

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0710/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.02.2012

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	05.03.2012	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	13.03.2012	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bänninger-Gelände"
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag:

- „1. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bänninger-Gelände" wird beschlossen.
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.“

Begründung:

Planungsanlass

Die Produktionsstätte der ehemaligen Firma Bänninger wurde 1909 außerhalb des Stadtgebiets Gießen am Erdkauter Weg angesiedelt. Die Fertigung und Distribution von hochwertigen Kupferrohrverbindungen hat sich im Zuge des Strukturwandels verändert, so dass die Nachfolgefirma IBP International Building Products GmbH die Produktion (IBP) auf dem ca. 10 ha großen Firmengelände Mitte 2009 komplett eingestellt hat.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau-West/Stadtumbau in Hessen erstellte die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (LBBW, Stuttgart) im Auftrag der Universitätsstadt Gießen im Jahr 2009 eine Situationsanalyse und eine erste städtebauliche Entwicklungskonzeption für das gesamte Bänninger-Areal.

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Schifftenberger Tal mbH (GEG) hat die ca. 10 ha große Fläche Ende 2009 von der IBP erworben.

Zwischenzeitlich haben die Neueigentümer ein fortgeschriebenes Nutzungskonzept vorgelegt. Im Zuge der weiteren fachlichen Abstimmung mit der Verwaltung wurden entsprechende Fachgutachten zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit erarbeitet. Danach

sollen neben einer gewerblichen Nutzung (Büroflächen) künftig größere Teilflächen für den Einzelhandel (u. a. Baumarkt) entwickelt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Wiedernutzbarmachung einer großen Brachfläche mit Altlastensanierung in Gießen an exponierter Stelle planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete Entwicklung der Gebietsnutzung zu steuern. Die Investitionsabsicht des Neueigentümers soll dabei aufgegriffen, gelenkt und planungsrechtlich abgesichert werden.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger - Gelände“ erstreckt sich über ca. 11,7 ha. Der Geltungsbereich umfasst das ehem. Produktionsgelände der Firma Bänninger. Er grenzt im Westen (Erdkauter Weg) an die DB-Strecke mit den dahinter liegenden Industrie- und Gewerbeflächen, im Süden (Sandkauter Weg) an das Polizeipräsidium, im Norden an das Grundstück der Lebenshilfe sowie die Mischgebietsflächen am Ohlebergsweg/Schiffenberger Weg (Studentenwohnen). Im Osten und Südosten des Änderungsbereichs liegen die Handels- und Dienstleistungsflächen am Schiffenberger Weg.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist dieser Bereich als "Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe" festgelegt. Wegen der mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Darstellung von Teilflächen als Sonderbaufläche für Einzelhandelsnutzung wurde im Zuge des bisherigen Verfahrens die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung geprüft und eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans 2010 durch die Regionalversammlung Mittelhessen zugelassen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die bauliche Wiedernutzung des brach gefallenen Industrieareals, die Nutzungsbelebung und die randliche Verkehrserschließung bilden mit der Sanierung der Altlasten die wesentlichen städtebaulichen Ziele des künftigen Nutzungskonzepts. Der Neunutzung dieser Brachfläche wird unter dem Vorrang einer Innenentwicklung vor weiterer Außenentwicklung hohe Priorität eingeräumt.

Durch Fachgutachten untersucht sind neben der Einzelhandelsentwicklung ebenfalls die Aspekte der Verkehrsanbindung an den Schiffenberger Weg und die innere Erschließung des Geländes. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen sowie die verkehrliche Leistungsfähigkeit konnten nachgewiesen werden.

Die auf dem Gelände vorhandenen Grünflächen (u. a. Kastanienhain) sollen mit den im Zuge der Planung vorgesehenen Grün- und Freiflächen und denen der angrenzenden Bereiche verbunden werden, z.B. auch als Fuß-/Radwegeverbindung vom Bahnhofstempel über den Kastanienhain nach Nordosten zum Schiffenberger Weg.

Die Gesamtentwicklung des Standortes kann verkehrlich nach Ausbau des Knotens Schiffenberger Weg/Sandkauter Weg in ausreichender Leistungsfähigkeit über das vorhandene Straßennetz und die geplante innere Verbindungsstraße abgewickelt werden.

Die ausführliche Erläuterung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist als Anlage beigefügt.

Verfahren

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger - Gelände“ durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 28.03. bis 15.04.2011 stattgefunden.

Die Ergebnisse der Fachgutachten und der Umweltprüfung, die Abstimmung mit den Belangen der Raumordnung (Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010) und das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens sind in die Erstellung dieses Planentwurfs einbezogen.

Zu weitergehenden Informationen oder eventuellen Detailfragen wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Die Umweltprüfung erfolgt gemeinsam 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.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Begründung
3. Umweltbericht

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift