

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2779/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2356
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

Betreff:
Bebauungsplan G 15 "Kuhstallgelände", 1. Änderung;
hier: Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 09.06.2015 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan GI 15 ‚Kuhstallgelände‘ 1. Änderung wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nach Aufgabe der militärischen Nutzung des Plangebietes durch die amerikanischen Streitkräfte das Baurecht für die zivile Innutzungnahme als Mischgebiet mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben geschaffen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das westlich vom Gießener Ring, nördlich von der Grünberger Straße (B49), östlich vom Heyerweg sowie südlich vom Schulstandort der Helmut - von - Bracken - Schule (ehemals Elementary School) liegende Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,4 ha. Es befindet sich in der Gemarkung Gießen Flur 52 Flurstück 394/3 und 395.

Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Bebauungsplanänderung GI 15 „Kuhstallgelände“ werden die Umwidmung einer nahezu vollständig versiegelten Konversionsfläche zu einem Mischgebiet auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes, die (private) Erschließung des knapp 1,4 ha großen Geländes sowie seine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

Der Projektentwickler strebt sowohl die Realisierung von 15 Reihenhäusern und ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 12 Wohneinheiten als auch die Ansiedlung eines Bäcker-Drive-In und ein Büro- und Gewerbebau für die Firma Servicereisen mit angrenzendem Großparkplatz für die Mitarbeiter der Firma an.

Planerisches Ziel ist es, neben der Wiedernutzung einer Brachfläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Stabilisierung von Arbeitsplätzen für die Firma Service Reisen mit Stammsitz an der Rödgener Straße zu schaffen und in Verbindung mit einer anteiligen Wohnnutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern.

Verfahren

Nach dem Einleitungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2014 wurde im Februar 2015 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Insgesamt ging während dieses Beteiligungsschrittes eine Stellungnahme zur Ausgestaltung und Anordnung von Fahrradabstellanlagen ein. Vom Amt für Umwelt und Natur wurden Anregungen und Hinweise zum Altlastenstandort, zum Artenschutz und zum Klima gegeben, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte vom 29. April 2015 bis zum 01. Juni 2015. Zu den ausgelegten Planunterlagen wurden keine Anregungen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Parallel hierzu wurden 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angehört, von denen 29 eine Stellungnahme abgegeben haben. Eine Stellungnahme verbleibt mit abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweisen.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Trägeranhörung sind für die erforderliche Abwägung folgende wesentliche Anregungen verblieben:

Aus der Öffentlichkeit ist eine Anregung mit dem Hinweis, dass im Lageplan keine Fahrradabstellanlagen eingetragen sind und die Stellplatzbegründung nicht der Stellplatzsatzung entspricht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Fahrradabstellanlagen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die erforderliche Anzahl und Standorte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Da während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen eingegangen sind, die abwägungsrelevant sind, verbleiben aus der Trägeranhörung die Anregungen und Bedenken des Regierungspräsidiums Gießen hinsichtlich des Immissionsschutzes. In der Stellungnahme werden insbesondere auf Grundlage der hohen Außenlärmpegel an einzelnen im Schalltechnischen Gutachten angegebenen Immissionspunkten Bedenken geäußert (z.T. 66 dB(A)). Dies kann aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden, da in der Bauleitplanung gemäß der DIN 18005 als Referenzwerte jeweils die vom Gutachter berechneten Beurteilungspegel maßgeblich zu betrachten sind, die 3 dB(A) unter den Außenlärmpegeln liegen. Ein aktualisiertes Immissionsgutachten, das den Lärmschutzwall entlang der A485 in der Neuberechnung berücksichtigt hat, weist insgesamt günstigere Werte an der geplanten Wohnnutzung auf, sodass auch i.V.m. mit Regelungen in einem vor Erteilung von Baugenehmigungen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (z.B. zu verbindlichen Grundrißgestaltungen, ggf. nicht offenbare Fenster) eine ausreichende Konfliktbewältigung sicher gestellt wird. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift