

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1810/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.08.2019

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Co - 2331 -
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 03/17 "Ehemaliges Motorpool-Gelände";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 20.8.2019 -

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 2 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan GI 03/17 ‚Ehemaliges Motorpool-Gelände‘ wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 3) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 4) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 5) 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:

Anlass, Geltungsbereich und Planungsziele

Nach einer umfassenden Variantendiskussion und Beteiligungsphase zur Neubebauung der rd. 7 ha großen Konversionsfläche kann jetzt das Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss beendet werden. Somit wird zeitgleich zur gewerblich-industriellen Entwicklung des AAFES-Areals die Konversionsphase der Gießener Militärfächen abgeschlossen.

Mit dem vorgelegten, dem im Februar zur Offenlage beschlossenen Bebauungsplanentwurf entsprechenden Satzungsplan wird das planungsrechtliche Baurecht für die Errichtung von bis zu ca. 300 Wohneinheiten mit ihrer notwendigen Erschließung, Infrastruktur (Kindertagesstätte mit Familienzentrum, Angebot für Läden und Dienstleistungen) und den Grünflächen geschaffen. Die Wohngebäude sollen mit über 100 Wohneinheiten dem sozialen Wohnungsbau dienen und darüber hinaus in relevanten Anteilen für gemeinschaftliche Wohn-Projekte sowie Schwellenhaushalte zur Verfügung stehen. Hinzu kommen noch Gewerbegrundstücke, u.a. zur Ansiedlung des Wohnbau-Mieterservice, und ein öffentlicher Parkplatz, der sowohl für Park&Ride-Zwecke als auch zum Parken für das Waldstadion genutzt werden soll.

Die zum Entwurf beschlossenen Planungsziele für den mit einem räumlichen Geltungsbereich von rund 7,9 ha vorgesehenen Bebauungsplan verbleiben unverändert. Sie konnten auch durch das mittlerweile vor dem Abschluss stehende Investorenauswahlverfahren für den Großteil des geplanten Wohn- und Mischgebietes sowie die erreichten Stände zur Planumsetzung bestätigt werden.

Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit zweimaliger, formeller Beteiligung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus wurden wegen der besonderen Planungsziele noch weitere informelle Beteiligungsformate angeboten.

Nach dem Einleitungsbeschluss Ende 2016 und einer hierzu erfolgten ersten, informellen Bürgerbeteiligung, wurden im März/April 2018 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit sowie rd. 60 Träger öffentlicher Belange, Verbände und Nachbarkommunen zum Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt. Aus einer Bürgerinformationsveranstaltung mit rd. 100 Besucher/innen am 16.04.2018 sowie der über einmonatigen Auslegung der Planunterlagen konnten zahlreiche Anregungen eingeholt werden. Auch ein Workshop mit den interessierten Gruppen/Projekten für gemeinschaftliche Wohnformen am 15.06. konnte noch genutzt werden, um die Festsetzungsspielräume mit den dort geäußerten Bauwünschen zu koordinieren. Auf der Grundlage des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2019 wurden nach Amtlicher Bekanntmachung für einen über sechswöchigen Zeitraum (2.04.-14.05.2019) der Bebauungsplanentwurf ausgelegt und parallel dazu 32 Träger öffentlicher Belange angehört.

Nach der Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes sind die in der Anlage 2 aufgeführten 11 Stellungnahmen (darunter eine Sammelstellungnahme des Jugendtreffs am Spenerweg, die aus einem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Planungsamt hervorgegangen ist) aus der Öffentlichkeit sowie Anregungen von 3 Trägern öffentlicher Belange abzuwägen.

In der Anlage 1 werden alle informellen und formellen Beteiligungsschritte sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligungsverfahren zusammengestellt.

Umsetzungsschritte

Spätestens bis zum Frühherbst 2019 wird die Bewilligung des Verkaufs des Bundeseigentums von allen zuständigen Stellen erwartet, so dass noch von einem Ankaufsbeschluss und einer notariellen Beurkundung in diesem Jahr ausgegangen werden kann. Somit kann dann zeitnah im nächsten Jahr eine Weiterveräußerung an die ausgewählten oder noch anzuwerbenden Investoren für Wohn- und Gewerbeobjekte sowie auch die Wohnbau Gießen GmbH für den Teilbereich mit Sozialem Wohnungsbau erfolgen.

Bis zum September soll auch aus einem mehrstufigen, den Vergabebestimmungen entsprechendem Verfahren ein geeigneter Investor/Bauträger für den größten Teilbereich der Wohn- und

Mischgebiete ausgewählt werden. Dieser wird u.a. die zentrale Erschließung auf eigene Rechnung ausführen und auch die Kindertagesstätte errichten.

Nach dieser Entscheidung soll unverzüglich das Konzeptvergabeverfahren für den Teilbereich für gemeinschaftliche Wohnprojekte angegangen werden.

Die Erschließungsvorbereitungen sind bereits angelaufen, indem am Rand des Philosophenwaldes Leitungen verlegt und die Kampfmittelsondierung für die Erschließungs-/Grünflächen durchgeführt werden.

Ab Anfang nächsten Jahres beginnen dann die eigentlichen Erschließungsmaßnahmen, wobei mit Priorität die förderfähigen Maßnahmen im Gewerbegebiet und im zentralen Grünzug umgesetzt werden.

Auch die Lincolnstraße und die Hannah-Arendt-Straße werden zeitnah in einem verkehrsgerechten Zustand umgebaut.

Der Ausbau der Knoten Lincolnstraße/Grünberger Straße/Zum Waldsportplatz kann nach Vorlage der Verkehrsuntersuchung erfolgen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Übersicht über die Beteiligungsverfahren und wesentlichen Beteiligungsergebnisse
2. Behandlungsvorschläge zu den eingegangenen abwägungspflichtigen Anregungen
3. Bebauungsplan-Entwurf GI 03/17 (zeichnerischer Teil)
4. Textfestsetzungen (Satzungsbeschluss)
5. Planbegründung mit Umweltbericht (Satzungsbeschluss)

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