

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2484/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.11.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

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

Betreff:

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

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 18.11.2014 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a 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 in Anlage 2 aufgeführte Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II (Teilgebiet Nord)" 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 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:

Ziele der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan soll die geplante Errichtung einer Forschungsstätte des Fraunhofer-Instituts für Molekularbiologie und Angewandte Ökologie IME (Insektenbiotechnologie), als Gemeinschaftsprojekt mit der Justus-Liebig-Universität/JLU und der Technischen Hochschule Mittel-

hessen und die Entwicklung eines räumlich dem Forschungsinstitut sowie dem JLU-Campus Naturwissenschaften angegliederten Technologie- und Gewerbeparkes, speziell zur Ansiedlung von mit dem Forschungsschwerpunkt zusammen hängenden weiteren Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsbetrieben, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Geltungsbereich und Verfahren der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12,95 ha und wird begrenzt durch den Leihgesterner Weg im Westen, die Zeiselwiese im Norden und dem Ohlebergsweg im Süden einschließlich seiner südlich angrenzenden Bebauung und Flächen.

Im Jahr 2005 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ beschlossen, der ein ca. 100 ha großes Plangebiet umfasste. Am 13.12.2007 wurde durch Stadtverordnetenbeschluss ein Planvorentwurf gebilligt. Schon damals wurde festgelegt, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe die Funktion eines Koordinierungsbebauungsplans haben soll, der im weiteren Verfahren bedarfsgerecht in Teilgebiete gegliedert wird, für die dann bei Bedarf einzelne Bebauungspläne erstellt und zur Rechtskraft geführt werden.

In der Zeit vom 30.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008 wurde, nach amtlicher Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen, die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen wurden von rd. 20 Bürgern eingesehen. Parallel hierzu wurden 69 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

In 2014 wurde wegen des Planerfordernisses infolge des Ansiedlungsinteresses des Fraunhofer-Instituts, der Planungen der Stadtwerke Gießen zur TREA II am Energiestandort Leihgesterner Weg sowie dem Bau einer weiteren Studentenwohnanlage am Unterhof der etwa 40 ha große Bebauungsplanentwurf GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg (Teilgebiet West)“ erarbeitet. Nach dem Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2014 wurde nach Bekanntmachung am 12.04.2014 in der Zeit vom 23.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchgeführt. 78 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich um Stellungnahme gebeten. 12 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 13 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen gingen ein. 19 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren ohne abwägungspflichtige Anregungen oder Hinweise.

In dieser ersten Offenlage sind überwiegend erhebliche Bedenken gegen den Südteil des Plangebietes erhoben worden. Nach eingehender Prüfung ist der Magistrat zu dem Ergebnis gekommen und damit auch einer Hauptforderung aus der Öffentlichkeit gefolgt, das Plangebiet zu teilen, um das Planverfahren für den Nordteil, für den kaum Einwendungen erhoben wurden, beschleunigt fortzuführen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die erneute Offenlage für den Nordteil am 17.07.2014 nachträglich beschlossen. Die erneute Offenlage wurde nach Bekanntmachung am 09.07.2014 in der Zeit vom 16.07. bis einschließlich 22.08.2014 durchgeführt. Von den erneut zur Stellungnahme aufgeforderten 78 Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen 33 Stellungnahmen ein, von denen 29 nicht abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise, redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen enthielten.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus der frühzeitigen Beteiligung in 2008 sind zwei abwägungspflichtige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die das vorliegende Plangebiet betreffen, eingegangen. Sie beinhalten beide eigentumsrechtliche Fragestellungen, die nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung behandelt

werden, sondern im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens geklärt werden. Es handelt sich um die Bereitstellung von Ersatzland für eine ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung am Leihgesterner Weg bzw. um die Bereitstellung von Ersatzland für eine geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche südlich des Ohlebergsweg. Die Bedenken zur Aufgabe landwirtschaftlicher Fläche (im konkreten Fall handelt es sich überwiegend um Pferdehaltung ohne Betriebsstelle) wurde in beiden nachfolgenden formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit aufrecht erhalten. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange enthielten die meisten Stellungnahmen redaktionelle oder abwärgungsfähige Hinweise, die in der weiteren Planung Berücksichtigung finden konnten oder die aufgrund der geänderten Ziele bzw. aufgrund des geänderten Plangeltungsbereiches und der daraus resultierenden Änderungen der Festsetzungen gegenstandslos geworden sind.

Von der Wirtschaftsförderung wurden Anregungen zur Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten geäußert und auch in den nachfolgenden Beteiligungsschritten aufrecht erhalten. Unter Berücksichtigung der Topografie und Höhenlage des Plangebietes, des Siedlungs- und Landschaftsbildes am Südrand der Stadt Gießen, der Wahrung der Maßstäblichkeit in Bezug zur Umgebung und der Sichtbeziehungen zum Plangebietes aus der Umgebung sowie der Ausrichtung des Gewerbeparks Leihgesterner Weg zu einem Standort mit Hochtechnologiebetrieben, wurde eine Höhenentwicklung bis maximal 15 m als städtebaulich verträglich angesehen.

Die in der ersten Offenlage aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen betrafen insbesondere den Informationsbedarf über die Planung, die Anregung, für die Ansiedlung des Fraunhofer-Instituts ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen und damit von der Thematik des Energiestandortes Leihgesterner Weg zu entkoppeln. Kritik wurde an der Höhe und dem Standort des Fraunhofer-Instituts geäußert, da hier negative Einflüsse auf die Kaltluftzufuhr in das südliche Stadtgebiet befürchtet werden. Dies wird aufgrund der von GEO-NET 2013 erstellten Klimaanalyse, die den Standort für das Fraunhofer-Institut bereits berücksichtigt hat, so nicht bestätigt. Größeren Einfluss auf die Kaltluftströmung nimmt vielmehr die Gebäudebreite und –stellung. Der Bedarf an mehr Information wurde aufgenommen und in zwei Veranstaltungen am 25.06. und 14.11.2014 zum Bebauungsplanverfahren und zum Energiekonzept Gießen informiert. Ebenso wurde das Plangebiet zeitlich und inhaltlich durch die Teilung in ein Teilgebiet Nord und ein Teilgebiet Süd getrennt.

Weitere Anregungen bezogen sich auf Ausführungsdetails der Erschließung hinsichtlich Fuß- und Radwegführung, Knotenpunktausbildungen, Standorte für Bushaltestellen und Querungshilfen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange enthielten die meisten Stellungnahmen redaktionelle oder abwärgungsfähige Hinweise, die in der weiteren Planung Berücksichtigung finden konnten oder die aufgrund der geänderten Ziele bzw. aufgrund des geänderten Plangeltungsbereiches (Teilgebiet Nord) und der daraus resultierenden Änderungen der Festsetzungen gegenstandslos geworden sind.

Aus der erneuten Offenlage zum Plangeltungsbereich Teilgebiet Nord wurden aus der Öffentlichkeit nur die Kritik an der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine gewerbliche Baulandausweisung erneuert. Darüber hinaus gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Das Amt für Umwelt und Natur äußerte sich kritisch zur geplanten Höhe des Fraunhofer-Instituts an dem geplanten Standort und schlägt eine Verschiebung des Standortes südlich des Ohlebergsweg vor. Die Festlegung der Höhe erfolgte in Abstimmung mit den Anforderungen des Fraunhofer-Instituts an das noch über einen Wettbewerb näher zu konkretisierende Gebäude incl. der Entwicklung der Freiflächen. Die Höhe der Gebäude hat bei der Betrachtung der Kaltluftzufuhr d.h. hinsichtlich der Strömungslinien der Kaltluft zur Innenstadt bzw. Südstadt weniger Einfluss als die Stellung bzw. die Breite der Gebäude. Der Standort wurde aufgrund der funktionalen Nähe zum Campus der Naturwissenschaften der Universität und wegen der Anforderungen an die Grundstücksgröße und Grundstücksverfügbarkeit ausgewählt. Wegen des städtebaulichen Konzepts einer abgestuften Nutzungszuweisung von Instituten und Betrieben mit starkem Forschungs-

und Hochschulbezug über Gewerbestandorte für Hochtechnologiebetriebe bis hin zu herkömmlichen Gewerbestandorten und dem südlich gelegenen Energiestandort ist auf der Grundlage der Vertiefungs- und Profilerungsstudie vom Architekturbüro Heide der gewählte Standort nördlich des Ohlebergsweges der Vorzugsstandort um mit diesem „Leuchtturmprojekt“ eine Ansiedlungsentwicklung auf weiteren Flächen in Richtung Süden zu initiieren.

Die in allen Beteiligungsverfahren abgegebenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden abgewogen, soweit sie Einfluss auf den Nordteil haben.

Die sonstigen in allen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise, zur technischen Infrastruktur, Einteilung der Verkehrsflächen, Berücksichtigung von mehr Querungshilfen für Fußgänger, Bushaltestellen, Rad- und Fußwegführung, Brandschutz, technischer Infrastruktur, Artenschutz, Altlasten, Niederschlagswasser, sowie des Kampfmittelräumdienstes, konnten berücksichtigt werden und beispielsweise in redaktioneller Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes erläutert oder in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Hinweise und Anregungen, die nicht die Bebauungsplaninhalte betreffen, wie z. B. die Erschließungsdetails, werden in der nachfolgenden Ausführungsplanung geprüft.

Der Flächennutzungsplan wurde parallel geändert und liegt dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vor.

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

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

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift