

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1819/2023**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 20.11.2023

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - TE/Wi - 2187  
 Verfasser/-in: Herr Eichenauer

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

#### Betreff:

#### Bebauungsplan GI 70 "Eisteiche" 2. Änderung

#### hier: 2. Entwurfsbeschluss und erneute Durchführung der Offenlegung

#### - Antrag des Magistrats vom 20.11.2023 -

#### Antrag:

- „1. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. G 70 „Eisteiche“ wird mit den in Anlage 1 beigefügten zeichnerischen Festsetzungen als 2. Entwurf beschlossen.
2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen gemäß § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (Anlage 3) werden als 2. Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) zum 2. Bebauungsplanentwurf wird ebenso beschlossen.
3. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die erneute Offenlage sowie die nochmalige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 2. Entwurf durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma Faber & Schnepf GmbH beabsichtigt an Ihrem Standort am Schiffenberger Weg eine Betriebserweiterung, um u.a. die Voraussetzungen zur Modernisierung ihrer Asphaltmischanlage zu schaffen und einen optimierten Betriebsablauf unter den sich ständig verändernden Anforderungen zu erreichen. Nach dem inzwischen verschärften 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 Firmen-Eigentum befindliche Waldfläche nordwestlich der westlichen Rampe der Rings-Anschlussstelle „Schiffenberger Tal“ an die BAB A 485 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung geschaffen werden sollen.

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 70 „Eisteiche“ 2. Änderung befindet sich in der Gießener Kernstadt 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 5,0 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 11/2023). Da die im Bebauungsplanentwurf zunächst vorgesehenen Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden nicht die notwendige Eignung aufwiesen, konnte nun für den 2. Entwurf eine geeignete Fläche in der Gemarkung Wieseck, Flur 15, Flurstück 168/4 gefunden werden (Anlage 2). Für die Ersatzaufforstung wird eine Teilfläche des Flurstücks mit einer Größe von rd. 4.100 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Alternativ kann die Ersatzaufforstung auf dem Areal der Stadtgärtnerei in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 10 Nr. 2/3 erfolgen. Priorität hat hierbei die Fläche in der Gemarkung Wieseck, die Stadtgärtnerei wird als Ersatzstandort angesehen.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen (2010) weist für den Plangeltungsbereich überwiegend „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“, sowie im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche von Faber & Schnepf „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ aus. Die angestrebte Entwicklung/Umstrukturierung kann mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden, wenn eine flächengleiche Ersatzaufforstung erfolgt und weil die rd. 4.100 m<sup>2</sup> Flächenumwidmung als raumordnerisch unbedeutend eingestuft wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen und die an die Ringauffahrt angrenzende Fläche als Verkehrsgrün dargestellt. Da die Funktion des Verkehrsgrüns auch nach der bezüglich der Größe nicht FNP-relevanten Erweiterung der gewerblichen Baufläche durch einen 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. Zudem soll die Bebauungsplanänderung folgende konkreten Planungsziele umsetzen:

Mit der Bebauungsplanänderung sollen:

- die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Betriebs- und Lagerfläche der Firma Faber & Schnepf geschaffen 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 werden;
- die Anforderungen an eine geordnete Entwässerung nicht nur der Erweiterungsfläche des Betriebshofes geklärt und umgesetzt werden;
- die Gesamtverträglichkeit des Eingriffs in den Waldbestand durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie eine gleichwertige Ersatzaufforstung im Stadtgebiet nachgewiesen werden;
- die Anforderungen an eine Verlegung des als Gewässer eingestuftes Entwässerungsgrabens als naturnah ausgestalteter Bachlauf innerhalb des Flurstücks abgestimmt und bauleitplanerisch berücksichtigt werden; Hierfür ist die Durchführung eines separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen und der Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche 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) aus der Beteiligung 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.

Am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und nach Bekanntmachung am 25.11.2021 mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten in der Zeit vom 07.12.2021 bis einschließlich 18.01.2022 offengelegt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, welche auf eine mögliche nachteilige Auswirkung auf die Kleingartenanlage nördlich des Schiffenberger Weges hinweist. Im Zuge der veränderten Entwässerungsplanung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

Vom Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz ist eine Stellungnahme mit Hinweisen zur Bewertung des bestehenden Gewässerverlaufes und zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens eingegangen. Als Ergebnis verschiedener Abstimmungen wurde zum 2. Entwurf eine Gesamtkonzeption zur Entwässerung des Bauhofes und der Erweiterungsfläche in Abstimmung mit den MWB entwickelt. Außerdem wurde die Planung für einen künftigen naturnahen Gewässerverlauf mit Erhalt von schützenswerten Bäumen erarbeitet. Der 2. Entwurf wurde entsprechend angepasst.

Das Forstamt Wettenberg und die Obere Forstbehörde haben einen erneuten Hinweis zur Einhaltung des Waldabstandes nach Süden sowie zur fehlenden Eignung der zuvor geplanten Ersatzaufforstungsfläche in Lützellinden vorgebracht. Daher wird nun das angesprochene Flurstück in der Gemarkung Wieseck für die Ersatzaufforstung favorisiert (Anlage 2). Alternativ steht das Flurstück der Stadtgärtnerei in der Gemarkung Schiffenberg zur Verfügung. Von der Oberen Wasserbehörde wurden weitere Abstimmungen zur geplanten Gewässerverlegung sowie bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange angeregt. Zum 2. Entwurf wurde eine entsprechende Gesamtkonzeption zur Entwässerung des Bauhofes samt Erweiterungsfläche entwickelt und mit den zuständigen Wasserbehörden und den MWB abgestimmt.

Gegenüberstellung der wichtigsten Änderungen zwischen 1. und 2. Entwurf:

<b>Entwurf</b>	<b>2. Entwurf</b>
Gep plante Ersatzaufforstungsfläche: Gemarkung Lützellinden, Flur 9 Nr. 128 und 129 teilweise.	Gep plante Ersatzaufforstungsfläche: Gemarkung Wieseck, Flur 15 Nr. 168/4. Alternative: Gemarkung Schiffenberg, Flur 10 Nr. 2/3.
Geradlinige Gewässerverlegung entlang des Flurstückrandes. Bäume können nicht erhalten werden.	Angepasster neuer Gewässerverlauf mit Erhalt schützenswerter Bäume und naturnaher Ausgestaltung.
Faber & Schnepf Lagerflächenerweiterung in Richtung des Schiffenberger Weges.	Geänderte Lage der Lagerflächenerweiterung vorrangig in Richtung der Ringauffahrt zur BAB 485.
Entwässerung über Retentionsflächen im Bereich der Karl-Glöckner-Straße	Neue Gesamtkonzeption zur dezentralen Entwässerung (Rückhaltung und

„Klingelbach-Aue“.	Vorreinigung) von Bauhof und Erweiterungsfäche auf dem Betriebsgelände.
--------------------	---

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden wieder und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit etwas eingeschränkter Frist zum zweiten Bebauungsplanentwurf beteiligt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. 2. Bebauungsplanentwurf Nr. G 70 „Eisteiche“ 2. Änderung (Planzeichnung mit Legende)
2. Ersatzaufforstungsfläche
3. Textliche Festsetzungen zum 2. Bebauungsplanentwurf
4. Begründung mit Umweltbericht zum 2. Bebauungsplanentwurf

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift