

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2568/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 21.01.2015

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

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle,,, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

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", 2. 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 2. Bebauungsplanänderung wird das Baurecht für die mit Baubeginn in diesem Jahr geplante neue Wohnbebauung und gemischte Nachfolgenutzung des stillgelegten Schlachthofgebäudes unter Neuerschließung und Einbeziehung einiger Teilflächen im Umfeld

geschaffen. Ferner wird der Energiestandort der Stadtwerke gesichert und auf eine Entwicklung zur Umsetzung der lokalen Energiewende hin ausgerichtet.

Die Belange der Anwohnerschaft insbesondere am August-Balzer-Weg sowie des Messestandortes wurden bei den Abwägungsvorschlägen ausreichend berücksichtigt.

Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha und wird begrenzt durch den Straßenzug August-Balzer-Weg (vor Messehallen) – Rodheimer Straße – Schlachthofstraße.

Die Bebauungsplanänderung führt zur Umwidmung der im Ursprungsplan G 54 aus 1981 festgesetzten Sondergebiete „Schlachthof“ und „Viehmarkthallen“ zu einem Wohn- und zwei Mischgebieten mit differenzierten Festsetzungen zur Gebäudeanordnung und dem Maß der baulichen Nutzung sowie einem zum Stellplatznachweis für die neuen Baugebiete und als Lärmschutzbebauung gegenüber dem Messebetrieb dienenden Parkhaus innerhalb einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck. Zudem wird der städtische Parkplatz an der Rodheimer Straße – in Verbindung mit einer vertraglichen und im 3. Änderungsverfahren parallel getroffenen Kompensationsregelung in Form der Errichtung von über 200 Ersatzstellplätzen am Lehmweg noch in diesem Jahr – in das umgebend vorhandene Mischgebiet integriert und differenzierte Festsetzungen zur Bebaubarkeit für dieses, eine Sondergebiets-Teilfläche der Messe sowie die vorhandene Versorgungsfläche der Stadtwerke getroffen.

Verfahren der Bebauungsplanung

Im April 2014 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des 2.

Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ (Teilgebiet Schlachthof) beschlossen. Da das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt, jedoch in Verbindung mit dem parallelen 3. Änderungsverfahren die Versiegelungs-Obergrenze der Fallgruppe 1 überschritten wurde, ist im Juli 2014 eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit des Planungsvorhabens erstellt und den zuständigen Trägern öffentlicher Belange und Naturschutzverbänden vorgelegt worden. Von den 29 kontaktierten Stellen haben 9 eine Stellungnahme abgegeben, in denen im Wesentlichen nur Anregungen zum Arten- und Immissionsschutz vorgetragen wurden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im August 2014 statt. Bereits zu diesem frühen Beteiligungsschritt wurde die in einer Anliegerinitiative organisierte Bewohnerschaft des August-Balzer-Weges in einem direkten Gespräch mit dem Investor und den SWG über die Planungsziele informiert. Auch die Messengesellschaft M.A.T. Objekt GmbH wurde über die Beteiligungsmöglichkeit informiert. Beide Stellen haben Einwendungen vorgetragen, die eine ausreichende Berücksichtigung der spezifischen Schutzbedürfnisse forderten.

Am 09.10.2014 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 3 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 48 Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört, von denen 28 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

16.12.2014 bis einschließlich 06.01.2015 durchgeführt. Von den erneut zur Stellungnahme aufgeforderten 13 Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen 4 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.

Die betroffenen Anwohner des August-Balzer-Wegs führen insbesondere immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die geplante Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes an. Neben der Zunahme der verkehrsinduzierten Emissionen durch die Ein- und Ausfahrt in das gegenüber der Bestandsbebauung geplante Parkhaus wird auch eine Zunahme des gewerblichen Lärms des benachbarten Messegeländes aufgrund von Schallreflexionen befürchtet. Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde bei der Ausgestaltung des Parkhauses darauf Wert gelegt, dass durch die geschlossene Ausführung der Fassaden keine zusätzlichen Belastungen für die im Bestand vorhandenen Anwohner entstehen können. Zusätzlich dazu sind entlang des August-Balzer-Wegs umfangreiche Anpflanzmaßnahmen vorgesehen, die einerseits das städtebauliche Umfeld in diesem Bereich aufwerten und andererseits einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung leisten.

Eine zusätzliche Belastung durch Schallreflexionen des gewerblichen Lärms bei Messeveranstaltungen wird durch die Ergebnisse des Immissionsgutachtens Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) widerlegt. Sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen werden die zu Grunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten und somit insgesamt die Verträglichkeit der städtebaulichen Planungen nachgewiesen.

Ebenfalls wurde von Seiten der Anwohnerschaft Kritik an der geplanten baulichen Entwicklung des Energiestandortes der Stadtwerke Gießen AG in Bezug auf die Positionierung und die unterschiedliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude geübt. Die Verteilung der Anlagen auf dem Stadtwerke-Grundstück sind auf betriebstechnische Notwendigkeiten (Synergieeffekte mit den bestehenden Anlagen) sowie den Restriktionen und den damit verbundenen Baubeschränkungen (Schutzabstände einer vorhandenen Gaskugel) auf dem Grundstück selbst zurückzuführen. Insgesamt sind die Planungen der Stadtwerke Gießen AG als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Die M.A.T. Objekt GmbH sieht durch die städtebauliche Konzeption insbesondere ihre zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Messegeländes erheblich eingeschränkt und befürchtet zudem Konflikte mit den zukünftigen Anwohnern wegen der Emissionen ihres Betriebsstandortes. Die Erwartung einer Einschränkung der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gießener Messegesellschaft kann nicht nachvollzogen werden, da keine Änderungen der Festsetzungen in Bezug auf den Kernbereich des Messebestandes vorgenommen werden. Vielmehr wird erstmalig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Erbbaugrundstück in einem Umfang ermöglicht, der nach den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ nicht gegeben ist.

Die dargestellten immissionsschutzrechtlichen Bedenken werden nicht geteilt, da die relevanten Konflikte gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit nachgewiesen wurden. Weiterhin hat das Regierungspräsidium Gießen mit Stellungnahme vom 20.11.2014 als zuständige Immissionsschutzbehörde keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Zum bedauerlicherweise verbliebenen umfangreichen Abwägungsbedarf der Einwendungen der M.A.T. Objekt GmbH ist darüber hinaus auszuführen, dass der Magistrat seit Abschluss des Erbbauvertrages 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 folgende Varianten untersucht und verhandelt:

- der Ankauf, zunächst der gesamten, ab 2013 dann des größten Teils der städtischen Fläche am Lehmweg zur Stellplatzunterbringung und als Erweiterung der Veranstaltungsflächen; 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 über 200 Stellplätzen durch den Schlachthof-Investor, mit einer Option auf Realisierung eines Messeparkhauses (durch M.A.T.) für den Endausbau des Messestandortes, und
- die gemeinsame Entwicklung der Schlachthof-Nachfolgenutzung und besonders des geplanten Parkhauses zur kombinierten Nutzung für Anwohner und Messebetrieb unter Einbeziehung des unbebauten und genehmigungsrechtlich noch ungeklärten Erbbaugrundstückes der M.A.T. am August-Balzer-Weg.

Im April 2014 musste der Magistrat jedoch feststellen, dass zur zeitnahen Realisierung einer verträglichen Nachfolgenutzung für den Schlachthof nicht länger auf eine Verhandlungslösung mit M.A.T. gewartet werden kann. Daher wurden die Bebauungsplanfestsetzungen derart vorgenommen, dass keine Zustimmungs-Abhängigkeit gegenüber M.A.T. verbleibt, jedoch auch keine Einschränkungen für den Messebetrieb entstehen werden.

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