

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0722/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.02.2012

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

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände"
hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 27.02.2012 -

Antrag:

- „1. Der Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ sowie die eigenständigen in den Bebauungsplanentwurf integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Das Produktionsgelände der ehemaligen Firma Bänninger, gegründet 1909, stellt sich seit der Nutzungsaufgabe 2009 als Industriebrache dar. Die Wiedernutzbarmachung dieser großen altindustriellen Brachfläche mit Altlastensanierung in Gießen an exponierter Stelle soll planungsrechtlich ermöglicht und eine geordnete Entwicklung der Gebietsnutzung gesteuert werden. Die Investitionsabsichten der Neueigentümers, namentlich der Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal, sollen aufgegriffen, gelenkt und planungsrechtlich abgesichert werden. Die städtebauliche Neuordnung und der Umfang der mit dem Entwicklungskonzept angestrebten Ansiedlung von Gewerbebetrieben und großflächigen Einzelhandelnutzungen begründen das Planungserfordernis.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ hat eine Größe von ca. 11,8 ha. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich neben dem ehemaligen Produktionsgelände der Firma Bänninger die angrenzenden Straßen Erdkauter und Sandkauter Weg, der neu zu ordnende Verkehrsknotenpunkt am Schiffenberger Weg und das Grundstück der Lebenshilfe Erdkauter Weg 13.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch den Ohlebergsweg sowie durch die Gebäude Schiffenberger Weg 64 und 66 und dem vorgesehenen Anschluss des Plangebietes mit der Bänningerstraße an die Raiffeisenstraße, im Osten durch die Grundstücke Schiffenberger Weg 66 -76, 107 und 107a, 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.

Im aktuellen Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Gelände festgelegt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Entsprechend der Definitionen in der Regionalplanung ist für "SO großflächiger Einzelhandel" die Festlegung "Vorranggebiet Siedlung" erforderlich. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurden in Form einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans 2010 durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 28.02.2012 zugelassen. Der gültige Flächennutzungsplan, stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar und muss daher geändert werden.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung einer Industriebrache zu einem Gewerbe- und Einzelhandelsstandort geschaffen. Die bauliche Wiedernutzung des brach gefallenen Industrieareals, die Nutzungsbelebung und die Verkehrserschließung bilden mit der Sanierung der Altlasten die wesentlichen städtebaulichen Ziele.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert und durch weitere gewerbliche Baufelder ergänzt und weiterentwickelt. Im Süden des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen vorrangig in der Festsetzung von Sondergebietsflächen i. S. § 11 Abs.3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Zielbranchen der SO-Flächen sind ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 16.500 m², ein Sportfachhandel (Verkaufsfläche max. 5.000 m²) und ein Fachmarkt für Bürobedarf (Verkaufsfläche max. 1.200 m²).

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.

Im Zuge der Grünplanung wird auf den Erhalt der Kastaniengruppe großer Wert gelegt; diese erhöht nicht zuletzt die Qualität des Arbeitsumfeldes im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes. Mit weiteren Baum- und Heckenpflanzungen wird das Ziel verfolgt, die Aufheizung des weitgehend versiegelten Gebietes zu reduzieren und den Luftaustausch zu verbessern. Die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sollen dem Gebiet einen räumlich übergreifenden Grüngestaltungsrahmen geben, der die äußeren Kanten des Gebietes betont.

Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung

Insgesamt haben sich fünf Bürger schriftlich zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert. Die Anregungen und Bedenken bezogen sich auf die Erschließung des Gebietes und die Straßenquerschnitte, auf die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels und generell auf die Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur.

Von den 68 angeschriebenen Ämtern, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme mit Anregungen abgegeben, davon 8 verwaltungsintern. Zwei Stellungnahmen enthielten keine Anregungen. Die Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen hier insbesondere den Lebensmittelmarkt. In diesem Zusammenhang wurde vom Regierungspräsidium und den Umlandgemeinden Linden, Pohlheim, Wettberg sowie von der IHK und dem Einzelhandelsverband die Forderung nach einem Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert.

Abgestimmt mit dem Eigentümer und Projektentwickler (GEG Schiffenberger Tal) wurde der Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 statt der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf dem Grundstück im Südwesten der Fläche für einen Baumarkt gestellt.

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens haben sich in Bezug auf den Vorentwurf folgende Änderungen in der Planzeichnung und den Festsetzungen ergeben, die sich im Wesentlichen auf die Flächen östlich der zentral liegenden Bänninger Straße beziehen:

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ wird durch das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ ersetzt und erstreckt sich zusätzlich auf die Fläche des Sondergebietes „Entertainment-Center“ und die GE8- Fläche. Die Nutzung auf der östlich der Bänninger Straße liegenden Flächen wird künftig allein durch den Bau- und Heimwerkermarkt und die sich im Norden anschließende Gewerbefläche mit dem bestehenden Gewerbebau bestimmt.
- Die überbaubare Fläche des GE8 wird zurückgenommen und die Gewerbefläche des GE7 um diese Fläche vergrößert.

Die Vorgaben aus dem Beschluss der Regionalversammlung wurden in Bezug auf die Festsetzungen zu den Verkaufsf lächen und den maximal zulässigen innenstadtrelevanten Sortimenten für die einzelnen Sondergebiete Bau- und Heimwerkermarkt, Sportmarkt und Bürofachmarkt berücksichtigt.

Sonstige Änderungen gegenüber dem Vorentwurf betreffen die Konkretisierung der Gebäudehöhe, der Bauweise und der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger – Gelände“ wurde am 12.05.2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im klassischen Verfahren zweistufig und mit Umweltbericht durchgeführt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan – Vorentwurfes wurde im Zeitraum vom 28.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zeitlich parallel bis einschließlich 06.05.2011 wurden die Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange schriftlich zu Stellungnahmen und Auskünften im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gebeten.

Als nächster Planungsschritt ist die öffentliche Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit den erforderlichen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Ergebnisse des Beschlusses durch die Regionalversammlung werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf GI 04/27 „Bänninger-Gelände“
2. Textliche Festsetzungen – Entwurf
3. Begründung mit Umweltbericht – Entwurf

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift