

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1106/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 10.10.2012

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/05 "Am Grüninger Pfad" 1. Änderung

hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage

- Antrag des Magistrats vom 10.10.2012 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf 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:

Der Bebauungsplan G 04/05 „Am Grüninger Pfad“, rechtskräftig seit dem 29.08.2003, stellt für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend Gewerbegebiet i. S. des § 8 BauNVO dar.

Die Unternehmen (Möbelhaus Sommerlad und Bau- und Heimwerkermarkt OBI) an der Pistorstraße/Ferniestraße beabsichtigen zur Optimierung ihrer Angebotsstruktur eine Betriebsauslagerung auf die bisher ungenutzten Flächen östlich der Pistorstraße und südlich der Spoerhasestraße. Die Auslagerungen dienen der Sicherung und dem Ausbau der Marktbedeutung beider Unternehmen am Standort im Schiffenberger Tal.

Seitens der Investorengemeinschaft wurden Pläne zur Ansiedlung eines OBI drive-in-Baustoff-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.000 m², der Verlagerung des Möbel-discounters SOMIT-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.600 m² einschließlich der für die vorgenannten Nutzungen jeweils erforderlichen Stellplätze vorgelegt (siehe Anlage 1).

Gegenüber der ersten Planung im Vorentwurf beabsichtigt das Möbelhaus Sommerlad eine Verlagerung des SOMIT-Marktes auf die ganz im Süden des Plangebietes liegende Grundstücksfläche.

Das Sortiment des Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt wird nicht erweitert, sondern der SOMIT-Markt nur ausgelagert. Dies begründet die Einbeziehung des Sondergebietes (SO1) in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung, damit die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden können. Die neu geschaffenen Angebote ergänzen die in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende leistungsfähige Verkehrsnetz.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich der Straße Schiffenberger Weg, Steinberger Weg und Pistorstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 4/05 „Am Grüninger Pfad“ (1. Änderung) umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 14, die Flurstücke Nr. 54, 55, 56 und 57/1 tlw. und schließt sich damit südlich an den bestehenden OBI-Bau- und Gartenfachmarkt an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4,5 ha.

Hinzu kommt das Flurstück Flur 14, Nr. 63/1tlw. und damit der Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt an der Ferniestraße/ Pistorstraße mit einer Fläche von rd. 3,0 ha. Hier bedarf es jedoch ausschließlich der Änderung der Textlichen Festsetzungen.

Raumordnung/Regionalplanung:

Das Plangebiet (Flur 14, Flurstücke Nr. 54, 55 und 56) ist im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 als Bereich Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Bestand dargestellt.

Zur Realisierung eines Sondergebietes bedarf es insofern im Regionalplan Mittelhessen der Festlegung „Vorranggebiet Siedlung“. Den Antrag auf Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wurde vom Magistrat der Stadt Gießen am 09.09.2011 gestellt. Die Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung vom 28.02.2012 wurde dem Magistrat der Stadt Gießen mit Schreiben vom 12.03.2012 zugestellt. Danach wird die beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die Ansiedlung der beiden Märkte zugelassen. Der Gesamtumfang der Sondergebietsfläche darf 1,9 ha nicht überschreiten.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet (Flur 14, Flurstücke Nr. 54, 55 und 56) Gewerbliche Baufläche – Planung dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Landschaftsplan:

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan (2004) wird das Plangebiet als Gewerbefläche Bestand dargestellt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Kompensationsflächen mit rechtlichen Bindungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt eine intensive Durchgrünung des Gebietes insbesondere durch die Anpflanzung großkroniger Laubbäume im öffentlichen Straßenraum und auf großflächigen Stellplatzanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05 „Am Grüniger Pfad“ – 1. Änderung steht die Modifizierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden zwei Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Baustoffhandel“ und „Möbelmarkt“ festgesetzt. Zwischen den beiden Sondergebieten wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die im Rahmenkonzept der Investorengemeinschaft dargestellte Planung bedarf es zudem der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stichstraße (Flur 14, Flurstück Nr. 55) nicht, sodass die Festsetzung dieser Verkehrsfläche zugunsten einer überbaubaren Grundstücksfläche entfällt. Die bestehenden und von der Stadt Gießen als wertvoll eingestuftten randlichen Grünstrukturen bleiben auch im Zuge der vorliegenden Planung erhalten.

Verfahren, Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung

Nach Bekanntmachung am 31.03.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.04 bis einschließlich 27.04.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt, die keine Stellungnahmen ergab.

Im gleichen Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Diese ergab insbesondere Anpassungen der Planung in Bezug auf die Ver- und Entsorgung sowie die Löschwasserversorgung des Plangebietes, die über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Watzenborner Weg bis zur Pistorstraße zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Gießen gesichert wird.

Weitere Planungsanforderungen ergaben sich aufgrund der Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz. Für die im Plangebiet betroffene Kreuzkröte werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die südwestlich der Pistorstraße liegende Fläche naturschutzfachliche Maßnahmen zur Gestaltung eines für die Kreuzkröte geeigneten Lebensraumes geregelt. Ein Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt zum Beschluss der Offenlegung vor. Nach der einmonatigen öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Baukonzept
2. Bebauungsplan-Entwurf Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung
3. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf

Weigel-Greulich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift