

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3609/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.02.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Gm - 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 GI 04/05A " Am Grüninger Pfad" 1. Änderung
hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
Antrag des Magistrats vom 21.02.2011

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan GI 04/ 05A „Am Grüninger Pfad“ beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan GI 04/05A „Am Grüninger Pfad“, rechtskräftig seit dem 29.08.2003, setzt für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Die Unternehmen (Möbelhaus Sommerlad und Bau- und Heimwerkermarkt OBI) an der Pistorstraße/Ferniestraße beabsichtigen jeweils zur Optimierung ihrer spezifischen Warenangebote eine Betriebsauslagerung auf die bisher ungenutzten Flächen östlich der Pistorstraße und südlich der Spoerhasenstraße. Die Auslagerungen dienen der Sicherung und dem Ausbau der Marktbedeutung beider Unternehmen am Standort im Schiffenberger Tal.

Seitens der Investorengemeinschaft wurden konkrete Pläne zur Ansiedlung eines Baustoffhandels (OBI drive-in-Markt mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 4.600 m²), der Verlagerung eines Möbeldiscounters (SOMIT-Markt mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 4.100 m² und einer darin enthaltenen Verkaufsfläche von rd. 3.600 m²) sowie zur Errichtung eines Hotels einschließlich der für die vorgenannten Nutzungen jeweils erforderlichen Stellplätze vorgelegt (siehe Anlage 2).

Das Sortiment des Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt wird nicht erweitert, sondern der SOMIT-Markt nur ausgelagert. Dies begründet die Einbeziehung des Sondergebietes (SO1) in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung, damit die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden können. Die neu geschaffenen Angebote ergänzen die in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende leistungsfähige Verkehrsnetz.

Die geplanten Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie die Vorhaben begründen in diesem Sinne ein Planerfordernis und somit die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Grüninger Pfad“ (2003).

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich der Straße Schiffenberger Weg, Steinberger Weg und Pistorstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05A „Am Grüninger Pfad“ (1. Änderung) umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 14, die Flurstücke Nr. 54, 55, 56 und 57 tlw. und schließt sich damit südlich an den bestehenden OBI-Bau- und Gartenfachmarkt an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4,5 ha.

Hinzu kommt das Flurstück Flur 14, Nr. 63/1tlw. und damit der Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt an der Ferniestraße/ Pistorstraße mit einer Fläche von rd. 3,0 ha. Hier bedarf es jedoch ausschließlich der Änderung der Textlichen Festsetzungen.

Raumordnung/Regionalplanung:

Das Plangebiet (Flur 14, Flurstücke Nr. 54, 55 und 56) ist im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2001 als Bereich für Industrie- und Gewerbe, dargestellt. Der Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2009 (Entwurf zur zweiten Anhörung und Offenlegung) stellt für den Bereich Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Bestand dar. Der mittlerweile genehmigte Regionalplan Mittelhessen folgt dieser Darstellung.

Zur Realisierung eines Sondergebietes bedarf es insofern im Regionalplan Mittelhessen der Festlegung „Vorranggebiet Siedlung“. Inwieweit die Abweichung nach Prüfung des noch zu erarbeitenden Einzelhandelsstandortgutachtens durch eine landesplanerische Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen kann, ist im weiteren Verfahren zu klären. Der Abweichungsantrag wird parallel zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gestellt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet (Flur 14, Flurstücke Nr. 54, 55 und 56) Gewerbliche Baufläche – Planung dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Das Ziel der Änderung ist die teilräumliche Darstellung eines dreifach gegliederten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel, Möbel-Mitnahmemarkt und Hotel / Alternativnutzung (siehe Kapitel „Städtebauliche und grünordnerische Ziele“).

Der nördliche Geltungsbereich (Flur 14, Flurstück Nr. 63/1tlw.) bleibt von der Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Landschaftsplan:

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan (2004) wird das Plangebiet als Gewerbefläche Bestand dargestellt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Kompensationsflächen mit rechtlichen Bindungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt eine intensive Durchgrünung des Gebietes insbesondere durch die Anpflanzung großkroniger Laubbäume im öffentlichen Straßenraum und auf großflächigen Stellplatzanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im Mittelpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05A „Am Grüninger Pfad“ steht die Modifizierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung i. S. der teilräumlichen Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Möbel-Mitnahmemarkt und Baustoffhandel sowie der teilräumlichen Festsetzung eines Sondergebietes i. S. § 11 Abs. 2 BauNVO Zweckbestimmung Hotel, wo bei für den Fall, dass kein für den Standort geeignetes Hotel akquiriert werden kann alternativ auch eine geschossgebundene gewerbliche Nutzung wie zum Beispiel Büro, Ausstellung, Ausbildung usw. zugelassen werden soll.

Für die im Rahmenkonzept der Investoren dargestellten Planung bedarf es der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stichstraße (Flur 14/Flurstück Nr. 55) nicht, so dass die Festsetzung dieser Verkehrsfläche zu Gunsten einer überbaubaren Grundstücksfläche entfällt. Die bestehenden und von der Stadt Gießen als wertvoll eingestuftten randlichen Grünstrukturen bleiben erhalten.

Verfahren

Das Bauleitplanverfahren soll als 2-stufiges Regelverfahren nach BauGB betrieben werden. Auf der Basis des vorliegenden Rahmenkonzeptes (Feldmann Architekten, Stand Februar 2011) wird der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltprüfung erarbeitet. Entsprechend der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (einschl. Biotop- und Nutzungskartierung) sowie einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Die landschaftspflegerische Bewertung auf Basis des Landschaftsplans 2004 wird Bestandteil der Umweltprüfung.

Parallel sollen folgende Gutachten erstellt werden:

- Ergänzung des städtischen Einzelhandelsgutachtens um Aussagen über die Raumrelevanz und die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Gießen.
- Prognose des planinduzierten Verkehrsaufkommens und Nachweis der Leistungsfähigkeit der Einbindung in das bestehende, klassifizierte Straßennetz
- Schallgutachten im Hinblick auf das geplante Vorhaben als Emittent gegenüber der östlich angrenzenden Nutzung sowie als Schutzgegenstand (Hotel) gegenüber dem südlich angrenzenden Betrieb, die Sekundärbrennstoff Mittelhessen GmbH, (genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in den Bebauungsplanentwurf entsprechend eingearbeitet.

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Rahmenkonzept

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift