

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3569/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.02.2011

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

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

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

Betreff:
Bebauungsplan Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände"
hier: Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfs, Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
-Antrag des Magistrats vom 21.02.2011 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage 2 beigefügte Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Vorentwurf beschlossen. Die Begründung zum Vorentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Das Produktionsgelände der ehemaligen Firma Bänninger wurde 1909 außerhalb des Stadtgebiets Gießen am Erdkauter Weg angesiedelt. Die Fertigung und Distribution von hochwertigen Kupferrohrverbindungen hat sich im Zuge des Strukturwandels verändert, so dass die damalige Nachfolgefirma IBP International Building Products GmbH die Produktion (IPB) auf dem ca. 10 ha großen Firmengelände Mitte 2009 komplett eingestellt hat. Das Bänninger Areal ist aktuell als Industriebrache zu charakterisieren, da Teilstilllegungen bereits vor 2009 erfolgten und damit ein fortlaufender Verfall der Bausubstanz einsetzte. Das Firmengelände war überwiegend bebaut bzw. versiegelt; aufgrund der Vornutzung als Gießerei sind auf dem Gelände etliche Altlasten in Form von Gießereisand - Ablagerungen vorhanden.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau-West/ Stadtumbau in Hessen erstellte die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (LBBW), Stuttgart in Zusammenarbeit mit der Re2Area, Esslingen im Auftrag der Stadt Gießen in 2009 eine Situationsanalyse und eine erste städtebauliche Entwicklungskonzeption für das gesamte Bänninger Areal. Nach Fertigstellung der Untersuchung und Schließung des Betriebsstandortes hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal (GEG) die ca. 10 ha große Fläche Ende 2009 von der IBP erworben.

Zwischenzeitlich haben die Neueigentümer auf Grundlage des von der Stadt beauftragten Entwicklungskonzeptes der LBBW Teile des Geländes bereits freigemacht und Altlastenuntersuchungen mit notwendigen Sanierungskonzepten erarbeitet. Nach vielfältigen Gesprächen mit ansiedlungswilligen Betrieben wurde das Flächennutzungskonzept der LBBW fortgeschrieben.

Dieses Flächennutzungskonzept bildete die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens GI 04/27 „Bänninger - Gelände“ vom 12.05.2010. Im Zuge der weiteren fachlichen Abstimmung mit der Verwaltung wurden entsprechende Fachgutachten zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit in Auftrag gegeben. Neben der Vorabstimmung mit der Verwaltung und übergeordneten Behörden wurde auch der Innenstadthandel im Rahmen eines „runden Tisches“ in die Abstimmung der angestrebten Nutzungen miteinbezogen.

Ziel des Umstrukturierungsprozesses mit Baurechtschaffung ist es, die Wiedernutzbarmachung einer großen Brachfläche mit Altlastensanierung in Gießen an exponierter Stelle zu ermöglichen und eine geordnete Entwicklung der Gebietsnutzung zu steuern. Die Investitionsabsicht des Neueigentümers, der Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal, soll aufgegriffen, gelenkt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ hat eine Größe von ca. 11,8 ha und umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 13 die Flurstücke Nr. 154/7, 154/14, 154/15, 160/5, 161/6, 166/3, 166/4, 166/6, 175/16 tlw., 175/17 tlw., 195/1 tlw., 195/2, 196/11 und 202/13 sowie Flur 15 das Flurstück Nr. 99/6 tlw.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Gebäude Erdkauter Weg 11 mit angrenzendem Parkplatz sowie dem Gebäude Schiffenberger Weg 64 – 66 und dem vorgesehenen Anschluss vom Untersuchungsgebiet an die Stichstraße Schiffenberger Weg, im Osten durch die Grundstücke Schiffenberger Weg 66 -76, im Süden durch die Grundstücke Ferniestraße 4 (Lebensmittelmarkt) bis Ferniestraße 8 (Polizeipräsidium) und im Westen durch die Lahn-Kinzig-Bahn von Gießen nach Gelnhausen begrenzt.

Die Situationsanalyse der LBBW von 2009 zeigt auf, dass die Bestandsflächen des Bänninger Areals in ihrer heutigen Struktur und baulichen Qualität zum größten Teil nicht nachnutzbar sind. Die Mehrzahl der Gießerei- und Fertigungshallen sind heute in keiner Weise nachnutzbar und stellen teilweise Umweltgefahren dar. Das ursprüngliche Gelände ist über 100 Jahre lang zum Teil bis zu 15 m hoch mit Gießereisanden (industrielle Abfallprodukte) verfüllt worden. Eine komplette Sanierung der 10 ha Auffüllflächen sowie die Baureifmachung der nicht nachnutzbaren Industriehallen kostet die GEG mehreren Millionen Euro. Dieser hohe Aufwand für die Altlastensanierung als auch die Neuordnung und die Erschließung des gesamten Geländes – so auch die Studie der LBBW Immobilien 2009 - ist wirtschaftlich nur durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auf dem Areal refinanzierbar. Eine rein industrielle oder gewerbliche Nachfolgenutzung würde den erforderlichen Neuordnungsaufwand wirtschaftlich nicht tragfähig erscheinen lassen.

Neben den im Regionalplan von 2010 dargestellten Industrie- und Gewerbeflächen sind zukünftig auch Sondergebietsflächen für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Um die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die Innenstadt, die Nahversorgungszentren und das Umland zu überprüfen, hat die Stadt Gießen ein separates Standortgutachten für das Bänninger Areal in Auftrag gegeben.

Darüber hinaus wurde durch das Büro Durth Roos Consulting GmbH eine Verkehrsuntersuchung zur Neunutzung des Bänninger Areals gefertigt, das insbesondere die Anbindung des Geländes an den Schiffenberger Weg untersucht und den verkehrlichen Leistungsfähigkeitsnachweis für die geplante Umnutzung erbringt.

Für die Erschließungsplanung hat das Büro Kolmer & Fischer eine Vorentwurfsplanung für die Verkehrserschließungs- und Entwässerungsplanung einschließlich hydraulischer Berechnung gefertigt.

Der Vorentwurf des Umweltberichts wurde von der LBBW in Zusammenarbeit mit Re2area verfasst.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Wiedernutzung des brachgefallenen Industrieareals soll nach Sanierung der Altlasten und Neuordnung der Grundstücke auf Basis des Nutzungs- und Erschließungskonzeptes der GEG erfolgen. Dabei erfolgen Abbruch, Entsorgung und Sanierung durch privates Kapital und ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Fördergeldern.

Der Revitalisierung der Industriebranche wird unter dem Vorrang einer Innenentwicklung vor weiterer Außenentwicklung hohe Priorität eingeräumt.

Die Kosten für Herstellung der erforderlichen neuen Verkehrserschließung und den notwendigen Umbau der Kreuzung Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg werden vollständig vom Eigentümer übernommen; der Eigentümer wird die erforderlichen Erschließungsflächen unentgeltlich zur Verfügung stellen. Dies soll im Rahmen eines städtebaulichen und eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Eigentümer als Voraussetzung für die Realisierung mit dem Entwurf des Bebauungsplans geregelt werden.

Zur Neunutzung des Areals wird eine durchgehende neue Nord-Süd-Erschließung mit zwei Anschlusspunkten an den Schiffenberger Weg (auf Höhe Am Unteren Rain und Sandkauter Weg) angestrebt. Dabei soll die Kreuzung am Sandkauter Weg vorrangig ausgebaut und der Verkehr

in der Mitte des Sandkauter Weges über einen Kreisverkehr in das Bänninger Areal verteilt werden. Als wichtige übergeordnete Fußwegverbindung soll ein Fußweg vom Bahnhofpunkt über den Kastanienhain nach Nordosten zum Schiffenberger Weg planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im nördlichen Bereich sollen die erhaltungswürdigen Gebäude nachgenutzt werden: Das unter Denkmalschutz gestellte Verwaltungsgebäude und die nördlich des Kastanienhains befindliche Logistikhalle. Alle weiteren Bauten wurden zwischenzeitlich nahezu komplett rückgebaut (Abbruchgenehmigung wurde mit Datum 15.03.2010 erteilt).

Auf den Baufeldern sind zum einen Gewerbeflächen geplant, die auch das Verwaltungsgebäude, die Logistikhalle und die Gebäude der Lebenshilfe beinhalten; des weiteren sind PKW-Dienstleistungen und Ersatzteilhandel sowie Gastronomie im Gewerbegebiet vorgesehen. Andererseits sollen in Anlehnung an die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Sondergebietsflächen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) ausgewiesen werden. Zielbranchen der SO-Flächen sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m², ein Sportfachhandel mit einem hohen Anteil an Großgeräten mit einer Verkaufsfläche von max. 5.000 m² und ein Fachmarkt für Bürobedarf (Verkaufsfläche max. 1.200 m²). Im zentralen Bereich ist eine Eisbahn mit Spielhallen und Gastronomie geplant.

Die Gesamtentwicklung des Standortes kann verkehrlich verträglich über das vorhandene Straßennetz und die geplante innere Verbindungsstraße abgewickelt werden. Der Verkehrsknotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg wird analog den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens umgebaut, es werden keine Eingriffe in private Grundstücke erforderlich.

Die grünordnerische Konzeption legt einen besonderen Wert auf den Erhalt des Kastanienhains, dieser erhöht nicht zuletzt die Qualität des Arbeitsumfeldes im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sondern dient auch als Eingangstor für die fußläufige Verbindung zwischen Erdkauter Weg und Schiffenberger Weg. Der Empfehlung zur stärkeren Durchgrünung des stark vorbelasteten Plangebietes aus dem gesamtstädtischen Landschaftsplanes wird durch mehrere Maßnahmen entsprochen. So wird der Planstraße A durch die durchgängige Anpflanzung einer beidseitigen Baumreihe ein attraktives Straßenbild gegeben. Im Bereich zu den öffentlichen Straßenräumen Sandkauter Weg und Erdkauter Weg wird eine sichtbare städtebauliche Kante in Form einer Randeingrünung mit großkronigen Baumreihen geschaffen. 50 % der Dachflächen werden begrünt und sind hinsichtlich ihrer kleinklimatischen Wirkung positiv zu werten.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 12.05.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im umfassenden, normalen Verfahren zweistufig und mit Umweltbericht durchgeführt werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (13. Änderung) für diesen Bereich erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Abhängig vom Prüfungsergebnis der Oberen Landesplanungsbehörde ist eventuell eine Abweichung vom Regionalplan gemäß § 12 HLPG zu beantragen.

Eine Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung und Abstimmung der Planung im Rahmen des Runden Tisches mit den Interessensvertretern der Innenstadthändler, der BIDs und der IHK ist weiterhin vorgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Vorentwurf des Bebauungsplans (Anlage 1)
2. Textliche Festsetzungen (Anlage 2)
3. Begründung mit integriertem Umweltbericht (Anlage 3)

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift