

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Bänninger-Gelände"

Bereich:

Das Gebiet liegt im Südosten der Stadt in der Gemarkung Gießen, Flur 13 sowie Flur 15 und wird begrenzt

- im Norden und Osten vom Schiffenberger Weg,
- im Süden durch den Sandkauter Weg und
- im Westen durch den Erdkauter Weg.

Größe des Plangebietes:

ca. 11,7 ha
(6,1 ha Gewerbliche Baufläche u. 5,6 ha Sonderbaufläche -Handel-)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Art der Änderung:

- Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche (1,6 ha)
- Gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche -Handel- (5,6 ha)
- Entfall der Aufschüttungsfläche

Erläuterung der Änderung:

Mit Unterstützung des Stadtumbau-Programms in Hessen wurde im Auftrag der Stadt für das vollständig brach gefallene Areal der ehem. Fa. Bänninger eine Situationsanalyse und ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung in Zusammenarbeit mit Re2Area erarbeitet. Diese umfangreiche Untersuchung bewertet die Gebäude, die Ver- und Entsorgung, die Altlasten- und die Biotopsituation. Sie beinhaltet eine Marktanalyse und beschreibt nach der Erarbeitung verschiedener Nutzungsszenarien ein realistisches Entwicklungskonzept. Dieses wiederum wurde einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Als Entwicklungsziel der Flächenbrache wurde auch eine Fläche für den großflächigen Einzelhandel aufgenommen.

Nach Erwerb der Fläche durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft Schifftenberger Weg mbH wurde durch die Neueigentümer auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes ein stärker marktorientiertes Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet neben Gewerbeflächen im Norden und am Sandkauter Weg einen größeren Anteil für den großflächigen Einzelhandel (ca. 5,6 ha). Angesiedelt werden sollen dort u.a. ein BAUHAUS Baumarkt, ein Sportfachmarkt sowie ein Staples-Bürofachmarkt.

Im nördlichen Bereich werden die bestehenden gewerblichen Gebäude weiter als Dienstleistungs-, Handwerk- oder Logistiktungen genutzt bzw. entwickelt. In der südlichen Gewerbefläche sollen weitere Betriebe angesiedelt werden.

Die bestehende Altablagerung soll auf ein einheitliches Niveau abgetragen und entsorgt bzw. nachhaltig gesichert werden.

Die Erschließungsplanung umfasst neben Anpassungen im Straßenverlauf einen umfangreichen Ausbau des Verkehrsknotens Schifftenberger Weg/Sandkauter Weg und einen Kreislauf im Sandkauter Weg.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Gelände festgelegt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Entsprechend der Definitionen in der Regionalplanung ist für "SO – Sondergebiet/ Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel" die Festlegung "Vorranggebiet Siedlung" erforderlich.

Die Obere Landesplanungsbehörde - Regierungspräsidium Gießen - wurde früh in die Planungen und in die Abstimmung dieses Projektes einbezogen. Mit den "Auswirkungsanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger Gelände in Gießen" (GMA Köln, Februar 2011 und August 2011) konnte die städtebauliche und räumliche Verträglichkeit nachgewiesen werden. Dabei war zu klären, dass mit der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Standorte in der Gießener Innenstadt und zentrale Versorgungseinrichtungen in den Nachbarkommunen verbunden sein werden.

Die zunächst nicht gegebene Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde durch die von der Universitätsstadt Gießen beantragte Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung bzw. des Regionalplans überwunden und hergestellt.

Derzeitige Nutzung:

Große Teile des Gebietes der ehemaligen Produktionsstätten der Firma Bänninger lagen seit Jahren bereits brach. Mitte 2009 erfolgte die vollständige Nutzungsaufgabe.

Altlasten:

Auf dem ehemaligen Bänninger-Gelände sind aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung eine Vielzahl von Untergrundbelastungen vorhanden; hierbei handelt es sich um Altlastenflächen durch Altablagerungen und durch nutzungsbedingten Stoffeintrag. Seit 1909 wurde hier eine Industrieabfall- und Formsanddeponie mit durchschnittlich mehreren Metern Mächtigkeit betrieben. Das Deponievolumen wird nach dem Hessischen Altstandort Erfassungsprogramm des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie mit 340.000 m³ angegeben.

Von 1992 bis zur Aufgabe des Betriebsstandortes wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Umlagerung und Sicherung von abgelagerten Reststoffen, Grundwassersanierung) durchgeführt.

Auch befanden sich diverse schadstoffhaltige Bauteile im Gebäudebestand (Asbestzementplatten, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Dachpappen, Staub- und Formsandablagerungen). 2009 wurde mit der Abbruchplanung begonnen, die entsprechende Genehmigung für eines der größten Gießener Abbruchvorhaben der letzten Jahre (42.000 m² Gebäudefläche) wurde am 15.03.2010 erteilt. Zwischenzeitlich ist der Großteil der abgängigen Gebäude rückgebaut und die schadstoffhaltigen Bauteile sind fachgerecht entsorgt.

Mit der Altlastensanierung wurde ebenfalls frühzeitig begonnen, fortlaufend wurde jede Untersuchung und Maßnahme mit den erforderlichen Behörden abgestimmt (Entsorgungskonzept).

Diverse Untergrunduntersuchungen bezüglich der Schutzgüter Boden und Grundwasser wurden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium durchgeführt und das weitere Vorgehen jeweils darauf abgestimmt. Die Umsetzung der Sanierung fand bereits teilweise statt.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird gemeinsam für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan erarbeitet.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebietes (Innenbereich gem. § 34 BauGB) ist für die zu betrachtenden Schutzgüter auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung mit keinen beeinträchtigenden Auswirkungen zu rechnen. Die im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ausschließlich für die Umsetzung im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Belange des Einzelhandels:

Durch die "Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger Gelände in Gießen" (GMA Köln, Februar 2011 und August 2011) wurden die Kaufkraftumverteilungen und Auswirkungen auf die Innenstadt und sonstigen Lagen in der Stadt Gießen sowie auf die zentralen Versorgungslagen der Nachbarkommunen in einer „worst-case-Betrachtung“ untersucht.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

Die beabsichtigte Ansiedlung des BAUHAUS Baumarktes, eines Sportfachmarktes sowie eines Bürofachmarktes werden unter Beachtung der erforderlichen Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf andere Standorte des Einzugsbereichs keine unzumutbaren Kaufkraftverlagerungen erwarten lassen. In den weiteren Zonen des Einzugsgebiets wird sich die Umverteilung nur auf dezentrale Lagen bzw. nur in geringer Form auswirken, ohne dass versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen und städtebauliche Beeinträchtigungen zu befürchten

sind.

Im Bebauungsplan Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände" sind die erforderlichen Festsetzungen zu dem maximalen Umfang der Verkaufsflächen und dem Umfang der zentrenrelevanten Sortimente getroffen. Sie basieren auf den Ergebnissen und Empfehlungen aus den erarbeiteten Gutachten, den Beratungen mit den Planungsbeteiligten und den Maßgaben aus der Abweichungszulassung zum Regionalplan. Detaillierte Aussagen zum Einzelhandel können den Markt- und Standortgutachten zum Bänninger-Gelände entnommen werden.

Erschließung:

Durch das Büro Durth Roos Consulting, Darmstadt wurde die "Verkehrsuntersuchung Bänninger-Gelände Gießen" erstellt. Diese ermittelte zunächst ein Prognoseverkehrsaufkommen mit einer entsprechenden Annahme der Verkehrsverteilung, zeigte mehrere Verkehrserschließungskonzepte auf, stellte die Leistungsfähigkeit der aufgezeigten Knotenpunkte dar und schloss mit einer Empfehlung der Gutachter.

Das Plangebiet ist über den Schiffenberger Weg direkt mit dem Stadtzentrum und der Anschlussstelle zum Gießener Ring (A 485) angebunden. Für das Gelände erfolgt die Hupterschließung über einen Ausbau des Knotens Schiffenberger Weg/Sandkauter Weg und einen Kreisels im Süden. Im Norden erfolgt die Verlängerung des Stiches Schiffenberger Weg in das Gebiet hinein. Für diese Verlängerung besteht über den Bebauungsplan GI 04/15 "Schiffenberger Weg/Hoher Rain" bereits bis zur Grundstücksgrenze Baurecht.

Im Zusammenhang mit der zeitgleichen Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes GI 04/05 "Grüninger Pfad" wurden auch die Knotenpunkte Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße und der AS "Schiffenberger Tal" an den Gießener Ring untersucht. In der Summationsbetrachtung wird eine Anpassung des Lichtsignalprogramms am erstgenannten Knoten notwendig. Die Leistungsfähigkeit der AS "Schiffenberger Tal" bleibt trotz der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens gewährleistet.

Die beiden ehemaligen Werkszufahrten vom Erdkauter Weg bleiben erhalten. Der ehemalige Haupteingang erschließt das bereits mit Dienstleistungszwecken zwischengenutzte Gebäude und den Kastanienhof. Die nördliche Zufahrt verbindet den Schiffenberger Weg mit dem Erdkauter Weg und erschließt das Grundstück der Lebenshilfe. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch ausreichend breit bemessene Straßen mit beidseitigen Gehwegen und einer im südlichen und zentralen Teil durchgängigen Mittelspur.

Die Fläche ist gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Westlich der Fläche verläuft die Bahnstrecke Gießen – Gelnhausen mit dem Haltepunkt "Erdkauter Weg" und direkter Verbindung zum Hauptbahnhof. Die direkt benachbarte Bushaltestelle der Buslinie 10 (Hauptbahnhof – Rathenaustraße) ergänzt diese Anbindung. Im Schiffenberger Weg besteht die Haltestelle "Klingelbachweg" (Stadtbuslinie 802, Rathenaustraße - Krofdorf-Gleiberg); die Linie 6 (Berliner Platz - Schiffenberg) verkehrt nur an Sonn- und Feiertagen. Die Regionalbuslinien 372, 375 und 377 verbinden das Plangebiet mit dem Hauptbahnhof Gießen sowie den Orten Petersweiher, Pohlheim, Münzenberg, Gambach, Gelnhausen, Hungen und Schotten.

Zudem verbinden die bestehenden Radrouten über den Ohlebergsweg und den Schiffenberger Weg die südlichen Umlandgemeinden sehr gut mit dem Plangebiet. Eine Anbindung der Fläche über einen Fußweg zum Schiffenberger Weg ist ergänzend vorgesehen.

Versorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss und Ausbau des bestehenden Netzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Darüber hinaus wird durch die Neuverlegung einer Wasserleitung sowie von Hydranten im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet gemäß neuestem Stand der Technik sowie in enger Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz der Stadt Gießen gesichert und insofern auch den Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes entsprochen.

Die Stromversorgung wird durch eine neue Leitung und eine neue Trafostation im zentralen Bereich neu aufgebaut.

Das Gelände ist durch eine Niedrigdruckleitung vom Erdkauter Weg aus erschlossen. Die Gasversorgung wird durch eine neue zentrale Leitung ergänzt bzw. neu aufgebaut.

Abwasser- entsorgung:

Das bestehende Trennsystem ist weitgehend neu konzipiert. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig über die neue zentrale Planstraße sowohl über den Schiffenberger Weg als auch über den Sandkauter Weg in den Sammler zur zentralen, vollbiologischen Kläranlage an der Lahnstraße geleitet.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird durch Staukanäle innerhalb der inneren Erschließungsachse zurückgehalten und den Sammlern im Sandkauter Weg und Schiffenberger Weg in Richtung Klingelbach zugeleitet.

Die detaillierten Festsetzungen zu den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Städtebauliche Verträge:

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Planungsvertrages erklärt sich die GEG Schiffenberger Weg zur Kostenübernahme der Planungen bereit.

Weitere städtebauliche Verträge werden eine "Vollkostenübernahme" durch die Gesellschaft (Flächenaufbereitung, Erschließung und erforderliche Anpassungsmaßnahmen außerhalb des Gebietes) und Erschließungs- und Ausbaudetails umfassen.

Verfahren:

Der Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.03.2011 gefasst. Auf dieser Grundlage wurden im Zeitraum 28.03. bis 15.04.2011 die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände".

Zu weitergehenden Informationen und Detailfragen ist auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Stadtplanungsamt Gießen
Februar 2012