

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0715/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 10.09.2012

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:

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes;
 hier: Entwurfsbeschluss für den Bereich "Grüninger Pfad"
 (Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad")
 - Antrag des Magistrats vom 10.09.2012 -**

Antrag:

- „1. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Grüninger Pfad" wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.“

Begründung:

Planungsanlass

Die bereits im Bereich Grüninger Pfad ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Möbelhandel) beabsichtigen die Erweiterung ihrer Betriebs- und Verkaufsflächen mit dem Ziel der Sicherung und des Ausbaus der Marktbedeutung sowie der Sortimentsoptimierung. Seitens der Betriebe wird eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 7.500 qm vorgesehen. Damit werden bisher als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellte Bereiche in die Einzelhandelsnutzung einbezogen, so dass eine Änderung der Darstellung in "Sonderbaufläche -Handel-" erforderlich ist.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gesamtstadt wird durch diese 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinflusst.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet (Gewerbegebiet "Grüninger Pfad") liegt im Südosten der Stadt Gießen in dem Gewerbe- und Einzelhandelsbereich Schiffenberger Tal. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,3 ha. Das Gelände ist z. Z. eine nicht genutzte Grünlandbrache mit beginnendem Gehölzaufwuchs (Aufschüttungsfläche eines ehemaligen Tontagebaus). Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für diesen Bereich "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" fest. Für die mit der Erweiterung der Einzelhandelsflächen verbundene Einstufung als "Sonderbaufläche" wurde die Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 auf Beschluss der Regionalversammlung Mittelhessen von der Oberen Landesplanungsbehörde am 12.03.2012 mit der Maßgabe zugelassen, dass in den Bauleitplänen die "Sonderbaufläche - Handel" eine Gesamtfläche von maximal 1,9 ha nicht überschreitet. Damit liegt die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Änderung umfasst die planerische Vorbereitung der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für die künftige Einzelhandelsnutzung (Möbel, Baumarkt). In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird mit den entsprechenden Festsetzungen zum Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließung sowie zu den Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung die städtebauliche und gestalterische Qualität gewahrt. Der Änderungsbereich wird (außerhalb) weitgehend von "Immissionsschutzgrün" gesäumt.

Verkehr:

Das Gelände ist durch die Pistorstraße, den Schiffenberger Weg und den Steinberger Weg mit der Innenstadt und dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Im Zuge der weiteren Planung werden auf Grundlage der Verkehrsuntersuchungen die Maßnahmen für die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung konkretisiert.

Ver- und Entsorgung:

Die künftige Einzelhandelsnutzung im Baugebiet kann weitgehend durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

Verfahren:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 02.04. bis 27.04.2012 stattgefunden. Die Ergebnisse der Fachgutachten und der Umweltprüfung, die Abstimmung mit den Belangen der Raumordnung (Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010) und das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens sind in die Erstellung dieses Planentwurfs einbezogen. Gegenüber dem Vorentwurf ist das Baukonzept verändert, so dass innerhalb des Geltungsbereiches die vorgesehene "Sonderbaufläche Handel" in zwei Teilflächen mit einer künftigen Gesamtausdehnung von 1,9 ha dargestellt ist.

Zu weitergehenden Informationen oder eventuellen Detailfragen wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Die Umweltprüfung erfolgt gemeinsam mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB ist als Anlage beigefügt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Diese sind auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Die im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ausschließlich für die Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Um Beschlussfassung wir gebeten.

Anlagen:

1. Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Begründung
3. Umweltbericht

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