

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2448/2025**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.01.2025

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	03.02.2025	Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. G 70 "Eisteiche"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 23.01.2025 -

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. Der in der Anlage 1 dargestellte Abwägungsvorschlag wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan G 70 „Eisteiche“, 2. Änderung wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) 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:

Anlass, Geltungsbereich und Planungsziele

Im Zuge der vor rd. 7 Jahren eingeleiteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der

Betriebs- und Lagerflächen von Faber & Schnepf in Richtung der Autobahnauffahrt geschaffen werden, sodass durch die Ergänzung des bestehenden Betriebshofes eine Optimierung der Betriebsabläufe ermöglicht wird.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind dabei auch Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen. Zudem wird die erforderliche Verlegung des im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche vorhandenen Gewässerverlaufs bauleitplanerisch berücksichtigt. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen unter anderem zu den überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und die Planung angepasst werden. Hierbei sind neben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch die in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet soll somit Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Außerdem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es eine rechtliche Trennung zwischen dem Bebauungsplanverfahren und der genehmigten Rodung gibt, die innerhalb der Fäll-Periode bis Ende Februar, also auch bevor die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt, möglich ist.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung von Industriegebiet im Nordwesten und von Gewerbegebiet im hieran anschließenden Teil des Plangebietes das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes von 1978 mit den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgegriffen. Hierdurch werden die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen erfasst und bauplanungsrechtlich im Bestand sowie in ihrer weiteren Entwicklung gesichert. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionsträchtigere Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden. Die Abgrenzung des bisherigen Industriegebietes zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der Asphaltmischanlage grundsätzlich beibehalten wird.

Das Plangebiet befindet sich in der Gießener Kernstadt im Bereich südlich der Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) zwischen der Straße Steinberger Weg (Landesstraße L 3132) im Westen und der Auffahrt zur Bundesautobahn BAB 485 („Gießener Ring“) im Osten. Im Süden wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes von den Aufforstungsflächen des ehemaligen Bergbaus begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 6, die Flurstücke 2/11, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2 und somit eine Fläche von rd. 5,0 ha. Hiervon entfallen rd. 3,1 ha (31.239 m²) auf das Gewerbegebiet und rd. 1,6 ha (16.222 m²) auf das Industriegebiet sowie rd. 0,2 ha (2.427 m²) auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gewässerverlauf mit Gehölzstreifen“.

Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2018 gefasst und am 02.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.03. – 05.04.2019. Am 18.11.2021 folgte der Entwurfsbeschluss, welcher am 25.11.2021 bekanntgemacht wurde.

Die Offenlegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.12.2021 bis einschließlich 18.01.2022 durchgeführt. Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach der Entwurfs-offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB insbesondere im Hinblick auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung zur Verlegung und naturnahen Gestaltung des Gewässers im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche sowie der Entwässerungsplanung und der Aufnahme und Zuordnung einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche geändert wurde und zudem weitere faunistische Erfassungen und artenschutzrechtliche Bewertungen entsprechender Tiergruppen vorgenommen wurden, erfolgte auf der Grundlage eines 2. Entwurfs-Beschlusses am 21.12.2023 eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 27.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024.

Nach der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen von Öffentlichkeit sowie Trägern öffentlicher Belange hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes sind die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen abzuwägen.

Folgende Punkte wurden im Vergleich zum Vorentwurf angepasst:

- verschiedene redaktionelle Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung;
- überarbeitete Entwässerungsplanung zum 2. Planentwurf, um eine ausreichende Rückhaltung, Vorreinigung und gedrosselte Einleitung zu ermöglichen;
- planerische Behandlung des Gewässers als Bach mit geändertem, renaturiertem Verlauf;
- Die Zufahrtssituation wurde zum 1. Planentwurf hin geändert;
- Berücksichtigung forstwirtschaftlicher Belange;
- die Thematik zur Betroffenheit geschützter Vogelarten wird im Umweltbericht behandelt;
- die planerische Behandlung des Gewässers wurde zum 2. Planentwurf deutlich konkretisiert und vorabgestimmt. Die Anforderungen der Unteren Wasserbehörde sowie die Prinzipien einer naturnahen Gewässerneuanlage wurden berücksichtigt.

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

- Die eingeschränkte Nutzung des 15m-Streifens im südlichen Teilbereich wird in Zusammenhang mit einem 20m-Abstand des Waldes zur Grundstücksgrenze für angemessen gehalten, um der Waldabstands-Forderung der Forstbehörde von 35m zu entsprechen. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag festgehalten.

- Die Errichtung neuer Gebäude und Anlagen, welche einen erhöhten Wasserverbrauch auslösen würden, ist auf den als Lagerflächen geplanten Erweiterungsflächen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Zuständig für die Anordnung von Wassersparmaßnahmen ist grundsätzlich die Untere Wasserbehörde beim Landkreis.
- Der Magistrat sieht keinen Untersuchungsbedarf und keine negativen Auswirkungen des Planungsvorhabens bezüglich der Grundwasserneubildung.
- Der Anregung einer Bilanzierung des Bodeneingriffs wird nicht gefolgt, da sich die Flächeninanspruchnahme durch die Industriegebietserweiterung auf weniger als 10.000 m² beschränkt und für den betroffenen Bereich keine Ertragsmesszahl vorliegt.
- Der Anregung einer Festsetzungsergänzung für einen geschlossenen Gehölzsaum wird nicht entsprochen.
- Eine Einschätzung bezüglich einer nicht an die Ziele der Raumordnung angepassten und aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelten Bebauungsplan(änder)ung wird aufgrund der Größenverhältnisse nicht geteilt.
- Der Anregung einer Planungsalternative kann nicht entsprochen werden, da die vorgeschlagenen Flächen im Südwesten (ehem. Baubetrieb) ebenfalls für die Erweiterung des Betriebshofes benötigt werden.

Entgegen den Aussagen des 2. Planentwurfes, dass der Natureingriff durch Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme des Jagdvereins Hubertus Gießen und Umgebung e.V. in der Stadt Pohlheim, Gemarkung Garbenteich und die Waldrodung durch eine Ersatzaufforstung im Stadtgebiet Gießen entweder im Bereich des Gießener Nordkreuzes (Gemarkung Wieseck, Flur 15, Flurstück 168/4) oder im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei (Gemarkung Schiffenberg, Flur 10, Flurstück 2/3) kompensiert werden könnten, konnten die Ökopunkte nicht gesichert und die Ersatzaufforstung auf beiden Flächen aufgrund versagter Genehmigungen nicht durchgeführt werden. Stattdessen konnten inzwischen folgende Ausgleichsflächen-/Maßnahmen tatsächlich und im Städtebaulichen Vertrag abgesichert werden:

- der Bezug von Ökopunkten über HessenForst Wettenberg aus einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme in der Stadt Staufenberg, Gemarkung Treis a. d. Lumda, Flur 11 Nr. 1/1;
- die Herstellung und Unterhaltung einer Ersatzaufforstung in der Stadt Büdingen, Gemarkung Dudenrod, Flur 1, Flurstücke 64, 65 und 66.

Umsetzungsschritte

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen, die Rodung soll noch in dieser Fällperiode durchgeführt werden. Ergänzend zur Bebauungsplanänderung wird vor dem Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Die wesentlichen Inhalte des Städtebaulichen Vertrages sind:

- die Rodung wird in den Monaten Oktober, November oder Februar durchgeführt. Falls die Rodung im Dezember oder Januar erfolgen muss, sind die Gehölze auf überwinternde Fledermäuse abzusuchen,
- entlang der südlichen Grundstücksgrenze besteht bis zu einer Entfernung von 35m Windwurfgefahr. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass keine Gefährdungen für Personen oder Sachgüter bestehen,
- Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung,
- Bestimmung von Mindestpflanzqualitäten für zu pflanzende Bäume und Gehölze und Erarbeitung einer mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Detailplanung,
- Anbringung von Nistkästen und Baumschutzmaßnahmen,
- Umsetzung der Sumpf-Schwertlilie vom alten an den neuen Bachlauf,
- Verwendung von gebietsheimischem Saatgut und autochthonem Pflanzenmaterial,
- Kontrolle vorhandener Gebäude bei Bauarbeiten auf den Besatz von Fledermäusen,
- Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschläge zu den eingegangenen abwägungspflichtigen Anregungen
2. Bebauungsplan Nr. G 70 2. Änderung (Satzungsbeschluss, zeichnerischer Teil)
3. Textfestsetzungen (Satzungsbeschluss)
4. Begründung (Satzungsbeschluss)
5. Umweltbericht (Satzungsbeschluss)

W e i g e l - G r e i l i c h (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift