

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0527/2011**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 09.11.2011

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Ri/Gm - 1357
 Verfasser/-in: Herr Dr. Richter

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

Betreff:

**Bebauungsplan GI 03/03 "Europaviertel", 1. Änderung (ehem. Steubenkaserne)
 hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 09.11.2011 -**

Antrag:

- „1. Der rechtskräftige Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne" wird umbenannt in GI 03/03 "Europaviertel".
2. Die in der Anlage 1 beigefügte Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 03/03 "Europaviertel" wird als Entwurf beschlossen. Die Begründung der Änderung wird im Entwurf beschlossen (Anlage 2).
3. Die Änderung der Festsetzungen wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
4. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behör-den und Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen.
5. Die in der Anlage 3 beigefügte Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.“

**Begründung:
Anlass der Planänderung**

Der Aufbau des Gewerbegebietes "Europaviertel" (ehem. Steubenkaserne) erfolgte als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB im Zusammenwirken mit dem Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne" (rechtskräftig seit 25.01.1995). Nachdem die Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebietes weitgehend vollzogen und die Entwicklungssatzung aufgehoben ist, dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes.

Im Europaviertel hat sich zwischenzeitlich eine gemischte Struktur aus unterschiedlichen Gewerbebranchen und Betriebsgrößen herausgebildet. Einen großen Anteil bei der Ansiedlung bzw. Neugründung nehmen wissenschaftlich-technologisch hoch spezialisierte Unternehmen ein, vielfach Kleinunternehmen mit hochqualifizierter Mitarbeiterschaft. Diese Entwicklungsrichtung und die Weiterführung der besonderen gestalterischen Charakteristik sollen auch künftig diesen Standort prägen.

Diese seitens der Stadt begrüßte und unterstützte Branchenentwicklung im Europaviertel war in den früheren Planungen nicht deutlich in den Mittelpunkt gestellt, vielmehr waren die eingesetzten planerischen Instrumente auf eine schnelle Realisierung der Konversionsmaßnahme mit der Ansiedlung von Großbetrieben ausgerichtet.

Dementsprechend zeigt auch der Bebauungsplan GI 3/03 "Steubenkaserne" nur eine begrenzte Regelungstiefe für die städtebauliche Entwicklung von Gewerbegebieten mit einer hohen Anzahl kleinerer und hochspezialisierter Betriebe.

Bei der Weiterentwicklung des Gebietes und für die Vermarktung der noch vorhandenen Gewerbegrundstücke soll die künftige städtebauliche Ordnung gezielter auf die entstandene, durch die bereits angesiedelten Betriebe geprägte Situation und Nachbarschaft ausgerichtet werden.

Darüber hinaus ist - soweit erforderlich - eine Anpassung an die aktuellen planungsrechtlichen Standards vorgesehen.

Im Zuge der Änderung erfolgt eine Anpassung an den aktuellen Stand der als Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmenden Inhalte.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das Europaviertel (Gelände der ehem. Steubenkaserne) liegt im Stadtwald im Osten des Giessener Stadtgebietes, nördlich der B 457 Licher Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans G 3/03 "Steubenkaserne" (rechtskräftig seit 25.01.1995) umfasst ca. 59,66 ha; die vorgesehene 1. Änderung erstreckt sich über seinen gesamten Geltungsbereich A. Die Geltungsbereiche B, C und D mit den Standorten für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht in die Änderung einbezogen.

Planungsziele

Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes stärker auf die innerhalb des Gebietes tatsächlich entstandene Branchen- und Betriebsstruktur sowie deren Erfordernisse für die Entwicklung der städtebaulichen Ordnung ausgerichtet werden. Darüber hinaus sollen die präzisierten Festsetzungen dazu dienen, die wenigen noch verfügbaren Grundstücke gezielter zu präsentieren und vermarkten zu können und nicht erwünschte Nutzungen zu vermeiden.

Planungsziele der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans GI 03/03 "Steubenkaserne" sind insbesondere:

- die Ausrichtung der Festsetzungen auf die sich im Gebiet eingestellte Struktur, an das Branchenspektrum und die Betriebsgrößen sowie die damit verbundenen Ansprüche an bauliche Nutzungen, Nachbarschaft und Gestaltung,
- die Steuerung der stabilen gewerblichen Weiterentwicklung im Gebiet, z.B. auch durch Zulassung bzw. Ausschluss spezieller Nutzungen,
- die Vorbeugung vor möglichen gegenseitigen Störungen der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 und innerhalb dieser Teilbereiche,
- die Anpassung an die aktuellen bauplanungsrechtlichen Instrumente zur Präzisierung der Steuerungswirkungen des Bebauungsplans für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung,
- die Anpassung an die sich eingestellte Situation nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmen, der Erschließung und Bepflanzung.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 24.03.2011 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2011.

Das Änderungsverfahren ist als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB und ohne Umweltprüfung vorgesehen. Mit dieser Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Umfang der mit dem Projekt Europaviertel verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird ebenfalls nicht verändert; die Planänderung dient nicht der Vorbereitung zusätzlicher Baumaßnahmen

Die die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB wird zur Sicherung der Planung für den Planbereich beschlossen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Europaviertel, (bisher Steubenkaserne)
2. Begründung zum Entwurf der 1. Änderung
- 2a. Synopse der Änderungen
3. Satzung über die Veränderungssperre
4. Bebauungsplan G 3/03 Steubenkaserne in der seit 25.01.1995 rechtskräftigen Fassung

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift