

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2545/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.11.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 16.11.2015 -

Antrag:

„1. Nach einem umfassenden und in der Anlage 1 dokumentierten Beteiligungsprozess zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren GI 04/21 ‚Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg‘ wird die Abwägung durchgeführt. Hierzu wird auf den in der Anlage 2 beigefügten öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Stadtwerken Gießen hingewiesen.

2. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 3 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

3. Der in Anlage 4 aufgeführte Bebauungsplan GI 04/21 ‚Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)‘ wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 4) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5) wird beschlossen.

4. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 4) werden als Satzung beschlossen.

5. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan im Teilgebiet „Süd“ des Technologie- und Gewerbeparkes am Leihgesterner Weg sollen die durch die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans im Teilgebiet „Nord“ (Fraunhofer-Institut u.a.) seit März dieses Jahres angestoßene Entwicklung ergänzt und um die nachbarschaftsverträgliche Entwicklung des Hauptenergiestandortes der Stadtwerke sowie die neu definierte Haupterschließung erweitert werden. Die Rechtskraft des „Süd“-Planes ermöglicht auch den Abschluss der Baulandumlegung sowie der weiteren Erschließung des Technologie- und Gewerbeparkes.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 26,4 ha und wird begrenzt durch den Baubestand am Unterhof im Westen, den Schwarzacker, die Verlängerung der Ferniestraße bis zum Leihgesterner Weg sowie das Waldstück am Atzelbusch im Norden, den Erdkauter Weg sowie das nördliche Firmengelände der ehemaligen Fa. Gail im Osten und den Universitätsbereich des Strahlencentrums im Süden.

Als Planungsziele konnten nach umfassenden Variantenprüfungen, Verträglichkeitsnachweisen und Beteiligungsverfahren konkretisiert werden:

- Planungsrechtliche Bewältigung vorhandener und aufgrund baulicher Entwicklung sich verändernder Immissionskonflikte in der historisch gewachsenen Gemengelage mit Industrie/Gewerbe, Energieerzeugungsanlagen, Wohnbebauung und Verkehrslärm-Vorbelastung,
- Umsetzung der Ziele und Konzeptbausteine der lokalen Energiewende am Haupterzeugungsstandort in Gießen, mit planungsrechtlicher Baurecht-Schaffung für die TREA II und ein Biomasseheizkraftwerk, zur Substitution der fossilen Feuerungsleistung im alten Heizwerk (durch moderne, hocheffiziente und saubere Anlagen zur Nutzung regenerativer sowie regionaler Brennstoffe) und dortiger Minderung der Emissionen,
- Festsetzung von Mischgebieten beidseits des Leihgesterner Weges zur planungsrechtlichen Absicherung der dortigen vorhandenen und geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen auf einem höheren Schutzniveau gegenüber den Lärm und Geruchs-Immissionen als bisher,
- Festsetzung von Gewerbegebieten in den Entwicklungsflächen am Atzelbusch sowie zwischen dem neuen Poppe-Werk und dem Erdkauter Weg zur mittelfristigen Ansiedlung von Betrieben des Technologie- und Gewerbeparkes,
- Neutrassierung der verlängerten Ferniestraße in gegenüber dem Planvorentwurf geänderter Lage und mit begleitenden Geh- und Radwegen sowie Ausgestaltung des künftigen Knotenpunktes am Leihgesterner Weg in Gegenlage des Schwarzackers als Viererknoten mit Lichtsignalregelung,
- Sicherung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Zielvorstellungen sowie des vorhandenen Waldbestandes.

Verfahren der Bebauungsplanung

Im Jahr 2005 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ beschlossen, der ein ca. 100 ha großes Plangebiet umfasste. Am 13.12.2007 wurde durch Stadtverordnetenbeschluss ein Planvorentwurf gebilligt. Schon damals wurde festgelegt, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe die Funktion eines Koordinierungsbebauungsplans haben soll, der im weiteren Verfahren bedarfsgerecht in Teilgebiete gegliedert wird, für die dann bei Bedarf einzelne Bebauungspläne erstellt und zur Rechtskraft geführt werden.

In der Zeit vom 30.01. bis einschließlich 29.02.2008 wurde die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen wurden von rd. 20 Bürgern eingesehen.

Parallel hierzu wurden 69 Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört, von denen 21 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Im Zeitraum Herbst 2012 bis Ende 2013 wurden die verfahrensrechtlich erforderlichen Schritte und zusätzliche Beteiligungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur ausschließlichen Baurecht-Schaffung bezüglich der von den Stadtwerken Gießen/SWG geplanten TREA II durchgeführt. Dieses Teilplanverfahren wurde jedoch nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse zum Planentwurf sowie aufgrund ab Ende 2013 erkannter weiterer Planerfordernisse im Umfeld des SWG-Vorhabens eingestellt.

In 2014 wurde infolge des Ansiedlungsinteresses des Fraunhofer-Instituts, der Gesamtplanung der SWG am Standort Leihgesterner Weg zur Umsetzung der lokalen Energiewende sowie dem beantragten Bau einer weiteren Studentenwohnanlage am Unterhof der etwa 40 ha große Bebauungsplanentwurf GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg (Teilgebiet West)“ erarbeitet. Nach dem Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2014 wurde nach Bekanntmachung am 12.04.2014 in der Zeit vom 23.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchgeführt. 78 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden hierzu angehört. 12 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 13 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen gingen ein. 19 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren ohne abwägungspflichtige Anregungen oder Hinweise.

Da in dieser ersten Offenlage überwiegend Bedenken und Anregungen zum Südteil des Plangebietes erhoben wurden, hat der Magistrat entschieden, das Plangebiet zu teilen, um das Planverfahren für den Nordteil (u.a. mit dem Fraunhofer-Standort) beschleunigt fortzuführen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)", um das Teilgebiet westlich des Leihgesterner Weges mit den studentischen Wohnanlagen und einer noch unbebauten Landesfläche ergänzt sowie mit geringfügigen Festsetzungsänderungen am 9.10.2014 beschlossen. Die erneute Offenlage wurde nach Bekanntmachung am 11.10.2014 in der Zeit vom 21.10. bis einschließlich 21.11.2014 durchgeführt. Von den erneut zur Stellungnahme aufgeforderten 80 Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen 26 Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des Umfangs des in dem zehnjährigen Aufstellungsverfahren erreichten Abwägungsmaterials einerseits und insbesondere auch in Umsetzung der Zielvorstellungen der Bürgerbeteiligungssatzung sollen die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in tabellarisch zusammengefasster und überschaubarer Form in einer eigenen Anlage 1 zu dieser Beschlussvorlage aufgeführt werden.

Nach Auffassung des Magistrates ist es durch die weit über die gesetzlichen Notwendigkeiten erfolgte intensive Beteiligung sowie Berücksichtigung vieler Anregungen bei Planinhalten und Festsetzungen gelungen, einen verträglichen planerischen Kompromiss der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Baurecht-Erwartungen und Schutzanforderungen in der historisch gewachsenen Gemengelage zu erreichen. Es wurden somit sowohl die

- Interessen der Bewohnerschaft (Studierende und vereinzelte Eigenheim-Bewohner/innen),
- Belange des Landes Hessen sowie der Universität bezüglich der Fraunhofer-Ansiedlung und der wirtschaftlichen Verwertung von Landeseigentum,
- Bauabsichten des Studentenwerkes zur Erweiterung des studentischen Wohnangebotes,
- Konzeption von Stadt und SWG zur lokalen Umsetzung der Energiewende durch vermehrten Einsatz regenerativer Energieträger am Haupterzeugungsstandort,

- Interessen von Anliegern insbesondere entlang des unteren Aulweges bezüglich der mittelfristig erwarteten Verkehrsentlastung durch Realisierung der kompletten Ferniestraße und
 - das allgemeine städtische bzw. öffentliche Interesse an der Ansiedlung von neuen nachhaltigen Arbeitsplätzen
- in ausreichendem und planungsrechtlich ausgewogenem Maße beachtet.

Der Flächennutzungsplan wurde parallel geändert und im Februar 2015 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Dokumentation über die Verfahrensschritte und sonstigen Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung und deren Ergebnisse
2. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Stadtwerken Gießen und Universitätsstadt Gießen
3. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
4. Bebauungsplan (verkleinerte Planzeichnung mit Legende) und textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift