

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2059/2024**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.05.2024

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Wi - 2353
 Verfasser/-in: Frau Inge Mühleis

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

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes WI 06/11 "Sportzentrum Wieseck am Ried"; hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 02.05.2024 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan WI 06/11 ‚Sportzentrum Wieseck am Ried‘ mit geringfügig erweitertem Geltungsbereich, die planungsrechtlichen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen (Anlage 2; § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO) 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB und parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Turn- und Sportgemeinschaft (TSG) Wieseck e.V. strebt zur Stärkung und Weiterentwicklung des Fußball-Jugendförderzentrums die Neugestaltung und Modernisierung des nordöstlichen Teils ihres Vereinsgeländes an. Der hierfür neu geplante zweite Kunstrasenplatz sowie die damit verbundene effiziente Neuorganisation der weiteren Sportfelder und -bereiche im planungsrechtlichen Außenbereich sind Anlass und begründen das Erfordernis für eine Bebauungsplanaufstellung.

Neben der Herstellung der Sportplätze sollen eine Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Geschäftsstelle und die Errichtung weiterer Nebenanlagen planungsrechtlich vorbereitet werden (Anlage 4 Ausbaukonzept des Sportzentrums, Stand 25.04.2024).

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes WI 06/11 „Sportzentrum Wieseck am Ried“ umfasst den neu zu gestaltenden östlichen Teil des Vereinsgeländes. Zum Entwurf wird der Geltungsbereich im Osten geringfügig erweitert, um das Vereinsgelände entlang seiner nordöstlichen Grundstücksgrenze zuzüglich eines schmalen Streifens aus der angrenzenden städtischen Parzelle einzubeziehen, der für die Herstellung des neuen Kunstrasenplatzes notwendig ist.

Das Plangebiet grenzt somit im Nordosten an Gehölzstrukturen und Wald, im Nordwesten an Kleingärten und einen Bolzplatz, im Südwesten an den Festplatz bzw. Parkplatz und die städtische Turnhalle mit Kegelbahn, sowie an den vereinseigenen Bestands-Kunstrasenplatz und im Südosten an das Fließgewässer „Wieseck“. Es beinhaltet damit in der Gemarkung Wieseck, Flur 1, die Flurstücke 424/23, 424 /21 teilweise, 424/24 teilweise sowie 473/3 teilweise. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 weist für das Plangebiet im Randbereich Siedlung Bestand folgende Freiraumfunktionen aus: Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft und für besondere Klimafunktionen, am südlichen Rand angrenzend ein VRG für Natur und Landschaft. Randliche Teilflächen im Süden befinden sich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Wieseck, für die der RPM 2010 entsprechend ein VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausweist.

Da das Plangebiet am Rand des Siedlungsbereichs liegt und der Bebauungsplan vorrangig Außensportanlagen durch die Überplanung bestehender Sportanlagen festgesetzt soll, werden keine diesbezüglichen Gebietskonflikte erwartet. Die Bebauungsplanaufstellung kann somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Grün- und Freifläche mit Zweckbestimmung Sportanlage/Sportplatz dargestellt. Aus den Zielen des gesamtstädtischen Landschaftsplans ist für die Sportanlage nur die Freihaltung des Ufers ableitbar, was mit der Kennzeichnung und naturnahen Gestaltung umgesetzt wird. Anpassungen der übergeordneten Planung sind daher nicht erforderlich.

Planungsziele

Der Verein plant den Ausbau und die Modernisierung seiner Sportanlagen. Dies erfolgt durch die Überplanung der vorhandenen Bestandsanlagen. Durch die effiziente Neuordnung findet ein zusätzlicher Kunstrasenplatz fast vollständig auf dem Vereinsgrundstück Platz. Lediglich ein schmaler Geländestreifen der angrenzenden städtischen Parzelle ist zur Herstellung der Mindestmaße erforderlich. Damit wird

allerdings der Randbereich eines durch die Forstbehörde festgestellten Waldes geringfügig beansprucht. Zudem ragt der Platz im Randbereich in das angrenzende Überschwemmungsgebiet der Wieseck hinein.

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen folgende konkreten Planungsziele präzisiert werden:

- planungsrechtliche Sicherung der Neuordnung der Sportplätze einschließlich der Herstellung eines neuen Kunstrasenplatzes; Verlegung bzw. Neuherstellung von Sportanlagen für die weiteren Sportabteilungen: Basketball-Außenplatz; Tartan-Sprintstrecke statt flächenintensiver Rundlaufbahn für die Leichtathletik unter Einbezug und Weiternutzung bestehender Leichtathletik-Anlagen;
- Berücksichtigung der Anforderungen, die durch die Schulsportnutzung entstehen;
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche für die bestehende Geschäftsstelle mit Erweiterungsmöglichkeit sowie von Flächen für Nebenanlagen;
- Verlängerungsoption der vorhandenen und Herstellung einer dreistufigen neuen Tribüne;
- Umsetzung der Schutzanforderungen des Fließgewässers ‚Wieseck‘ durch Kennzeichnung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens, in dem neue bauliche Anlagen unzulässig sind;
- naturnahe Gestaltung durch Festsetzung einer Anpflanzungsfläche in einer Breite von 5 m innerhalb des Uferrandstreifens und Sicherung eines Fahrrechts für einen Pflweg zugunsten der Stadt Gießen sowie Teilrückbau des im Uferrandstreifen befindenden Servicegebäudes bis auf einen technisch notwendigen Gebäudeteil;
- Höheneinstellung des neuen Kunstrasenplatzes auf dem gleichen Höhenniveau wie die vorhandenen Geländehöhen des bestehenden Rasenplatzes/der Rundlaufbahn zur Vermeidung einer Retentionsraumveränderung;
- Festsetzung zum Erhalt von drei schützenswerten Bäumen auf dem Vereinsgelände;
- optimierte Neuordnung der umgebenden Parkplätze zur Schaffung zusätzlicher Stellplatzkapazität ohne weitere Natureingriffe und Erhalt der Bestandsbäume.

Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Bebauungsplan WI 06/11 „Sportzentrum Wieseck am Ried“ wird aufgrund der damit verbundenen umweltbezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich grenzt an das FFH- und Vogelschutzgebiet der Wieseckau an, sodass im Vorfeld eine FFH-Vorprüfung vorgenommen wurde.

Der Umweltbericht wurde parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in den Entwurf planerisch integriert. Eine Immissionsberechnung (Lärmgutachten) wurde erstellt.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf beteiligt. Aus der Öffentlichkeit ging zum Vorentwurf keine

Stellungnahme ein. Aus den TÖB-Stellungnahmen gingen Anregungen insbesondere den südlichen Bereich betreffend ein.

Die untere und obere Forstbehörde verweist aufgrund der Feststellung eines Waldes auf eine erforderliche Rodungsgenehmigung. Diese ist durch den Verein beim Landkreis zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde weist auf die Schutzbestimmungen im Gewässerrandstreifen und auf die Unzulässigkeit von neuer baulicher Beanspruchung hin. Dies wird im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung einer Pflanzfläche und eines Geh-/Fahrrechts für einen Pflegeweg aufgegriffen. Geplant ist seitens des Vereins auch der Teilrückbau des Bestandsgebäudes an der Uferböschung.

Die obere Wasserbehörde sieht bei einer Planung mit gleichbleibendem Höhenniveau des Geländes keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und des Hochwasserschutzes. Sie verweist allerdings darauf, dass der Abfluss im betroffenen Bereich nicht behindert werden darf, was in den Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs ergänzt wird, ebenso wie die Anregungen der MWB auf Einhaltung wasserrechtlicher Bestimmungen. Die Hinweise zu Hochwasser-Risiken wurden in der Entwurfs-Begründung ergänzt.

Das Amt für Umwelt und Natur weist auf die Aktualisierung der Artenschutzprüfung hin und hat Ergänzungsanregungen, die in den Umweltbericht eingeflossen sind, wie detailliertere Erläuterungen zu Stadtklima, Klimaanpassung und Kaltluftströmung sowie Starkregen und Hochwasser. Die angeregten Konkretisierungen bei den Festsetzungen (Werbeanlagen, Beleuchtungsanlage, Bodenbelag, Rankpflanzen) wurden in den Textfestsetzungen zum Entwurf ergänzt; auf die weiteren Anregungen und auf Punkte, die nicht festgesetzt werden können (z.B. Verfüllung, Platzbewässerung) wird in der Begründung detaillierter eingegangen.

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)

Beschluss des Magistrats vom _____. _____. _____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beglaubigt:

Unterschrift