

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0876/2017**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 15.11.2017

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Gö - 2356
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 03/09 "Am Alten Flughafen I"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 15.11.2017 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 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 I“ (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:

Die Stadt Gießen strebt für den ersten ca. 70,3 ha großen Teilbereich des ehemaligen US-Depots eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nutzung an, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Aufgrund der Lage und vorhandenen baulichen Struktur

des Plangebietes sollen verschiedene Misch- und Gewerbegebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche, Flächen für Versorgungsanlagen der Stadtwerke Gießen und Grünflächen gesichert und entwickelt werden. Dabei werden neben den bereits erfolgten gewerblichen Ansiedlungen sowohl die aktuelle Nutzung von Liegenschaften durch die Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Gießen (HEAE) als auch die Planungen für ein Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) sowie die Planungen der Stadtwerke Gießen für eine Bioabfallfermentierungsanlage berücksichtigt. Weiterhin müssen sowohl die sich aus einer zivilen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Erschließung durch den Bebauungsplan vorbereitet und gesichert werden, als auch den Belangen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen werden. Über Erschließungsverträge wird die Herstellung und Übertragung der Erschließung an die Stadt Gießen mit der Fa. Revikon GmbH geregelt. Über einen Ausgleichsvertrag wird die Durchführung und Pflege der festgesetzten Maßnahmen (M3 bis M5) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vereinbart. Die Kostenbeteiligung des Investors an der naturnahen Umgestaltung des Krebsbaches, mit einer 80% Förderung über die europäische Wasserrahmenrichtlinie, wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die Pflege und Gehölzentwicklung innerhalb der M2-Fläche wurde im Zusammenhang mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Erschließungsvertrag aufgenommen.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der rund 70,3 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 (ca. 4 ha) südlich der Straße Stolzenmorgen nicht Bestandteil dieses Plangeltungsbereiches sind.

So wird das nördlich der Rödgener Straße liegende Plangebiet im Westen durch die Rudolf-Diesel-Straße und angrenzende ehem. Flächen des AAFES-Geländes begrenzt. Im Norden endet das Plangebiet an den ehem. AAFES-Flächen und dem Zaun zum Vogelschutzgebiet der Wieseckau. Im Osten stellt die Zaungrenze zur etwa parallel verlaufenden Vogelsberg-Bahnstrecke die Plangebietsgrenze dar. (siehe Anlage 2).

Das Gesamtziel der Bauleitplanung „Am Alten Flughafen“ ist auf eine Integration des ehemals militärisch genutzten Areals in die Stadtentwicklung gerichtet. Die wesentlichen Planungsziele für das Gebiet umfassen im Einzelnen:

- Ausweisung als gewerblicher Schwerpunkt unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits im Bestand vorhandenen Betriebe und Anlagen.
- Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfes der TUCKER GMBH mit Erweiterungsoptionen in vertraglichem Rahmen gegenüber dem angrenzenden Naturraum der Wieseckau.
- Ansiedlung und Stärkung von Dienstleistungen, Verwaltungsnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handwerksbetrieben und kleinteiligeren Gewerbeeinheiten sowie ergänzenden Wohnnutzungen in den südlichen, westlichen und teilweise östlichen Teilen des Plangebietes.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums innerhalb einer hierfür vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf.

- Berücksichtigung der derzeit befristeten ggf. dauerhaften Nutzung der HEAE mit der Option, den Gebäudebestand in einem Umfang zu erhalten, im Zuge dessen die betrieblichen Anforderungen der umgebenden gewerblichen und sonstigen (emittierenden) Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt werden.
- Berücksichtigung bereits bestehender sowie konkret geplanter Anlagen der STADTWERKE GIEßEN AG für die Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von Energie, unter Ausschluss jeglicher Arten der Kohleverfeuerung sowie besonders geruchsintensiver Anlagen. Dies umfasst die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gas- und Holzheizwerks sowie die Planungen zur Erzeugung von Energie insbesondere aus regionalen Bioabfallstoffen in einer entsprechenden Fermentierungsanlage und einen Biobrennstoff-Hof.
- Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen im Zusammenhang mit dem Gebäude und dem näheren Umfeld des ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäudes.
- Neugestaltung und Aufwertung des Stadteingangsbereiches entlang der Rödgener Straße.
- Neuordnung und Sicherung einer leistungsfähigen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung einschließlich der Neugestaltung von Knotenpunkten sowie Berücksichtigung der Erfordernisse an eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung des Gesamtbereiches.
- Erhalt, Ergänzung und Vernetzung von im Plangebiet vorhandenen, wertvollen Grün- und Freiraumstrukturen sowie deren Anbindung an die angrenzenden Freiräume.
- Freihaltung von Frischluftschneisen im Plangebiet und Renaturierung des Krebsbaches unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes sowie die Einbindung des Landschaftsraumes in das angrenzend geplante 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, 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. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit ging nur eine Stellungnahme vom VCD (Verkehrsclub Deutschland) ein. Von 80 angeschriebenen Ämtern, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen gingen in die Entwurfsbearbeitung ein und wurden soweit wie möglich berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2017 beschlossen und anschließend nach Bekanntmachung am 18.02.2017 mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 28.02. -29.03.2017 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen nur zwei Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein. Von den 78 beteiligten Ämtern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden 39 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 25 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 6 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 8 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 35 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Als Ergebnis der Beteiligungsverfahren ergab sich innerhalb der Plankarte lediglich für den im Norden des Plangebietes bestehenden Gleisverlauf des von der Vogelsberg-Bahnstrecke abzweigenden Industriegleis ein marginaler Änderungsbedarf gegenüber dem Bebauungsplanentwurf. Für die bestehende Gleisfläche wird keine Festsetzung getroffen, um dem regionalplanerischen Ziel der Entwicklung eines Logistikzentrums mit Bahnanschluss, wie es auch die inzwischen wirksame 19. Flächennutzungsplanänderung darstellt, in den planerischen Festsetzungen nicht zu widersprechen. Das Rechts- und das Bauordnungsamt der Stadt Gießen wiesen in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf darauf hin, dass die im Entwurf enthaltene textliche Festsetzung 2.1 zur Anrechnung von begrünten Tiefgaragendächern bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Hinblick auf die Ermittlung der GRZ eine planungsrechtlich nicht zulässige Berechnungsmethode darstellt. Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung 2.1 zum Satzungsbeschluss gestrichen.

Von den in der Abwägung zu behandelnden insgesamt 10 Stellungnahmen beziehen sich die meisten abwägungspflichtigen Anregungen auf Sachverhalte, die entweder außerhalb des Plangebietes oder außerhalb der Regelungsinhalte dieses Bebauungsplanverfahrens liegen und daher nicht berücksichtigt werden können.

So betreffen die meisten Anregungen, insbesondere die konkreten Vorschläge des ADFC, des VCD sowie der Stadtwerke AG, Abteilung Nahverkehrs-Services, die Ausgestaltung der inneren und äußeren Erschließung und somit die dem Bebauungsplan erst nachfolgenden Umsetzungsschritte. Im Bebauungsplan selbst werden lediglich Verkehrsflächen festgesetzt, deren innere Flächenaufteilung in der Umsetzung erfolgt. Im Zuge einer geplanten Optimierung der Linie 1 sowie der grundsätzlichen Überprüfung einer verbesserten Gebietsanbindung durch den ÖPNV gemäß des in der Planbegründung ausgeführten Konzeptes wird von einer mittelfristig einzurichtenden ausreichenden Busanbindung im Plangebiet ausgegangen. Der Anregung des VCD zur Festsetzung künftiger Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage im Bereich des Krebsbaches wird nicht entsprochen, da sich die Zulässigkeit von Fuß- und Radwegen bereits aus der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan ergibt und die genaue Wegeführung erst in der nachfolgenden Ausführungsplanung festgelegt wird. Die einzige Stellungnahme aus der Bürgerschaft, der sich der Ortsbeirat Rödgen und z.T. der NABU Ortsverband angeschlossen haben, enthält Anregungen zur Weiterführung des Rad- und Fußweges in Verlängerung der Straße Stolzenmorgen nach Rödgen, denen nach naturschutzfachlicher Prüfung nicht gefolgt wird. Weitere Anregungen betreffen die Ausnutzbarkeit im GE9 und den Ausschluss lärmintensiver Betriebe im GE9 sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und Fassadengestaltungen, denen durch Klarstellung weitgehend gefolgt werden konnte. Der Anregung einer weiteren und durch den Magistrat beauftragten Geruchsimmissionsprognose wurde gefolgt und entsprechende Hinweise unter D 1.2 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen, wonach der begutachteten

Anlagenkonstellation mit der vorhandenen Holzhackschnitzel-Feuerungsanlage (AI + II), der geplanten Bioabfallfermentierungsanlage, des geplanten Biobrennstoff-Hofes und der geplanten Holzfeuerungsanlage (AI – III) eine Verträglichkeit gegenüber allen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung nachgewiesen werden konnte. Der Anregung des Regierungspräsidiums Gießen konnte somit in Bezug auf die Ergänzungserfordernisse des ersten Geruchsgutachtens durch das erweiterte Geruchsgutachten entsprochen werden. Hinsichtlich der Hinweise zu den Verkehrslärmbelastungen und den Anregungen zur Festsetzung von Emissionskontingenten wird auf die Beschlussempfehlungen in Anlage 1 verwiesen. Im Ergebnis wird der Forderung nach aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht nachgekommen, da sie aus städtebaulichen Gründen, wegen ihrer trennenden Wirkung und aufgrund der Höhe der Gebäude nicht als geeignete Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen angesehen werden. Zur Festsetzung einer Emissionskontingentierung im Gewerbegebiet „Am Alten Flughafen I“ wird mangels gutachterlichem und städtebaulichem Erfordernis abgesehen. Für den noch anstehenden Bebauungsplan zum AAFES-Gelände wird derzeit jedoch geprüft, ob und in welcher Form eine Emissionskontingentierung erforderlich wird. Der Hinweis der Oberen Forstbehörde zu im Plangebiet vorhandenen Waldbeständen im forstrechtlichen Sinne, die mit einer Doppelfestsetzung für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht als Waldflächen festgesetzt werden können, wird zur Kenntnis genommen. Mit der Maßnahme M4 wird auf Flächen im privaten Eigentum, die keiner forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, eine Maßnahme mit der Vorgabe überlagert, Zitterpappeln zu entnehmen und durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Diese naturschutzfachliche Vorgabe berührt den Regelungsgehalt der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB (Wald) im Ergebnis nicht. Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur beziehen sich vorrangig auf artenschutzrechtliche Anregungen und Hinweise, denen weitgehend entsprochen werden konnte. Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Erhöhung des Mindestbegrünungsanteils, die Reduzierung der Anrechenbarkeit von Tiefgaragendachbegrünungen auf den begrünbaren Grundstücksanteil, der offenporig und begrünbaren Gestaltung der Stellplätze außerhalb der Lüftungskorridore, sowie der Aufnahme einer Festsetzung zum Erhalt einer Baumgruppe im MI3. Während der Anregung zur Reduzierung der Anrechenbarkeit von Tiefgaragendachbegrünungen durch Wegfall der Festsetzung entsprochen werden konnte, sind alle anderen Hinweise in die Abwägung eingestellt worden. In Bezug auf den Erhalt der Baumgruppe werden zum Erhalt des Restbaumbestandes innerhalb der Baumgruppe auf dem Gelände der HEAE vertragliche Regelungen abgeschlossen. Erst bei Nachnutzung des Mischgebietes soll dann über den Erhalt neu entschieden werden. Der festgesetzte Mindestbegrünungsanteil berücksichtigt den hohen Versiegelungsgrad im Bestand und gewährleistet eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete. Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom, der Jugendhilfeplanung und der MWB beziehen sich zum überwiegenden Teil auf Regelungsinhalte, die nicht die Bauleitplanung betreffen. Die Hinweise und Anregungen zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes von Hessen Mobil werden, soweit der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen ist, umgesetzt. Der Anregung der Stadtwerke AG, Abt. Wärmeversorgung, zur Ergänzung der Zweckbestimmung der Versorgungsflächen wird nicht gefolgt, da die abgestimmte und gutachterlich geprüfte Anlagenkonstellation über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans mit Kraft-Wärme-Kopplung und Erneuerbare Energien als Zweckbestimmung abgedeckt ist. Für ggf. geplante weitere Energieerzeugungsanlagen wird keine ausdrückliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen, da hierfür weitergehende gutachterliche Untersuchungen für erforderlich gehalten werden, was ggf. auch eine Planänderungserfordernis begründen wird. Die eingegangenen Anregungen, die nur teilweise oder nicht berücksichtigt, bzw. denen nicht bzw. nur teilweise gefolgt werden konnte und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Nach

dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

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 (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan 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