

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2383/2014**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 16.09.2014

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Hn/Mi -2356/2331
Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert
Herr Stephan Henrich

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	22.09.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	30.09.2014	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III,,
(Teilgebiet Süd)**

**hier: Plangebietsabteilung und -erweiterung, 2. Entwurfsbeschluss, Durchführung der 2.
Offenlage**

- Antrag des Magistrats vom 16.09.2014 -

Antrag:

„1. Nach Aufteilung des bereits offen gelegten Bebauungsplanentwurfes GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ (Teilgebiet West) in einen Nord- und einen Südteil und der zeitlich vorgezogenen Süd eine nochmalige Offenlage im Entwurf durchgeführt. Der räumliche Plangeltungsbereich wird gegenüber der zum o.g. ersten Entwurf beschlossenen Erweiterung

- a) nochmals um eine Teilfläche westlich des Leihgesterner Weges und südlich des Schwarzackers mit den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 10 Nr. 182/8+9, 182/14+15, 183/16-18, 189/21 teilweise und 190/4 (unbebautes Landes-eigentum, Wegeparzelle) erweitert und
- b) um den Geltungsbereich des abgeteilten Teilgebietes Nord reduziert.

2. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III" (Teilgebiet Süd) sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungs- rechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

3. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die 2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/ BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

4. Parallel zur Offenlage wird der Magistrat gemeinsam mit der Stadtwerke Gießen AG eine öffentliche Diskussion über die zukünftige strategische Ausrichtung der Energieversorgung für die Stadt durchführen.“

Begründung:

Anlass der erneuten Beschlussfassung

Nach dem 1. Entwurfsbeschluss im April 2014 über den Gesamt-Bebauungsplan „Teilgebiet West“, der anschließenden Offenlage und einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25.06.2014 mit zahlreichen Anregungen insbesondere zur Ausbauplanung des Stadtwerke-Energiestandortes wurde entschieden, den 38 ha großen Plangeltungsbereich in zwei Teilgebiete und Planverfahren aufzuteilen. Der Nordteil mit dem Standort für das Fraunhofer-Institut sowie dem angrenzend geplanten Technologiepark wurde bereits mit Billigungsbeschluss vom Juli bis zum August nochmals offen gelegt. Für den Südteil steht jetzt, auch aufgrund einer nochmaligen Plangebietserweiterung, zunächst der Entwurfsbeschluss an, bevor die 2. Offenlage durchgeführt wird.

Planungsanlass sind nach wie vor die in diesem Teilbereich beabsichtigten Bauvorhaben einer weiteren Reststoff-Verbrennungsanlage (TREA 2) sowie langfristig weiterer Vorhaben im Zuge der lokalen Energiewende auf dem SWG-Gelände sowie eines weiteren Studentenwohnheims westlich des Leihgesterner Weges. Zur planungsrechtlichen Baurecht-Schaffung sowie immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung für das an den Heizwerk-Standort heran rückend geplante weitere Studentenwohnheim wird das Plangebiet um weitere westlich des Leihgesterner Weges und südlich des Schwarzackers liegende Grundstücke erweitert, um ein Mischgebiet entwickeln zu können.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der rd. 26 ha große räumliche Plangeltungsbereich des Teilgebietes Süd umfasst

- den bereits mit dem großen Heizwerk sowie der TREA 1 bebauten und für weitere (regenerative) Energieerzeugungsanlagen vorgesehene SWG-Standort mit angrenzendem Umspannweg (E.ON),
- den südlich anschließenden Siedlungsbestand bis beidseits des Oberauweges mit gemischter Nutzungsstruktur,
- den nördlich des SWG-Geländes verlaufenden Trassenbereich der verlängerten Ferniestraße sowie

- den westlich des Leihgesterner Weges befindlichen Bereich mit zwei Apartmentanlagen des Studentenwerkes sowie angrenzenden noch unbebauten Flächen des Landes.

Der räumliche Plangeltungsbereich wird gegenüber der zum ersten Entwurf beschlossenen Abgrenzung um das o.g. Teilgebiet Nord reduziert und eine Teilfläche westlich angrenzend mit den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 10 Nr. Nr. 182/8+9, 182/14+15, 183/16-18, 189/21 teilweise und 190/4 erweitert.

Als städtebauliche Ziele der Planung im Teilgebiet Süd werden festgelegt:

- Umsetzung der im letzten Jahr von den Büros F.Heide/Frankfurt und Durth&Roos/Darmstadt entwickelten Trassenalternative für die verlängerte Ferniestraße mit Knoten am Leihgesterner Weg in Höhe des Schwarzackers,
- planungsrechtliche Vorbereitung (Baurecht-Schaffung) für die geplanten Neubauvorhaben TREA 2 und Studentenwerk (2. Bauabschnitt) und
- Festlegung eines Mischgebietes mit Einschränkungsbereichen für die Wohnnutzung im Umfeld des Heizwerkes für den weitgehend bebauten und wohnbaulich genutzten Eckbereich beidseits des Leihgesterner Weges unter Berücksichtigung der Gemengelagen-Rechtsprechung.

Als grünordnerische Ziele werden festgelegt:

- Erhaltung prägender Grünstrukturen im Plangebiet und
- Vernetzung im Rahmen eines Grünordnungs- und Wegekonzeptes unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Situation und der Anforderungen der Naherholung zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandortes/-umfeldes,
- Festlegung angemessener naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der im Plangebiet teilweise bereits vorhandenen Baurechte,
- Besondere Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen und lokalklimatischen Planungsanforderungen
und
- Übernahme der bergrechtlichen Rekultivierungsplanung.

Verfahren, frühzeitige Beteiligung

Nach dem am 21.07.2005 erfolgten Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ mit einem ca. 100 ha großen Plangeltungsbereich im zweistufigen Regelverfahren wurde eine umfangreiche frühzeitige Beteiligungsphase zu einem Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt. Nach der Entscheidung zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens in Teilgebieten je nach Planungsanlass, wurden

- in 2010 ein Teil-Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Bahnunterführung im Zuge der verlängerten Ferniestraße zur Rechtskraft gebracht,
- in 2013 ein weiterer Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan(entwurf) für die geplante TREA 2 in die Offenlage gebracht, der jedoch aufgrund der vorgetragenen Anregungen und dem mittlerweile eingetretenen Planerfordernis für das Gesamtgebiet „West“ in den im April beschlossenen Planentwurf integriert wurde und

- nach der 1. Offenlage des Teilgebiets-Planes „West“ und dessen Auftrennung in zwei separate Plangebiete der Teilplan „Nord“ zur Offenlage am 17.07.2014 gebilligt, die bis zum 22. August (ohne größeren Abwägungsbedarf) durchgeführt wurde.

Beteiligung

Am 25.06. führte der Magistrat gemeinsam mit den Stadtwerken eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan GI 04/21 durch. Anlass hierfür waren die Ausbaupläne des Stadtwerke-Energiestandortes, die Einzug in den Plan gefunden haben. In diesem Zusammenhang wird es als sinnvoll erachtet, diese Diskussion mit der Bürgerschaft fortzusetzen und parallel zur Offenlage des Planentwurfes öffentlich zu erörtern, wie die zukünftige Energieversorgung zu gestalten sein wird und welche Kapazitäten hierfür vorgehalten werden müssen. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Abwägungen zum Planentwurf aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der 2. Offenlegung vor. Gemäß §§ 3/4 BauGB soll die Beteiligung der Behörden parallel zur der einmonatigen öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Anschließend wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd)“
2. Textliche Festsetzungen zum Entwurf
3. Begründung zum Entwurf

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

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift