

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2024/211

Betreff: Änderung des Entwurfs des Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, **hier:** Verkleinerung des Gesamtgeltungsbereich auf den maximal in Anlage gekennzeichneten Bereich und Flächengröße, Entwicklung und Erschließung des Flächenumgriffs in zwei separaten Bauabschnitten.

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		12.09.2024

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Änderung des Entwurfs des Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, hier: Verkleinerung des Geltungsbereich auf den maximal in Anlage gekennzeichneten Bereich und Flächengröße, Entwicklung und Erschließung des Flächenumgriffs in zwei separaten Bauabschnitten.			
Anlage(n): 2024/211 Anlage Plan Geltungsbereich 2024/211 Anlage Beschluss der Stv. vom 13.12.2022			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		12.09.2024

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	29.10.2024	nichtöffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	12.11.2024	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	14.11.2024	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	21.11.2024	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022 (Vorlagen-Nr.: MI-12/2022) um nachfolgende Eckpunkte zu ergänzen:

1. Anpassung des Flächenumgriffs des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf den maximal in Anlage gekennzeichneten Bereich und Flächengröße des 1. BA mit ca. 11,4 ha. Der erste Bauabschnitt soll für den gekennzeichneten Teilbereich des B-Planes zeitnah entwickelt und erschlossen werden.
2. Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes im 1. BA.
3. Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in einem 2. BA. Die Entwicklung des zweiten BA soll in einem separaten Bauleitplanungsverfahren und bedarfsabhängig entwickelt werden und in Abstimmung mit der Abteilung Bauleitplanung des RP Gießen Prüfung weiterer Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Sondergebiet nach Baunutzungsverordnung) innerhalb des 2. BA geprüft werden.
4. Die abwassertechnische Erschließung des 1. BA und zukünftigen 2. BA soll im Trennsystem über zwei Regenrückhaltebecken erfolgen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, alle zur Verkleinerung des Geltungsbereiches erforderlichen Anpassungen der Fachgutachten zu veranlassen. Die Planänderungen umfassen folgende flankierende Fachgutachten: Anpassung Schallschutzgutachten, Bodenschutzgutachten, Aktualisierung der Erfassungen der Landschaftsbildanalyse. Die Bearbeitungszeit beläuft sich auf ca. ¾ bis ein Jahr.
6. Prüfung zur Vergabe/Veräußerung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes an einen externen Entwickler.
7. Die geänderte Planung des überarbeiteten und verkleinerten Planentwurfes des Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“ ist den städtischen Gremien vorzulegen und zu beraten.

Die nachfolgend aufgeführten Kriterien gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022 sollen gestrichen werden, da sich diese in den vorgenannten Eckpunkten der Ergänzung bereits erfüllen bzw. obsolet werden.

- Anpassung des Flächenumgriffs des Bebauungsplanes maximal auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereichen (ca. 12 ha).

- Reduzierung der Erschließungskosten. Prüfung der maximal erschließbaren Fläche über ein einziges Regenrückhaltebecken mit Entwässerung nach Trais-Horloff.

- Prüfung der Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit einem professionellen Erschließer.

- Ermittlung eines ersten Vermarktungsabschnittes anliegend an die bestehende Hahn-Straße, welcher ohne große Erstinvestitionen unmittelbar erschlossen und vermarktet werden kann, bevor zwangsläufig mit der Erschließung des zweiten Abschnittes begonnen wird.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 2. Juli 2024 beschlossen, dass u.a. das Plangebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen werden soll. Demnach soll als 1. Bauabschnitt ca. 13-14 ha mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Ein 2. Bauabschnitt (nördlich vom 1. BA, ca. 8-9 ha) soll als Mischgebiet und Photovoltaik beplant werden.

Gegen diesen Beschluss hat Bürgermeister Wengorsch – u.a. aufgrund städtebaulicher Bedenken zur Ausweisung eines Mischgebietes – Widerspruch eingelegt, dem die Stadtverordnetenversammlung nicht abgeholfen hat.

Zur Frage, welche Entwicklungsmöglichkeiten aus regional- und bauleitplanerischer Sicht im Bereich des Plangebiets bestehen, wurde ein Gesprächstermin beim Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 31 Regionalplanung und Bauleitplanung mit den Fraktionsvorsitzenden des Hungener Parlamentes vereinbart, der am 6. September 2024 stattgefunden hat. Gegenstand der Besprechungen waren u.a. die Möglichkeiten für Gewerbe, Photovoltaik und insbesondere die Zulässigkeit der geforderten gemischten Nutzung im geplanten Gewerbepark Hungen-Süd.

Das RP Gießen hat im Termin die vom des Bürgermeister beanstandeten regionalplanerische,- und städtebaurechtlichen Verstöße bestätigt. Ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist wegen des Wohnens an diesem Standort aus Sicht der Regionalplanung und aus Sicht der Bauleitplanung nicht zu befürworten und wird abgelehnt.

Im Gesprächsverlauf hat Bürgermeister Wengorsch signalisiert, zur Wiederaufnahme des Verfahrens mit Ausblick auf eine abschnittsweise und kompromissfähige Entwicklungsplanung des Gewerbegebietes einen Beschlussvorschlag vorzubereiten und diesen in die Beratung der städtischen Gremien zu geben.

Die Eckpunkte des vorliegenden Beschlussantrages umfassen im Wesentlichen die Ergebnisse und aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes aus dem Gespräch beim RP Gießen einerseits und in Teilen den geforderten Bedingungen gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022 anderseits.

Die von dem beauftragten Ingenieurbüro Best aufgezeigten Erschließungsvarianten haben unabhängig von der wesentlichen Erhöhung der Erschließungskosten aufgezeigt, dass das

auf das verkleinerte Gebiet angepasste Erschließungskonzeption fachtechnische Nachteile wie erhöhte Betriebs- und Wartungskosten, Investitionskosten erhöhter Platzbedarf Standzeiten / ggf. Geruchsbelästigung verursachen wird.

Wie in der früheren Planung vorgesehen, das Mischwasser des Gewerbegebietes über große Rückhaltung über die Bellersheimer Straße in Trais-Horloff und eine kleinere Rückhaltung über den Holzweg (der letztendlich auch auf die Bellersheimer Straße entwässert) abzuführen, hat aus wasserbaulicher Sicht beträchtliche Risiken.

Zum einen bestehen in der Bellersheimer Straße Unsicherheiten bzgl. des Kanalbestandes und dessen Leistungsfähigkeit mit den entsprechenden Kosten für eine mögliche Auswechslung. Der Kanal (DN 250) ist für den Anschluss von Teilen des Gewerbegebietes unterdimensioniert und müsste ausgetauscht werden. Speziell im Hinblick auf die mittlerweile zunehmend auftretenden Starkregenereignisse würde der Notüberlauf aus der Regenrückhaltung bei Überschreitung des Bemessungsregens zusätzlich auf die ohnehin wenig leistungsfähigen Abwasserleitungen entwässern, wodurch Überflutungen die kompletten Straßen hinunter nicht auszuschließen sind. Vor diesem Hintergrund sollten wie in der aktuellen Planung vorgesehen das Regenwasser von großen Flächen Richtung Inheiden entwässern, da hier die entsprechenden leistungsfähigen Kanäle vorhanden sind.

Die ingenieurtechnische Empfehlung favorisiert aus vorgenannten Gründen eine gesamt abwassertechnische Erschließungskonzeption des Gesamtgebietes im Trennsystem über zwei Regenrückhaltebecken.