

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2642/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 16.05.2025

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pr/Wi - 2338
Verfasser/-in: Frau Bettina Priebe

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

Betreff:

23. Änderung des Flächennutzungsplans "Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II"
hier: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 16.05.2025 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Erweiterung Firma Bieber + Marburg II‘ eingeleitet.
2. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit dem Bebauungsplan-Entwurf SCH 08/04 „Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“ durchzuführen.“

Begründung:

Planungsanlass

Die Firma BIEBER + MARBURG stößt mit ihren Lager- und Produktionsflächen an Kapazitätsgrenzen und möchte nun in westlicher Richtung erweitern. Um den Unternehmensstandort zu sichern und eine weitere Entwicklung zu ermöglichen wird für das Gebiet der Bebauungsplan Nr. SCH 08/04 „Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“ aufgestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die städtebaulichen

Entwicklungsvorstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt. Die Universitätsstadt Gießen beabsichtigt die bauliche Entwicklung der Firma zwischen der BAB 485 (Gießener Ring) im Norden, bestehenden Produktions- und Lagerflächen der Firma BIEBER + MARBURG im Osten sowie Flächen für die Forstwirtschaft im Süden und im Westen zu unterstützen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 8,56 ha. Hiervon betreffen 4,56 ha die eigentliche Änderungsfläche. Bei den weiteren 4 ha handelt es sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs um eine Korrektur des aus 2000 stammenden Flächennutzungsplans, die den Bestand nachvollzieht. Die Änderung betrifft eine Fläche für die Forstwirtschaft mit dem Status Schutz- und Erholungswald, die zur gewerblichen Bauflächen wird.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde zunächst eine ergebnisoffene Standortvariantenüberprüfung durchgeführt, um die ökologisch günstigste und klimaneutralste Erweiterungsvariante zu finden. Dabei wurden die drei verschiedenen Szenarien Vollverlagerung, Teilverlagerung und Erweiterung am Bestandsstandort untersucht. Im Ergebnis ist eine Komplettverlagerung des Betriebsstandortes abzulehnen, da eine erforderliche Flächenkulisse nicht zur Verfügung steht. Eine Teilverlagerung ist lediglich für das Gail-West-Gelände aus naturschutzfachlicher Sicht günstiger zu bewerten als eine Erweiterung am Bestandsort. Jedoch sind größere Teile des Gebäudebestandes abzubauen. Somit schlägt sich die Beräumung des Geländes negativ in der Ökobilanz nieder. Auch zusätzlicher Grund- sowie Geschossflächenbedarf sowie zusätzlich anfallende Fahrten zwischen Bestandsstandort und der neuen Fläche beeinflussen die Gesamtökobilanz negativ. Insbesondere ist nach CO₂-Berechnungen (Ökobilanz) die Erweiterung vor Ort mit den geringsten Emissionen verbunden. Dem entsprechend besteht keine umsetzbare Alternative zur Erweiterung am Bestandsstandort. Für die Firma BIEBER + MARBURG sprechen zudem auch erhebliche betriebswirtschaftliche Gründe gegen eine Teilverlagerung. Nach Prüfung aller Belange wird ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erweiterung am Betriebsstandort gesehen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die zweite Entwurfsfassung, die bis Anfang Juli erneut und in eingeschränktem Umfang offengelegt wird, soll voraussichtlich im Jahr 2026 in Kraft treten. In dieser Entwurfsfassung sind keine Zielvorgaben oder Darstellungen enthalten, die dem geplanten Erweiterungsvorhaben entgegenstehen würden.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist jedoch weiterhin der derzeit rechtsverbindliche Regionalplan Mittelhessen 2010 maßgeblich. Dieser weist die betroffenen Flächen als Vorranggebiet für Forstwirtschaft, als Vorranggebiet im Regionalen Grünzug, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten aus.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans steht damit nicht im Einklang mit den Zielen des geltenden Regionalplans und widerspricht der Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Gießen einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan gestellt, der mit Beschluss am 03.05.2024 durch den Haupt- und Planungsausschuss der

Regionalversammlung Mittelhessen mit Maßgaben zugelassen wurde. Aktuell liegt dem Regierungspräsidium Gießen ein Antrag auf Änderung der Maßgaben zur Zielabweichungszulassung vor. Durch den aktuellen Arbeitsstand mit weiteren erfolgten Abstimmungen insbesondere auch mit Hessen Forst werden die ehemals groben Flächendarstellungen durch exakte Maßnahmenflächen ersetzt und die kompensierenden Schutz- und Erholungswaldausweisungen aktualisiert. Laut der Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen wird über den Antrag in der Sitzung des zuständigen Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung am 27.06.2025 entschieden.

Ziele des Planänderungsverfahrens

Die vorbereitende Bauleitplanung soll folgende Planungsziele verfolgen, welche im Rahmen des 2022 bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens SCH 08/04 „Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“ konkretisiert und ergänzt wurden.

Folgende Planungsziele sind für die Planänderung des vorliegenden Gebietes vorgesehen:

- Erweiterung des bestehenden Hallenkomplexes um ca. 100 m in westliche Richtung inklusive einer Hallenhöhe von durchschnittlich 22,00 m,
- Erstellung einer klimaangepassten Entwässerungskonzeption,
- Abstimmung und Klärung der bisher als ausreichend angesehenen verkehrlichen Erschließung des Betriebsgeländes an den Steinberger Weg auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung,
- Abstimmung der Verlegung eines 20 kV-Erdkabels der Stadtwerke Gießen,
- Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel (Rückhaltung des Niederschlagswassers inkl. Maßnahmen zum verzögerten Abfluss, Dach- und Fassadenbegrünung, Entwässerung bei Starkregenereignissen, helle Dach- und Fassadenflächen, Baumpflanzungen zur Überschattung der Stellplatzflächen, Einsatz wasserdurchlässiger und verdunstungsfähiger Bodenbeläge),
- Ausbau regenerativer Energien (Solaranlagen),
- Reduzierung der Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht).

Verfahren:

Da eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur damaligen Erweiterung im Jahr 2009 nicht stattgefunden hat, wird im angehängten Plan die ehemalig erfolgte 1. Erweiterung mit einem schwarzen Geltungsbereich nachrichtlich dargestellt. Der in rot umrandete Bereich beschreibt den Geltungsbereich der aktuellen Bauleitplanung. Die Gesamtfläche mit alter Änderung umfasst ca. 8,5 ha, die aktuelle Änderung beträgt davon ca. 4,5 ha. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. SCH 08/04 „Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“. Durch die Bekanntmachung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgte die Unterrichtung und Erörterung zur geplanten Nutzungsänderung. Auf dieser Grundlage wurde auf eine förmliche

Beteiligung zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf verzichtet. Die weiteren Verfahrensschritte des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens werden im Weiteren im Parallelverfahren eng mit der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Im Zuge des Parallelverfahrens wird darauf hingewiesen, dass keine eigenständige Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vorgelegt wird. Die Begründung des Bebauungsplanes, der zugehörige Umweltbericht sowie sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Gutachten und fachlichen Stellungnahmen finden gleichermaßen Anwendung für das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift