

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2135/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 05.05.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Gt/Mi - 2333
 Verfasser/-in: Genth, Matthias

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrates vom 05.05.2014 -

Antrag:

- "1. Die Anregungen seitens der Öffentlichkeit und eines Naturschutzverbandes im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ 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 bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 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:

Der Gummi verarbeitende Industriebetrieb Poppe hat seinen Standort am Leihgesterner Weg in 2013 vollständig aufgegeben und seine Produktion und Verwaltung an den Ohlebergsweg verlegt. Bereits 2012 wurde das Betriebsgelände von der Firma Revikon mit dem Entwicklungsziel

gekauft, dieses unter teilweisem Erhalt der Bestandsgebäude seiner innerstädtischen Lage angemessen und verträglich zur umgebenden Wohnbebauung umzunutzen.

Mit dem nach einer umfangreichen und weit über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus gehenden Beteiligungsphase jetzt zum Satzungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplan wird eine Bau- und Nutzungskonzeption, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt, gesichert.

Geltungsbereich und Planungsziele

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in 2011 wurde das Plangebiet auf den Bereich zwischen Günthersgraben, Aulweg, Leihgesterner Weg und der nordöstlichen Grenze des ehemaligen Poppe-Areals reduziert, da nur für dieses Teilgebiet ein Planerfordernis aufgrund der beabsichtigten Neuordnung besteht. Der reduzierte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Das Planungsziel besteht in der Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung und der Revitalisierung des ehemaligen Industriestandortes zur Schaffung wohnverträglicher Arbeitsplätze. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht den Neubau von insgesamt 6 Wohngebäuden sowie die teilweise Umnutzung der ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude für nicht wesentlich störendes Gewerbe innerhalb eines Mischgebietes vor. Im Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung soll im nordöstlichen, tiefer liegenden Teil des Firmenareals ein kleines Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes errichtet werden. Zusätzlich dazu wurde die bislang im unbeplanten Innenbereich liegende Bestandsbebauung an der Elsa-Brandström-Straße planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Verträglichkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklung mit der Nachbarschaft wurde insbesondere in Bezug auf die Themen Immissionsschutz, Naturschutz, Verkehr und Verschattung gutachterlich nachgewiesen.

Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2011 wurde eine besonders umfangreiche frühzeitige Beteiligungsphase mit mehrfacher Variantendiskussion in zwei Bürgerinformationsveranstaltungen (27.10.2011 und 26.06.2012) durchgeführt. Zur förmlichen frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2013 bis 18.10.2013 wurden das Planerfordernis nochmals überprüft und der Geltungsbereich auf 4,4 ha reduziert. Ab diesem Zeitpunkt wurde der Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt. Die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange wurden im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles (6.12. bis 20.12.2013) auf der Grundlage von faunistischen und floristischen Gutachten sowie landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen sachgerecht ermittelt und mit ausgewählten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung fanden am 04.11.2013 eine öffentliche Ortsbegehung mit rd. 50 Bürger/-innen, der Bürgermeisterin sowie Vertretern der Firma Revikon, des Architekturbüros und Planungsamtes sowie am 04.02.2014 ein weiterer Ortstermin mit dem Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr statt.

Entsprechend dem Entwurfsbeschluss vom 20.02.2014 wurden die Offenlage vom 05.03.2014 bis 04.04.2014 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 05.03.2014 bis 26.03.2014 durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich lediglich ein Abwägungsbedarf über die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom BUND Gießen vorgelegten Anregungen zu den Planfestsetzungen.

Aus den Beteiligungsverfahren ergaben sich insgesamt 72 Stellungnahmen. Davon konnten Anregungen und Hinweise aus 44 Stellungnahmen im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Es verbleiben somit 28 Stellungnahmen, die abwägungspflichtige Anregungen enthalten.

Der Großteil der privaten Einwander äußerten Kritik an dem geplanten Bau eines Mehrfamilienhauses unterhalb des denkmalgeschützten Poppe-Parks, da negativen Veränderungen für die Anwohnerschaft (Verschattung, Immissionsbelastungen, Wohnruhe), Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sowie des Garten-Denkmalsschutzes befürchtet werden. Die Bedenken der Anwohnerschaft wurden im Rahmen einer Verschattungsstudie sowie eines Immissionsschutzgutachtens geprüft und die Verträglichkeit der Planung nachgewiesen. Darüber hinaus wurde mit Anpassungen des Baukonzeptes (Verkleinerung des Baufensters, Reduzierung der Gebäudehöhe, Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten und Stellplätzen sowie Einhaltung eines Grenzabstandes weit über den Mindestvorgaben der Bauordnung) reagiert.

Negative Auswirkungen auf Flora und Fauna (Gefährdung der besonders geschützten Arten) konnten im Zuge des Verfahrens gutachterlich widerlegt werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zum Schutz der Umweltbelange getroffen.

Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurde durch eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 08.11.2013 mit Klarstellung der genauen Abgrenzung des denkmalgeschützten Bereiches der Gartenanlage und der Lage der schützenswerten Brauereikeller festgelegt.

Den Bedenken zur geplanten Höhe der Wohngebäude oberhalb der Elsa-Brandström-Straße zu Lasten der am Hangfuß gelegenen kleinteiligeren Bebauung (Verschattung und Immissionen durch zusätzlichen Verkehr) mit Anregung einer Beschränkung auf 2 Vollgeschosse (analog zum gegenüber liegenden Bebauungsplan GI 04/25) konnte insoweit begegnet werden, dass eine Höhenstaffelung und Abrückung der weiterhin dreigeschossigen Baukörper zur Einfamilienhaus-Bebauung der Elsa-Brandström-Straße hin sowie Schallschutz-Maßnahmen und eine Trennung der privaten und gewerblichen Verkehre festgesetzt werden.

Die Änderung des Plangebietes und der Verfahrensart wurde mit Hinweis auf eine ungesteuerte Nachverdichtung des Südviertels und unzureichende Berücksichtigung umweltfachlicher Belange kritisiert. Dem kann entgegen gehalten werden, dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Zusammenhang mit bestehendem Denkmalschutz eine ausreichende Steuerungsgrundlage für die weitere bauliche Nachverdichtung bietet und die o.g. ausreichende Berücksichtigung Umwelt bezogener Belange durch die Erarbeitung zum Ergebnis geführt hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Der BUND Gießen regte ebenfalls und aus artenrechtlichen Gründen den Verzicht auf das o.g. Mehrfamilienhaus an, was aber an Hand der durchgeführten Begutachtungen als nicht begründbar eingestuft wird.

Die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten, zum Beispiel in Form der Ergänzung der Hinweise.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

- 1.1 Zusammenstellung
- 1.2 frz.-Beteiligung
- 1.3a Offenlage
- 1.3b Offenlage
- 2. Bebauungsplan
- 3. Begründung und Fachbeiträge

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift