

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1417/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.11.2018

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu - 2324
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

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

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplan GI 05/23 „Katzenfeld“,
 Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung
 - Antrag des Magistrats vom 01.11.2018 -**

Antrag:

„1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans GI 05/23 „Katzenfeld“ eingeleitet.

2. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung aufgestellt. Die Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB können ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchgeführt werden.

3. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist dieser Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Universitätsstadt Gießen beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Bereiches „Katzenfeld“ zwischen der Krofdorfer Straße (Kreisstraße K28), Wilhelm-Leuschner-Straße und Weilburger Grenze auf einer Fläche von ca. 16,25 ha (Anlage 1).

Im Flächennutzungsplan noch als Misch- und Wohngebietsfläche (Planung) dargestellt, legen schon allein die Lärmkartierungen des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, u.a. die aktuell im Jahre 2017 erstellte „Lärmkartierung Straßenlärm“, nahe, dass das Gebiet durch die Westtangente des Gießener Ringes starken Lärmimmissionen ausgesetzt ist, die einer vorgesehenen Misch- und Wohngebietsnutzung entgegen stehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in dieser Lärmkartierung sowohl für Mischgebiete (64 dB(A) tags) als auch für Wohngebiete (59 dB(A) tags) in den laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet und in den als Wohngebiet vorgesehenen Flächen überschritten (Anlage 3 und 4).

Grundsätzlich führt aber vor allem eine 2016 aufgestellte und seit 2017 geltende regionalplanerische Vorgabe zu einer planungsrechtlichen Unzulässigkeit der Wohnnutzung und ähnlicher schutzbedürftiger Nutzungen, denn im „Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2017)“ wurden 400 m-Abstandszonen für diese Nutzungen zu Hoch- und Höchstspannungsleitungen über 110 kV festgelegt. Angesichts der am Nordrand des Gebietes verlaufenden 380/220 kV-Doppel-Leitung und des dortigen Umspannwerkes bedeutet dies, dass eine Wohnnutzung oder ähnlich empfindliche Nutzungen im Bereich „Katzenfeld“ nicht mehr mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar sind (Anlage 5).

Als Grundlage der somit neu zu definierenden Entwicklung des Gebietes wurde daher 2017 eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, welche statt des Wohn- und Mischgebietes die Entwicklung eines Gewerbegebietes vorsieht. Dieses Konzept wurde im Januar 2018 von der Stadtverordneten beschlossen (Anlage 2).

Diese Entwicklung und das Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes zusammenfassend, lassen sich im Einzelnen folgende Anlässe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes formulieren:

a) Nachfrage nach Gewerbegrundstücken

Im Zuge der ungebrochenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Gießen ist das Plangebiet als eine der letzten großen Stadterweiterungsflächen im Norden der Stadt unter dem Blickwinkel einer Entwicklung als Gewerbegebiet zur näheren Untersuchung der Eignung als Gewerbefläche herangezogen worden.

b) Schallimmissionen durch die Westtangente

Die für das Wohnen unattraktive Lage zwischen Umspannwerk Gießen Nord und der Westtangente des Gießener Rings hat sich auch aus Immissionsgründen (Lärm von der Westtangente) als nicht mehr adäquat zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans erwiesen. Die Lärmkartierungen des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2017 lassen erkennen, dass das Gebiet tags wie auch nachts stark verlärm ist.

c) Anpassung an Ziele der Raumordnung/ Abstandszone Hochspannungsleitungen

Als entscheidende Ursache einer Abkehr von einer Misch- und Wohnnutzung verlangt schließlich der „Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2017)“, beschlossen Ende 2017, dass bei der Neuausweisung von Baugebieten, die dem Wohnen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen dienen, in Bauleitplänen nach Möglichkeit 400 m Abstand von Höchstspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung von mehr als 110 kV vorzusehen ist. Da am nördlichen Rand des Plangebietes eine 380/220 kV-Höchstspannungsleitung verläuft, wird nahezu das gesamte Plangebiet von einer solchen Abstandszone erfasst.

Eine Wohn- oder Mischnutzung mit anteiligen Wohnen ist somit nicht mehr mit den Vorgaben des Regionalplanes vereinbar und § 1 (4) BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, bewirkt hier eine notwendige Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans und eine Abkehr von den dort dargestellten geplanten Nutzungen als Wohn- und Mischbauflächen. Lediglich eine Fläche östlich der Grundschule Gießen West liegt im Plangebiet außerhalb der 400m-Abstandszone und kann daher für eine dort vorgesehene Kindertagesstätte mit Familienzentrum beplant werden.

Die dem noch entgegen stehende Darstellung des Gebietes im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung ist aufgrund der Aussagen des „Teilregionalplans Energie Mittelhessen (2017)“ als überholt anzusehen, so dass von einer Anpassung nach einem erforderlichen Zielabweichungsverfahren sicher auszugehen ist.

d) Benachbartes Gewerbegebiet („Öko-Gewerbepark Wettenberg“)

Das Plangebiet wird nach Norden lediglich durch die Flächen des Umspannwerkes und die Bundesautobahn A 480 von einem Gewerbegebiet der Nachbargemeinde Wettenberg getrennt. Durch die vollzogene vollständige Belegung dieses Gewerbegebietes besteht auch lokal begrenzt eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in direkter Nähe dieses Gewerbegebietes, da Zulieferbetriebe und andere Unternehmen, die sich Synergien von der Nähe zu den hier angesiedelten Betrieben erhoffen, sowie Betriebe, die eine Erweiterung anstreben, eine deutliche Nachfrage nach Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet auslösen. Zudem existiert für das Gewerbegebiet auf Wettenger Gebiet eine durch Kreisverkehre und lichtzeichengeregelte Kreuzungen gut ausgebaute verkehrliche Anbindung an den Gießener Ring über die Anschlussstelle Wettenberg in ca. 1.500 m Entfernung zum Plangebiet. Zusätzlicher Verkehr durch das neue Gewerbegebiet kann hier daher ohne direkte Beeinträchtigung von Wohngebieten entlang dieser Verbindung gut aufgenommen werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst derzeitig zum größten Teil landwirtschaftlich für Ackerbau genutzte Flächen zwischen Krodorfer Straße/ K28 im Westen und Norden, Wilhelm-Leuschner-Straße im Osten und der Straße „Weilburger Grenze“ im Süden. Angegliedert ist auch die Fläche eines Jugendtreffs an der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Neben den Landwirtschaftsflächen bestehen im Gebiet ein Industriebetrieb („Palettenwerk“), ein Telekom-Technikgebäude, ein Blockheizkraftwerk und ein Jugendtreff. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 16,25 ha.

Ziele des Planaufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan GI 05/23 „Katzenfeld“ soll folgende vorläufigen Planungsziele (zum Einleitungsbeschluss) verfolgen, welche bis zur Entwurfsoffenlage noch konkretisiert und ergänzt werden können.

- Umsetzung des § 1 (4) BauGB durch Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Nach den Vorgaben des „Teilregionalplans Energie Mittelhessen (2017)“ ist die Einhaltung eines 400 m-Abstandes zwischen Wohnbauflächen bzw. Gebieten mit vergleichbar empfindlichen Nutzungen und Höchstspannungsleitungen über 110 kV nach Möglichkeit zu gewährleisten. Diese Vorgabe macht auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, da die Darstellung des Gebietes als „Vorranggebiet Siedlung“ im Regionalplan 2010 durch den „Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2017)“ obsolet wird und der daraus entwickelte Flächennutzungsplan angepasst werden muss.

Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sollen nach Möglichkeit diese Schutzzonen berücksichtigen, was mit dem hier zur Einleitung zu beschließenden Bebauungsplan und der nach Genehmigung der Zielabweichung zum Regionalplan durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes geschieht.

- Umsetzung der im Januar 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung "Im Katzenfeld" für das Plangebiet.
- Schaffung von Gewerbeflächen unterschiedlichen Zuschnitts, insbesondere auch von Grundstücken für kleine Gewerbebetriebe; u.a. als Ausweichangebote für solche Gewerbebetriebe, die an einem integrierten Mischgebietsstandort in ihren Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt sind.
- Schaffung von Baurecht für den Bau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum zwischen Grundschule Gießen-West und Wilhelm-Leuschner-Straße.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird daher im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und entsprechend planerisch integriert.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt. Ein gesonderter Beschluss des Planentwurfes zur Offenlage wird aufgrund der im städtebaulichen Konzept schon zum Vorentwurf konkretisierten Planungsziele derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches (Einleitungsbeschluss)
2. Städtebauliches Konzept „Katzenfeld“
- 3 a). Lärmkartierung (Nacht) „Lärmpegel LNight dB(A) - 2017“
- 3 b). Lärmkartierung (Tag) „Lärmpegel LDEN dB(A) - 2017“
4. Auszug aus dem „Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2017)“

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift