

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2058/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.02.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Hn/Mi - 2356/2331
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert/Herr Henrich

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	10.03.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II" (Teilgebiet West);

hier: Plangebietserweiterung, Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlage - Antrag des Magistrats vom 03.03.2014 -

Antrag:

„1. Für das Teilgebiet West des mit Einleitungsbeschluss vom 21.07.2005 im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes GI 04/21 ‚Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg‘ wird der räumliche Plangeltungsbereich auf die in der Anlage 1 dargestellte Teilfläche festgelegt. Der räumliche Plangeltungsbereich wird gegenüber der zur Verfahrenseinleitung beschlossenen Abgrenzung um eine Teilfläche westlich des Leihgesterner Weges mit den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 10 Nr. 131/19+20 (Studentenwohnheime) erweitert.

2. Der am 12.09.2013 erfolgte Annahmebeschluss zum Antrag der Stadtwerke Gießen (24.10.2012) auf Durchführung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zurück genommen.

3. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 04/21 ‚Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg – Teilgebiet West‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

4. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/ BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Nach der Verfahrenseinleitung und frühzeitigen Beteiligungsphase zum koordinierenden Gesamt-Bebauungsplan im ca. 100 ha großen gewerblichen Entwicklungsbereich zwischen Leihgesterner Weg, Zeiselwiese, den Sondergebieten Bänninger und Grüninger Pfad sowie dem Stadtwald und dem vorgezogenen Verfahrensabschluss für den Teilbereich der Bahnunterführung Ferniestraße soll jetzt ein weiterer bedeutsamer Teilbereich weiter entwickelt werden.

Planungsanlass sind die in diesem Teilbereich beabsichtigten Bauvorhaben einer weiteren Reststoff-Verbrennungsanlage (TREA 2) auf dem Heizwerk-Gelände der Stadtwerke Gießen sowie eines Forschungsinstitutes der Fraunhofer Gesellschaft (Bioressourcen – Insektenbiotechnologie), für das ein geeigneter Standort planungsrechtlich abgesichert werden soll. Zur planungsrechtlichen Konfliktbewältigung hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit eines an den Heizwerk-Standort heran rückend geplanten weiteren Studentenwohnheimes wird das Plangebiet um zwei westlich des Leihgesterner Weges liegende Grundstücke des Studentenwerkes erweitert.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der rd. 38 ha große räumliche Plangeltungsbereich des Teilgebietes West umfasst

- den bereits mit dem großen Heizwerk sowie der TREA 1 bebauten und für weitere (regenerative) Energieerzeugungsanlagen vorgesehenen SWG-Standort mit angrenzendem Umspannwerk (E.ON),
- den nach einer intensiven Vorabstimmung mit der Universität und dem Fraunhofer-Institut ausgewählten Vorzugsstandort für die Instituts-Ansiedlung im Eckbereich nördlich des Ohlebergsweges zum Leihgesterner Weg hin sowie den unter Umständen benötigten Ersatzstandort südlich des Oberauweges,
- eine gewerbliche Neubafläche zwischen dem o. g. Vorzugsstandort und dem SWG-Gelände sowie
- weitere bebaute Gewerbebaugrundstücke und Grünflächen im Bereich des Ohlebergsweges und der verlängerten Ferniestraße.

Der räumliche Plangeltungsbereich wird gegenüber der zur Verfahrenseinleitung beschlossenen Abgrenzung um eine Teilfläche westlich des Leihgesterner Weges mit den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 10 Nr. 131/19+20 (Studentenwohnheime) erweitert.

Als städtebauliche Ziele der Planung im Teilgebiet West werden festgelegt:

- Umsetzung eines in 2013 erstellten und vorabgestimmten städtebaulichen Entwurfes (Büro F.Heide/Frankfurt) mit begleitender Verkehrsuntersuchung (Büro Durth&Roos/

Darmstadt) zur Optimierung der Gebietsentwicklung und Erschließungskonzeption gegenüber dem Planvorentwurf,

- planungsrechtliche Vorbereitung (Baurecht-Schaffung) für die geplanten Neubauvorhaben TREA 2 und Fraunhofer-Institut,
- Flexible Festsetzung eines Gewerbegebietes östlich des Leihgesterner Weges zur gezielten Ansiedlung von Technologiebetrieben (Forschung, Entwicklung, Produktion) im Zusammenhang mit dem Institut und den angrenzenden Naturwissenschaften,
- Einbeziehung bebauter und unbebauter Gewerbegrundstücke zur Festlegung des baulichen Entwicklungsspielraumes
- Festlegung einer Baugebietsart für den weitgehend bebauten und wohnbaulich genutzten Eckbereich nördlich Oberauweg zum Leihgesterner Weg unter Berücksichtigung der Gemengelagen-Rechtsprechung,
- Einbeziehung eines mit Studentenwohnheimen bebauten und zur Erweiterung dieser Nutzung vorgesehenen Teilbereiches westlich des Leihgesterner Weges zur bauleitplanerischen Konfliktlösung der an das Heizwerk heran rückenden Wohnbebauung und
- Ermittlung/Festlegung von Flächen und Schall bezogenen Emissions- und Immissionskontingenten als Instrument zur Konfliktlösung unter Berücksichtigung eines angemessenen gewerblichen Entwicklungsspielraumes, auch für das Areal der ehemaligen Gail-Werke.

Als grünordnerische Ziele werden festgelegt:

- Erhaltung prägender Grünstrukturen im Plangebiet und
 - deren Vernetzung im Rahmen eines Grünordnungs- und Wegekonzeptes unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Situation und der Anforderungen der Naherholung zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbebestandes/-umfeldes,
 - Festlegung angemessener naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der im Plangebiet teilweise bereits vorhandenen Baurechte,
 - Besondere Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen und lokalklimatischen Planungsanforderungen
- und
- Übernahme der bergrechtlichen Rekultivierungsplanung.

Verfahren, frühzeitige Beteiligung

Nach dem am 21.07.2005 erfolgten Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ mit einem ca. 100 ha großen Plangeltungsbereich im zweistufigen Regelverfahren wurde eine umfangreiche frühzeitige Beteiligungsphase zu einem von der Stadtverordnetenversammlung gebilligten Bebauungsplanvorentwurf in 2007/2008 durchgeführt. Nach Auswertung der zahlreichen Anregungen zu den Planfestsetzungen im Vorentwurf (siehe Planbegründung) und aufgrund der seit der frühzeitigen Beteiligungsphase eingetretenen Entwicklungen wurde entschieden, das Aufstellungsverfahren in Teilgebieten je nach Planungsanlass separat weiter zu führen.

So wurde ein Teil-Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Bahnunterführung im Zuge der verlängerten Ferniestraße bis 2010 zur Rechtskraft gebracht, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vorbereitung dieses Kreuzungsvorhabens zu schaffen.

In 2013 wurde ein weiterer Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan(entwurf) für die geplante TREA 2 in die Offenlage gebracht. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und festgestellter Abweichungen einerseits der VEP-Planfestsetzungen mit den Zielaussagen des o.g. städtebaulichen Entwurfes sowie andererseits der Umwelt bezogenen Planaussagen mit den zu diesem Zeitpunkt in Vorbereitung des Teilgebiets-Bebauungsplanes West vorliegenden Kartierungsergebnissen wurde entschieden, dass das Baurecht für die TREA 2 nur im Rahmen eines das Gesamtgebiet umfassenden Angebots-Bebauungsplanes geschaffen werden kann. Formell muss daher der am 12.09.2013 erfolgte Annahmebeschluss des Antrages auf Durchführung eines Aufstellungsverfahrens für das VEP-Teilgebiet zurück genommen werden.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Gemäß §§ 3/4 BauGB soll die Beteiligung der Behörden parallel zur der einmonatigen öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Anschließend wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg – Teilgebiet West“
2. Textliche Festsetzungen zum Entwurf
3. Begründung zum Entwurf
4. Auszüge aus dem Städtebaulichen Entwurf (F.Heide)
(siehe Anlage 1 der Begründung zum Entwurf)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

() beschlossen

() ergänzt/geändert beschlossen

- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift