschließen sind (Abb.2).

#### 3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan ist in seinen Begrenzungen aus dem am 05.11.2000 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die FNP-Ausweisung weist entsprechend der langjährigen industriellen Nutzung des Gebietes überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ aus.

Die aus dem Gail'schen Rahmenbetriebs- und Rekultivierungsplan von 1988 in den FNP übernommenen Inhalte sind durch die zwischenzeitlich eingetretenen betrieblichen

und wirtschaftlichen Entwicklungen größtenteils überholt und sind, entsprechend der neuen Entwicklungsziele, durch eine FNP-Fortschreibung anzupassen.

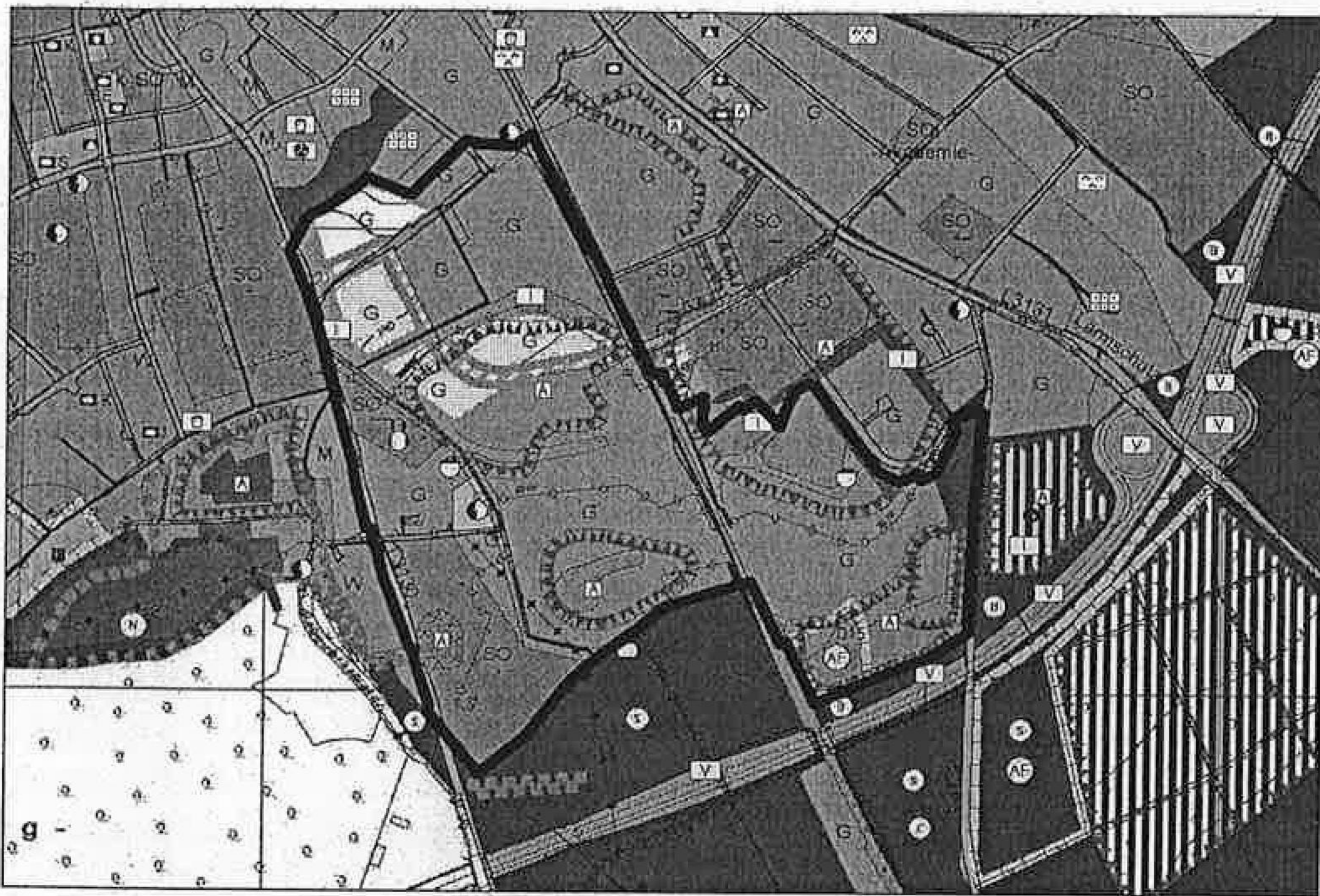


Abb. 3  
Ausschnitt aus  
dem Flächen-  
nutzungsplan  
Gießen 2000

### 3.3. Bergrechtliche Vorgaben

Teile der ehemaligen Tonabbauflächen (Gruben) unterliegen noch der Bergaufsicht (siehe Abb. 4). Nach dem Bundesberggesetz endet die Bergaufsicht nach Durchführung des Abschlussbetriebsplanes oder entsprechender Anordnung des Bergamtes. Für die Grube 1 liegt ein Abschlussbetriebsplan mit Zulassungsbescheid aus dem 1995 vor, der

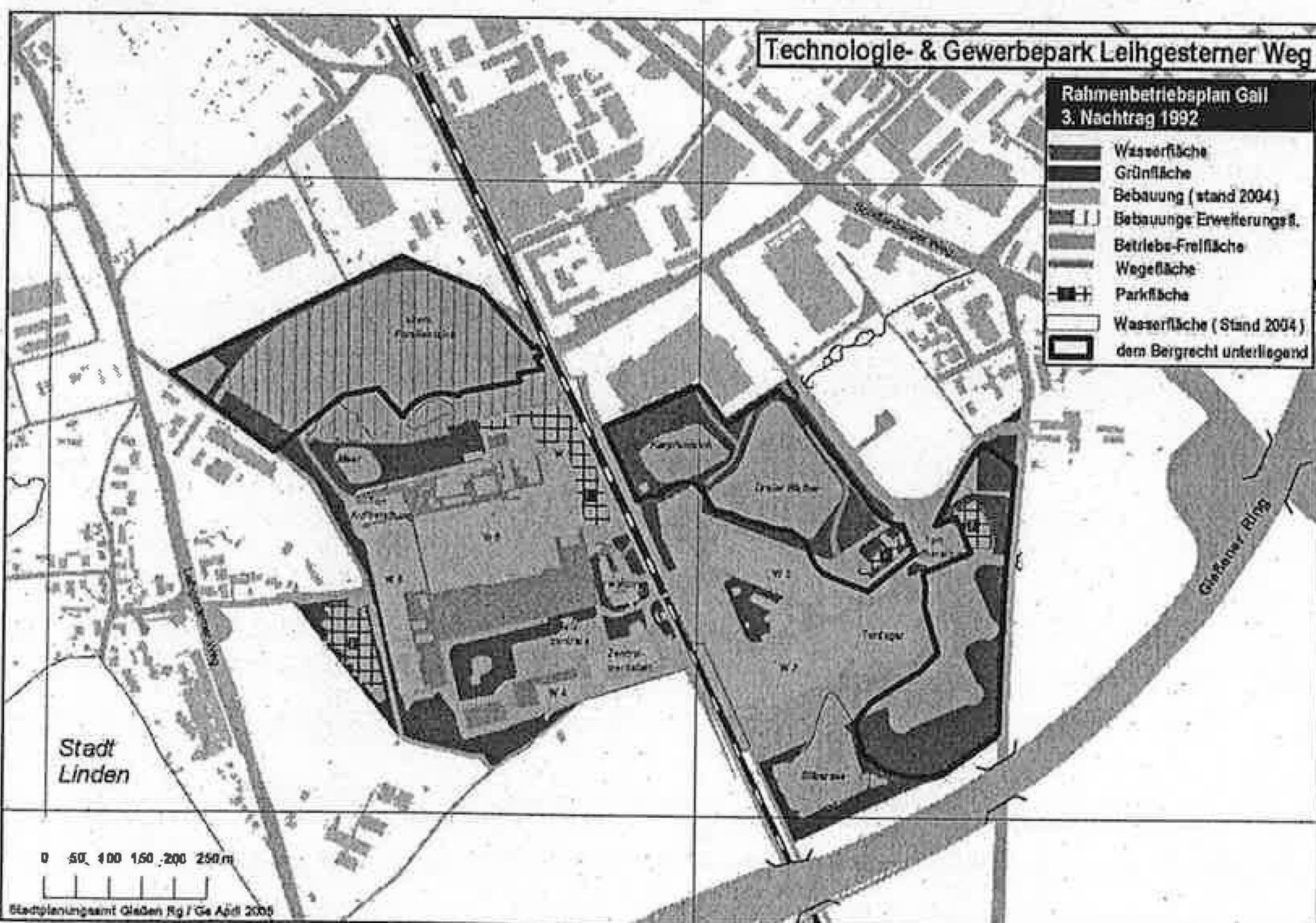


Abb. 4  
Rahmen-  
betriebsplan Gail  
3. Nachtrag 1992

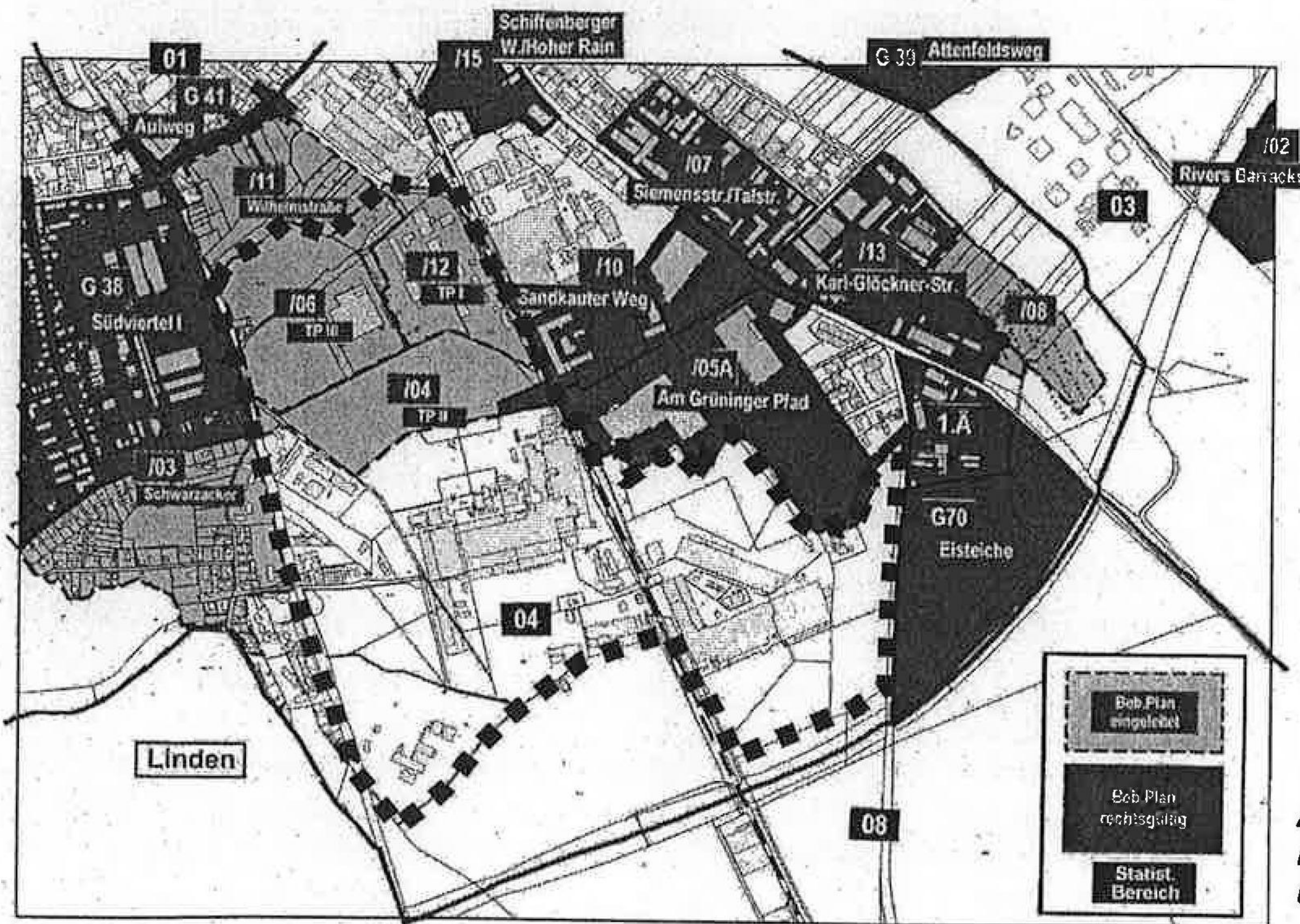
jedoch noch nicht abschließend umgesetzt wurde. Bzgl. der Restflächen der ehemaligen Grube 3 - Dreier Weiher, Karpfenteich und Schlammteich - bestehen wasserrechtliche Bindungen als Abwasserteiche. Für die ehemalige Grube 4 existiert bis heute noch kein Abschlussbetriebsplan.

Im Rahmen der bergrechtlichen Verfahren zum Tonabbau wurde für das Betriebsgelände Gail ein Rahmenbetriebsplan erstellt, dessen 3. Nachtrag aus dem Jahr 1992 noch heute gültig ist. Der Rahmenbetriebsplan ist das Ergebnis eines langjährigen Abstimmungsprozesses des Rekultivierungsausschusses, regelt die Rekultivierung und Landschaftsgestaltung und ist somit als Vorgabe der „Grünbilanz“ zu beachten.

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzt an eine Reihe rechtsgültiger bzw. im Aufstellungsverfahren befindlicher Bebauungspläne (siehe Abb.5), an die der neue Plan räumlich nahtlos anschließt.

Im Geltungsbereich selbst wurden im Jahr 1996 drei Bebauungspläne mit den Bezeichnungen „GI 04/04 Technologiepark II“, „GI 04/06 Technologiepark III“ und „GI 04/12 Technologiepark I“, eingeleitet (Stadtverordnetenbeschluss. v. 08.02.1996) aber nicht weiterverfolgt, weil das in diesem Zusammenhang geplante Technologiecenter zwischenzeitlich im Europaviertel angesiedelt wurde.



**Abb. 5**  
**Bebauungsplan-**  
**übersicht**

## 4. Grundlagenermittlung

### 4.1 Städtebauliche Situation

Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um einen Teil des entlang der Bahnlinie Gießen-Gelnhausen seit Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen und nach dem 2. Weltkrieg stark expandierten Industrie- und Gewerbegebietes „Schiffenberger Tal“. Gleichzeitig wurden nach dem Krieg alle großflächigen Erweiterungen der Universität in

unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt. Östlich des Klingelbaches entstanden das Philosophikum I und II, die Mensa und die neue UNI-Hauptbibliothek. Entlang des Leihgesterner Weges die gesamten Naturwissenschaften, das Strahlencentrum, das UNI-Heizkraftwerk sowie eine große Anzahl studentischer Wohnanlagen. Während sich das Gewerbegebiet bis Mitte der 80iger Jahre ohne Bebauungsplanungen entwickelte, sah sich die Stadt Gießen auf Grund eines zunehmenden Strukturwandels mit großer Fluktuation der Betriebe veranlasst, für Nachfolge- bzw. Neunutzungen und deren Erschließung verbindliche Vorgaben durch die Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen zu machen (Abb.5). So wurden z.B. in den Bebauungsplänen GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ und GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitestgehend ausgeschlossen, um das Gebiet langfristig als Gewerbe Standort zu sichern.

Der Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist durch 6 Teilabschnitte (Abb. 6) gekennzeichnet, die sich bezüglich ihrer derzeitigen Nutzungsstruktur deutlich unterscheiden :

- **Teilbereich 1 „Ohlebergsweg Nord“**

In dem ca. 5,4 ha großen Gelände liegt der ehemalige Bauhof ehem. Fa. Abermann, der seit Jahren von einer Einrichtung der Berufs- und Erwachsenenbildung genutzt wird. Die westlich angrenzende, bisher baulich nicht genutzte und im FNP als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesene Fläche liegt zum kleineren Teil am Leihgesterner Weg und an dem nicht ausreichend ausgebauten Ohlebergsweg. Im Norden grenzen die als „geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesene „Zeiselwiese“ sowie die im Bebauungsplan-Entwurf GI 04/11 „Wilhelmstraße“ ausgewiesenen Kleingartenflächen an.

- **Teilbereich 2 „Ohlebergsweg Süd“ (Röderweg)**

Auf einem Teil der ca. 6,5ha Fläche befinden sich die, zur Zeit an verschiedenste gewerbliche Nutzer vermieteten, Hallen einer ehemaligen Schuhfabrik bzw. der späteren Spedition Talk. Der langfristige Erhalt bzw. die langfristige Nutzung der über 40 Jahre alten Hallen ist derzeit nicht abzusehen.

Quer durch die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche, die im FNP ebenfalls als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen ist, verläuft ein Regenwassersammler der Stadt GI zwischen Leihgesterner Weg und Ohlebergsweg.

Für die weitergehende Nutzung der beiden Teilflächen 1 und 2 wird ein verkehrsgerechter Ausbau des oberen Ohlebergsweges und dessen Anschluss an den Leihgesterner Weg erforderlich.

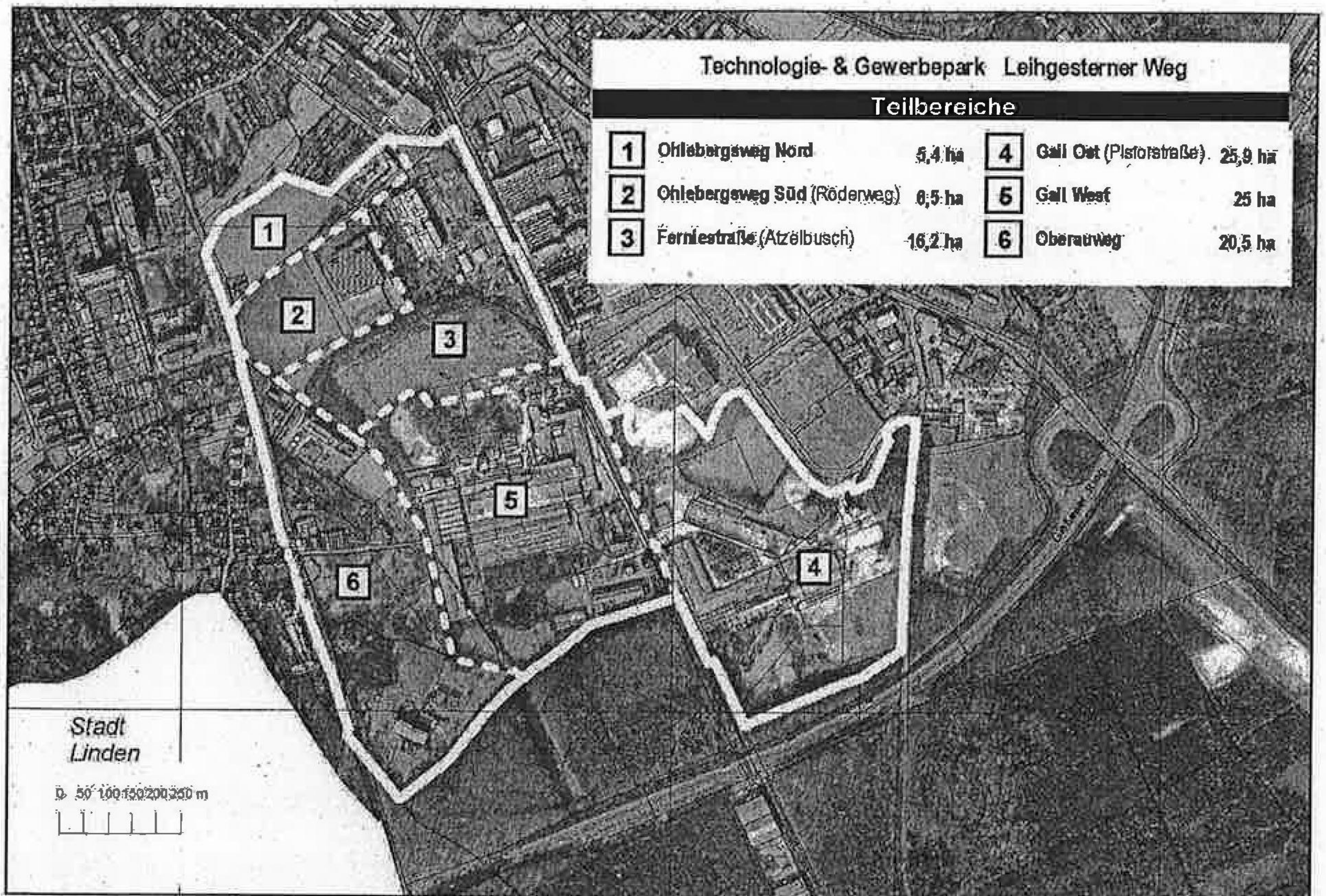
- **Teilbereich 3 „Ferniestraße“ (Atzelbusch)**

Die insgesamt ca. 16,2ha große Fläche wird durchschnitten von dem seit über 20 Jahren brachliegenden Industrie-Gleis zum ehemaligen Kohlebunker des Heizkraftwerkes am Leihgesterner Weg.

Auf der **nördlich** der Gleisanlage liegenden Fläche wurde 1937 ein Heeresverpflegungslager der deutschen Wehrmacht angesiedelt, das nach dem Krieg als Depot für die US-Streitkräfte sowie als Lager für den Raiffeisenverband diente. Seit 1998 wird ein Großteil der Fläche als Produktionsstandort von der Firma Poppe industriell genutzt. Weitere Verlagerungen vom Stammsitz am Leihgesterner Weg/Aulweg sind beabsichtigt, wozu eventuell eine Erweiterung in Richtung Süden erforderlich wird. Der Restteil wird seit 1961 als THW-Stützpunkt genutzt. Die Fläche wird über den Ohlebergsweg/Wilhelmstraße bzw. den Erdkauter Weg (vom Schiffenberger Weg her über den Sandkauter Weg/Bahnübergang Erdkauter Weg) erschlossen.

Bei der **südlich** der Gleisanlage liegenden Fläche handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Grube 1 der Gail'schen Tonwerke, das nach dem erfolgten Tonab-

bau entsprechend dem Rahmenbetriebsplan erfüllt wurde. Derzeit wird eine Teilfläche (ehemals Betriebsparkplatz) von den Stadtwerken Gießen als Eigentümer zu Lagerzwecken genutzt. Das gesamte Gelände unterliegt noch der Bergaufsicht, da noch kein Abschlussbetriebsplan vorgelegt wurde.



**Abb. 6**  
**Teilbereiche**

- Teilbereich 4 „Gail-Ost“ (Pistorstraße)**  
Bei der 25,9ha großen Fläche handelt es sich um ehemaliges Betriebsgelände (Ton-Abbaugelände und Produktionsstätten) der Firma Gail. Der größte Teil der ehem. Produktionsstätten und Lagerhallen liegt brach.  
Jeweils ein ehemaliger Betriebsteil im Teilbereich 4 und 5 (Tonaufbereitung) wurde von der Firma „Mittelhessische Ton Gesellschaft“ MTG erworben, die die Tonabbaurechte im Gießener Staatsforst besitzt. Zur Verarbeitung in den Aufbereitungsanlagen wird das Rohmaterial auf den internen Betriebsstraßen und über den Werks-Bahnübergang mit Spezial-Transportern befördert. Hierfür sind der MTG entsprechende Wegerechte eingeräumt. Der Abtransport des Ton-Materials erfolgt teilweise per Bahn von dem vorhandenen Gleisanschluss vor dem ehem. Werk 2. Das Gelände ist über Pistorstraße und Steinberger Weg an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- Teilbereich 5 „Gail-West“**  
Der ca. 25ha große Teilbereich 5 westlich der Bahnlinie Gießen-Gelnhausen wird durch die, überwiegend brachliegenden, Betriebsstätten der ehem. Firma Gail bestimmt. Nutzungen finden derzeit lediglich in folgenden Teilen statt :

  - im Bereich Tonaufbereitung,
  - im Bereich ehem. Werk 4 und
  - im Bereich der ehemaligen Verwaltung.

Die Erschließung erfolgt vom Erdkauter Weg (vom Schiffenberger Weg her über den Sandkauter Weg/Bahnübergang Erdkauter Weg) über die internen Betriebsstraßen.

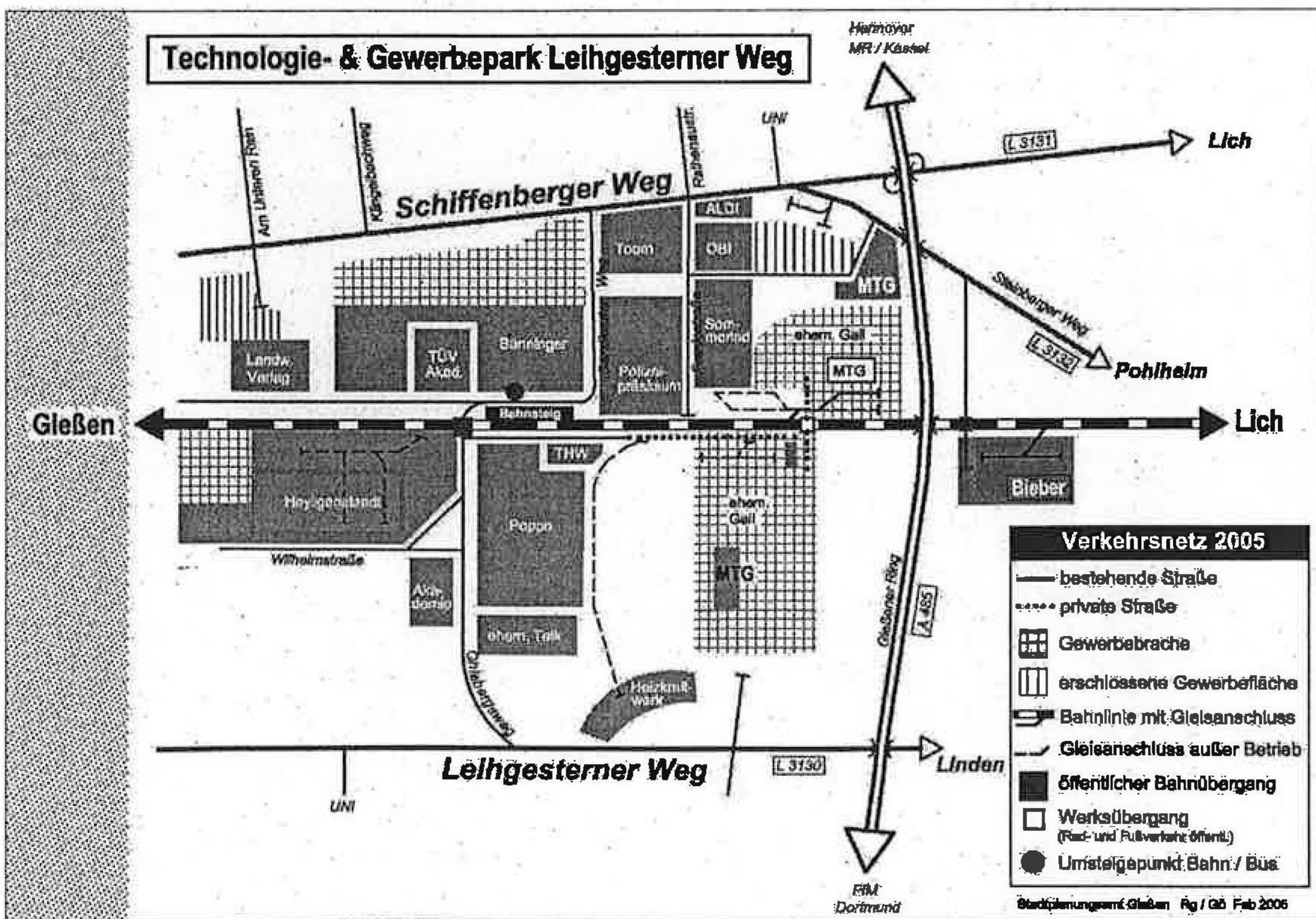
• **Teilbereich 6 „Oberauweg“**

Der 20,5ha große Teilbereich Oberauweg ist, teilweise kleingliedrig parzelliert, durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Deutlichste Nutzungen sind das Heizkraftwerk am Leihgesterner Weg, das unterhalb zum Oberauweg hin gelegene Umspannwerk sowie das vor dem Gießener Staatsforst gelegene Strahlenzentrum der Universität. Daneben sind einzelne Grundstücke für Wohnen, Kleingewerbe und eine Tankstelle genutzt. Außer ungünstigen Grundstückszuschnitten besitzen einige Grundstücke am Leihgesterner Weg keinen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

**4.2 Verkehr**

**4.2.1 Straßenverkehr**

Alle im Plangebiet liegenden Betriebe sind derzeit über die Landstraßen Leihgesterner Weg (L3130), den Steinberger Weg (L3132) und den Schiffenberger Weg (L3131) und die Anschlussstelle „Schiffenberger Tal“ (A485) an das überörtliche Straßennetz angebunden.



**Abb.7**

Nicht unerhebliche Verkehrsströme zwischen den Universitätseinrichtungen im Osten (Naturwissenschaften und Klinikum) und den Einrichtungen im Westen (Geisteswissenschaften) belasten, zusammen mit dem Schwerlastverkehr, das Straßennetz übermäßig, zumal es mit dem niveaugleichen Bahnübergang und größtenteils ohne Fuß- und Radwege unzureichend ausgebaut ist.

Schon im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne GI 04/10 (Toom, PP) und GI 04/05 (OBI/Sommerlad) wurde mit der Ferniestraße eine mit der Bahnlinie kreuzungs-





## **4.5 Altlasten**

Bezüglich der bereits im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altlast (siehe Abb.3) sowie der im Planbereich liegenden Altstandorte liegen für die Teilbereiche entsprechend der Abb. 5 folgende Informationen vor :

### **Teilbereich 1 :**

Es wurden bereits Altlast-Sanierungen vorgenommen. Bei künftigen Baumaßnahmen ist eine Aushubüberwachung notwendig.

### **Teilbereich 2**

Bei Bodenuntersuchungen wurde eine Verunreinigung festgestellt, die im Rahmen einer künftigen Baumaßnahme näher zu untersuchen und zu sanieren ist.

### **Teilbereich 3**

Bei Untersuchungen des Bereiches der ehemals militärisch genutzten Flächen (Heeresbäckerei, Class I Depot) wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Der Bereich der verfüllten ehem. „Grube 1“ des Tontagebaues Gail wurde 1989/90 umwelttechnisch untersucht. Auf Grund der damals festgestellten extrem hohen Metangehalte in der Bodenluft wurde eine Sanierungsplanung erstellt. Danach sind bei einer künftigen Bebauung im Bereich der Ablagerungen außerdem besondere Gründungsmaßnahmen gegen Auswirkungen von Setzungen vorzusehen. Abhängig von dem Ergebnis der noch ausstehenden Schlussabnahme der Sanierungsarbeiten und der Art der zukünftigen Bebauung können weitere altlastenrechtliche, umwelthygienische und/oder abfalltechnische Untersuchungen notwendig werden.

### **Teilbereiche 4 und 5**

Die Flächen dieser Teilbereiche umfassen ausschließlich Betriebs- und alte Abbauflächen der ehem. Firma Gail, die, zumindest teilweise, noch dem Bergrecht unterliegen. Für die verfüllten Bereiche der ehem. Tontagebauflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung, abhängig von der geplanten Nutzung, umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Soweit die Kosten für diese Untersuchungen nicht durch einen städtebaulichen Vertrag durch eine Dritten übernommen werden, wären sie von der Stadt Gießen als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen.

### **Teilbereich 6**

In dem Teilbereich liegt eine verfüllte ehemalige Sandgrube am Leihgesterner Weg, die in Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung umwelttechnisch untersucht werden muss. Soweit die Kosten für diese Untersuchungen nicht durch einen städtebaulichen Vertrag durch eine Dritten übernommen werden, wären sie ebenfalls von der Stadt Gießen als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen.

## **4.6 Denkmalschutz**

Als einziges noch erhaltenes Relikt des historischen Fabrikgeländes „Gail“ ist das historische Kontorgebäude und Wohnhaus aus der Gründungsphase der Dampfziegelei und Tonwarenfabrik (Erdkauter Weg 40) als Kulturdenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Weiter Kulturdenkmäler liegen direkt angrenzend an das Plangebiet. Am Sandkauter Weg die ehemalige Gail'sche Zigarrenfabrik (jetziges Polizeipräsidium) und am Leihgesterner Weg Nr. 140 der ehemalige Privatgasthof Krupp AG (damaliger Besitzer der Manganerzgruben).

**16. Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg";  
hier: Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens  
- Antrag des Magistrats vom 09.06.2005 -  
Vorlage: 1417/2005**

---

**Beschluss:**

Für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet mit den folgenden Flurstücken in den Gemarkungen Gießen und Schiffenberg

Gemarkung Gießen

Flur 10, Nrn. 133/15, 133/20, 189/16 und 189/18

Flur 11, Nrn. 3/2, 3/3, 4/1, 5/3, 5/4, 6/1, 7/1, 8/2, 8/3, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 9/14, 9/15, 13/9, 13/10, 13/13, 13/14, 18/4, 18/5, 19/1, 20/14, 20/16 bis 20/21, 20/28, 20/29, 20/37 bis 20/39, 20/41 bis 20/44, 23/1, 24, 32/3, 32/4, 32/6, 32/7, 32/9 bis 32/11, 34/2, 34/3, 36/5, 36/13 bis 36/15, 36/17, 37/2 bis 37/10, 38/5 bis 38/8, 39, 42/1, 43/1, 43/2, 45/2 bis 45/4, 46/1 und 47/4,

Flur 12, Nrn. 1, 2/1, 2/4, 2/5, 6, 9/1, 9/2, 10/1, 15/1, 15/2, 18/1, 19, 20, 63, 64, 65/2, 98/3, 102/1, 118/3 tlw., 120/1, 122/1, 122/2, 123, 133/1, 141/3 tlw., 141/4 und 143,

Flur 14, Nrn. 3/4, 4/1, 6/8, 6/9, 9/2, 10, 11, 13/8, 13/12, 13/13, 16/4, 17/5, 19/1 bis 19/3, 20/3, 20/4, 20/9 bis 20/12, 20/14, 21, 41, 48/7tlw., 50/5, 50/6 und 50/8 tlw.,

Gemarkung Schiffenberg

Flur 7, Nrn. 8 tlw., 9 tlw. und 14 tlw. (Stand: Juni 2005)

am südlichen Rand des Gießener Stadtgebietes begrenzt:

- **im Osten** von der Bahnlinie GI - Gellnhausen, der Pistorstraße und der Landstraße L 3132,

- **im Süden** vom Staatsforst entlang des Gießener Ringes,
- **im Westen** vom Leihgesterner Weg und
- **im Norden** durch die „Zeiselwiese“ und die „Dauerkleingärten Wilhelmstraße“

wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ beschlossen.

### **Die BLG-Fraktion beantragt, die Vorlage um zwei weitere Punkte zu ergänzen:**

1. Das Untersuchungsgebiet ist zu erweitern um das Betriebsgrundstück der Fa. Bänninger.
2. Statt des einfachen Bebauungsplanes sind alternative Entwicklungskonzepte zu planen und vorzustellen.

### **Beratungsergebnis:**

Der Änderungsantrag der BLG-Fraktion wird mehrheitlich abgelehnt. (Ja: BLG; Nein: CDU/FWG/FDP; StE: SPD/GR/PDS/Stv. Hasenkrug)

Der Magistratsvorlage 1417/2005 wird einstimmig zugestimmt. (Ja: SPD/CDU/GR/FWG/FDP/Stv. Hasenkrug; StE: PDS/BLG)