

STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-417/2016-2021
 Aktenzeichen: FB 3 Sch./Bc.
 Bearbeiter: Becker, Steffen

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	22.06.2020
Stadtverordnetenversammlung	02.07.2020

Sichtvermerke	
Gez. Becker	
Gez. Schepp	Gez. Schöffmann, Bürgermeister

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 23 "Garbenteich Ost" im Stadtteil Garbenteich;
 Entwurf- und Offenlegungsbeschluss

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim hat in Ihrer Sitzung am 16.02.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Garbenteich Ost“ sowie der 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Garbenteich Ost“ gefasst.

Nachdem die Überlegungen zu einem großflächigen Outlet-Center nicht mehr weiterverfolgt werden, beabsichtigt nun die Gießener Revikon GmbH das Areal überwiegend zu einem Gewerbe-/Industriegebiet zu entwickeln.

Um einen vertraglichen Übergang zum wohnbaulich geprägten nahen Ortsrand von Garbenteich zu schaffen soll das Plangebiet i.S. des sog. „Trennungsgrundsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gegliedert werden: Die dem Ortsrand zugewandten Flächen entlang der L 3131 werden als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 BauNVO) entwickelt, an welches sich dann ein „Gewerbegebiet“, (GE, gem. § 8 BauNVO) und schließlich zur Autobahn hin ein „Industriegebiet“ (GI, gem. § 9 BauNVO) den Abschluss bildet. Zur fachlichen Untermauerung wurde bereits ein Immissionsgutachten beauftragt, dessen Empfehlungen im weiteren Verfahren noch in die Planung eingearbeitet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll, basierend auf der Empfehlung einer hierzu beauftragten Verkehrsuntersuchung (Anlage zu den Entwurfsunterlagen), über einen neu zu schaffenden Knotenpunkt an die L 3358 erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale, alleeartig gestaltete Achse, welche das Gebiet in zwei große Bereiche unterteilt: Im Südosten sollen große, zusammenhängende Industrieflächen entstehen, während nach Westen zur Ortslage hin gewerbliche und schließlich gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, die in kleinere Baublöcke unterteilt und durch drei Stichstraßen erschlossen werden.

Der momentan am westlichen Rand der L 3131 entlangführende Radweg im Zuge der Erschließung auf die andere, dem neuen Baugebiet zugewandten Straßenseite verlegt, und durch Fuß-/Radwege zu den o.g. Stichstraßen verbunden, so dass eine hervorragende innere und äußere fuß- und radläufige Vernetzung des Plangebietes erfolgt. Als Verbindung zur Siedlungslage von Garbenteich wird die bestehende Fußwegeachse zur Dorf-Güller-Straße inkl. einer verkehrssicheren Querung der L 3131 planerisch einbezogen.

Für das Niederschlagswassermanagement soll südwestlich des Baugebiets an der L 3131 ein landschaftsgerecht eingegrüntes und gestaltetes Regenrückhaltebecken gebaut werden. Die Planungen und Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern laufen bereits.

Im Südosten liegt ein gesetzlich geschützter Biotop („Streuobst südlich auf der Heide“ - *Natureg Hessen*), welcher planungsrechtlich als solcher gesichert und durch Pflanzung weiterer Obstgehölze entwickelt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch durchgeführt. Dazu laufen derzeit die erforderlichen Untersuchungen zur Tier- und Pflanzenwelt, ein Zwischenbericht hierzu ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird die Umweltprüfung sowie die Eingriffs-/Ausgleichskonzeption in Abstimmung mit der Stadt fertiggestellt und im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe nach § 3 Abs. 2 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und § 4 Abs. 2 BauGB („Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“) zur Einsichtnahme und Stellungnahme ausgelegt.

Der Magistrat hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 10.06.2020 beraten und empfiehlt nachfolgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim billigt die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost“, Stand: Juni 2020, inkl. der Anlagen in der vorliegenden Form und beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“) und gem. § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“).

Anlagen: 6