

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1386/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 05.02.2013

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Ri/Gm - 1357
 Verfasser/-in: Herr Dr. Richter

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

Betreff:

**hier: Beschluss der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Grüninger Pfad"
 - Antrag des Magistrats vom 05.02.2013 -**

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Entwurfs-Offenlegung von der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie § 1 a BauGB geprüft und behandelt (Anlage 1).
2. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 2-4) wird beschlossen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Planungsanlass

Die bereits im Bereich Grüninger Pfad ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Möbelhandel) beabsichtigen die Erweiterung ihrer Betriebs- und Verkaufsflächen mit dem Ziel der Sicherung und des Ausbaus der Marktbedeutung sowie der Sortimentsoptimierung. Seitens der Betriebe wird eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 7.500 qm vorgesehen. Damit werden bisher als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellte Bereiche in die Einzelhandelsnutzung einbezogen, so dass eine Änderung der Darstellung in "Sonderbaufläche –Handel" erforderlich ist. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gesamtstadt wird durch diese 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinflusst.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet (Gewerbegebiet "Grüninger Pfad") liegt im Südosten der Stadt Gießen in dem Gewerbe- und Einzelhandelsbereich Schiffenberger Tal. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,3 ha. Das Gelände ist z. Z. eine nicht genutzte Grünlandbrache mit beginnendem Gehölzaufwuchs (Aufschüttungsfläche eines ehemaligen Tontagebaus).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für diesen Bereich "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" fest. Für die mit der Erweiterung der Einzelhandelsflächen verbundene Einstufung als "Sonderbaufläche" wurde die Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Beschluss der Regionalversammlung Mittelhessen von der Oberen Landesplanungsbehörde am 12.03.2012 u. a. mit der Maßgabe zugelassen, dass in den Bauleitplänen die "Sonderbaufläche - Handel" eine Gesamtfläche von maximal 1,9 ha nicht überschreitet.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Änderung umfasst die planerische Vorbereitung der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für die künftige Einzelhandelsnutzung (Möbel, Baumarkt). In dem aufzustellenden Bebauungsplan wird mit den entsprechenden Festsetzungen zum Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließung sowie zu den Maßnahmen zur Gestaltung und Begrünung die städtebauliche und gestalterische Qualität gewahrt. Der Änderungsbereich wird (außerhalb) weitgehend von "Immissionsschutzgrün" gesäumt.

Im Zuge der fortschreitenden Konkretisierung des Projektes vom Vorentwurf zum Entwurf der Bauleitpläne wurde die Anordnung der vorgesehenen Betriebsflächen auf dem Gelände unter Beibehaltung der Gesamtfläche der Sonderbauflächen dahingehend modifiziert, dass die Sonderbaufläche für den Möbelmarkt auf die ehemalige Gewerbefläche verschoben wurde.

Verkehr:

Das Gelände ist durch die Pistorstraße, den Schiffenberger Weg und den Steinberger Weg mit der Innenstadt und dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Im Zuge der Planung wurden auf Grundlage der Verkehrsuntersuchungen die Maßnahmen für die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung konkretisiert.

Ver- und Entsorgung:

Die künftige Einzelhandelsnutzung im Baugebiet kann weitgehend durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen werden.

Verfahren

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad 1. Änderung" durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2012 gefasst; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 02.04. bis 27.04.2012 stattgefunden; die Offenlegung in der Zeit vom 04.12. 2012 bis 11.01 2013.

Die Umweltprüfung erfolgt gleichzeitig mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB ist als Anlage beigefügt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Diese sind auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Die im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ausschließlich für die Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Ergebnis der Offenlegung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Offenlegung sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bzw. Firmen eingegangen. Von den insgesamt 82 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 25 der beteiligten Stellen eine schriftliche Rückmeldung zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben, wobei in 3 Stellungnahmen Anregungen vorgebracht wurden, die in die Abwägung einbezogen wurden. Die seitens des Regierungspräsidiums Gießen vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich auf die Maßgaben aus der Abweichungszulassung vom Regionalplan Mittelhessen 2010. Deren Umsetzung ist aufgrund des erforderlichen höheren Detaillierungsgrads und der erforderlichen verbindlichen Festsetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vollständig zu verwirklichen, sondern auf den Bebauungsplan bzw. die bauliche Umsetzung bezogen (siehe Anlage 1). Nach dem Beschluss des Entwurfes und dessen Genehmigung durch das Regierungspräsidium Gießen wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen wirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Begründung
4. Umweltbericht

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift