

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0461/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 17.01.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Mi - 2333
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 03/09 „Am alten Flughafen I“

hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zur Offenlage

- Antrag des Magistrats vom 17.01.2017 -

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplans GI 03/09 ‚Am alten Flughafen‘ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung beschlossen.

2. Der in der Anlage 2 beigefügte Teil-Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am alten Flughafen I‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) und wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz HWG) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf wird beschlossen.

3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach der frühzeitigen Beteiligungsphase zum koordinierenden Gesamt-Bebauungsplanvorentwurf für den ca. 125 ha großen überwiegend gewerblichen Entwicklungsbereich des ehemaligen US-Generaldepots, soll jetzt der überwiegend im Eigentum der Revikon GmbH befindliche Teilbereich von ca. 70 ha weiter planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Nordosten und im Westen des Plangebietes befinden sich zwei Versorgungsflächen im Eigentum der Stadtwerke Gießen. Für die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen oder bereits baurechtlich auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch und der Zwischennutzungsvereinbarung der Stadt Gießen mit dem Eigentümer Fa. Revikon GmbH genehmigten Betriebsansiedlungen (Fa. Tucker/Stanley, Fa. IMT) soll jetzt zeitnah die planungsrechtliche Absicherung bzw. Genehmigungsgrundlage herbei geführt werden. Diese berücksichtigt auch die mittlerweile im Gebäudebestand erfolgten weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der ehemaligen US-Armeeverwaltungsgebäude im Bereich der Rödgener Straße/ Stolzenmorgen für die Aufnahme der Behördentätigkeiten sowohl des Bundesamtes für Migrations- und Flüchtlingsfragen (BAMF) als auch für die Verwaltung der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (HEAE). Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan der Standort für das Gefahrenabwehrzentrum nördlich der Straße Stolzenmorgen sowie für weitere gewerbliche Entwicklungen u.a. Erweiterungsflächen für die Fa. Tucker/ Stanley aber auch für weitere kleine und mittlere Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert werden. Das Bebauungsplanverfahren dient auch dazu, die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit für mögliche Wohnnutzungen im Mischgebiet und der am Standort der HEAE bestehenden Flüchtlingsunterkünfte im Hinblick auf den Gewerbelärm und auch mögliche Geruchsmissionen, die von der geplanten Bioabfallvergärungsanlage auf der nordöstlich im Plangebiet liegenden Versorgungsfläche der Stadtwerke Gießen ausgehen, nachzuweisen. Dabei werden auch die Schutzanforderungen des Stadtteils Rödgen und eines Aussiedlerhofes beachtet.

Ein Einleitungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren wurde zwar bereits in 2004 gefasst, jedoch noch nicht bekannt gemacht. Daher wird dieses formalrechtliche Erfordernis jetzt nachgeholt.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der rund 70 ha große Geltungsbereich des Teilbebauungsplanentwurfes wurde im Norden und Westen so angepasst, dass sowohl die AAFES-Flächen, wie auch der für einen Wohnstandort vorgesehene Teilbereich des Mischgebietes südlich der Straße Stolzenmorgen nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches sind. Der Wohnstandort wird erst nach Abstimmung einer tragfähigen Baukonzeption im Magistrat der Stadt Gießen mit einem Ergänzungsbeschluss in eine der nächsten Sitzungen zu diesem Teilbebauungsplanentwurf hinzugefügt und nachträglich offengelegt. Für die AAFES-Flächen wird ein zweiter Teilbebauungsplan erarbeitet, sobald die Rückgabe des Geländes durch die US-Dienststellen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Ende Mai 2017 tatsächlich und eine konzeptionelle Vorabstimmung mit dem Erwerber erfolgt ist.

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplanentwurf werden gleichwohl die für die Gesamtentwicklung relevanten Aspekte, wie das Erschließungskonzept (Verkehr im Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knoten und der Ringanschlussstelle „Ursulum“, Entwässerung im Zusammenhang mit Aufschüttungen von Teilflächen und der Neuanlage von Erschließungsstrassen sowie naturschutzrechtliche Belange (Eingriffs-/Ausgleichskonzeption) koordiniert.

Als Planungsziele für den Bebauungsplan werden somit festgelegt:

- 1) Entwicklung eines gewerblichen Schwerpunktes zur Ansiedlung verschiedener Arten von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der jeweiligen Standort- und Schutzanforderungen innerhalb von Gewerbegebieten mit möglichst vielen qualifizierten Arbeitsplätzen dabei
 - a) Ermöglichung eines Verbleibs mit Erweiterungsoptionen für die bereits im Plangebiet vorhandenen Betriebe durch Bestand sichernde und die etwaige Ausbauplanung berücksichtigende Festsetzungen,
 - b) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (ausnahmsweise mit untergeordnetem Anteil bei Großhandel und bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Nachbarschaftsläden bis 400m²), 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 Sicherung der durch Einzelbeschluss der zuständigen Gremien festgelegten öffentlichen Gemeinbedarfs-Ansiedlung für das Gefahrenabwehrzentrum (Landkreis-Stadt-Kooperationsmodell) 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 Gas basierten 25 MW-Erzeugungskapazität) auf einer geeigneten ca. 2 ha großen Teilfläche als Versorgungsfläche im Plangebiet, unter Ausschluss jeglicher Arten der Kohleverfeuerung Vorbereitung eines Standortes für eine Bioabfallvergärungsanlage;
- 4) Entwicklung von Teilflächen entlang der Rödgener Straße bis zur Erstaufnahmeeinrichtung als Mischgebiete zur Unterbringung auch von besonderen Wohnformen für bestimmte Zielgruppen (Betreutes Wohnen, Internats-Wohnen, Sonderwohnformen) oder befristetes Wohnen bzw. eingeschränkter Aufenthalt im östlich angrenzenden Bereich;
- 5) Prüfung einer planungsrechtlichen Integration der befristeten Nutzung der HEAE mit 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, unter besonderer Berücksichtigung der Einsatz-Anforderungen des Gefahrenabwehrzentrums,
 - b) 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 innergebietlichen Haupterschließungsachse und der Rudolf-Diesel-Straße in Gegenlage der Einmündung der Max-Eyth-Straße (nur teilweise Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes (Planstraße B)) sowie (nach AAFES-Öffnung im Rahmen eines weiteren Teilbebauungsplanes)
 - d) der künftigen Hauptzufahrt des Plangebietes mit seiner zentralen Haupterschließung und Abzweig zur Anbindung der verkehrsintensiven Betriebe wie heute vorhanden an die Ringanschlussstelle „Ursulum“.

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;

Die innergebietliche 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 am Burgwiesenweg) und der Innenstadt (über Eichgärtenallee) ist ein Planungsziel;

- 7) Gebietsentwässerung unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangssituation (in größeren Teilflächen flächige Aufschüttungen erforderlich) zur künftigen Vermeidung von Hebeanlagen, d.h. 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 sind
 - a) der weitgehende Erhalt des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes sowie größerer Grünflächen als öffentliche und private Grünflächen,
 - b) die Grünvernetzung der zu erhaltenden Grünbestände und Anbindung an die angrenzenden Freiräume und

- c) die Freihaltung von Frischluftschneisen und naturnahe Gestaltung des Krebsbaches unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes; Ausweisung des Landschaftsraumes als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten.

Verfahren

Der aus dem Jahr 2004 stammende Aufstellungsbeschluss für das gesamte ehemalige US-Depot wird neu gefasst und auf den Geltungsbereich des koordinierenden Gesamtbebauungsplans „Am alten Flughafen“, der als Vorentwurf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat, angepasst. Die weitere Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses für das Gesamtgebiet erfolgt im Rahmen von Teilbebauungsplänen.

Nach Kenntnisnahme eines Sachstandsberichtes zur Entwicklung des Plangebietes incl. der AAFES-Flächen der Stadtverordneten in der Sitzung am 09.07.2015 ist für den Vorentwurf der erste Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.01. bis 19.02.2016 durchgeführt worden. Insgesamt gingen während dieses Beteiligungsschrittes 19 Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Ämtern ein. Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich auf Themen des Denkmalschutzes, bezogen auf die Höhenentwicklung der im Umfeld des denkmalgeschützten alten Flughafengebäudes geplanten baulichen Entwicklung, sowie zur Freistellung des Gebäudes. Gegenüber dem Vorentwurf wurden in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden, die maximalen Gebäudehöhen auf die Gebäudehöhe des Denkmals angepasst, Baufenster erheblich zurückgenommen, sodass eine Freistellung des Gebäudes dauerhaft gewährleistet wird, und Sichtbeziehungen von der Planstraße F auf das Gebäude erhalten bleiben. Weitere Anregungen, die berücksichtigt wurden, beziehen sich u.a. auf den Wegfall der befristeten Nutzung für die HEAE im Bebauungsplan, Baumpflanzungen entlang der Straßen, Abstimmung des leistungsgerechten Ausbaus der Straßen und Knoten auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung durch die T + T Verkehrsmanagement GmbH, Darmstadt, Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit in Bezug auf Lärm- und Geruchsmissionen, Artenschutzverträglichkeitsprüfung mit Maßnahmenfestlegungen, Baum- und Grünflächenbilanz, Erfassung der Fischfauna im Krebsbach sowie zur Wasserqualität, Monitoringkonzept für die Maßnahmenflächen und Berücksichtigung der Kaltluftströme von den Hängen des Udersberg in Richtung Wieseckau. Anregungen u.a. zum Busverkehr und zur Radverkehrsführung wurden im Rahmen des Teilbebauungsplans durch Flächensicherung von möglichen Bushaltepunkten bzw. die Dimensionierung der Straßenquerschnitte, Radfahr- bzw. Schutzstreifen sowie Anlage eines in Richtung Rödgen führenden Radweges südlich und östlich des Grundstückes der Stadtwerke bereits in der Vorplanung der Verkehrsanlagen berücksichtigt. Über den Abschluss weiterer Erschließungsverträge im Plangebiet wird sichergestellt, dass die Firma Revikon GmbH alle für die Gebietsentwicklung und äußere Erschließung notwendigen Planungen und Baumaßnahmen auf eigene Kosten ausführt und ordnungsgemäß die künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt übergibt. Zur äußeren Erschließung im

Bereich des leistungsgerechten BAB-Knotenumbaus mit Lichtsignalanlagenregelung und gesichertem Fuß- und Radweg sind Abstimmungen hinsichtlich der Bau- und Kostenträgerschaft mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Hessen Mobil angelaufen. Der Ausbau für die Knoten in der Einmündung Oberlachweg in das AAFES-Gelände sowie der Umbau des Knoten Planstraße B/ Rödgener Straße erfolgt innerhalb des Verfahrens für den zweiten Teilbebauungsplan und weiterer Erschließungsverträge mit den zukünftigen Erwerbern des AAFES-Geländes auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung durch die T + T Verkehrsmanagement GmbH, Darmstadt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des erneuten Aufstellungsbeschlusses
2. Bebauungsplan-Entwurf
3. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
4. Begründung zum Planentwurf mit
 - Anlage 1: Umweltbericht
 - Anlage 2: Übersichtsplan zur äußeren Erschließung

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift