

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0338/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.09.2011

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ortsbeirat Kleinlinden		Zur Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Zur Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 11 "Margaretenhütte" 1. Änderung und Erweiterung
 hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Antrag:

- "1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. G 11 „Margaretenhütte“ beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauGB ist durchzuführen. "

Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan G 11 „Margaretenhütte“, rechtswirksam seit dem 20.12.1976, setzt für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend Gewerbegebiet i.S. des § 8 BauNVO und Flächen für Versorgungsanlagen fest.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem wirksamen Regionalplan 2010 ergeben. Das Regierungspräsidium weist in seinem Schreiben vom 27.06.2011 auf die Anpassungspflicht für Bebauungspläne hin, die unter der Geltung der Baunutzungsverordnung von 1962 und 1968 aufgestellt wurden und ein Gewerbe- und/ oder Industriegebiet festsetzen, um für diese Bebauungspläne den sogenannten Einzelhandelsausschluss aufzunehmen.

Dem Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“ liegt als Rechtsgrundlage u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde. Nach dieser Baunutzungsver-

ordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben planungsrechtlich grundsätzlich zulässig, wenn sie der gemeindlichen Versorgung dienen. Insofern widerspricht der Bebauungsplan der raumordnerischen Zielaussage, dass Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten nur zulässig sind, wenn sie der Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben dienen und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (sog. Einzelhandelsausschluss).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 11 "Margaretenhütte" soll die derzeit geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 für das Plangebiet Geltung erhalten und eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgen. Eine Anpassung erfolgt auch im Hinblick auf die Aussagen, des von der Stadt Gießen in Auftrag gegebenen Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der GMA Köln, Juni 2011. Danach sollen in gewerblich und industriell geprägten Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment vollständig ausgeschlossen werden und Betriebe mit nichtzentrenrelevantem Sortiment in die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen gelenkt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll darüber hinaus die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche, für die auf der Grundlage des Generalverkehrsplans von 1967 geplante Südtangente, entfallen und der Bereich an die gewerblich genutzte Bestandssituation angepasst werden.

Ein großer Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes wird mit der Planänderung eine Reduzierung der innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die Bereiche angestrebt, die bisher als Acker- und Grünland genutzt werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich zwischen der Lahn, südlich des Hüttenwegs, dem Güterbahnhof und der Bundesstraße B 49 bzw. B 429. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 11 „Margaretenhütte“, 1. Änderung und Erweiterung umfasst in der Gemarkung Gießen und der Gemarkung Kleinlinden die in der Anlage 2 aufgeführten Flurstücke. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 50 ha.

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 in weiten Teilen als „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe Bestand“ dargestellt und zugleich „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ und Standort für die Kläranlage im Bestand. Es ist im westlichen Teilbereich mit „Vorranggebiet für den Hochwasserschutz“ überlagert und zugleich Teil des „Vorranggebietes regionaler Grünzug“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dar. Die gewerblichen Bauflächen sind überwiegend als „Aufschüttungsflächen mit Altlastverdacht“ dargestellt. Eine 110 kV- Hochspannungsleitung quert das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten. Nördlich der gewerblichen Bauflächen an der Bachstraße stellt der Flächennutzungsplan eine „Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/Sportplatz“ dar.

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan (2004) wird das Plangebiet als „stark überformtes Siedlungsgebiet Bestand“ dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt eine Grünlandnutzung für die

potentiell feuchten Standorte im Südwesten des Plangebietes sowie eine Durchgrünung des Gebietes insbesondere durch die Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. von linearen Gehölzstrukturen im öffentlichen Straßenraum.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im Mittelpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 11 „Margaretenhütte“, steht die Anpassung an die BauNVO 1990 und insbesondere die Modifizierung zu Festsetzungen der Art der Nutzung hinsichtlich der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus die vorgehaltenen Verkehrsflächen der Südtangente zugunsten einer bestandsorientierten Erweiterung des Gewerbegebietes zu ändern. Zu diesem Zweck ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine geringfügige Erweiterung des Plangelungsbereiches um ca. 0,6 ha erforderlich, um in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere die Lage der Überbauung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Grundstücksgegebenheiten zu schaffen.

Die öffentliche Grünverbindung entlang des Lahnufers, die auch als überörtliche Radwegeverbindung fungiert, soll erhalten bleiben.

Verfahren

Das Verfahren wird aufgrund der Größe von ca. 50 ha als herkömmliches Bebauungsplanverfahren mit allen nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt. Ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Übersicht der Flurstücke im räumlichen Plangelungsbereich

Weigel-Greilich
(Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift