

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2639/2009**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 29.09.2009

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Ro - 2356
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 03/12 "Oberlachweg"
hier: Entwurfsbeschluss, Durchführung der Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 29.09.2009 -

Antrag:

1. Der Bebauungsplan GI 03/12 „Oberlachweg“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplanentwurf integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung werden als Entwurf beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Das seit Ende der siebziger Jahre bestehende Gewerbegebiet Oberlachweg am Stadtrand Gießens zeichnet sich durch eine Mischung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen aus. Seit einiger Zeit befindet es sich durch Leerstände in einem Umstrukturierungsprozess, der durch die vermehrte Nachfrage von Spielhallenbetreibern ausgelöst wurde. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und ein zukünftiges Nutzungsprofil für den Gewerbebestandort festgelegt.

Geltungsbereich

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt im Gießener Nordosten in der Gemarkung Wieseck und wird im Westen vom Gießener Ring (A 485), im Norden vom Natura 2000-Gebiet Wieseckau, im Osten von dem ehemaligen US-Depot und im Süden von der Autobahnabfahrt Gießen-Ursulum begrenzt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes GI 03/12 „Oberlachweg“ ist die Weiterentwicklung und Standortoptimierung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen US-Depot. Im Zusammenhang mit den gesamtstädtischen Umstrukturierungen bekommt das Gewerbegebiet eine neue Ausrichtung. Ziel ist, das Plangebiet für Handel- und Dienstleistung zu stärken. Dabei soll die Ansiedlung sowie die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels als auch die mögliche Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte ausgeschlossen werden. Die fehlende Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnquartieren begründet dieses Planungsziel, um in der Zukunft die in Planung befindlichen Nahversorgungsstandorte für die bislang unterversorgten östlichen Stadtteile entwickeln zu können.

Ein weiteres Ziel ist, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen und um einen Attraktivitäts- und Imageverlust insbesondere für die bestehenden Gewerbebetriebe und darüber hinaus für das gesamte Gewerbegebiet zu vermeiden.

Durch Nutzungsbeschränkungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes sollen bei künftigen Um- und Neunutzungen die zuvor genannten negativen Auswirkungen verhindert werden. Die Neuausrichtung des Plangebietes beinhaltet überwiegend Gewerbe mit Schwerpunkt auf dienstleistungs- und handelsbezogene Nutzungen, wie beispielsweise Kfz-affine Betriebe, die bereits am Standort vorhanden sind, oder Handelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in Ihrer Sitzung am 05.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 03/12 „Oberlachweg“ beschlossen.

Am 01.07.2009 fand im Vorgriff auf die frühzeitige Beteiligung ein Grundlagen- und Scopingtermin statt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad für die erforderliche Umweltprüfung festzulegen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde im Zeitraum vom 24.07.2009 bis einschließlich 07.08.2009 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Zeitlich parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich zu Stellungnahmen und Auskünften im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und bezüglich des Scopings gebeten.

Als nächster Planungsschritt ist die öffentliche Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit den erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Innerhalb dieses Zeitraumes wurde von keinem Bürger die Planunterlage eingesehen oder eine Erörterung abgegeben. 6 Bürgerinnen und Bürger nahmen schriftlich zum Bauleitplanvorentwurf Stellung.

Hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels wurde auf die unzureichende Nahversorgung der östlichen Stadtteile Gießens verwiesen, sodass der Lebensmittelmarkt im Plangebiet als zur Zeit einziger Nahversorger für die dort lebende Bevölkerung bestehen bleiben soll. Durch den Bestandschutz des Lebensmittelmarktes wird die Versorgung der Bevölkerung weiterhin gewährleistet. Zukünftig soll die Nahversorgung der östlichen Stadtteile über die in der planerischen Entwicklung befindlichen Nahversorgungsstandorte im Bereich Bergkaserne und ehemaliger PX-Markt (Grünberger Str./Rödgener Str.) erfolgen. Für beide Standorte wurden Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich einer zulässigen Ansiedlung von Diskotheken und Spielhallen im Plangebiet und den mit diesen Nutzungen in Zusammenhang gebrachten Befürchtungen bezüglich einer erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung sowie einer Steigerung der Kriminalität im Wohngebiet östlich des Philosophenwaldes geäußert.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen wird auf den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE2) beschränkt, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gebietsverträglich zu steuern. Dennoch soll der Standort zur Entlastung der Innenstadt die Möglichkeit bieten, Anfragen der Spielhallen- und Diskothekenbetreiber zu bedienen. Bei einer derartigen Nutzung in dezentraler Lage handelt es sich um eine gebietsverträgliche Nutzung. Eine damit einhergehende Kriminalitätserhöhung in den umliegenden Wohngebieten kann mit den geplanten Nutzungen nicht in Verbindung gebracht werden, da kein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten gegeben ist. Durch die direkte überregionale Anbindung des Plangebietes an den Gießener Ring und den Buslinien auf der Eichgärtenallee und der Grünberger Straße, ist eine Belastung der Wohngebiete durch zusätzliche Quell- und Zielverkehre aufgrund dieser Nutzungen nicht zu erwarten.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden 58 Stellen und Ämter angeschrieben, wovon 29 keine Rückmeldung gaben. In den 29 eingegangenen Stellungnahmen wurden von 18 Beteiligten überwiegend Hinweise, aber auch Anregungen formuliert, die in den Bebauungsplanentwurf weitestgehend eingearbeitet wurden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf Nr. GI 03/12 „Oberlachweg“ (verkleinerte Planzeichnung und Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift