

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1644/2019**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 25.04.2019

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

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

Betreff:

20. Änderung des Flächennutzungsplans "Im Katzenfeld"
- Antrag des Magistrats vom 25.04.2019 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Katzenfeld“ eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.“
3. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Planänderung

Die Universitätsstadt Gießen beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Bereiches „Katzenfeld“ zwischen der Krofdorfer Straße (Kreisstraße K28), Wilhelm-Leuschner-Straße

(bzw. dem parallel verlaufenden Hochwasserschutzdeich) und der Straße Weilburger Grenze auf einer Fläche von ca. 15,0 ha.

Im Flächennutzungsplan noch als Misch- und Wohnbaufläche (Planung) dargestellt, legt schon allein die Lärmkartierung des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie aus dem Jahre 2017 nahe, dass das Gebiet durch die Westtangente des Gießener Ringes starken Lärmimmissionen ausgesetzt ist, die einer vorgesehenen Misch- und Wohngebietenutzung 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 Mischbau- bzw. Wohnbaufläche vorgesehenen Bereichen überschritten.

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.

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

Diese Entwicklung und das Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes zusammenfassend, lassen sich im Einzelnen folgende Anlässe für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes formulieren:

a) Schallimmissionen durch die Westtangente

Die für das Wohnen weniger geeignete Lage zwischen Umspannwerk Gießen Nord und der Westtangente des Gießener Rings hat sich aus Immissionsgründen (Lärm von der Westtangente) als nicht mehr adäquat zu den Darstellungen einer geplanten Wohn- und Mischbaufläche im Flächennutzungsplan erwiesen. Die Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2017 lässt erkennen, dass das Gebiet tags wie auch nachts stark verlärm ist.

b) Anpassung an Ziele der Raumordnung/ Abstandszone Hochspannungsleitungen

Als entscheidende Ursache einer Abkehr von einer Misch- und Wohnnutzung verlangt der „Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2017)“, beschlossen durch die Regionalversammlung 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.

Eine Wohnnutzung oder eine Mischnutzung mit anteiligen Wohnen ist somit nicht mehr mit den Vorgaben des Regionalplanes vereinbar und widerspricht § 1 (4) BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Dies begründet hier eine notwendige Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans und eine Abkehr von den dort dargestellten geplanten Nutzungen als Wohn- und Mischbauflächen.

Die dem noch entgegenstehende Darstellung des Gebietes als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist aufgrund der Aussagen des „Teilregionalplans Energie Mittelhessen (2017) als überholt anzusehen. Ein entsprechender Zielabweichungsantrag vom Regionalplan wurde durch die Stadt Gießen Anfang 2019 gestellt und die Zielabweichung zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche im Bereich „Im Katzenfeld“ am 11. April 2019 durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen beschlossen.

c) 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 für eine Entwicklung als Gewerbegebiet vorzusehen.

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 eine weitere Nachfrage nach Gewerbeflächen in direkter Nähe dieses Gewerbegebietes, da Zulieferbetriebe und andere Unternehmen Erweiterungs- und Neuansiedlungsbedarf haben.

Dabei existiert für das Gewerbegebiet auf Wettenberger Gemarkung eine durch einen Kreisverkehr und eine lichtzeichengeregelte Kreuzung gut ausgebaute verkehrliche Anbindung an den Gießener Ring über die Anschlussstelle Wettenberg in einer Entfernung von ca. 1.500 m Fahrtstrecke zum Plangebiet. Zusätzlicher, durch das neue Gewerbegebiet ausgelöster Verkehr kann daher ohne direkte Beeinträchtigung von Wohngebieten entlang dieser Verbindung gut aufgenommen werden.

Geltungsbereich und Nutzungen

Das Änderungsgebiet umfasst derzeitig zum größten Teil landwirtschaftlich für Ackerbau genutzte Flächen zwischen Krodorfer Straße/ K28 im Westen und Norden, Wilhelm-Leuschner-Straße bzw. Hochwasserschutzdeich im Osten und der Straße „Weilburger Grenze“ im Süden. Neben den Landwirtschaftsflächen bestehen im Gebiet ein Industriebetrieb („Palettenwerk“), ein Telekom-Technikgebäude und ein Blockheizkraftwerk. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich 15,0 ha.

Ziele des Planänderungsverfahrens

Die vorbereitende Bauleitplanung soll folgende Planungsziele verfolgen, welche im Rahmen des Ende 2018 bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens GI 05/23 „Katzenfeld“ noch konkretisiert und ergänzt werden können:

1. Umsetzung des § 1 (4) BauGB durch Anpassung des Flächennutzungsplans 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 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.
2. Vorbereitung der Umsetzung der im Januar 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung "Im Katzenfeld" für das Plangebiet.
3. Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung zur Schaffung von Gewerbeflächen unterschiedlichen Zuschnitts, insbesondere auch von Grundstücken für kleine und mittlere Gewerbebetriebe; u.a. als Ausweichangebote für solche Gewerbebetriebe, die an einem integrierten Mischgebietsstandort in ihren Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt sind.

Verfahren

Bereits Anfang des Jahres 2019 wurde ein Zielabweichungsantrag vom Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Bereich „Im Katzenfeld“ gestellt. Am 11.04.2019 beschloss der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen, die beantragte Entwicklung einer „Industrie- und Gewerbefläche (Planung)“, entgegen der Festlegung des Regionalplans Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung (Planung)“, zuzulassen.

Mit der Entscheidung sind keine Auflagen oder Bedingungen verbunden. Es wurden allerdings Hinweise aufgenommen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die vorgetragenen Belange

- zur Berücksichtigung der Klimafunktionen,
- zur verkehrlichen Erschließung, insbesondere über die Kreisstraße 28 und
- der Berücksichtigung der Immissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen

angemessen zu würdigen sind.

Durch diesen Beschluss der Vertreter der Regionalversammlung kann nun durch den hier vorliegenden Beschluss die Einleitung des Verfahrens zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, ohne die Vorgabe des § 1 (4) BauGB zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zu verletzen.

Zeitlich abgestimmt mit dieser Einleitung wird auch die verbindliche Bauleitplanung auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan GI 05/23 „Katzenfeld“ vom Dezember 2018 fortgesetzt und im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt .

Nach Konkretisierung der planerischen Vorstellungen und Fertigstellung der planungsrelevanten Fachbeiträge wird auf der Grundlage des später vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs und damit parallel zur verbindlichen Bauleitplanung auch das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans in Form der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

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