

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1330/2007**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.11.2007

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Rg/Sti/Ro - 2356/2334 -
 Verfasser/-in: Herr Rogge / Frau Stingl

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg";
hier: Billigungsbeschluss über den Vorentwurf
- Antrag des Magistrats vom 02.11.2007 -

Antrag:

1. Der Bebauungsplan-Geltungsbereich wird erweitert um einen Teilbereich der Parzelle Gemarkung Gießen, Flur 12 Nr. 95/2.
2. Der Bebauungsplan-Vorentwurf GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ (Anlage) sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hess. Bauordnung HBO) und die wasserrechtliche Satzung (§ 42 Hess. Wassergesetz HWG) wird mit seiner Begründung und der darin enthaltenen Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gebilligt.
3. Auf Grundlage des Beschlusses zu Nummer 1 sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB durchzuführen.

Begründung:

Das in seinem Bestand sehr heterogene und in Teilen durch erhebliche städtebauliche Funktionsverluste geprägte Gebiet (großflächige Industrie- und Gewerbebrachen, aufgelassene Tonlagerstätten, einige aktive Betriebe, potentielle Bauflächen und wertvolle Naturräume) soll für zukunftsorientierte Nutzungen nachhaltig umstrukturiert und erschlossen werden. Durch eine sinnvolle Neuerschließung soll ein nutzungsspezifisch differenziertes Flächenangebot für hochwertige Gewerbestandorte, einen Technologiepark wie auch moderne Produktionsstätten geschaffen werden. Neben einer bedarfsgerechten Flächenaufteilung soll mit der Haupteerschließung (Verlängerung der Ferniestraße) und der Unterführung der Bahnlinie Gießen-Gelnhausen eine verbesserte Verbindung zwischen den Hochschulstandorten der Natur- und Geisteswissenschaften geschaffen werden. Große Teile der nach dem Tonabbau entstandenen wertvollen Naturräume sollen durch einen hochwertigen Biotop- und Grünflächenverbund in die Gesamtplanung integriert und auf Dauer gesichert werden.

Der Bebauungsplan hat aufgrund der Größe die Funktion eines Koordinierungsbebauungsplans, der im weiteren Verfahren bedarfsgerecht in kleinere Bebauungspläne aufgeteilt und auf der Grundlage von detaillierten Festsetzungen zur Rechtskraft geführt werden soll.

Der vorliegende Vorentwurf ist das Ergebnis einer umfassenden Bestands- und Bedarfsanalyse mit einem städtebaulichen Konzept, das im Rahmen der Bewerbung für das Städtebauprogramm „Stadtumbau Hessen“ in Auftrag gegeben wurde. Mit diesem Programm unterstützt die Landesregierung gezielt die Umstrukturierung von Gewerbebrachen.

Auf der Grundlage dieser Analysedaten und den Gesprächen mit ansässigen Unternehmen, Grundstückseigentümern und wichtigen Institutionen wurden erste Konzeptentwürfe entwickelt und in zwei Foren diskutiert. Dieses Entwicklungskonzept im Vorfeld des anstehenden Stadtumbaus wurde in einem umfassenden Abschlußbericht zusammengefasst. Der Bericht enthält neben dem Analyse- und Konzeptteil erste Kostenschätzungen zur Entwicklung und Aufbereitung, eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie Anregungen über die Vermarktungsstrategie und Wirtschaftlichkeit.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 91,7 ha und wird

im Osten begrenzt von der Straße Erdkauter Weg, der Bahnstrecke Gießen–Pohlheim–Gelnhausen und bezieht die ehemaligen Tonabbauflächen bis zur Pistorstraße ein (im weiteren Verlauf von der Straße Steinberger Weg),

im Süden durch eine nahezu geradlinige Verbindung vom Leihgesterner Weg Richtung Südosten zu dem nächst liegenden Wirtschaftsweg, entlang dieses Weges bis unterhalb des Tonwerks und von dort geradlinig Richtung Osten bis zur Bahnlinie, diese Richtung Süden begleitend; rd. 40 m vor der Autobahn A 485 in Richtung Osten bis zur Straße Steinberger Weg,

im Westen von der Straße Leihgesterner Weg und

im Norden durch die Zeiselwiese, die südöstlich anschließende Kleingartenanlage und im weiteren Verlauf durch die Wilhelmstraße bis zur Straße Erdkauter Weg.

Planungsrechtliche Grundlage

Der seit dem 04.11.2000 wirksame Flächennutzungsplan stellt die im ROP als Siedlungsflächen dargestellten Flächen entsprechend ihrer Nutzung dar. Die wesentlichen Flächendarstellungen der gewerblichen Flächen in Verbindung mit den Immissionsschutzgrünausweisungen basieren auf der Übernahme des Gail'schen Rahmenbetriebs- und Rekultivierungsplanes mit Stand von 1998.

Die zwischenzeitlich eingetretenen betrieblichen und wirtschaftlichen Entwicklungen auf diesen Flächen korrespondieren nicht mit den ehemals hier verfolgten Flächennutzungszielen. Entsprechend den Ergebnissen der neu definierten städtebaulichen Standortkonzeption ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren fortzuschreiben.

Rahmenbedingungen der Planung

Die Flächen liegen innerhalb einer ehemals industriell geprägten Fläche. Der Bebauungsplanvorentwurf baut auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ auf. Es handelt sich um eine großflächige Stadtumbaumaßnahme mit mehreren Eigentümern.

Städtebauliche und Grünordnerische Ziele

Das durch industrielle Nutzungen vorgeprägtes Bebauungsplangebiet wird auf der Grundlage des Masterplanes Gießen 2020 zu einem modernen Technologie- und Gewerbepark umstrukturiert. Mit einer neuen und klaren Erschließungsstruktur werden die Flächen für den klassischen als auch einen höherwertigen Gewerbesektor gegliedert, um unterschiedlich großen Unternehmen und Betrieben einen Standort zu bieten. Der Fortbestand der bereits in den letzten Jahren angesiedelten Unternehmen wird dabei ebenfalls langfristig gesichert.

Über die interne Erschließung des Gebietes hinaus wird durch die geplante nördliche Erschließungsachse der verlängerten Fernistraße eine Querverbindung zwischen den beiden Ausfallstrassen Schiffenberger- und Leihgesterner Weg geschaffen. Gleichzeitig entsteht dadurch eine bessere Vernetzung zwischen den Universitätsstandorten der Natur- und Geisteswissenschaften.

Der Erhalt, die Stärkung und Vernetzung der bestehenden wertvollen Grünbereiche hat sich im städtebaulichen Konzept als Zielsetzung herausgestellt.

Auf Basis des gesamtstädtischen Landschaftsplanes sowie der Biotopverbundplanung für den Innenbereich der Stadt Gießen wurde unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Kriterien eine Biotopvernetzungsplanung als Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet, die in ihren Grundzügen im Bebauungsplanvorentwurf umgesetzt ist.

Ziel eines Verbundsystems ist neben der Sicherung und teilweisen Regenerierung bestehender Grünbereiche, die Entwicklung geeigneter Flächen und linearer Elemente, die als Trittsteine und Verbindungselemente zur Verknüpfung getrennter Grünflächen dienen.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planentwurf vier Wochen im Amt für Stadtplanung zur Einsicht vorgehalten wird. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. B-Plan-Vorentwurf GI 04/21 „Technologie- u. Gewerbepark Leihgesterner Weg“ mit Planfestsetzungen
2. Textfestsetzungen
3. Begründung
4. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beschluss

vom

TOP

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

zurückgestellt/-gezogen

zurückgestellt/-gezogen

außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Beglaubigt:

Unterschrift

Unterschrift