

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1010/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 26.07.2012

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

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 04/07 "Siemensstraße/Talstraße" – 1. Änderung

hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

- Antrag des Magistrats vom 26.07.2012 -

Antrag:

- „1. Für das in der Anlage gekennzeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Ver-fahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. Pascoe Naturmedizin möchte den Firmensitz in Gießen am Schiffenberger Weg erweitern und als Unternehmenszentrum entwickeln. Dazu werden bislang ausgelagerte Funktionsbereiche wieder mit dem Ziel nach Gießen zurückgeholt, hier vor Ort alle Entwicklungs-, Verwaltungs- und Produktionsbereiche zentral zusammen zu fassen. Pascoe Naturmedizin ist ein international aus-gerichtetes Familienunternehmen für die Herstellung von Naturmedizin. Das Unternehmen ent-wickelt ganzheitlich orientierte Therapiekonzepte, belegt diese durch wissenschaftliche Forschung und gibt das daraus resultierende Wissen in unterschiedlicher Form weiter. Um den qualitativ und quantitativ steigenden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden, ist eine expansive lang-fristig strategische Unternehmensausrichtung unumgänglich.

In mehreren Bauabschnitten, beginnend an der östlichen Grundstücksecke der Straßen Klingelbachweg und Talstraße, sollen ab 2013 auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes sukzessiv die erforderlichen Produktions- und Lagerflächen mit unterschiedlichen Anforderungsprofilen, Laborflächen und Büroräumen einschließlich aller notwendigen Nebenräume realisiert werden. Der auf dem Grundstück bislang vorhandene heterogene bauliche Bestand wird parallel zu den neuen Bauabschnitten rückgebaut.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 2003 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße, der insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO) festsetzt, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen bislang nach § 34 BauGB richtet.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie der Umfang der geplanten Bauvorhaben im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg begründen ein Planerfordernis und somit die 1. Änderung des seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus auch für die unmittelbar angrenzenden Nutzungen bestandsorientiert eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Gießen im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 13, die Flurstücke Nr. 133/7, 133/8, 133/9, 145/3, 145/4, 147/6, 147/9, 147/10, 149/2, 151/2, 151/3, 152/2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die angestrebte Bebauungsplanänderung weicht von diesen Zielvorgaben nicht ab, sodass kein förmlicher Änderungs- oder Abweichungsbedarf besteht.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit weitergehenden Regelungen zu den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen sowie mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan bislang nicht enthalten sind.

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 2) sieht eine langfristige bauliche Entwicklung der Fa. Pascoe als straßenbegleitende Blockrandbebauung vor, die beginnend in 2013 in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Der zukünftig von Bebauung freigehaltene Innenhof nimmt Stell-

plätze und Flächen für die Andienung auf, der überwiegende Teil der Fläche wird begrünt, gärtnerisch angelegt und mit Aufenthaltsflächen und Arzneipflanzengarten gestaltet.
Die Erschließung erfolgt über den Schiffenberger Weg.

Verfahren

Die 1. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die bauliche-funktionale Neuordnung und gestalterische Aufwertung umfasst sowie dem Bedarf an Investitionen zum Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung trägt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach der Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wird sowohl ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.
Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes (Anlage)
2. Bauungskonzept

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift