

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0870/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.11.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Gö - 2356
 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 II,“
hier: Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 14.11.2017 -

Antrag:

„1. 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 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan GI 03/09 ‚Am Alten Flughafen II‘ (Anlage 2) 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:

Für den etwa 4 ha großen Geltungsbereich des Teilbebauungsplans GI 03/09 „Am alten Flughafen II“ sollen nun für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes durch den privaten Investor Firma Weimar GmbH auf einer Teilfläche des ehemals von den amerikanischen Streitkräften genutzten insgesamt ca. 120 ha umfassenden ehemaligen US-Depots die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der ca. 4 ha große Geltungsbereich befindet sich südlich der Straße Stolzenmorgen, westlich der Lilienthalstraße und nördlich der geplanten öffentlichen Grünfläche und des Krebsbaches.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung und Entwicklung eines Mischgebietes zur Baurecht-Schaffung für ca. 350 Wohneinheiten (1- 4 Zimmerwohnungen) in einer zwei- bis fünfgeschossigen Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen in Ergänzung zu den weiteren Mischgebieten im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes GI 03/09 „Am alten Flughafen I“ mit überwiegend gewerblichen Nutzungen (MI 1 – 3),
- Sicherung der städtebaulichen Qualität mit Regelungen u.a. zu Wohnungsanzahl und -schlüssel, Gebäudetypologie und Baukörpergestaltung, Stellplatz- und Freiflächenkonzept sowie Maßnahmen eines nachhaltigen Wohnquartiers im städtebaulichen Vertrag,
- Festlegung einer Grundstücksfläche für soziales Wohnen mit Sicherung über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für mindestens 50 Wohneinheiten,
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen und zum Teil in Vorgärten zur Aufwertung des Wohnumfeldes; oberirdische Sammelstellplätze nur im Bereich der Lilienthalstraße,
- Innere Gebietserschließung mit durchfahrbarer Anbindung an die Lilienthalstraße und die Straße Stolzenmorgen,
- Gebietsentwässerung unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangssituation, mit flächigen Auffüllungen zur Entwässerung im Freispiegel,
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Hinblick auf Lärmimmissionen,
- Freiflächenkonzeption für das Quartier mit Entwicklung einer zentralen Grünachse, eingeschränkt öffentlich zugänglichem Quartiersplatz und Wegeverbindung zum öffentlichen Park mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Einbindung des Landschaftsraumes in das Wohnquartier.

Verfahren

Der aus dem Jahr 2004 stammende Aufstellungsbeschluss für das gesamte ehemalige US-Depot wurde im Februar 2017 erneut gefasst und auf den Geltungsbereich des koordinierenden Gesamtbebauungsplans „Am alten Flughafen“ angepasst.

Nach Kenntnisnahme eines Sachstandsberichtes zur Entwicklung des Plangebietes incl. der AAFES-Flächen in der Stadtverordneten-Sitzung am 09.07.2015, der bereits zwei Testplanungs-Varianten für den Wohnstandort vorsah, 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. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht konkret auf das vorliegende Teilplangebiet als Wohnstandort, sondern auf das gesamte Entwicklungsgebiet des ehem. US-Depots. Gleichwohl sind sie für das vorliegende Plangebiet insbesondere in Bezug auf die innere und äußere Erschließungs- und Entwässerungsplanung oder den Immissionsschutz berücksichtigt worden.

Über den Abschluss eines weiteren Erschließungsvertrages wird sichergestellt, dass die Firma Revikon GmbH die für die Gebietsentwicklung notwendige Erschließung auf eigene Kosten ausführt und ordnungsgemäß die öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt übergibt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2017 beschlossen. Danach wurde der Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 18.04. -17.05.2017 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme vom VCD zum Bebauungsplanentwurf ein. Von den insgesamt 69 beteiligten Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange wurden 28 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 21 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere vier brachten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller Art vor, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen und eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung der Planung kam. Nur drei Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 27 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Die vom 26.09.2017 bis 13.10. 2017 durchgeführte erneute eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ergab wiederum aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vom VCD und vier Stellungnahmen von den insgesamt fünf angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Ämter. Davon konnten zwei Stellungnahmen nicht in Gänze berücksichtigt werden und unterliegen daher der Abwägung.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren ist aus der Öffentlichkeit die Stellungnahme des VCD als einzig eingegangene Stellungnahme in die Abwägung eingestellt worden, da den Anregungen nicht in Gänze entsprochen werden konnte. So wird der Anregung, den als private Grünfläche festgesetzten Quartiersplatz als eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, nicht entsprochen. Die private Grünfläche dient wesentlich den zukünftigen Quartiersbewohnern zum wohnungsnahen Aufenthalt. Über Wegeverbindungen wird eine Anbindung mit Übergang zu dem vom Investor des Gesamtareals „Am Alten Flughafen“ an die Stadt zu übertragenden öffentlichen Park, der sich südlich des zukünftigen Wohnstandortes bis zur Rödgener Straße erstreckt, geschaffen. Innerhalb des privaten Quartiersplatzes wird über Festsetzungen im Bebauungsplan und im

städtebaulichen Vertrag geregelt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie den nördlich und südlich angrenzenden Straßen nicht zulässig sind und die Wegeverbindung zwischen der Focke- und Meerweinstraße öffentlich zugänglich sein soll. Weitere Anregungen betrafen die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Verlegung von Tiefgaragenzufahrten, denen entsprochen werden konnte. Die eingegangenen Anregungen, die nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt. Aus der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange, Behörden und Ämter verbleiben aus den insgesamt drei Beteiligungsschritten sechs Stellungnahmen. Davon liegen jeweils zwei Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Gießen, dem Amt für Umwelt und Natur sowie dem Bauordnungsamt vor.

Die wesentlichen Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen beziehen sich auf den Immissionsschutz für das Wohnquartier im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastungen und den gewerblichen Anlagenlärm. In Bezug auf die Verkehrslärmbelastungen wird den Anregungen zur Einrichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Rödgener Straße und der Aufnahme von Vorgaben zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen im Bebauungsplan nicht entsprochen. Gleichwohl wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen der erforderliche Schallschutz im Mischgebiet über passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen und auf den erforderlichen Nachweis baulicher Vorkehrungen zur Lärminderung für die im Immissionsgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche III bzw. IV im Norden entlang der Straße Stolzenmorgen verwiesen. Die Hinweise zum Schallimmissionsgutachten und zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung der Geräuschentwicklungen aus dem gewerblichen Anlagenlärm anhand der Vorgaben der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke (TA Lärm) führen nicht zu einem Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplans. Allerdings wird in Vorbereitung auf den dritten Teil-Bebauungsplan für das AAFES-Gelände geprüft, ob und in welcher Form die Festsetzung von Emissionskontingenten zur verträglichen Ausweisung von Industrie- und weiteren Gewerbegebieten erforderlich wird. Für das Gewerbegebiet unmittelbar umliegend zum vorliegenden Plangebiet wurden die Geräuschimmissionen der absehbaren Nutzungen gemäß TA Lärm berechnet und bewertet. In der Summe aller Nutzungen ergab sich eine sichere Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Ungenutzte Flächen sind kaum vorhanden, sodass eine Kontingentierung des unmittelbar umliegenden Gewerbegebietes nicht zielführend ist. Die vom Bauordnungsamt erhobene Fragestellung, wie sich die Anrechenbarkeit des zu begründenden Freiflächenanteils in Bezug auf den Quartiersplatz konkret gestaltet, wird über die Regelungen im städtebaulichen Vertrag klargestellt. Danach wird sich die Anrechenbarkeit auf das gesamte Plangebiet beziehen. Weiteren Anregungen zu Werbeanlagen bzw. Klarstellungen in Bezug auf die Bauweise bzw. Abstandsflächenregelungen konnte gefolgt werden. Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur beziehen sich auf artenschutzrechtliche Aspekte, denen durch Aufnahme in den Hinweisen entsprochen werden konnte. Ferner wurde der erbetenen Klarstellung in Bezug auf das Anpflanzen von Bäumen, zur Gestaltung der privaten Grünfläche und der Stellplätze oder der Ergänzung der klimatischen Auswirkungen in der Begründung entsprochen. Der Hinweis, dass ein ermitteltes Defizit von 570.000

Biotopwertpunkten trotz Festlegung von Ausgleichsflächen ohne Aussagen zu einer Vollkompensation verbleibt, wird die besondere Situation mit der planungsrechtlichen Gebietseinordnung weitgehend als Innenbereich entgegengehalten, bei dem eine Kompensation nicht erforderlich ist, da bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Der Schwerpunkt der zugrundeliegenden Ausgleichskonzeption lag im Aufzeigen erhaltenswerter Biotopstrukturen, stadt- und landschaftsprägender Grünstrukturen und Einzelbäume, naturschutz- und artenschutzfachlicher Entwicklungspotentiale sowie in der Vernetzung bedeutsamer Strukturen untereinander. Die Empfehlungen wurden alle bis auf eine Ausnahme (zentrale Gehölzachse nördlich der Planstraße A / Stolzenmorgen) übernommen und festgesetzt. Das genannte Defizit resultiert aus der Anwendung des Biotopwertverfahrens der hessischen Kompensationsverordnung und dient in der Bauleitplanung lediglich der Plausibilitätsprüfung. Es wird daher von einer ausgewogenen Behandlung der Belange des Arten- und Biotopschutzes unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und mit dem Ziel der Realisierung einer städtebaulich optimierten Nachverdichtung ausgegangen.

Mit der seit 26.10.2017 wirksamen 19. Änderung des Flächennutzungsplans, entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht

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