

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0404/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.10.2021

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

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

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 70 "Eisteiche" 2. Änderung
 hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung
 Antrag des Magistrats vom 14.10.2021**

Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan G 70 ‚Eisteiche‘ 2. Änderung mit dem erweiterten Geltungsbereich, die planungsrechtlichen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (§ 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) (Anlage 2) werden als Entwurf beschlossen.
 Die Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf (Anlage 3) wird beschlossen.“

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma Faber & Schnepf GmbH beabsichtigt an Ihrem Standort am Schiffenberger Weg eine Betriebserweiterung, um die Voraussetzungen zur Modernisierung ihrer Asphaltmischanlage zu schaffen. Hierfür werden Asphaltgranulate unterschiedlicher Kornfraktionen ressourcenschonend weiterverarbeitet. Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz wird der Umgang mit wiederverwertbaren Straßenbaustoffen geregelt und gefordert. Die derzeitigen Lagerflächen auf dem Grundstück reichen für diese gesetzlichen Anforderungen nicht mehr aus, sodass für eine bereits im

Faber & Schnepf-Eigentum befindliche Waldfläche nordwestlich der Ringauffahrt-Rampe „Schiffenberger Tal“ mit ca. 2.500 m² Größe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung geschaffen werden sollen.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 70 „Eisteiche“ 2. Änderung wird im Norden vom Schiffenberger Weg, im Osten von der Auffahrt zur BAB 485, im Süden von Aufforstungsflächen des ehemaligen Bergbaus und im Westen vom Steinberger Weg begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,2 Hektar. Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 6, Flurstück 2/11, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2 (Stand 06/20218). Zum Entwurf wurden in der Gemarkung Lützellinden, Flur 9 Flurstücke 128 und 129 tlw. mit einer Größe von 0,4 ha für eine erforderliche Ersatzaufforstungsfläche.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe Bestand aus. Die angestrebte Entwicklung/Umstrukturierung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die an die Ringauffahrt angrenzende Fläche ist als Verkehrsgrün dargestellt. Da die Funktion des Verkehrsgrüns auch nach Erweiterung der gewerblichen Baufläche um lediglich ca. 2.500 m² durch einen etwa 10 m breiten bepflanzten Verkehrsgrünstreifen erhalten bleibt, wird kein FNP - Änderungserfordernis begründet.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere die Betriebserweiterung der Firma Faber & Schnepf GmbH ermöglicht werden, um eine funktionale Optimierung und Ergänzung des bereits seit den 1960er Jahren bestehenden Betriebshofes mit der als notwendig erkannten Lagerflächenerweiterung und somit auch eine höhere Umweltverträglichkeit, zu erreichen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen folgende konkreten Planungsziele umgesetzt werden:

- die Verträglichkeit der derzeit differenzierten Festsetzung des Geltungsbereiches als Industrie- und Gewerbegebiet unter den heutigen planungs- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der mittlerweile in der Umgebung erfolgten Nutzungsänderungen abgeprüft und ggf. eine Neuordnung des Geländes im Hinblick auf das bisher im Kreuzungsbereich Steinberger Weg / Schiffenberger Weg festgesetzte Industriegebiet geprüft,
- die Gesamtverträglichkeit des Eingriffs in den Waldbestand (ca. 2.500 m²) durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie eine gleichwertige Ersatzaufforstung im Stadtgebiet nachgewiesen,
- die Anforderungen an eine Grabenverlegung, des als Gewässer eingestuftes Entwässerungsgrabens innerhalb des Flurstücks abgestimmt und eine Gebietsentwässerung mit Rückhaltung des Oberflächenwassers außerhalb dieses Plangebietes aber innerhalb des Plangeltungsbereiches des parallel mit diesem Entwurfsbeschluss aufgestellten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ koordiniert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 15.02.2018 erfolgt. Es folgten Untersuchungen und Abstimmungen insbesondere hinsichtlich der Grabenverlegung, zum Waldausgleich und zur Bestandsentwässerungssituation auf dem Betriebsgelände und die Ausarbeitung des Vorentwurfes, für den die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Ämter vom 05.03.2019 bis 05.04.2019 durchgeführt wurde. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen bestanden hauptsächlich aus Stellungnahmen von den TöB, aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (Abt. Regionalplanung), wurde die eher kleinflächige Inanspruchnahme einer als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ im Regionalplan 2010 ausgewiesenen Fläche in der Entwurfsbegründung ausführlich dargelegt.

Die Forderung des RP Gießen (Obere Wasserbehörde) mit der Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Faber & Schnepf für das gesamte seit den 1960er Jahren als Bauhof genutzte Betriebsgelände eine hydraulische und stoffliche Verbesserung der Regenwassereinleitung nachzuweisen und umzusetzen, hat zu umfangreichen Prüfungen der Entwässerungssituation sowie zu umfangreichen Planungsüberlegungen seitens der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) geführt. Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet ist eine ausreichend große unterirdische Rückhaltung auf dem Betriebshof nicht ohne umfangreiche Anhebung des Geländes und Eingriffe in den baulichen Bestand möglich. Eine oberirdische Rückhaltung würde einen großen Teil des neu überplanten Betriebsgeländes in Anspruch nehmen, sodass die dringend erforderlichen Erweiterungsflächen nicht verfügbar wären. Die Entwässerungskonzeption sieht daher eine Lösung außerhalb des eigentlichen Betriebsgeländes vor. Diese soll mit der vom Gartenamt in der Vergangenheit bereits geplanten und genehmigten, naturnahen Renaturierungsplanung des in den Klingelbach mündenden Bruchgrabens südlich der Karl-Glöckner-Straße kombiniert werden. So kann neben der Schaffung eines naturnahen Verlaufes des Bruchgrabens auch Retentionsvolumen geschaffen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden über das parallel zum Beschluss vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 3. Änderung geschaffen.

Ebenso wurde entsprechend der Stellungnahme der Forstbehörden eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche von ca. 0,4 ha in der Gemarkung Lützellinden im Entwurf als Waldflächen festgesetzt und zugeordnet. Die Hinweise von Hessen Mobil zum Zugangs- und Zufahrtsverbot sowie Bauverbot an Landesstraßen und Autobahnen wurde unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der Textfestsetzungen aufgenommen. Die Stellungnahme des Umweltamtes ergab das Erfordernis der Nachkartierung von Käfern, Amphibien und Vögeln, woraufhin der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergänzt wurde. Der Umweltbericht liegt zum Entwurf vor und ist Bestandteil der Planunterlagen für die Offenlage zum Entwurf. Die Anregungen und Hinweise bezüglich der Fuß- und Radwege, wurden aufgenommen und entsprechend in der Begründung angepasst. Die Verbesserung der Fuß- und Radwegsituation wird i. Z. m. dem Bebauungsplanentwurf „Steinberger Weg“ bzw. i. Z. m. dem Planänderungsverfahren für den Bebauungsplan „Karl-Glöckner-Straße“ und der Umplanung des Knotens Schiffenberger Weg/ Steinberger Weg/ Karl-Glöckner-Straße berücksichtigt.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden zum Bebauungsplanentwurf erneut beteiligt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf
2. Textfestsetzungen (Entwurf)
3. Planbegründung mit Umweltbericht (Entwurf)

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift