



Ziele und wesentliche Inhalte des Bebauungsplanentwurfes GI 03/09 „Am alten Flughafen I“



2004: Aufstellungsbeschluss B-Planung

2005: Formulierung erster Planungsziele im Masterplan

Ehem. US-Depot ist **regional bedeutsames Gewerbeflächenpotenzial**

- > für gewerbliche **Großansiedlungen (Logistikbranche)**,
- > im **Westteil kleinteiligere gewerbliche Strukturen** (Bestand, Neubau),
- > im **Südteil** mit Umnutzung bestehender Verwaltungsgebäuden für **Dienstleistungs- und Mischnutzungen** und
- > im **Ostteil weitgehende Beräumung und Neuerschließung**.

>> **Masterplan sieht Erfordernis für langfristig angelegten Rahmenplan.**



Planungsgeschichte

2006: Standortaufgabe der ersten Teilfläche durch US-Army

Auen-Teilfläche, verbleibt in Bundeseigentum und wird ökologisch aufgewertet

AAFES-Teilfläche, wird am 31.03.2017 von US-Army an Bundesverwaltung übergeben und ab 2018 mit Neueigentümer/Investor entwickelt

Bebauungsplan-Teilgebiet „Am alten Flughafen I“



2012: Beschluss Rahmenplanung

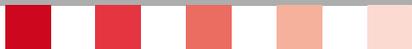
(Büro BS+ / HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH)



2013: Verkauf der ersten Teilfläche (ca. 70 ha)

an die Fa. Revikon/Gießen

ab 10/14: Start der planerischen Vorabstimmung



2015: Testplanung zum Wohn-Mischgebiet im Eckbereich
Rödgener Straße/Rudolf-Diesel-Straße
(Bauausschuss-Präsentation am 22.06.2015)



Testplanung **-Vorzugsvariante -**
Planungsbüro HJP Planer Aachen



Testplanung
Planungsbüro BB22 Frankfurt am Main

6/2015: Kenntnissgabe eines Sachstandsberichtes zum Planvorentwurf
(Nutzung, Erschließung und Umwelt)



Planungsziele zum Bebauungsplanentwurf (Stand 01/2017)



- 1) Ansiedlung **verschiedener Arten von Gewerbebetrieben** mit **möglichst vielen qualifizierten Arbeitsplätzen**
 - > **Sicherung vorhandener Betriebe** mit Erweiterungsoptionen,
 - **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**, Gartenbaubetrieben, **Vergnügungsstätten** und allen Arten von Sex-Einrichtungen

- 2) Vorbereitung der öffentlichen Gemeinbedarfs-Ansiedlung für das **Gefahrenabwehrzentrum**

- 3) Berücksichtigung des **Energiewende**-Konzepts der Stadtwerke Gießen mit Baurecht-Schaffung für **Energieerzeugungs-, -umwandlungs- und -speicherungsanlagen**; planungsrechtliche Option eine **Bioabfallvergärungsanlage** und ggf. auch eine TREA III (in Abhängigkeit zu Landkreis-Ausschreibungen)

- 4) Entwicklung der südlichen Teilflächen als **Mischgebiete** mit **Verwaltungseinheiten** (BAMF, RP, evtl. Jobcenter), **Dienstleistern** sowie **besonderer Wohnformen** (befristet, Zielgruppen) und **allgemeinem Wohnen**

- 5) Absicherung der befristeten Nutzung der **HEAE** /Steuerung ihrer **Nachfolgenutzung** mit Erhalt des Gebäudebestandes innerhalb eines Gewerbegebietes



Planinhalte/Festsetzungen



A) NUTZUNG (Baugebietsarten)

Gewerbegebiet/GE (§ 8 BauNVO)

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstelle
- Anlagen für sportliche Zwecke

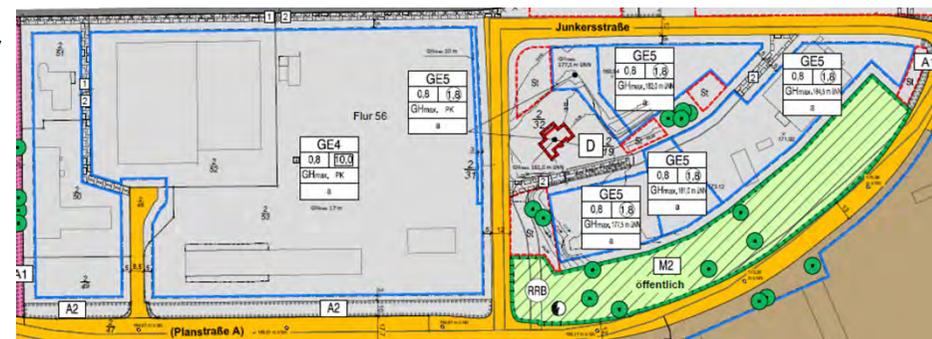
ausnahmsweise zulässig:

- Betriebswohnungen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

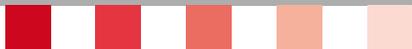
unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen Verkaufsf Flächen für die Produkte-Selbstvermarktung
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- alle Arten von Einrichtungen und Betriebe mit einem erotischen Warensortiment und einer Ausrichtung auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Charakter.

GE-Teilbereich Fa. Tucker



GE-Teilbereich Fa. SRH, IMT, Altes Flughafengebäude



Nutzungsbestand Gewerbegebiet



- befristete Nutzung durch **HEAE** (derzeit bis 2024),
- erster Bauabschnitt der Firma **Tucker Stanley Engineering GmbH** (Schweiß- und Stanznietgeräte, Logistik),
- Bürogebäude der **Stiftung Rehabilitation Heidelberg (SRH)**, Berufsqualifizierung, Umschulungen,
- Lagernutzung (ehem. Flugsimulator)
- ehem. Bowlinghalle als **Fitnessstudio**
- Firma **Rausch und Partner GmbH** (Instandsetzung gebrauchter Fässer),
- **Heizungsdiskont24 GmbH** (Groß- und Fachhandel),
- Regionalverwaltung der Fa. **Thyssen Krupp AG (Aufzüge)**,
- **Pflegedienst TMS GmbH, Vorwerk, Sportschule**

⇒ **Arbeitsplätze (AP) aktuell: ca. 500 AP**

Ansiedlungsabsichten Gewerbegebiet

- **2. BA** Firma **Tucker GmbH** (200 x 100m Halle)
- Firma **IMT GmbH** (Herstellung von Spindeln für vers. Industriebereiche),
- **Zulieferer Automobilindustrie**,
- Umnutzung der ehem. **Poststelle zu Bürogebäude**,
- Umnutzung der ehem. **Flugleitstelle zu Bürogebäude für Ingenieurbüros**
- **VSU Wach- und Schliessgesellschaft**

⇒ **Perspektivisch: ca. 1.600 AP (in GE)**



Ansicht **Gebäude Firma IMT GmbH, Rosner Architekten**



Mischgebiet/MI (§ 6 BauNVO)



zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betriebe mit einem erotischen Warensortiment und einer Ausrichtungen auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Charakter.

MI-Teilbereich östlich Hauptzufahrt
(BAMF, Kroki-Wohnen u.a.)



MI-Teilbereich östlich
Rudolf-Diesel-Straße,
Standort u.a. für Stadt-
mission und eventuell
Jobcenter



Nutzungsbestand Mischgebiete

- HEAE-Verwaltungsgebäude, BAMF und Sozialräume, Kantine sowie Räume für die Ehrenamtsarbeit (Alpine Club)
- Jugendhilfeeinrichtung (Kroki-Haus gGmbH)
- Büronutzungen mit Beratungs- und Schulungsfunktionen
- freie Berufe (Ingenieurbüro, Arztpraxis)

⇒ **Arbeitsplätze (AP): aktuell: ca. 370 AP (ohne Jobcenter und Stadtmission)**

(perspektivisch: ca. 580 AP ⇒ im Plangebiet „I“ (GE+MI) werden somit perspektivisch ca. 2.200 AP erwartet)

Ansiedlungsabsichten Mischgebiete

- Loftwohnungen und Gewerbe im ehemaligen Motorenwerkgebäude
- Gemischtes Wohnquartier am „Krebsbachpark“
- möglicher Standort für Jobcenter und Stadtmission

⇒ **Wohnungen: 330-350 WE**



Ansicht Loftwohnungen, Feldmann Architekten GmbH



(Wohnen im Mischgebiet am Park (Feldmann Architekten GmbH))



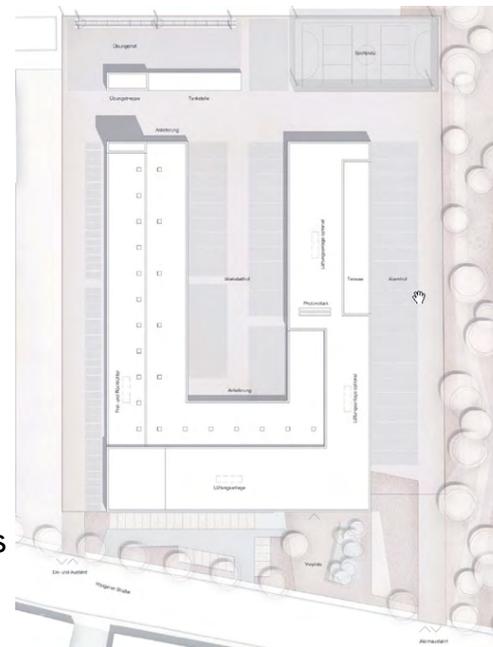
ein möglicher Standort für das Jobcenter und die Stadtmission



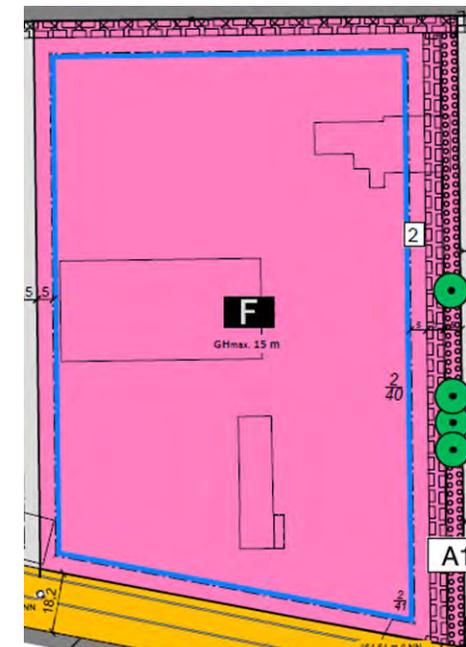
Gemeinbedarfsfläche

Standort für das **Gefahrenabwehrzentrum** (LK Gießen/ Stadt Gießen)
auf ca. 23.000 m² Grundstück Am Stolzenmorgen

- Durchführung eines **Realisierungswettbewerbs** in 2016,
- Einreichung **Förderantrag** in 11/2016,
- Festsetzung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der **Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“** mit:
 - Hauptfeuerwehrwache,
 - feuerwehrtechnisches Zentrum,
 - Fahrzeughallen für die Feuerwehrfahrzeuge,
 - Einrichtungen des Katastrophenschutzes,
 - Werkstätten,
 - Unterrichts- und Schulungsräumen,
 - Büros,
 - Leitstelle,
 - Übungsflächen,
 - Kleinspielfeld,
 - Möglichkeit zur Errichtung eines Schlauchturms (30 m Höhe)



Lageplan Wettbewerbsergebnis



B-Planfestsetzung Gemeinbedarfsfläche



Planinhalte/Festsetzungen

B) GRÜN/FREIRAUM/UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gehölz- und Baumschutz

- 8 Gehölzflächen zum Erhalt vorgeschlagen
- Insgesamt 232 empfohlene Festsetzungen zu erhaltenswerten Einzelbäumen oder Baumgruppen
-  Bewertung: von „unbedingt erhaltenswert“ bis kann erhalten werden“ als erhaltenswert festgesetzt



- als Einzelbaumfestsetzung (insgesamt 130)
- innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen
- innerhalb von Maßnahmen- und Anpflanzfläche
- Waldflächen
- aber: **Verluste im Bereich Baufelder, Straßen- und Stellplatzflächen**

Übernahme in den Bebauungsplan



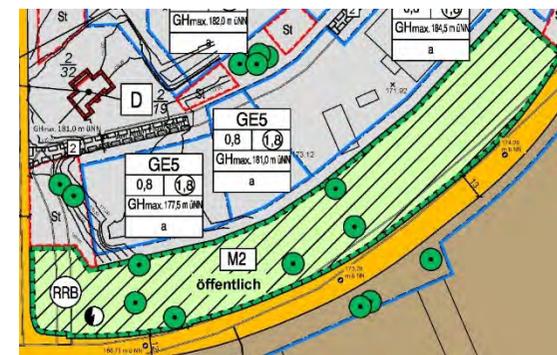
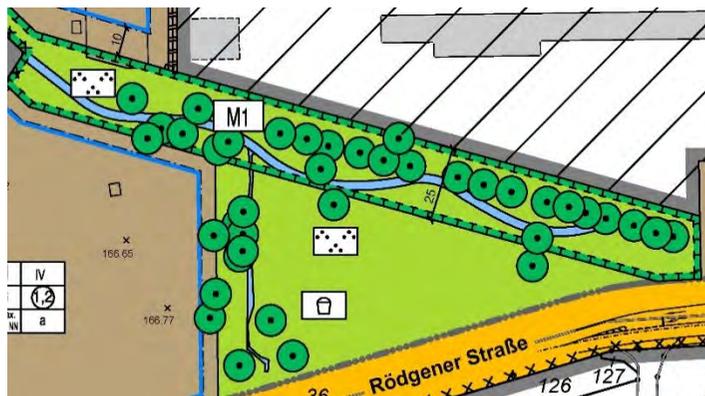
Öffentliche Grünflächen - Parkanlage Krebsbach...



- **naturnahe Gestaltung des Krebsbaches** unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Gestaltung **attraktiver Aufenthaltsbereiche** und Anlage eines Spielplatzes
- langfristige **Pflege der Bäume**, bei Abgang Ersatzpflanzungen

...und „Baumhecke“

- **Erhalt und Pflege von sehr alten Eichen** (Älteste 1850 gepflanzt)
- Errichtung eines **naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (RRB)**
- Anlage einer **Entwässerungsmulde** mit Anschluss an das RRB



Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- Begrünung von **mind. 20 % der Grundstücksfläche**
- **Mind. 50 % der Dachfläche** von Flachdächern sind zu begrünen
- **Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum** zu pflanzen
- **Festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen**
- Bei Neuerrichtung von **Stellplätzen, Lager- und Hofflächen sind diese versickerungsfähig** für Niederschlagwasser herzustellen
- Festlegung von **straßenbegleitenden Baumreihen** auf privaten Grundstücksflächen
- **Grundstücksrandeingrünungen** als lineare Vernetzungselemente und zur Abschirmung
- Sicherung der **Zauneidechsen-Lebensräume** auf privaten Grundstücksflächen



aus: bing.de/Bilder



Humanbioklimatische Maßnahmen



aus: gutachterliche Stellungnahme GEO-NET, 2015

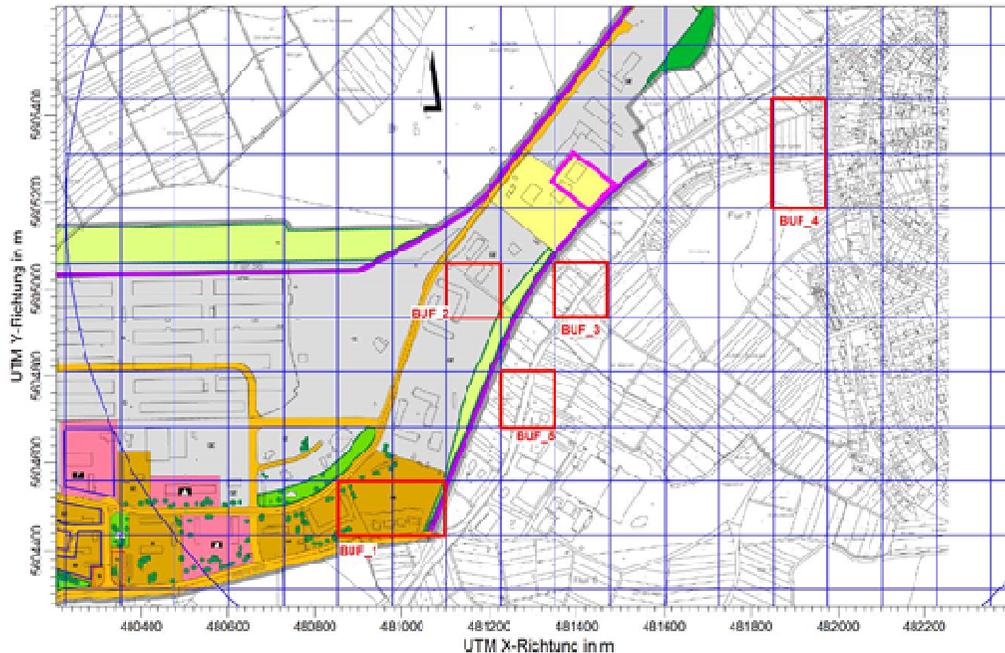
- Gutachterliche Empfehlung zur baulichen **Freihaltung von zwei Lüftungskorridoren**
- Festsetzung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
- Zulässig: **Stellplatzanlage offenporig gestaltet** mit lockeren Baumpflanzungen und Nebenanlagen bis max. 4 m Höhe
- **Gebüdestellung** in den GE-Gebieten **parallel zur Luftströmung**
- Durchgrünungsmaßnahmen
- Dachbegrünungen

➔ Alle wesentlichen **gutachterlichen Empfehlungen** wurden in geeignete Planfestsetzungen **umgesetzt**.

Somit kann von einer **bioklimatisch verträglichen** und abwägungsfähigen **Bebauungsplanung** ausgegangen werden.

Negative Auswirkungen auf die Ortsentwicklung **Rödgers** sind **nicht zu erwarten**.





Erkenntnisse aus einer Geruchs-Immissionsprognose zur geplanten Errichtung einer Bioabfallvergärungsanlage

(GICON/Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden, 11/2016):

- Errichtung einer Bioabfallvergärungsanlage am nördl. Rand des Grundstücks
- Empfehlung für das Rührkesselverfahren
- Weitere Optimierung bei Bau eines 15 m hohen Abluftkamins für den Biofilter oder
- Einhaltung von mind. 200 m Abstand zur nächsten Wohnnutzung

Bez.	Irrelevanzwert gem. GIRL	Immissionswert gem. GIRL	Immissionszusatzbelastung	
			Variante 1 Rührkessel	Variante 2 Rührkessel
BUF_1	2%	10%	< 1%	< 1%
BUF_2	2%	15% (10%)	2%	< 1%
BUF_3	2%	10%	1%	< 1%
BUF_4	2%	10%	1%	< 1%
BUF_5	2%	10%	1%	< 1%



Irrelevanz für die nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Rödgen-West, Aussiedler-Anwesen und HEAE) festgestellt.

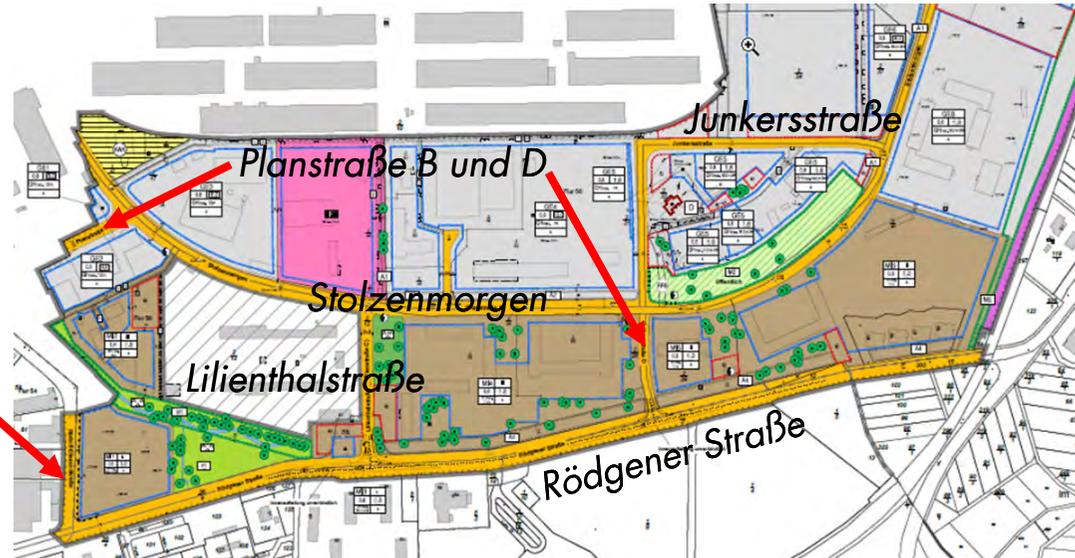


C) VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Erschließung Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Als Grundgerüst der öffentlichen Erschließung dienen die

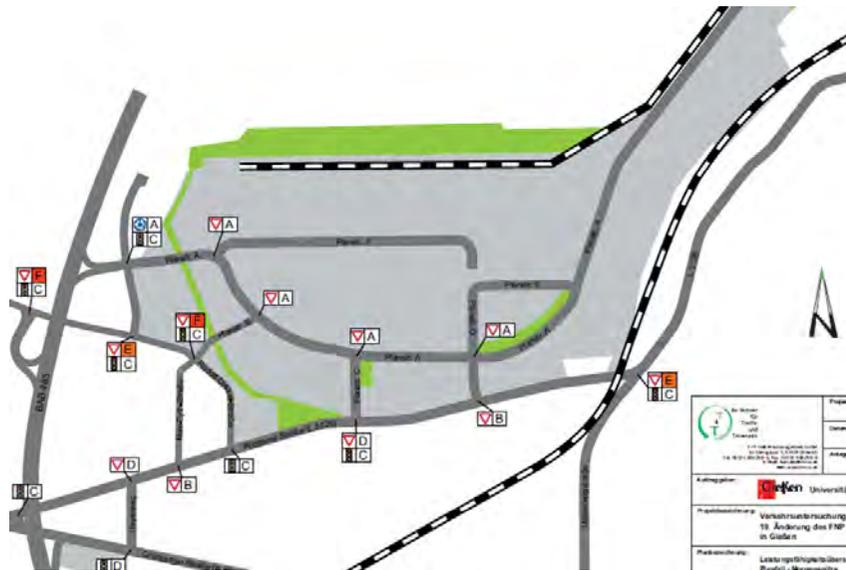
- **Rödgener Straße**,
- die über die Hauptzufahrt zum Depot in Lage und Breite angepasste **Lilienthalstraße (Planstraße C)**,
- zwei weitere neu zu schaffende Anbindungen in das Gebiet (**Planstraße B und D**),
- die gebietsinterne West-Ost-Verbindung **Stolzenmorgen (Planstraße A)**
- die zur Anbindung des Standortes Tucker und perspektivisch für eine Anbindung an das AAFES-Areal bereits realisierte **Junkersstraße (Planstraße E)**
- die perspektivisch für einen Fuß-/Radweg in Richtung Innenstadt angepasste **Rudolf-Diesel-Straße**.



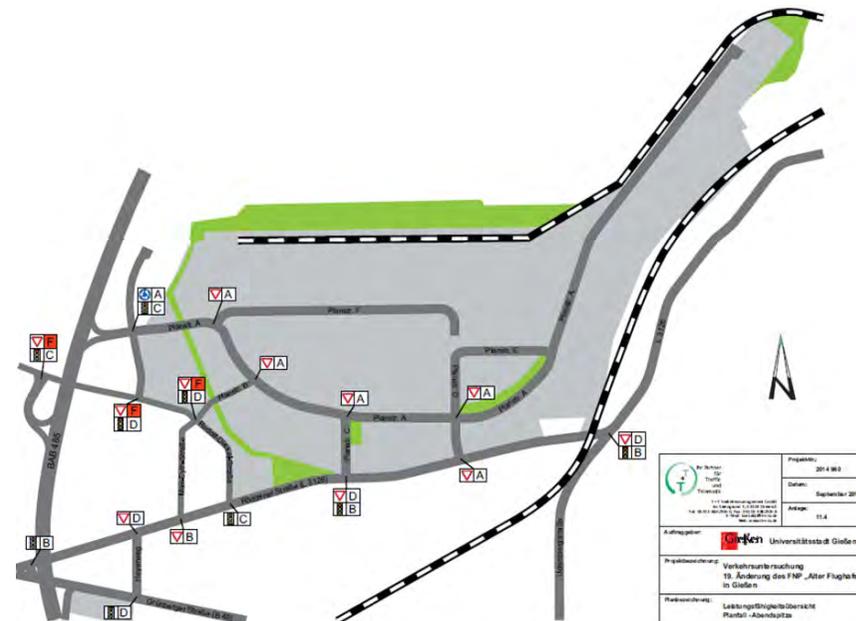
Äußere Erschließung/Verkehrsuntersuchung (T+T Verkehrsmanagement Darmstadt)



Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Erschließung auf Basis der aktuellen Verkehrsbelastung durch Verkehrserhebungen und der zukünftig zu erwartenden Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet als Grundlage für die Dimensionierung der auszubauenden und neu herzustellenden Verkehrsanlagen.



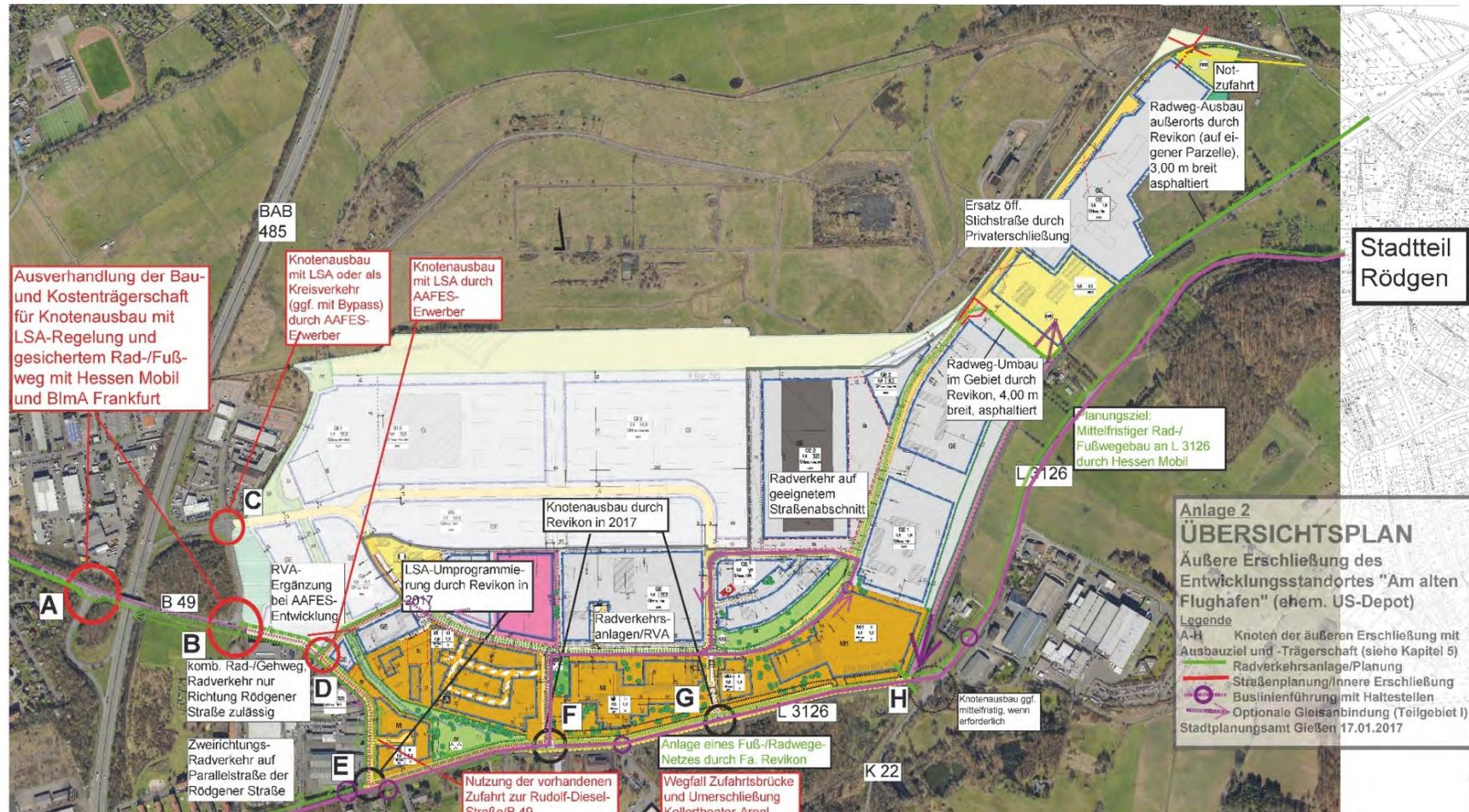
Leistungsfähigkeitsübersicht
Planfall (Morgenspitze), Büro T + T



Leistungsfähigkeitsübersicht
Planfall (Abendspitze), Büro T + T



Äußere Erschließung/Verkehrskonzept (Stadtplanungsamt)



Gebietsentwässerung



Zielplanung:

Durch **flächige Aufschüttung** großer Teilbereiche des Plangebietes bzw. Wiederherstellung des vor Anlage des Flugfeldes vorhandenen Geländeverlaufes soll die Voraussetzung für eine **weitgehende Ableitung unbelasteten Regenwassers über Gräben in die Wieseckau** – zur **Unterstützung des dortigen Renaturierungsprojektes** des Bundesforstamtes – geschaffen werden.

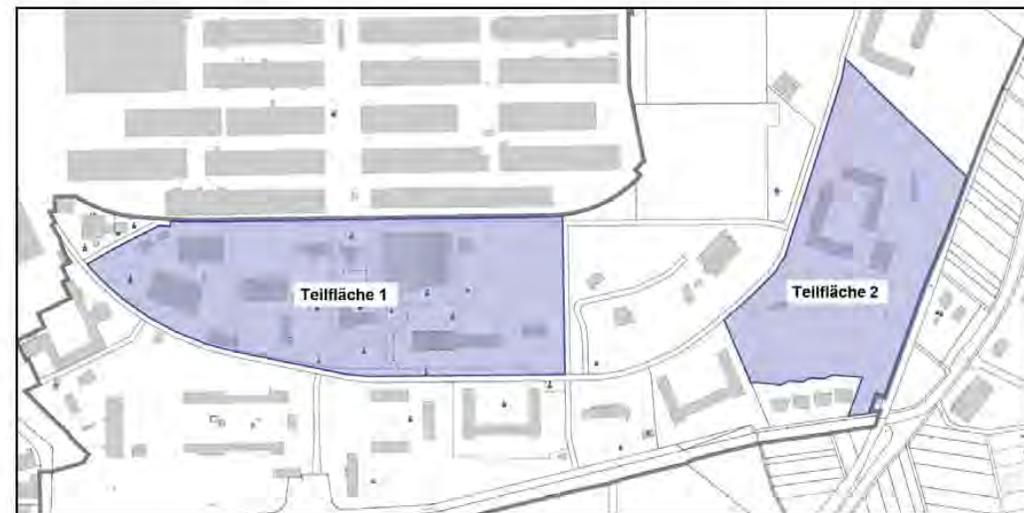
Somit können die **Dimensionierung der neuen RW-Kanäle minimiert** und die **Drosselung der Grundstücksentwässerung** (auch GAZ!) in den Teilflächen 1+2 **vermieden** werden.

Resultat (derzeit):

Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken innerhalb der in der nachfolgenden Übersichtskarte mit der Nr. 1 bezeichneten Teilfläche mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal $Q_{\text{max.}} = 0,0030 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ (30 l/s*ha) und innerhalb der mit der Nr. 2 bezeichneten Teilfläche mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal $Q_{\text{max.}} = 0,0090 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ (90 l/s*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie im speziellen nach den Regelwerken der DWA (Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) nachzuweisen. Das Arbeitsblatt DWA-A 117 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.



Verfahrensausblick:



- **Entwurfs-Offenlage** mit Trägerbeteiligung > **bis März 2017**
- **Planreife für** anhängige gewerbliche **Bauvorhaben** > **bis April 2017**
(angestrebt)
- **Ergänzungsbeschluss Wohn-Mischgebiet „Am Krebsbach“** > **30.03.2017**
- **und ergänzendes Beteiligungsverfahren** > **bis Mai 2017**
(angestrebt)
- **19. FNP-Änderungsverfahren mit Entwurfsoffenlage und Feststellungsbeschluss/Genehmigung** > **bis Sommer 2017**
- **Abwägung und Satzungsbeschluss Bebauungsplan** > **2. Jahreshälfte 17**
- **Bebauungsplanentwurf für AAFES-Teilfläche** > **ab vstl. 2018**

