

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1031/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.08.2022

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- TE/Fö -2187
 Verfasser/-in: Timo Eichenauer

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“, 1. Änderung und Erweiterung
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 29.08.2022**

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 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan Gl 11 „Margaretenhütte“ 1. Änderung und Erweiterung (Anlage 2) wird mit einem im südwestlichen Teilbereich reduzierten räumlichen Geltungsbereich und seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.

3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 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:

Rund fünf Jahre nach dem erfolgten erneuten Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung und räumlichen Erweiterung des Bebauungsplans G 11 „Margaretenhütte“ (1976) sowie

nach der Anfang 2019 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anfang 2022 kann das Verfahren nunmehr durch die Abwägung und den Satzungsbeschluss zur Rechtskraft geführt werden.

Alle Planungsziele dieses Änderungsverfahrens konnten berücksichtigt und umgesetzt werden.

Geltungsbereich und Ziele der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich zwischen der Lahn, Hüttenweg bzw. Henriette-Fürth-Straße, dem Güterbahnhof sowie den Bundesstraßen B 49 und B 429. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“ und erweitert ihn noch um den nördlichen Block Lahnstraße/Henriette-Fürth Straße/Margaretenhütte/Hüttenweg. Allerdings wurde nach Beteiligung von Hessen Mobil ein Streifen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze bis zur derzeit vorhandenen Baubeschränkungszone aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil sich dort im Zuge des geplanten Ausbaus der B 49 mit Querschnittsverbreiterung und einer neuen Anschlussstelle voraussichtlich ein Flächenbedarf für eine Verlegung der dortigen Verbindungsrampe von der B 49 auf die B 429 (Richtung Nord) ergibt, die dann über ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren Baurecht erlangen wird. Bis auf weiteres gilt dort der ursprüngliche Bebauungsplan G 11 mit gegenüber der Planänderung gleichen Festsetzungen weiter.

Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 51 ha.

Die beschlossenen Planungsziele wurden wie folgt umgesetzt:

- Die vom Regierungspräsidium im Schreiben vom 27.06.2011 eingeforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie die bauleitplanerische Berücksichtigung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011) bei den Einzelhandel bezogenen Festsetzungen wurde durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (Definition und Ausschluss großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten) sowie Aufnahme einer Beschränkung gemäß der aus dem Regionalplan hergeleiteten sog. Selbstproduzenten-Klausel, bei untergeordneter Verkaufsflächengröße, umgesetzt. Für die im Planänderungsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit durchgehend nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gilt allerdings der genehmigungsrechtliche Bestandsschutz;
- Der Ersatz oder Wegfall überholter Festsetzungen des Altplanes wird vollzogen. Insbesondere die auf der Grundlage des Generalverkehrsplans von 1967 geplante Südtangente entfällt, wobei der betreffende Bereich an die gewerblich oder durch Ver-/Entsorgungsanlagen genutzte Bestandssituation angepasst wird. Die Überplanung der Stadttangente wird auch als verkehrspolitisches Signal einer Abkehr von Leitbildern einer autogerechten Stadt verstanden;
- Die Anpassung der Planfestsetzungen an die Ziele des vorsorgenden Hochwasserschutzes erfolgt unter Beachtung der geänderten Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und in Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Planänderung ermöglicht daher beidseits des Bachweges den Erweiterungsbedarf des städtischen Klärwerkes, einen neuen Betriebshof der MWB sowie eine Standortoption für eine Klärschlammverbrennungsanlage der Stadtwerke Gießen, da dieser Bereich trotz des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes als hochwasserfrei bezeichnet werden kann;

- Die Umsetzung des städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes (2011) sowie die planungsrechtliche Legalisierung der im Bachweg vorhandenen allgemeinen Wohnnutzung wurde in Form einer differenzierten Zulässigkeits-Festsetzung für Spielhallen u.a. in den festgesetzten Gewerbegebieten berücksichtigt, da der Gesamtstandort Margaretenhütte als Eignungsgebiet für derartige Einrichtungen ausgewiesen wurde. Zur Konfliktminimierung mit der Wohnnutzung wurden im Gewerbegebiet am Bachweg die besonders störenden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Wohnnutzung wurde durch eine Einzelfall-Zulässigkeit im Bestand legalisiert, wobei keine Erweiterung der Wohnfunktion sowie die Akzeptanz des Störgrades eines Gewerbegebietes auferlegt wurden. Die in 2017 vorangefragte Neuerrichtung eines Bordells im Planänderungsgebiet konnte durch Aushandlung einer anderen, besser ausgenutzten Gewerbe-Neubaulösung verhindert werden, bei der auch wahrscheinlich noch eine vorhandene Spielhalle geschlossen wird. Im gesamten Änderungs- und Erweiterungsgebiet werden Anlagen bzw. Nutzungen mit sexuellem Bezug ausgeschlossen.
- Die Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für den Bereich Margaretenhütte wird durch die Festsetzungen z. B. zur Unzulässigkeit gestalterisch störender Nutzungen, ausreichenden Eingrünung der Gewerbe-Baugrundstücke und Einschränkung von Werbeanlagen gewährleistet.

Verfahren und Beteiligungsergebnisse

Das Änderungsverfahren im erweiterten räumlichen Geltungsbereich wird aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 51 ha als herkömmliches Bebauungsplanverfahren mit allen nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Änderungs-Vorentwurf fand vom 03.12.2018 bis zum 18.01.2019 statt und die erste Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 30.11.2018 bis zum 25.01.2019. Die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungs-Entwurf erfolgten vom 10.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022.

Nach der Auswertung der durch die Bevölkerung und die Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen konnten folgende Punkte angepasst werden:

- Für das auf der Gemeinbedarfsfläche angedachte MWB-Kundenzentrum ist im Zuge der Bauplanung eine aus Immissionsschutzgründen möglichst verträgliche Lösung angedacht.
- Auch bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 21 m ergeben sich aus Sicht des Magistrats keine Auswirkungen hinsichtlich eines zu sichernden Hubschrauber-Betriebes. Die Auswirkungen des Flugbetriebes auf die nähere Umgebung wurden von zwei verschiedenen Gutachterbüros untersucht und als vertretbar bewertet.
- Der Hubschrauberlandeplatz der Johanniter wurde mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.
- Entlang der B 429 sowie der B 49 wird eine 40,00 m Baubeschränkungszone, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand, dargestellt. In Teilen wird auch der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um diesen Bereich verkürzt.
- Es erfolgte die Festsetzung verschiedener Fuß- und Radwege im Bereich der südlichen Lahnstraße und entlang der Lahn.
- Auf die Festsetzung des Emissionskontingentes im nördlichen Block Henriette-Fürth-Straße/Margaretenhütte/Hüttenweg/Lahnstraße wird verzichtet. Es wird als

Ersatz ein schallschutzrechtlicher Hinweis mit der Empfehlung zur Emissionskontingentierung aufgenommen.

- Die Anregungen und Hinweise des Abfall-Dezernates des RP Gießen zur Abfallentsorgung und Klärschlammverbrennung, insbesondere zur Konfliktlage emittierender Betriebe gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung, werden beachtet.
- Kennzeichnung des Sondergebietes als „Klärschlammverbrennungsanlage“ in Plankarte und Legende.
- Darstellung eines Gebäudes als Kulturdenkmal.
- Eine zusätzliche Bushaltestelle kann grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Einer entsprechenden Anregung kann daher nicht entsprochen werden.
- Umwidmung des im Planvorentwurf ausgewiesenen Urbanen Gebietes in Gewerbegebiet, mit in der Folge planungsrechtlicher Erhaltung vereinzelt vorhandener Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug.
- Umwidmung eines Teils der im Vorentwurf als Gemeinbedarf dargestellten Flächen in Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, da die dort geplanten MWB-Nutzungen zulässig sind.
- Verbreiterung der Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung entlang der B 429 auf 5,5 m zwischen Kläranlage und Straßenunterführung in Verlängerung des Bachweges.
- Darstellung von Leitungsrechten für Kanäle, die sich nicht unterhalb öffentlicher Straßen befinden. Nachrichtliche Darstellung weiterer Bestandsleitungen.
- Neuordnung und Konkretisierung von Anpflanzflächen.
- Die Darstellung eines Schutzstreifens für die Fernwasserleitung entlang des westlichen und südlichen Rands des Geltungsbereiches wurde als nicht notwendig betrachtet, da sich dieser ohnehin nur auf städtischen Flächen erstrecken würde.
- Reduzierung der zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu Gunsten einer variableren textlichen Festsetzung.
- Ergänzung der Altlastenausweisung.
- Festsetzung weiterer Einzelbäume zum Erhalt.

Nach der Berücksichtigung der genannten Anregungen sind folgende relevante Punkte zur Abwägung verblieben:

- Der Einschätzung, dass die getroffenen Anpflanz-Festsetzungen einen Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG darstellen, wird entschieden widersprochen. Diese belasten auch nicht die Verkehrssituation. Diese Festsetzung ist unter Berücksichtigung wirtschaftlicher (Eigentümer-)Belange angemessen und reduziert die diesbezüglichen Vorgaben des Altplanes.
- Der Anregung des Dezernates für vorsorgenden Bodenschutz (RP Gießen) zur Ergänzung der Planbegründung zum Eingriff in den (noch unbebauten) Boden und etwaiger diesbezüglicher Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gefolgt. Im § 7 BBodSchG („Vorsorgepflicht“) ist für diese Planungs-Konstellation nicht eindeutig geregelt, dass eine Abwägung oder ein Ausgleich vorzunehmen wären. Da es sich um eine Änderung des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und vorhandene Baurechte nur in Teilbereichen in andere Baurechte geändert werden, ist davon auszugehen, dass daraus höchstwahrscheinlich sogar ein geringerer Eingriff in die Bodenstruktur entsteht.

- Einer Anregung im über 50 ha großen, überwiegend bebauten Planänderungsgebiet flächendeckend geomagnetische Voruntersuchungen durchzuführen, wird nicht gefolgt.
- Der Anregung zur Verbreiterung von Wirtschaftswegen für einen möglichen Raddirektweg zwischen Gießen und Wetzlar kann nicht entsprochen werden.
- Das Plangebiet liegt zwar im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Lahn. Es bestehen aber keine Bedenken der Wasserbehörden gegenüber einer Ausführung der seit 1976 bestehenden Baurechte. Denn auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Darmstadt von 1972 wurden Hochwasserschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet Margaretenhütte genehmigt, durchgeführt und 1987 wasserrechtlich abgenommen. 2016 fand zudem eine Ortsbegehung zur Überprüfung der Umsetzung statt, die die Abnahme bestätigt hat. Laut Unterer Wasserbehörde liegen alle anzunehmenden und relevanten Hochwasserspiegellagen unter den genehmigten und errichteten Höhen der Hochwasserschutzanlagen für den Planänderungs-/erweiterungsbereich. Somit sind trotz des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes das Planänderungsgebiet und insbesondere das darin befindliche Gießener Klärwerk als hochwasserfrei einzustufen.
- Eine neue Bushaltestelle kann grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein entsprechendes Planzeichen mit Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ und eine Ermächtigungsgrundlage existieren nicht. Im eng getakteten überregionalen Fahrplan besteht kein Spielraum für eine weitere Bushaltestelle.

Ein Umweltbericht ist erstellt und in die Planbegründung integriert worden. Dieser berücksichtigt auch die mittlerweile vorliegenden gutachterlichen Empfehlungen zur Lärm- und Geruchs-Situation im Planänderungsgebiet.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Klimacheck

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

() beschlossen

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

Beglaubigt:

Unterschrift