

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3218/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.07.2010

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 -
 Verfasser/-in: Herr Dr. Richter

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

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

Betreff:
Bebauungsplan LÜ 11 / 08 "Gewerbepark Lützellinden"
hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- Antrag des Magistrats vom 28.07.2010 -

Antrag:

- "1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich in der Gemarkung Lützellinden Flur 6 mit den Flurstücken Nr. 55 tlw., 58 bis 65, 67 bis 75, 76/1, 77 bis 81, 82/2 tlw., 83/2 tlw., 84/2 tlw., 85/2 tlw., 86 bis 89, 90/1 tlw., 91 bis 96, 133/1 u. 2, 134/2, 206 tlw, 207 tlw., 208 tlw., 209 tlw. und Flur 7 mit den Flurstücken Nr. 80 tlw., 81 tlw., 82 tlw. und 83 tlw. (Stand Januar 2010) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen."

Ergänzte Begründung:

Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung für den künftigen „Gewerbepark Lützellinden“ mit einer vorgesehenen Fläche von ca. 27 ha. Mit dem Projekt wird ein bedarfsgerechtes Angebot von großflächigen Gewerbegrundstücken vorbereitet, das in den derzeit bestehenden Gewerbegebieten und in den Konversionsflächen der Universitätsstadt Gießen bei einer entsprechenden Bedarfssituation nicht in dieser Ausprägung zu verwirklichen ist. Darüber hinaus wird der Gewerbepark Lützellinden ebenfalls eine potentielle Ergänzung und Erweiterungsmöglichkeit zum Flächenangebot des bestehenden Gewerbegebiets Rechtenbacher Hohl sowie die Möglichkeit für eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung mit Nachbarkommunen bieten.

Die Stadt strebt an, die Planung im gesamten Aufstellungsverfahren mit den Nachbargemeinden im Hinblick auf eine interkommunale Kooperation bei der Planung, Erschließung und Vermarktung der Flächen abzustimmen. Dazu wird mit der Vorlage des Vorentwurfs zu dem Bebauungsplan berichtet.

Mit der Erschließung des Gewerbegebiets soll erst bei konkreter Nachfrage von Unternehmen bzw. nach der weitgehenden Aufsiedlung des Gewerbegebiets Rechtenbacher Hohl begonnen werden.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das wesentliche städtebauliche Ziel ist die Erschließung des Geländes für großflächige gewerblich-industrielle Ansiedlungen. Die Konzeption und die Festsetzungen werden auf künftige Baufelder von ca. 5-6 ha Größe sowie auf eine sehr viel spätere Erweiterungsfähigkeit nach Westen ausgerichtet. Für das Projekt Gewerbepark Lützellinden wird derzeit eine Rahmenplanung mit Verkehrs- und Erschließungskonzept erstellt; aus deren Entwurfsalternativen wird eine Vorzugsvariante für die weitere Bearbeitung in der Bauleitplanung ausgewählt.

Die räumliche Struktur und die Verkehrs- und Erschließungsanlagen sollen so festgesetzt werden, dass sie für den 1. Realisierungsabschnitt und auch für spätere, im Rahmen des Konzepts entworfene Erweiterungsschritte, jeweils eine hohe funktionale und gestalterische Qualität aufweisen.

Die Bewirtschaftungsmöglichkeit und Erreichbarkeit der angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen soll in allen Entwicklungsphasen des Gewerbeparks gewährleistet bleiben.

Entsprechende Ziele gelten für das grünordnerische Konzept. Spezielle Festsetzungen sollen die Umsetzung einer qualitätvollen Freiflächen- und Grüngestaltung und die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets in allen Realisierungsphasen gewährleisten.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung:

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Gießen-Lützellinden, westlich des Siedlungsgebiets Lützellinden an der Landesstraße L 3054 und an der Autobahnanschlussstelle Gießen-Lützellinden; er wird begrenzt

- im Süden von der L 3054 bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl",

- im Norden von der Niederung des Springbach mit einzelnen Gehölzstreifen, Acker- und Grünlandflächen,
 - im Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 27 ha.

Derzeitige Nutzung:

Das Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche); es ist mit Wegen für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen; der Hauptwirtschaftsweg ist von einer Baumreihe begleitet.

Raumordnung/Regionalplanung:

Im rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2001 ist für den Geltungsbereich als Ziel der Raumordnung die Festlegung „Bereich für Industrie und Gewerbe, Zuwachs“ getroffen. Angrenzende Flächen sind als „Regionaler Grünzug“ und „Bereich für die Landwirtschaft“ festgelegt.

Im fortgeschriebenen Regionalplan Mittelhessen 2009 ist der Bereich als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe - Planung“ festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht der Anpassung an die Ziele der Raumordnung in diesem Bereich.

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die erforderliche 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2009 eingeleitet (STV/2235/2009); sie erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Das Ziel der Änderung ist die Darstellung der künftigen „Gewerblichen Baufläche“ einschließlich der weiteren Darstellungen, die mit diesem Projekt verbunden sind (u. a. die Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die Integration des Landschaftsplans in diesem Bereich).

Die Rahmenplanung, der Vorentwurf und die Umweltprüfung sowie ergänzende Erhebungen zu einzelnen Tierarten werden z. Z. erarbeitet.

Der Scopingtermin im Zuge der Umweltprüfung fand am 04.03.2010 statt.

Erschließung:

Die Anbindung des Geländes an das örtliche und überregionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die südlich gelegene Landesstraße L 3054 und die Autobahn A 45 (AS Gießen-Lützellinden). Zur Lösung der verkehrlichen Planungsaufgaben wird eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Festsetzungen für die innere Erschließung des künftigen Gewerbegebiets sowie für die Anlagen zur Ver- und Entsorgung werden im Zuge der Entwurfserarbeitung konzipiert.

Umweltprüfung:

Entsprechend der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht erstellt.

Die landschaftspflegerische Bewertung auf der Basis des Landschaftsplans 2004 wird ein Bestandteil der Umweltprüfung sein.

Verfahren

Nach der Erarbeitung der Rahmenplanung und ergänzender Untersuchungen zu der Erschließung des Geländes und der ökologischen Aspekte wird der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich der Umweltprüfung erarbeitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Abgrenzung des Plangebiets

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