

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/3006/2010**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.04.2010

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö/Ro - 2337  
 Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger-Gelände"**  
**hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**  
**- Antrag des Magistrats vom 08.04.2010 -**

**Antrag:**

„1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 12, Nr. 116 tlw., Flur 13, Nrn. 154/8, 154/14, 154/15, 160/5, 161/6, 166/3, 166/4, 166/6, 175/16 tlw., 175/17 tlw., 195/1 tlw., 195/2, 196/11 und 202/13 und Flur 15, Nr. 99/6 tlw. wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.  
 2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

**Begründung:**  
Planungsanlass

Mit Unterstützung des Stadtumbau-Programms in Hessen wurde im Auftrag der Stadt für das komplett 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, beinhaltet eine Marktanalyse und beschreibt nach der Erarbeitung verschiedener Nutzungsszenarien ein realistisches Entwicklungskonzept in Varianten. Diese wiederum wurden einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Die Nutzungen variieren darin von einer Mischnutzung aus Gewerbe und einzelner Einzelhandelsflächen bis hin zu einer großflächigen Einzelhandelsnutzung für das gesamte Gebiet.

Nach Kauf der ca. 10 ha großen Fläche durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal planen die Neueigentümer auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes ein geändertes und fortgeschriebenes Nutzungskonzept. Dieses beinhaltet auch eine Fläche für den großflächigen Einzelhandel.

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, zur Umsetzung der oben genannten Ziele und zur Revitalisierung dieser Gewerbebrache ist ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Das ca. 12,1 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt zwischen dem Sandkauter Weg, Erdkauter Weg und dem Schiffenberger Weg.

Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbefläche mit einer Aufschüttung und Altlastverdachtsfläche dar.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Vorhaben wird ein industrieller Altstandort mit ca. 50.000 qm überbauter bzw. versiegelter Fläche sowie umfangreichen Altlasten revitalisiert. Die Wiedernutzbarmachung einer großen Brachfläche wird durchgeführt, eine fachgerechte Altlastensanierung und -entsorgung ist dabei gewährleistet.

Nach dem bisher vorgesehenen städtebaulichen Konzept, dass viele Vorgaben des eingangs aufgeführten Entwicklungskonzeptes übernimmt, wird aufgrund der schlechten Bausubstanz nur ein kleiner Teil der bestehenden Gebäude erhalten bzw. saniert. Hierbei handelt es sich zum einen um das unter Denkmalschutz gestellte Verwaltungsgebäude etwa mittig im Gebiet südlich des Kastanienhains, zum anderen um die Logistikhalle im Norden. Alle weiteren Gebäude werden rückgebaut, die Flächen einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt.

Alle geplanten Teilflächen werden durch eine neue Straßenverbindung erschlossen, die von Nord (geplanter und planungsrechtlich gesicherter Anschluss an die Stichstraße Schiffenberger Weg) nach Süd (Sandkauter Weg) durch das Plangebiet verläuft.

Die Auffüllung auf der Ostseite zum Schiffenberger Weg hin verbleibt und somit auch der deutliche Höhenversatz, da ein Abtragen mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand einhergehen würde.

Es sollen zum einen größtenteils Gewerbeflächen und zum anderen in Anlehnung an die Ergebnisse der eingangs genannten Machbarkeitsstudie von 2009 Sondergebietsflächen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) ausgewiesen werden. Zielbranchen der SO-Flächen sind ein SB-Warenhaus mit Shopzone (Verkaufsfläche ca. 5.500 m<sup>2</sup>), ein Sportartikelmarkt (Verkaufsfläche ca. 4.000 m<sup>2</sup>) und ein weiteres Sondergebiet mit noch zu bestimmenden Sortimenten und Verkaufsflächen.

Als wichtige übergeordnete Fußwegverbindung soll ein Weg vom Kastanienplatz nach Nordosten planungsrechtlich gesichert werden.

Im Zuge der Grünplanung wird auf den Erhalt der Kastaniengruppe großer Wert gelegt; diese erhöht nicht zuletzt die Qualität des Arbeitsumfeldes im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes. Sowohl die Straßenräume als auch die Kundenstellplatzflächen werden baumbestanden geplant, Böschungs- und Verkehrsgrünflächen sind mit Strauchgruppen und –wenn möglich- weiteren Baumstandorten vorgesehen.

#### Aktueller Stand der Planungen

##### Abbruch

Die Abbruchgenehmigung für eines der größten Gießener Abbruchvorhaben der letzten Jahre (ca. 42.000 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche bzw. ca. 270.000 m<sup>3</sup> umbauten Raum) wurde mit Datum 15.03.2010 erteilt. Hierfür ist von einem Zeitraum von mehreren Monaten auszugehen.

##### Altlasten

Die Neueigentümer haben direkt im Anschluss an den Erwerb der Fläche mit der Altlastensanierung begonnen und diese frühzeitig mit den erforderlichen Behörden abgestimmt. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros und den zuständigen Behörden wurde erarbeitet. Die Umsetzung wird z.T. erst nach Abbruch der Gebäude stattfinden können.

##### Artenschutz

Dem Artenschutz wurde frühzeitig große Aufmerksamkeit zuteil, nicht zuletzt weil aufgrund der jahreszeitlichen Abhängigkeiten keine Verzögerungen in der Grundstücksentwicklung auftreten sollten. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden unter Hinzuziehen der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse aus der Situationsanalyse bereits im Zuge der Abbruchgenehmigung entsprechende Vorgaben gemacht. Derzeit wird der ökologische Funktionsausgleich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die potenziell vorkommenden Arten abschließend festgelegt, ggf. werden hierzu weitere artenschutzrechtliche Gutachten erforderlich.

### Verfahren

Um die Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen zu überprüfen, wird die Stadt im Rahmen einer Bestandsanalyse für den gesamten Einzugsbereich der Stadt aktuelle Planungs- und Beurteilungsgrundlagen erstellen lassen.

Für die weiteren Planungen zur Entwicklung des Gebietes sind u. a. ein Einzelhandelsstandortgutachten (Auswirkungsanalyse bezüglich der vorgesehenen Nutzungen, basierend auf der o.g. Bestandsanalyse), ein Verkehrsgutachten (Ermittlung Verkehrsmengen, Auswirkungen auf angrenzende Knotenpunkte und geplante Straßenquerschnitte) und eine hydraulische Berechnung (Untersuchung Leistungsfähigkeit und Dimensionierung bestehender und geplanter Kanäle) erforderlich. Auf Grundlage dieser Ergebnisse können ein abgestimmtes Verkehrskonzept sowie eine Ver- und Entsorgungskonzeption erstellt und die geplanten Nutzungen verifiziert werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung. Es ist theoretisch möglich, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Aufgrund des großen Untersuchungsaufwandes bleibt zum jetzigen Zeitpunkt die Art des Verfahrens (umfassendes Verfahren oder beschleunigtes Verfahren) aber noch offen. Nach entsprechenden Ergebnissen der Gutachten und einer Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auftreten werden, kann das Verfahren auch im Weiteren durch ein beschleunigtes Verfahren weitergeführt werden. Damit könnte auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung, die zusammenfassende Erklärung sowie das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan verzichtet werden. Ziel ist es, neben dem schnellsten auch gleichzeitig den sichersten Verfahrensweg zu prüfen.

### Vertragliche Vereinbarungen

Zwischen der Stadt und den Eigentümern soll ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Im Rahmen einer Planungsvereinbarung ist die vollständige Kostenübernahme aller Planungskosten durch den Investor vorgesehen.

Ebenso beabsichtigen die Neueigentümer, alle Kosten der äußeren Erschließung (Kreuzungsanpassungen, Anpassung Dimensionierung Kanäle, Änderung Ampelschaltungen, etc.) zu tragen, die in direktem Zusammenhang mit der Erschließung des Bänninger-Geländes stehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

Abgrenzung des Plangebietes

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift