

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2806/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Mi -2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Zur Kenntnisnahme
Ortsbeirat Rödgen		Zur Kenntnisnahme
Ortsbeirat Wieseck		Zur Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Zur Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung		Zur Kenntnisnahme

Betreff:

Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am alten Flughafen,, (ehem. US-Generaldepot)

hier: Kenntnisgabe des noch unvollständigen Vorentwurfs des Bebauungsplanes mit Umweltbericht

Antrag des Magistrats vom 17.06.2015

Antrag:

„1. Die in den Anlagen 1 (Erschließungs- und Nutzungskonzept), 2 (Sachstandsbericht) sowie 3 (Vorabzug Umweltbericht) beigefügten noch z. T. unvollständigen Unterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf GI 03/09 ‚Am alten Flugplatz‘ werden als Sachstandsbericht zur Kenntnis genommen.

2. Nach Vervollständigung zum Bebauungsplanvorentwurf unter Berücksichtigung der parlamentarischen Beratung werden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Träger öffentlicher Belange) ohne Billigungsbeschluss bis zum Herbst 2015 durchgeführt.

3. Der Magistrat wird ermächtigt, das als Bauantrag vorliegende Vorhaben der Fa. STANLEY engineered Fastening, Tucker GmbH zum Neubau eines Betriebskomplexes mit Produktion, Logistik und Büronutzung auf einer ca. 2,4 ha großen Teilfläche, ohne zeitlichen und planungsrechtlichen Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren sowie auf der Grundlage des § 34 BauGB und der geltenden Zwischennutzungsvereinbarung zu beurteilen.“

Begründung:

Nach einem Einleitungsbeschluss zur Bebauungsplanaufstellung in 2004 sowie der Beschlussfassung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in 2012, als Rahmenvorgabe für die Verkaufsverhandlungen mit in 2013 erfolgter Veräußerung einer rd. 70 ha großen Teilfläche (ohne das AAFES-Areal und die nördlich angrenzenden Naturräume) sowie die Bebauungsplanung, soll mit einem Sachstandsbericht ein Überblick über den Bearbeitungsstand des Bebauungsplanvorentwurfes gegeben werden. Somit soll auch eine zusammenfassende Darstellung und Erörterung der bisherigen Entwicklungen, die einerseits eine erfolgreiche Vorvermarktung des Gewerbestandortes durch die Fa. Revikon belegen, andererseits aber auch auf politischen Beschlüssen und Vorgaben zur Ansiedlung der Willy-Brandt-Schule, des Gefahrenabwehrzentrums oder einer befristeten Erhaltung der Hess. Erstaufnahmeeinrichtung basieren, ermöglicht werden.

Parallel erfolgt das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Auf die Präsentationen zum Vermarktungsstand am 21.04. sowie zu den Ergebnissen einer Testplanung für einen wohnbaulich ausgerichteten Teilbereich „Südwest“ wird verwiesen.

Geltungsbereich, Verfahrensart

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens GI 03/09 „Am alten Flughafen“ weicht vom o.g. Einleitungsbeschluss ab, indem die unbebaubaren und durch Schutzgebiete belegten Naturräume der Wieseckau nördlich des versiegelten und bebauten Geländes wegen fehlenden Planerfordernisses und der Sicherung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Instrumenten herausgenommen wird. Es wird lediglich ein ca. 80 m tiefer Streifen des Grünlandes unmittelbar an die Depotfläche angrenzend einbezogen, um für diesen Teilbereich Festsetzungen im Sinne des Natur- und Artenschutzes treffen zu können.

So verbleibt der bis 2007 (bzw. beim AAFES-Gelände bis Anfang 2016) als Generaldepot genutzte Teilbereich mit insgesamt etwa 125 ha Fläche.

Die Bebauungsplanaufstellung wird aufgrund fehlender Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a) Verfahrens im Vollverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Zu berücksichtigen ist dabei die bereits beim Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg praktizierte und sich für eine langfristige Vermarktungs- und Entwicklungsstrategie größerer Plangebiete anbietende Vorgehensweise, nur einen Planvorentwurf als gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen und Teilgebiete je nach Bedarf an einer zeitnahen Baurechtschaffung zum Planentwurf weiter zu entwickeln und zur Rechtskraft zu bringen. Dabei müssen Aspekte, die bezüglich der Gesamtentwicklung relevant sind, wie beispielsweise die Nutzungskonzeption (Verträglichkeit benachbarter Nutzungen und Baugebiete), das Erschließungssystem (Verkehr im Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knoten und der Ringanschlussstelle, Entwässerung im Zusammenhang mit Aufschüttungen von Teilflächen und der Neuanlage von Erschließungsstrassen) sowie naturschutzrechtliche Elemente (Eingriffs-/Ausgleichskonzeption) jederzeit ganzheitlich und im Gesamtzusammenhang betrachtet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Depot im bebauten und versiegelten Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) einzuordnen ist, bei dem aufgrund der Vorschriften des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit auszugleichen sind, wie sie nicht gemäß § 34 auch ohne den Bebauungsplan zulässig gewesen wären.

Ziele der Bebauungsplanung

Die zur Einleitung und zum Städtebaulichen Konzept beschlossenen vorläufigen städtebaulichen und grünordnerische Ziele haben sich bei der Erstellung des Planvorentwurfes zum derzeitigen Stand wie folgt konkretisiert:

- 1) Entwicklung eines gewerblichen Schwerpunktes zur Ansiedlung verschiedener Arten von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der jeweiligen Standort- und Schutzanforderungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit möglichst vielen qualifizierten Arbeitsplätzen sowie einem hohen Steuerertrag, dabei
 - a) Berücksichtigung des kurzfristigen Erweiterungsbedarfes der Fa. STANLEY Tucker GmbH an einem geeigneten Standort im Plangebiet und mit Erweiterungsoption (2. Bauabschnitt) in einem gegenüber dem angrenzenden Naturraum sowie den Anforderungen des Landschaftsbildes verträglichen Rahmen,
 - b) Ermöglichung eines Verbleibs mit Erweiterungsoptionen für die bereits im Plangebiet vorhandenen Betriebe durch Bestand sichernde und die etwaige Ausbauplanung berücksichtigende Festsetzungen,
 - c) Zielgerichtete Vermarktung und Entwicklung der AAFES-Teilfläche als Logistik-Standort unter Nutzung der direkten Autobahnanbindung sowie, wenn möglich und verträglich, auch Reaktivierung des Gleisanschlusses und
 - d) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (ausnahmsweise mit untergeordnetem Anteil bei Großhandel und bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten), Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten und allen Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind;
- 2) Planungsrechtliche Vorbereitung der durch Einzelbeschlüsse der zuständigen Gremien festgelegten öffentlichen Gemeinbedarfsansiedlungen für die Willy-Brandt-Kreisberufsschule sowie das Gefahrenabwehrzentrum (Landkreis-Stadt-Kooperationsmodell) an geeigneten Standorten im Plangebiet;
- 3) Berücksichtigung des Bestands sowie der Ausbauplanung der Stadtwerke Gießen für Energieerzeugungs-, -umwandlungs- und -speicherungsanlagen im Plangebiet hinsichtlich eines angestrebten auf regenerativen Brennstoffen basierenden Redundanz-Systems (sukzessiver Ersatz und Absicherung der vorhandenen Gasbasierten 25 MW-Erzeugungskapazität) auf einer geeigneten ca. 2 ha großen Teilfläche als Versorgungsfläche im Plangebiet, ggf. mit Nutzung/Neueinrichtung eines Gleisanschlusses und unter Ausschluss jeglicher Arten der Kohleverfeuerung sowie besonders Geruch intensiver Anlagen;
- 4) Entwicklung von Teilflächen entlang der Rödgener Straße bis zur Erstaufnahmeeinrichtung als Mischgebiete zur Unterbringung auch von

- a) allgemeinem Wohnen in Form bis zu dreigeschossiger, verschiedenartiger und die spezifischen Standortanforderungen berücksichtigender Wohngebäude im Südwest-Teilbereich (Ecke Rödgener Straße/Rudolf-Diesel-Straße) auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Testplanung,
 - b) eingeschränkte besondere Wohnformen für bestimmte Zielgruppen (Betreutes Wohnen, Internats-Wohnen, Sonderwohnformen) oder befristetes Wohnen bzw. eingeschränkten Aufenthalt;
- 5) Festlegung der befristeten Nutzung der HEAE mit Prüfung einer planungsrechtlichen Integration der Erhaltungsoption des Gebäudebestandes innerhalb eines Baugebietes, das die betrieblichen Anforderungen der umgebenden gewerblichen und sonstigen (emittierenden) Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt;
- 6) Verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die drei bzw. (nach Öffnung des AAFES-Areals) vier Hauptzufahrten
- a) aus/-umgebaute Hauptzufahrt Rödgener Straße,
 - b) im Zuge der Tucker-Ansiedlung anzulegende neue Zufahrt zur Rödgener Straße in Höhe des Alpine Clubs (zwischen Anbindung Sophie-Scholl-Schule und Bahnübergang) und
 - c) neu zu errichtende Verbindungsstraße zwischen der innergebietslichen Haupteerschließungsachse und der Rudolf-Diesel-Straße in Gegenlage der Einmündung der Max-Eyth-Straße sowie (nach AAFES-Öffnung)
 - d) der künftigen Hauptzufahrt des Plangebietes mit seiner zentralen Haupteerschließung zur Anbindung von verkehrsintensiven Betrieben an die Ringanschlussstelle „Ursulum“ sowie untergeordneten bzw. Grundstück bezogenen Zufahrten zu Rudolf-Diesel-Straße und Rödgener Straße.
Die Verkehrsabwicklung soll eine Konzentration des zusätzlichen durch das Plangebiet induzierten Verkehrsaufkommens auf die (möglichst) störungsfreien Routen direkt zur Ringanschlussstelle oder in Richtung Innenstadt/B 49 unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit (und –reserven) der betroffenen Knoten bewirken, ohne dass benachbarte Wohngebiete und insbesondere der Stadtteil Rödgen wesentliche Veränderungen erfahren. Eine Leistungsfähigkeitsprüfung befindet sich in Arbeit.
Die innergebietsliche Erschließung wird unter Berücksichtigung erhaltenswerter Abschnitte neu geordnet und soll den Bedürfnissen der künftigen Nutzer/Innen im gesamten Verkehrsangebot (LKW-, PKW- und sonstige Kraftverkehre sowie Umweltverbund) gerecht werden. Auch die Durchbindung einer attraktiven Radwegeverbindung zwischen Rödgen (Anschluss über Gleistrasse an Burgwiesenweg) und der Innenstadt (über Eichgärtenallee) ist Planungsziel;
- 7) Gebietsentwässerung unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangssituation sowie erforderlicher flächiger Aufschüttungen für (größere Teilflächen) zur künftigen Vermeidung von Hebeanlagen bzw. Entwässerung im Freispiegel sowie der Ziele der Landschaftsplanung im nördlich angrenzenden Naturraum (Zuleitungsbedarf unbelasteten Regenwassers zur dortigen Anlage von Feuchtwiesen und –biotopen);

- 8) Grünordnerische Ziele der
- a) weitgehenden Erhaltung des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes sowie größerer Grünflächen,
 - b) Grünvernetzung der zu erhaltenden Grünbestände und Anbindung an die angrenzenden Freiräume,
 - c) Renaturierung des Krebsbaches unter Erhaltung des dortigen Baumbestandes mit Einbindung des aufgewerteten Landschaftsraumes in das angrenzend geplante Wohnquartier; Prüfung einer Ausweisung des Landschaftsraumes als öffentliche Grünfläche und
 - d) Berücksichtigung der Analyse und Empfehlungen des Klimafunktionsgutachtens, insbesondere hinsichtlich des Kaltluftabflusses vom Udersberg zur Wieseckaue.

Vorhaben der Fa. STANLEY Tucker GmbH

Die bereits im Eckbereich Rödgener Straße/Rudolf-Diesel-Straße/Max-Eyth-Straße ansässige Firma STANLEY engineered Fastening, Tucker GmbH möchte auf einer rd. 2,4 ha großen Teilfläche im Plangebiet bis zum Frühjahr 2016 einen neuen Betriebskomplex mit Produktions-, Logistik- und Büroeinheiten für etwa 175 neue Arbeitsplätze errichten und hat für einen ersten Bauabschnitt bereits einen Bauantrag durch die Fa. Revikon einreichen lassen. Das Baugelände muss aus entwässerungstechnischen Gründen um bis zu 1,5 m aufgeschüttet werden.

In einer verwaltungsinternen Vorabstimmung wurde bereits festgestellt, dass sich der knapp 12 m hohe und 100x100m lange Hallenbau in die maßgebliche Umgebung einfügt und die Erschließung über eine größtenteils neu anzulegende Zufahrt zur Rödgener Straße, die mit den Planungszielen für die Bebauungsplanung koordiniert werden kann, gesichert werden kann.

Daher wird, auch aufgrund der Eilbedürftigkeit, dieses für die Stadtentwicklung bedeutsame Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB und in Verbindung mit der geltenden Zwischennutzungsvereinbarung beurteilt. Die Auswertung der Beteiligungsergebnisse zum Bebauungsplanvorentwurf kann und muss nicht abgewartet werden, zumal dadurch noch keine Planreife gemäß § 33 BauGB entstehen würde.

In einem zweiten Bauabschnitt soll eine etwa doppelt so lange und ca. 20 m hohe Halle nördlich angrenzend errichtet werden, die voraussichtlich zur weiteren Produktionssteigerung, aber auch ggf. zur Drittnutzung genutzt werden soll. Für dieses Vorhaben wurde eine Zulässigkeitsprüfung im Rahmen der Planaufstellung, insbesondere aufgrund der erforderlichen Variantenprüfung für die Erschließungskonzeption sowie der Verträglichkeitsprüfung gegenüber dem angrenzenden Naturraum und Vogelschutzgebiet erkannt.

Daher wird ein Baurecht für diesen Bauabschnitt erst auf der Grundlage eines planreifen oder rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.

Weiteres Aufstellungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Der Planvorentwurf wird als Koordinierungs-Bebauungsplan, analog zum Vorgehen beim Technologiepark am Leihgesterner Weg, in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und parallel dazu § 4 Abs. 1 (Träger

öffentlicher Belange) gegeben, so bald die Planinhalte vollständig erstellt wurden. Dabei können auch Erkenntnisse oder ggf. auch Beschlüsse aus dieser Kenntnisnahme-Vorlagendiskussion berücksichtigt werden.

Es wird ein ausreichend lange bemessener (mindestens 6 Wochen) und außerhalb der Ferienzeiten liegender Beteiligungszeitraum vorgesehen.

Auf die Variantendiskussion zur Lösung unterschiedlicher Planungsanforderungen sowie Umsetzung der definierten Planungsziele wird besonderer Wert gelegt.

Für Teilflächen mit besonderer Priorität werden anschließend und insbesondere nach Vorlage der entsprechenden Verträglichkeitsnachweise (Umweltverträglichkeit, Immissionschutz, verkehrliche Leistungsfähigkeit usw.) einzelne Bebauungsplanentwürfe erstellt, bei wesentlichen Abweichungen vom Planvorentwurf oder den o.g. Planungszielen der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt und anschließend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt sowie parallel in die Träger-Anhörung gegeben.

Danach kann der jeweilige Verfahrensabschluss durch Abwägung und Satzungsbeschluss mit anschließender Bekanntmachung erwirkt werden.

Mit einem Beginn der ersten größeren Bauvorhaben wird ab Frühjahr 2016 gerechnet. Vorher gehend erfolgen ab dem Herbst dieses Jahres Abriss-/Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Erschließung wird sukzessive und parallel zu den Neubauvorhaben entwickelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Erschließungs- und Nutzungskonzept „Am alten Flughafen“
2. Begründung zum Erschließungs- und Nutzungskonzept
3. Umweltbericht (unvollständig)

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