

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2571/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 21.01.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Mi – 2324
 Verfasser/-in: Herr Oliver Buns

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

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet westlich Lehmweg)
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 21.01.2015 -**

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 G 54 "Hessenhalle", 3. Änderung 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:

Mit der 3. Bebauungsplanänderung werden die Umwidmung des im 1. Änderungsplan in 2003 festgesetzten Mischgebietes sowie einige weitere Festsetzungs-Änderungen getroffen, um die gewerblich und für Sondernutzungen ausgerichtete Vermarktung und baldige Bebauung/Nutzung der ca. 15.000 m² großen städtischen Restfläche westlich des Lehmweges zu ermöglichen. Die Belange der Anwohnerschaft sowie des angrenzenden Messestandortes wurden bei den Abwägungsvorschlägen ausreichend berücksichtigt. Insbesondere die Umwidmung des Plangebietes in ein Gewerbe- und Sondergebiet löst den immissionschutzrechtlichen Konflikt in Bezug auf nächtliche Messe-/Musik-Veranstaltungen.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und wird begrenzt durch die Bebauung südlich der Rodheimer Straße, den Lehmweg und die Straße An der Hessenhalle.

Die Bebauungsplanänderung führt zur Weiterentwicklung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet, um auf zwei der noch drei unbebaut verbliebenen städtischen Baugrundstücken zeitnah eine Ansiedlung eines Kanalreinigungsbetriebes sowie dreier Sportvereine/-anlagen in einem zusammen hängenden und als Lärmschutzriegel zur angrenzenden Wohnbebauung wirkenden Gebäudes zu realisieren. In Zusammenhang mit vertraglichen Regelungen ist als Ersatz für einen im 2. Änderungsverfahren weg fallenden öffentlichen Parkplatz an der Rodheimer Straße (ca. 80 Stellplätze) bereits in diesem Jahr die Errichtung von über 200 Ersatzstellplätzen auf einer in städtischem Eigentum verbleibenden Teilfläche am Lehmweg vorgesehen. Auf dieser Teilfläche können auch zeitlich und von der Ausrichtung her eingeschränkte Veranstaltungen insbesondere der M.A.T. Objekt GmbH durchgeführt werden.

Zudem wird der Lehmweg als öffentliche Erschließungsstraße (gegenüber dem bisherigen Status als Rettungszufahrt zum Messegelände und Erschließung einer Gaststätte) festgesetzt, wobei ein Gehweg auf der Westseite noch in diesem Jahr angelegt wird.

Verfahren der Bebauungsplanung

Im Februar 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ (Teilgebiet westlich Lehmweg) beschlossen. Da das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wurde, konnte mit Verweis und in Verbindung mit dem parallelen 2. Änderungsverfahren (wodurch die Versiegelungs-Obergrenze der Fallgruppe 1 überschritten wurde und daher eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit des Planungsvorhabens erstellt und abgestimmt wurde) auf die Ausarbeitung und Vorabstimmung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Dennoch wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Planungsanforderungen ausreichend berücksichtigt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im April 2013 statt, wobei keine Einwände eingingen.

Am 9.10.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung den Planentwurf zur Offenlage beschlossen, die dann vom 21.10. bis 21.11.2014 durchgeführt wurde. Zu den ausgelegten Planunterlagen wurden von 2 Bürgern bzw. Anliegerhaushalten sowie der M.A.T. Einwendungen hinsichtlich der Schutzbedürfnisse, Entwicklungsmöglichkeiten des Messegeländes und zur Berücksichtigung der Anforderungen des Radverkehrs vorgetragen.

Parallel hierzu wurden 51 Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört, von denen 24 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Die aufgrund einiger Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ohne Berührung der Grundzüge der Planung erforderliche erneute, eingeschränkte Offenlage wurde in der Zeit vom 16.12.14 bis einschließlich 06.01.2015 durchgeführt. Von den erneut zur Stellungnahme aufgeforderten 25 Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen 11 Stellungnahmen ein.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Durchführung der auch im beschleunigten Verfahren als vollständig und ausreichend anzusehenden dreimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Trägeranhörung sind für die erforderliche Abwägung folgende wesentlichen Anregungen verblieben:

1. Die Anregungen eines Bürgers zur konsequenten Umsetzung der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Fahrradabstellplätze, die dem Bauordnungsamt zur Berücksichtigung bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis gegeben wird.

2. Die Einwendungen von Anliegern aus einem nördlich des Plangebietes liegenden Wohngebäude (im dortigen Mischgebiet), deren Garten an den als Mischgebiet mit Fahrrecht festgesetzten Weg grenzt. Deren Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf eine befürchtete Beeinträchtigung durch die geplante Ansiedlung der Sportanlagen im Gewerbegebiet (Lärm und Verschmutzung) sowie bereits bestehende Störungen durch das Messegelände und den Verkehr. Diesen Bedenken wurde durch Verweis auf

- die zur Ausführung kommende geschlossene Bauweise des Sport-Gebäudes bei 9 m Gebäudehöhe mit seiner abschirmenden Wirkung nach Norden,
- die Festlegung und geplante Abtrennung der Zufahrtslage (über Lehmweg nur nach Süden),
- den gutachterlichen Verträglichkeitsnachweis des Sondergebietes „Parken“ (Stellplatzanlage) mit dem geplanten Sport-Neubau gegenüber der Wohnnutzung im Mischgebiet und
- die generelle Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, also auch Vereinsheimen, in Gewerbe- wie auch (vor Planänderung) Mischgebieten

begegnet. Hinsichtlich der Vorbelastung im Plangebiet (Verkehr, Messe) kann und muss das Bebauungsplanänderungsverfahren keine Konfliktlösung anbieten, da die Gesamtbelastung durch die Planänderung nicht verschärft wird.

3. Die Anregungen der M.A.T. Objekt GmbH (Messegesellschaft) zielen auf eine angestrebte ausschließliche Nutzung des Sondergebietes „Parken“ zu Messezwecken, sowohl als Stellplatzfläche als auch als Fläche für vielfältige Veranstaltungen, wobei die im Bebauungsplan zum Schutz der Wohnruhe erfolgten Nutzungseinschränkungen (Art und Anzahl) abgelehnt werden. Des Weiteren befürchtet die Messegesellschaft eine nochmalige Abrechnung von Erschließungskosten. Diesen Bedenken wurde im Wesentlichen durch Verweis auf

- die Nachbar schützende Wirkung der einschränkenden Veranstaltungsliste,
- den nicht bestehenden Anspruch der Messe auf Errichtung von (Ersatz-)Stellplätzen, jedoch
- die erheblichen Vorteile für die Messe durch die noch in 2015 entstehenden und durch den Schlachthof-Investor finanzierten fast 220 öffentlichen Stellplätze am Lehmweg, mit der Option auf die langfristige, bei einer Erweiterung des Messestandortes mögliche Errichtung eines Parkhauses (durch M.A.T.) sowie
- eine bereits erfolgte stadtinterne Abstimmung eines Verzichtes auf die Anwendung des Erschließungsbeitragsrechtes bei der Abrechnung des Lehmweg-Ausbaus

begegnet.

Zum bedauerlicherweise verbliebenen umfangreichen Abwägungsbedarf der Einwendungen der M.A.T. Objekt GmbH ist weiter auszuführen, dass der Magistrat seit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages Ende 2006 in regelmäßigen Gesprächen und Abstimmungen bemüht war, im Rahmen seiner Möglichkeiten die Entwicklung des Gießener Messestandortes zu unterstützen. So wurden nach Präsentation eines Endausbaukonzeptes mit bis zu 4 weiteren Hallen auf dem M.A.T.-Kerngelände im Herbst 2011 umfangreiche Varianten zur Unterbringung des hierfür (und auch heute schon bei Großveranstaltungen) erforderlichen Stellplatzbedarfes geprüft. Bis zum April 2014 wurden dabei insbesondere der Ankauf, zunächst der gesamten, ab 2013 dann des größten Teils der städtischen Fläche am Lehmweg zur Stellplatzunterbringung und als Erweiterung der Veranstaltungsflächen verhandelt. Nach einer endgültigen Ablehnung des Angebotes seitens M.A.T. wurde sogar noch eine Erbbau-Variante zu günstigsten Konditionen angeboten, jedoch auch ohne einvernehmliche Lösung. Es verblieb die im 3. Änderungsplan vorgesehene kurzfristige Errichtung von fast 220 Stellplätzen durch den Schlachthof-Investor, mit einer Option auf Realisierung eines Messeparkhauses (durch M.A.T.) für den Endausbau des Messestandortes. Auf

den Verhandlungsverlauf und das Ergebnis im Bereich des 2. Planänderungsverfahrens wird in der diesbezüglichen Vorlage eingegangen.

4. Der Anregung der Oberen Landesplanungsbehörde zur Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche und zulässiger Sortimente für den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieb (Bio-Supermarkt) wird nicht entsprochen, da die örtlich-räumliche Situation keine relevante Verkaufsflächen-Vergrößerung zulässt.

5. Der Anregung der Oberen Immissionsschutzbehörde zur gutachterlichen Beurteilung der ausnahmsweise zulässigen Ausstellungsnutzung, wird nicht gefolgt, da die Zulässigkeit hier im Einzelfall und nur auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von der konkret beabsichtigten Veranstaltung und der dann evtl. vorhandenen Neubebauung mit abschirmender Wirkung im Rahmen der individuellen Genehmigungsverfahren festgestellt werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Nach dem Satzungsbeschluss wird diese Bebauungsplanänderung mit ihrer Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

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

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift