

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0788/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.04.2022

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Fö/Mi - 2353
 Verfasser/-in: Mühleis, Inge

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt-, und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr	17.05.2022	Beratung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 02/07 „Rinn’sche Grube“; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 19.04.2022

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 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 Bebauungsplan GI 02/07 ‚Rinn’sche Grube‘ (Anlage 2) 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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 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:

Für die insgesamt ca. 2,5 ha große unbebaute Fläche der ehemaligen ‚Rinn’schen Grube‘ und die daran anschließende bebaute Liegenschaft Marburger Straße 193 sollen auf Grundlage eines abgestimmten Bebauungskonzeptes für eine größtenteils

wohnbauliche, aber auch mit gewerblichen Einheiten an der Marburger Straße ergänzte, geordnete städtebauliche Entwicklung und Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet wird im Nordosten vom Baugebiet Hunfeld, im Südosten von der an die Marburger Straße grenzenden Bestands-Wohnbebauung, im Südwesten von einer gewerblichen Nutzung (Autowaschanlage) und im Nordwesten von der Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Parzellen und einem Einfamilienhausgrundstück begrenzt.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll insbesondere die qualitative sowie quantitative Entwicklung eines Neubaugebietes in dieser Ortsrandlage gesichert werden, unter Einbezug und Weiterentwicklung des durch einen rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan abgedeckten Teilbereichs im Südwesten (Marburger Straße 193). Das hier bereits festgesetzte Mischgebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erhalten, allerdings insbesondere hinsichtlich einer neuen Erschließung und angepasster Baugrenzen überplant und mit weiteren Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes ergänzt. Für den Bereich der bisher unbeplanten Freifläche der ‚Rinn’schen Grube‘ wird ein neues Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die wesentlichen Planungsziele umfassen:

- Herstellung unterschiedlicher Gebäude als Mehrfamilienhäuser mit 178 Wohneinheiten in verschiedener Größenordnung und vielfältige Wohnungstypologien (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen),
- Sicherung eines Anteils für soziales Zielgruppenwohnen,
- Zulässigkeit von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen,
- die Sicherung der Verkehrserschließung über eine von der Marburger Straße einmündende Stichstraße; überwiegend als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit Wendepplatz,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs größtenteils in Tiefgaragen,
- Anordnung weiterer ebenerdiger Besucher- und Anwohner-Stellplätze sowie 5 Carsharing-Stellplätze entlang der Stichstraße,
- Unterbringung der Fahrräder in hauseingangsnahen Fahrradabstellplatzanlagen,
- Entwässerung im Trennsystem mit Errichtung eines offenen Regenrückhaltebeckens,
- Sicherung eines angemessenen Grünanteils sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen,
- Eingrünung zum Ortsrandbereich und Erhaltung des Grabens zum Wohnquartier Hunfeld,
- Erhaltung von bewaldeten Teilflächen und Kompensation von gerodetem Wald,
- Errichtung eines Quartiers- und Kleinkinderspielplatzes.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes regelt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages Vereinbarungen, die über den Inhalt des Bebauungsplanes hinausgehen, insbesondere

- die Konkretisierung der Umsetzung des über mehrere Jahre abgestimmten Erschließungs-, Bauungs-, Nutzungs- und Grünkonzeptes sowie deren Qualitätssicherung;

- Regelungen zur konkreten Ausgestaltung der Sozialquote für ein zielgruppenbezogenes Wohnkonzept mit Bindung über 20 Jahre;
- Vereinbarungen zum Schallschutz für Außenbereiche sowie weitergehende Untersuchungen für den nachsorgenden Bodenschutz;
- Verpflichtungen zur naturschutzfachlichen Kompensation, zum Arten- und Klimaschutz einschließlich Bebauung im KfW40-Standard, Errichtung und Nutzung von Solaranlagen;
- Regelungen zum Verkehrs- und Mobilitätskonzept mit Herstellung von Besucherstellplätzen sowie eines Carsharing-Angebotes, eines erweiterten Ladeangebots für KFZ und E-Fahrräder und die Bezuschussung einer neu herzustellenden Bushaltestelle;
- die Herstellung eines Treppenweges mit Schieberampe für Radfahrer bzw. Kinderwagen.
- Durchführung einer vom Landesamt für Denkmalschutz geforderten Teilprospektion. Über einen separaten Erschließungsvertrag wird die Herstellung und Übertragung der Erschließung einschließlich Entwässerung samt Regenrückhaltung an die Stadt Gießen geregelt.

Verfahren

Der Bebauungsplan wurde aufgrund seiner Lage am Ortsrand und teilweise im Außenbereich sowie der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 03.05.2018 erfolgt. Es folgten umfangreiche Abstimmungen zum weiter konkretisierten Bebauungskonzept und die Ausarbeitung eines Vorentwurfs, für den die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 24.02.2020 bis zum 25.03.2020 durchgeführt wurden. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen bestanden hauptsächlich aus Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.

Die vorgebrachten Anregungen gingen in die Entwurfsbearbeitung ein und wurden weitestgehend berücksichtigt.

Am 08.07.2021 wurde der Bebauungsplanentwurf und dessen Offenlage von der Gießener Stadtverordnetenversammlung beschlossen und anschließend nach Bekanntmachung am 16.07.2021 mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 27.07.2021 - 17.09.2021 offengelegt. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf wurde vom 19.07.2021 - 10.09.2021 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein, die nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Von den 73 beteiligten Ämtern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden 31 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 15 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 12 brachten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller Art vor, die klarstellend eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung der

Planung kam. Teilweise gingen Anregungen ein, die entweder in der weiteren, teils nachgelagerten Planung oder unter Weiterleitung an Fachämter in konkreten Fachplanungen berücksichtigt werden. Nur 4 Stellungnahmen konnten nicht vollständig berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 42 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Entwurfsauflegung sind aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen eingegangen, wovon eine Stellungnahme inhaltlich der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung entspricht, im Zuge derer insbesondere die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr, die Anbindung an Bushaltestellen, die Inhalte und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Marburger Straße, die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches, die Herstellung und öffentliche Zugänglichkeit der Spielplätze, die Klimaschutzziele sowie Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angesprochen wurden.

Im Ergebnis wurde bereits zum Entwurf eine Wegeverbindung in Form einer Treppenanlage bauplanungsrechtlich gesichert. Die Möglichkeiten der Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz durch die Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle werden geprüft und in dem in Aufstellung befindlichen Nahverkehrsplan vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung räumlich im Bereich der Gebietszufahrt verortet. Den vorgebrachten Hinweisen zur Verkehrsuntersuchung ist entgegenzuhalten, dass die für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Untersuchung keine Ausführungsplanung ist und gutachterlich insbesondere die Möglichkeiten zur leistungsfähigen verkehrstechnischen Erschließung des geplanten Neubaugebietes darstellt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden jedoch der Querschnitt der Straßenverkehrsfläche ausgehend von der Marburger Straße verbreitert und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erweitert. Die Größe und Ausgestaltung des geplanten Quartiersspielplatzes ist Gegenstand einer abgestimmten Freiraumplanung, deren Ergebnisse inklusive Regelungen zur öffentlichen Nutzung im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit wird zudem im Bebauungsplan über Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, bauplanungsrechtlich gesichert. Der Anregung zur Errichtung eines zentralen Parkhauses wird nicht entsprochen. Die Verpflichtung der Bauherrschaft zur Errichtung und Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den nutzbaren Dachflächen der Neubauten ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Die zweite Stellungnahme umfasst Hinweise und Anregungen zur Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Menschen. Im Zuge der geplanten Baugebietesentwicklung sind in zwei Gebäuden insgesamt 31 Wohnungen für soziales Zielgruppenwohnen vorgesehen. Entsprechende Regelungen, unter anderem auch zur Schaffung eines geforderten Gemeinschaftsraumes, der der Zielgruppe sowie dem gesamten Quartier zur Verfügung stehen soll, werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Entwurfsauflegung verschiedene Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die inhaltlich zum Teil den Stellungnahmen aus der frühzeitigen

Beteiligung entsprechen und entweder im Bebauungsplan berücksichtigt wurden oder nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, vorgebrachten Anregungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend entsprochen, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen für die geplante Regenrückhaltung festgesetzt wurden. Hingegen wurde auf eine bauleitplanerische Sicherung der Trassen für die weitergehende Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb des gewählten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Den vom Regierungspräsidium Gießen zuständigen Abteilung für u.a. Altlasten, Bodenschutz, vorgebrachten Anregungen wird dahingehend entsprochen, dass die aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes noch erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen im Zuge der Erschließung und konkreter Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes erfolgen und als Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz, vorgebrachten Anregungen zu redaktionellen Anpassungen wurde entsprochen. Im Übrigen wurde den Anregungen nicht vollumfänglich entsprochen. Hinsichtlich der Berücksichtigung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche wurde vielmehr eine sachgerechte Vorgehensweise gewählt, die auch der stadträumlichen Lage des Plangebietes Rechnung trägt. Die Stadt Gießen differenziert und definiert für die Tageszeit standortangemessene Schutzanforderungen als Maximalwerte für Außenbereiche im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet. Der Bauherr wird im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf der Grundlage konkreter Lärmberechnungen für die maßgeblichen Immissionsorte im Falle nachgewiesener Überschreitungen durch geeignete Schutzvorkehrungen die Einhaltung dieser Werte zu sichern.

Vom Ortslandwirt wurde hinsichtlich der Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Lahn darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gräben bereits derzeit bei starkem

Regen überlastet sind und es zu Überflutungen von Äckern und Wiesen kommt. Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, wurde als vorbereitende Untersuchung eine geophysikalische Prospektion zunächst für das gesamte Plangebiet gefordert. Auf Grundlage des Nachweises, dass weite Bereiche bereits tiefgreifend verändert worden sind und somit nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen ist, wurde das Erfordernis zur Durchführung einer Prospektion auf die ungestörten Bereiche eingeschränkt und als Auflage in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Den Anregungen wurde somit im Ergebnis entsprochen.

Das Amt für ländlichen Raum regt an, Ausgleichsflächen und -maßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verorten, was sich aber nicht vollständig vermeiden lässt. Von den gesamten Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden aber nur rund ein Drittel komplett aus der Nutzung genommen. Somit wurde im Zuge der vorliegenden Planung die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Kompensation in ihrem Umfang möglichst begrenzt und eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur ausgeschlossen.

Das Amt für Umwelt und Natur bzw. die Untere Naturschutzbehörde hat Anregungen zu naturschutzrechtlichen Festsetzungen, zum Schutz von Biotopen, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, zur Eingriffskompensation und dem Monitoring vorgetragen. Diesen Anregungen konnte gefolgt werden durch Ergänzungen im Umweltbericht, Regelungen im städtebaulichen Vertrag und Klarstellungen. Eine geforderte Nachbewertung zweier Flächen erfolgt saisonbedingt im Frühsommer. Der Anregung zur Grenzzaugestaltung wird nicht gefolgt, da diese nicht öffentlich einsehbar und somit keine Außenwirkung in den öffentlichen Raum hat. Die freie Gestaltung unter Berücksichtigung des Nachbarrechts ist hierbei ausreichend. Dem Vorschlag einer neuen Festsetzung zu Notwasserwegen wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung entsprechender Notwasserwege zur oberirdischen Führung und Ableitung von insbesondere im Zuge von Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassermengen erfolgt im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung, die entsprechende Daten und Berechnungsgrundlagen liefern kann. Die erst seit kurzem zugängliche Fließpfadkarte lässt keine besondere Gefährdung im Bereich, der für die Bebauung vorbereitet wird, erkennen.

Anregungen, die nicht oder nicht ausreichend über Bebauungsplanfestsetzungen geregelt werden konnten, wurden bei der Vertragsgestaltung des städtebaulichen Vertrages berücksichtigt.

Die eingegangenen Anregungen, die nur teilweise oder nicht berücksichtigt, bzw. denen nicht oder nur teilweise gefolgt werden konnte und die zugehörigen

Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan mit der Anlage Umweltbericht
5. Bebauungskonzept (Stand 26.05.2021)
6. Klima-Check

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift