

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1362/2018**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.09.2018

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	22.10.2018	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 03/19 „Waldstadion“;**  
**hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**- Antrag des Magistrats vom 25.9.2018 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Nach dem Anschluss der Fußballabteilung vom VfB 1900 Gießen e.V. an den SC Teutonia 1927 Watzborn-Steinberg e.V. – mit anschließender Umbenennung zum FC Gießen 1927 Teutonia 1900 VfB e.V. – strebt der Verein mit Sitz in Pohlheim durch das Engagement seines Hauptsponsors (GHI Linden) überregional hochklassigen Fußball im Gießener Waldstadion an. Der Spielbetrieb erfolgt in der aktuellen Saison 2018/2019 in der Hessenliga, wofür die baulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Das Waldstadion hat aktuell eine Zuschauerkapazität von 4.999. Die vorhandenen Funktionsgebäude (Sportheim, Kassenhaus, Scheibenhaus, Tribüne) werden im Bestand genutzt und für die Spiele in der Hessenliga im Rahmen der Bestandserhaltung vom Verein hergerichtet. Ein Nutzungsvertrag zwischen dem Magistrat und dem FC Gießen sichert die aktuelle Sportnutzung. Bisherige Nutzer auf dem Gelände sind der MTV 1846 Gießen Golden Dragons (American Football), die Gießen Baseball Busters e.V. auf dem sogenannten Hammerwurfplatz sowie auf der Nebenfläche südlich des Hartplatzes der Skateboardverein Gießen e.V. mit einer Dirt-Bike-Strecke. Bis Ende des Jahres

wird der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages angestrebt. Die Golden Dragons werden ab 2019 ihre American Football-Spiele in der zweiten Bundesliga übergangsweise auf dem Vereinsgelände der TSG Gießen-Wieseck e.V. austragen. Mittel- bis langfristig ist der Ausbau des städtischen West-Stadions (Außensportanlage Herderschule) anvisiert, so dass an diesem Standort überregional bedeutsame Sportveranstaltungen (American Football, Leichtathletik, Rugby) stattfinden können. Hier werden Investitionen getätigt werden müssen.

Für die Gießen Baseball Busters e.V. steht das Baseballfeld bis auf weiteres, d.h. solange zur Verfügung, bis ein geeigneter Alternativstandort gefunden ist.

Der FC Gießen strebt perspektivisch einen Fußballspielbetrieb in der Regionalliga Süd-West an, wofür erhebliche Investitionen und bauliche Maßnahmen seitens des Vereins bzw. einer zu gründenden Gesellschaft erforderlich werden, um die umfangreichen Anforderungen des Deutschen Fußballbundes (DFB) sowie den gesetzlichen Vorgaben einer Versammlungsstätte umsetzen zu können. Während sich die Zuschauerzahlen in der aktuellen Saison zwischen 1.000 und ca. 3.000 Personen bewegen, werden zukünftig bei Regionalligaspielen in Einzelfällen über 5.000 Zuschauer erwartet. Eine Trennung von Heim- und Gastzuschauern im Stadion mit getrennten Parkplätzen sowie An- und Abreisewegen bei Risikospielen bestimmter Vereine sind vorzusehen. Ein Infrastrukturausbau in Bezug auf Parkplätze, Zufahrten, Knotenumgestaltung Am Waldstadion/ Grünberger Straße muss geprüft und planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierzu wurde bereits durch den Magistrat eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die unabhängig von Wünschen des FC Gießen eine vertragliche Obergrenze der Verkehrsbelastung ermitteln soll. Mit dem Bebauungsplanverfahren sind insbesondere die Beeinträchtigungen durch die Sport- und Verkehrsimmissionen für die Anwohner sowie mögliche Eingriffe in den Waldbestand zu ermitteln und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen. Entsprechende Gutachten werden durch den Magistrat der Stadt Gießen beauftragt. Die Kosten hierfür werden an den Investor weitergegeben.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird

- im Norden von der Grünberger Straße und dem Einmündungsbereich Lincoln Straße/ Zum Waldsportplatz und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans GI „Zum Waldsportplatz“,
- im Osten vom westlichen Böschungsfuß der BAB 485,
- im Süden von der Vogelsbergbahn und dem Campus Sportwissenschaften der Justus-Liebig-Universität und der Sportanlage des Tennisvereins Rot-Weiß (Abgrenzung des dortigen Bebauungsplangebietes),
- im Westen von der Flurstücksgrenze des Flurstücks 146/1 (Tennisverein Rot-Weiß) begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Gießen Flur 52 die Flurstücke 8/13 – 15 tlw., 150/3, 151/2, 153/1, 153/5, 153/18, 153/20 -21, 153/23 tlw., 153/ 26 – 30 und in der Flur 53 die Flurstücke 3/8 tlw., 3/25 tlw., 203/3 tlw.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 12,5 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen sowie z.T. als Waldfläche dargestellt.

Im Landschaftsplan 2004, der als Fachgutachten noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert wurde, wird die Wald- und Einzelbaumerhaltung als Bestandteil eines Grün-/Biotopvernetzungs-systems zwischen Stadtwald, Philosophenwald und Wieseckkaue empfohlen. Das Eckgrundstück Grünberger Straße/ Am Waldsportplatz wird als Mischgebiet eingestuft und ist planungsrechtlicher Innenbereich.

Der Geltungsbereich liegt damit nahezu vollständig im planungsrechtlichen Außenbereich, es gelten die Zulässigkeitsvorgaben des § 35 BauGB.

#### Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere eine geordnete städtebauliche und funktionale Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches unter den Aspekten der Immissionsminimierung, Optimierung der Verkehrslenkung mit Umbaumaßnahmen für den Knoten Am Waldstadion/ Grünberger Straße und Schaffung von Parkplätzen sowie der Erhalt der Waldflächen vorbereitet und gesichert werden.

Mit der Bebauungsplanung sollen konkret:

- die infrastrukturellen Ergänzungsmaßnahmen für einen Fußballstandort für überregional bedeutsamen Ligaspielbetrieb planungsrechtlich gesichert,
- die Verträglichkeit des Spielbetriebes des FC Gießen mit einer für die höheren Ligaspiele erhöhten Zuschauerzahl im Hinblick auf planungs- und immissionsschutzrechtliche Anforderungen abgeprüft,
- eine Neuordnung des Gesamtgeländes insbesondere für die Anlage notwendiger Parkplätze und deren Zufahrten geprüft und festgesetzt sowie
- bei ggf. erforderlichen Eingriffen in den Wald- bzw. Einzelbaumbestand geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie eine gleichwertige Ersatzaufforstung im Stadtgebiet nachgewiesen werden.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und in den Planentwurf planerisch integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf als auch zum Planentwurf beteiligt. Für den Bebauungsplanentwurf wird zuvor ein gesonderter Beschluss eingeholt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/19 „Waldstadion“

---

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