

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1321/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.12.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gm - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (westlich Lehmweg)

hier: Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens

- Antrag des Magistrats vom 18.12.2012 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich mit dem Flurstücken in der Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 55/4-6, 403/4 und 453 teilweise wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ eingeleitet.
2. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Im Zuge der Vermarktung der städtischen Baugrundstücke im Mischgebiet westlich des Lehmweges wurde festgestellt, dass die im seit 2003 rechtswirksamen 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ getroffenen Festsetzungen den heutigen Grundstücksanforderungen entgegen stehen und auch nicht den Schutzbedürfnissen des benachbarten Messegeländes entsprechen.

Das 1. Änderungsverfahren wurde auf der Grundlage eines mit einem Investor abgestimmten Gesamtkonzeptes für das Teilgebiet westlich des Lehmweges durchgeführt, was u. a. zur Festsetzung eines Mischgebietes mit Mindestgrundstücksgrößen geführt hat. Mittlerweile hat sich eine rein gewerblich ausgerichtete Vermarktungsstrategie auf kleineren Baugrundstücken ergeben.

Das bestehende Baurecht muss daher modifiziert werden, um die anstehenden Vorhaben zu ermöglichen.

Nachdem das noch unbebaute ca. 19.000 m² große Grundstück westlich des Messegeländes aus der Variantenuntersuchung für einen eventuellen Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums ausgeschlossen ist, wird jetzt die vollständige Vermarktung und Bebauung angestrebt.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der ca. 3,3 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung schließt sich unmittelbar westlich an das Messegelände und an die als Mischgebiet festgesetzte Bebauung südlich der Rodheimer Straße, zwischen den Einmündungen Lehmweg und An der Hessenhalle, an.

Im Änderungsbereich sind in den letzten Jahren bereits die Neubauvorhaben

- eines Selbstlager-Gebäudes („SpeicherBOXX“) und
- einer Waschanlage sowie eines Bürogebäudes mit kleinem Lebensmittelmarkt entstanden.

Der Lehmweg wird im Abschnitt entlang des Messegeländes in den Plangeltungsbereich einbezogen, um den endgültigen Ausbau festzulegen.

Ziele der Bebauungsplanänderung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ werden folgende Planungsziele festgelegt:

- Änderung der Baugebietsart in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ausschluss der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie von Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Wegfall der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung An der Hessenhalle und Lehmweg bei Beibehaltung einer Straßenrandeingrünung,
- Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,80 bei Festsetzung einer Mindestbegrünung inklusive Dachbegrünung von 20%,
- Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf III entlang den Straßen An der Hessenhalle und Lehmweg sowie II südlich der Wohnbebauung Rodheimer Straße,
- Festsetzung des Lehmweges im Endausbauzustand mit westlichem Gehweg auf 10,0 m Gesamtbreite als Straßenverkehrsfläche,
- Sicherung einer Teilfläche für eine mehrgeschossige Stellplatzanlage (Parkdeck, Parkhaus).

Diese Ziele wurden in den Vermarktungsverhandlungen mit geeigneten Investoren sowie gegenüber der Messegesellschaft M.A.T. bereits vorabgestimmt.

Verfahren

Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich dabei um ein Planungsvorhaben, das überwiegend der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits ausgewiesenem Bauland dient.

Da die zulässige Grundfläche im Planvorentwurf unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie von einer Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind zudem die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Nach Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und stadtinterner Vorabstimmung soll noch in der 1. Jahreshälfte ein Bebauungsplanentwurf beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Plangeltungsbereich der 3. Änderung

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift