

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2355/2024**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 07.11.2024

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: Abwägung und Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 07.11.2024 -

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 WI 06/11 ‚Sportzentrum Wieseck am Ried‘ (Anlage 2) wird mit 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:

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 waren Anlass für diese Bebauungsaufstellung.

Die wesentlichen Komponenten dieser Neuplanung konnten bereits aufgrund der eingetretenen Planreife dieses Bebauungsplans gemäß § 33 BauGB genehmigt werden und befinden sich in der Ausführung.

Geltungsbereich und Ziele der Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Größe von ca. 1,9 ha grenzt im Nordosten an Gehölzstrukturen und Wald, im Nordwesten an Kleingärten und einen Bolzplatz, im Südwesten an den Festplatz bzw. Parkplatz und die städtische Sporthalle sowie an den vereinseigenen Bestands-Kunstrasenplatz und im Südosten an die Wieseck.

Der Bebauungsplan setzt folgende wesentliche, bereits zur Einleitung beschlossenen Planungsziele um:

- planungsrechtliche Sicherung der Neuordnung und Herstellung der Sportplätze;
- 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 bestehende bauliche Anlagen teilrückgebaut werden und 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 Pflegeweg zu Gunsten der Stadt Gießen;
- Höheneinstellung des neuen Kunstrasenplatzes auf dem gleichen Höhenniveau wie die vorhandenen Geländehöhen des bestehenden Rasenplatzes/der Rundlaufbahn zur Vermeidung einer Retentionsraumveränderung in den Randbereichen des Überschwemmungsgebietes;
- Festsetzung zum Erhalt von drei schützenswerten Bäumen auf dem Vereinsgelände;
- optimierte Stellplatznutzung 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“ wurde 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 Lärm-Immissionsberechnung wurde erstellt.

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 01.06.2023 eingeleitet. Auf Grundlage des Sportanlagen-Konzeptes für die Um- und Neugestaltung des TSG-Wieseck-Geländes wurde der Vorentwurf ausgearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf wurde mit Bekanntmachung am 13.01.2024 vom 15.01. bis zum 14.02.2024 durchgeführt. Die vorgebrachten 14 Anregungen gingen in die Entwurfsbearbeitung ein und konnten weitestgehend berücksichtigt werden, nur eine Stellungnahme konnte nicht vollständig berücksichtigt werden.

Am 06.06.2024 wurde der Bebauungsplanentwurf und dessen Offenlage von der Gießener Stadtverordnetenversammlung beschlossen und anschließend nach Bekanntmachung am 12.06.2024 mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 14.06. – 16.07.2024 zur Einsichtnahme offengelegt. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf erfolgte zeitgleich.

Von den 47 zum Entwurf beteiligten Ämtern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden 18 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 11 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Anregungen vorzubringen hätten, 7 enthielten Anregungen. Davon brachten 5 Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller oder technischer Art vor, die klarstellend eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer wesentlichen inhaltlichen Änderung der Planung kam. Teilweise gingen Anregungen ein, die entweder in der weiteren, teils nachgelagerten Bauplanung oder unter Weiterleitung an Fachämter in konkreten Fachplanungen berücksichtigt werden. Nur 2 Stellungnahmen konnte nicht vollständig berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 29 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus der Öffentlichkeit ging zum Vorentwurf eine Stellungnahme mit Anregung zur Einfriedung ein, die berücksichtigt werden konnte. Zum Entwurf ging aus der Öffentlichkeit eine weitere Stellungnahme ein. Es wurde Bedauern ausgedrückt, dass die Leichtathletik mit dem Verlust der Rundlaufbahn und der Intensivierung der Fußballsparte für den Verein offensichtlich an Bedeutung verliert und auch den Schulsport einschränkt. Der Verein hat dies aufgegriffen und stellt statt der Rundlaufbahn eine neue Sprintstrecke

her, die ebenso wie die sonstigen weiterhin bestehenden Leichtathletikanlagen auch der Schulsportnutzung dienen kann.

Aus den TÖB-Stellungnahmen gingen zum Vorentwurf sowie zum Entwurf Anregungen insbesondere den südlichen Randbereich betreffend ein.

Die untere und obere Forstbehörde verwies in beiden Beteiligungsrounden aufgrund der Feststellung eines Waldes auf eine erforderliche Rodungsgenehmigung. Diese wurde durch den Verein beantragt und mittlerweile durch den Landkreis mit der Auflage einer Walderhaltungsabgabe genehmigt. In der Entwurfsstellungnahme weist die Obere Forstbehörde zudem darauf hin, dass Gefahrenbereiche im Bebauungsplan zu kennzeichnen sind. Diese Anregung wird nicht in die Planzeichnung, sondern in die Hinweise dergestalt aufgenommen, dass im entsprechenden Waldabstand der Gefahrenbereich und Brand-Risiken zu berücksichtigen sind.

Die untere Wasserbehörde wies auf die Schutzbestimmungen im Gewässerrandstreifen und auf die Unzulässigkeit neuer baulicher Anlagen hin. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung einer Pflanzfläche und eines Geh-/Fahrrechts für einen Pflegeweg aufgegriffen sowie durch den mit der TSG abgestimmten Teilrückbau des Bestandsgebäudes an der Uferböschung umgesetzt. Zudem wurde bei einem Ortstermin durch die Behörde die Uferböschungsoberkante definiert und mit den entsprechenden Schutzabständen in den Bebauungsplan übernommen.

Die obere Wasserbehörde sah bei einer nachgewiesenen Planung mit gleichbleibendem Höhenniveau des Geländes keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und des Hochwasserschutzes, solange der Abfluss im betroffenen Bereich nicht behindert wird. Diese Anforderung wurde in die Hinweise des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen, ebenso wie die Anregungen der MWB auf die Einhaltung wasserrechtlicher Bestimmungen. Die Hinweise zu Hochwasser-Risiken wurden in der Entwurfs-Begründung ergänzt.

Die in der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Vorentwurf geforderte Aktualisierung der Artenschutzprüfung sowie Ergänzungsanregungen zu Stadtklima, Klimaanpassung und Kaltluftströmung sowie Starkregen und Hochwasser sind in den Umweltbericht eingeflossen. 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.

Zum Entwurf gingen vom Umweltamt weitere Anregungen ein, die klargelegt bzw. in die Begründung aufgenommen wurden (z.B. Maßnahmenfläche, Dachbegrünung). Weitere Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren (z.B. dingliche Sicherung), sondern dessen Umsetzung (z.B. Sandverfüllung) oder obliegen anderen Ämtern (z.B. Pflege). Die Anregungen konnten größtenteils berücksichtigt werden. Wenige Anregungen, wie die Verschiebung des Kunstrasenplatzes oder Festsetzungen zum Bodenbefestigungssystem konnten aber nicht berücksichtigt werden.

Die eingegangenen Anregungen, die nur teilweise oder nicht berücksichtigt werden konnten, und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

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

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift