

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1260/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.11.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm -
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

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

Betreff:
Bebauungsplan Gl 04/27 "Bänninger-Gelände"
hier: Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 20.11.2012 -

Antrag:

1. Die im Rahmen der 1. und 2. Offenlegung von der Öffentlichkeit nach den §§ 3 Abs. 2 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 sowie § 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß den §§ 1 Abs.5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in den Anlagen 1 und 2 dargestellte Prüfungsergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Gl 04/27 „Bänninger-Gelände" (Anlage 3) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 5) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (Teil B der textlichen Festsetzungen) und Festsetzungen nach dem Hessischen Wasserrecht. (Teil C der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB)."

Begründung:

Das Produktionsgelände der ehemaligen Firma Bänninger ist seit der Nutzungsaufgabe 2009 eine Industriebrache. Die Wiedernutzbarmachung dieses ca. 10 ha großen altindustriellen Gebietes wurde in den letzten Monaten planungsrechtlich vorbereitet. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse, die Flächen aufzubereiten und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Einzelhandelnutzungen zu ermöglichen (Projekt im Rahmen des Stadtumbaus). Parallel zum Bauleitplanverfahren hat die neue Eigentümerin über Monate bereits große Teile der alten Fabrikgebäude abgerissen.

Nach der nun beginnenden Bodensanierung besteht mit der Ansiedlung eines großen Baumarktes eine konkrete Investitionsabsicht, so dass nun der notwendige Satzungsbeschluss gefasst werden soll.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die bauliche Wiedernutzung des brach gefallenen Industrieareals und eine leistungsfähige innere und äußere Verkehrserschließung bilden mit der Sanierung der Altlasten die zentralen städtebaulichen Ziele.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung gesichert und durch weitere gewerbliche Baufelder ergänzt und weiterentwickelt. Im Süden des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen vorrangig in der Festsetzung von Sondergebietsflächen i. S. § 11 Abs.3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Zielbranchen der Sondergebietsflächen sind ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 16.500 m², ein Sportfachhandel (Verkaufsfläche max. 5.000 m²) und ein Fachmarkt für Bürobedarf (Verkaufsfläche max. 1.200 m²).

Die Gesamtentwicklung des Standortes kann verkehrlich verträglich über das vorhandene Straßennetz und die geplante innere Verbindungsstraße abgewickelt werden. Der Verkehrsknotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg soll analog den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens umgebaut.

Ein zwischen der Stadt Gießen, Tiefbauamt, und dem Neueigentümer, namentlich der Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal, abgeschlossener Erschließungsvertrag regelt die Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten für die geplante Neuerschließung und den Umbau des Knotens Schiffenberger Weg/ Sandkauter Weg.

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, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes. Mit weiteren Baum- und Heckenpflanzungen wird das Ziel verfolgt, neben der gestalterischen Gliederung der Parkplätze, zu einer Verbesserung des Kleinklimas beizutragen. Die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sollen dem Gebiet einen räumlich übergreifenden Grüngestaltungsrahmen geben, der die äußeren Raumkanten des Gebietes betont.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger - Gelände" wurde am 12.05.2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im umfassenden Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan - Vorentwurfes wurde im Zeitraum vom 28.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zeitlich parallel wurden die Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange bis einschließlich 06.05.2011 zur schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert.

Die Prüfung der Planung durch die obere Landesplanungsbehörde ergab, dass eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 erforderlich wurde. Der Antrag vom 09.09.2011 wurde von der Regionalversammlung am 28.02.2012 positiv beschieden. Die Maßgabe 3 aus der Abweichungsentscheidung, die Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortimentes im Bereich Sportartikel für den Standort Bänninger- Gelände und Karl-Glückner-Straße zu regeln, ist durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger erfüllt worden.

Am Samstag, den 31.03.2012 wurde der am 29.03.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes in den Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 10.04.2011 bis einschließlich 11.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich über die Offenlegung informiert und mit Frist bis zum 11.05.2012 beteiligt.

Die Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen ergab, dass eine erneute Offenlegung erforderlich wird. Diese erneute Offenlegung fand nach Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen am 30.08.2012 vom 07.09.2012 bis einschließlich 09.10.2012 statt.

Ergebnis der 1. Offenlegung

Insgesamt 82 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben. Davon gingen 21 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) ein, wobei 8 Stellen mitteilten, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Anregungen vorzubringen hätten. Von Privatpersonen und Vereinen gingen 7 Stellungnahmen ein.

Die vorliegenden Stellungnahmen geben Hinweise zu Brandschutzvorkehrungen, Maßnahmen und Vorkehrungen den angrenzenden Bahnbetrieb betreffend, zu Kampfmittelbelastungen, Versorgungsleitungen sowie umwelt- und wasserrechtlichen Belangen. Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen, der IHK, des Einzelhandelsverbandes, des juristischen Vertreters der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co. KG und der ROW Immobilien GmbH & Co. KG beziehen sich überwiegend auf die in

der Abweichungsentscheidung zum Regionalplan Mittelhessen getroffenen Maßgaben und auf mögliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die bestehende Einzelhandelsstruktur sowohl für die Innenstadt, als auch für die dezentralen Einzelhandelsstandorte.

Der Einzelhandelsverband befürchtet mit der Ansiedlung des geplanten Sportfach-, Bau- und Heimwerker- sowie Bürofachmarktes größere Umsatzumverteilungen, die auch den innerstädtischen Handel betreffen und weist in Bezug auf den Bau- und Heimwerkermarkt auf mögliche Marktaustritte hin.

Die Auswirkungsanalysen zur Baumarktansiedlung auch in Summation mit der geplanten Markterweiterung am Standort Pistorstraße kamen zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen sind. Darüber hinaus befinden sich die Bau- und Heimwerkermärkte in Gießen und im Umland in dezentralen Lagen, sodass keine städtebaulich schützenswerten Lagen im Sinne des Baugesetzbuches betroffen sind.

Die IHK und der Einzelhandelsverband fordern, dass die Maßgabe 3 aus der Abweichungsentscheidung, innenstadtrelevante Sortimente für den geplanten Sportfachmarkt im Plangebiet und den bestehenden Markt in der Karl-Glöckner-Straße auf insgesamt 3.000 m² zu begrenzen, innerhalb des Bauleitplanes gewährleistet und durch Festsetzungen festgeschrieben wird.

Dieser Forderung kann nicht gefolgt werden, da Festsetzungen für den Bereich Karl-Glöckner-Straße nicht innerhalb dieses Bauleitplanes getroffen werden können. Über das Instrument des städtebaulichen Vertrages, in dem die innenstadtrelevanten Sortimente für den geplanten und bestehenden Sportfachmarkt so aufgeteilt werden, dass die 3000 m² innenstadtrelevantes Sortiment eingehalten werden, hat die Stadt Gießen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen diese Bedingung aus der Regionalplanabweichung erfüllt.

Die juristischen Vertreter der o. g. Mandanten sehen ergänzend zu dieser Thematik bei einer Verknüpfung beider Standorte für das zulässige innenstadtrelevante Sortiment die Rechte der Mandantschaft als Eigentümer und Vermieter verletzt. Dem wird entgegengehalten, dass der Vertrag mit dem jetzigen Mieter abgeschlossen wurde, der ein Untervermietungsrecht besitzt. Rechte des Eigentümers und Vermieters werden nicht verletzt, da nach wie vor ein Sportmarkt im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung betrieben werden darf.

Ein Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan (LEP) und die Ziele des Regionalplans wird nicht erkannt, da der Abweichungsbeschluss vom Regionalplan vorliegt. Einer zu dem beantragten Abweichung vom LEP wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung stattgegeben. Die Auswirkungsanalysen zum Einzelhandel belegen, dass die Ziele des Regionalplans eingehalten werden. D.h. Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind erfüllt.

Dem Hinweis der IHK und eines in Gießen ansässigen Fahrradhändlers zum Ausschluss von Fahrrädern im Sportmarktsortiment wird nicht gefolgt, da abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fahrräder nicht zum innenstadtrelevanten Sortiment zählen und keine städtebaulichen oder raumordnerischen Fragestellungen mit dem Angebot von Fahrrädern im geplanten Sportfachmarkt betroffen sind.

Die Anregungen und Hinweise des ADFC und der Lokalen Agenda 21- Stadt mit Flair – beziehen sich auf Fußwegbreiten, Radverbindungen, Gestaltung der Straßenquerschnitte Schiffenberger Weg/ Sandkauter Weg, Mittelinseln und Fußgängerüberwege am Kreisverkehr. An der Unterschreitung der empfohlenen Fußwegbreiten wird im Sinne einer flächen- und kostenverträglichen Lösung für die Erschließung eines Gewerbegebietes festgehalten, da im Plangebiet keine stadträumlich bedeutende Fußwegmagistrale ausgebildet werden muss und kein relevantes Fußgängeraufkommen zu erwarten ist. Eine weitere Verbindung für Radfahrer steht hier nicht im Vordergrund, da bereits lichtsignalgesteuerte Querungen am Knoten Rathenau-/ Ferniestraße oder am Hohen Rain zur Verfügung stehen.

Alle vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung geprüft und teilweise berücksichtigt. Die vollständige Zusammenstellung der Anregungen mit den Abwägungsvorschlägen sind der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Die aus der Prüfung der Anregungen resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen den Einzelhandelsausschluss für alle Gewerbegebiete und die Aufnahme einer wasserrechtlichen Satzung sowie die Umsetzung der Maßgabe 2 aus der Abweichungsentscheidung, die Sortimentsstruktur und den Großkundenanteil des Bürofachmarktes in der Begründung zum Bebauungsplan zu konkretisieren. Da diese Änderungen der Festsetzungen die Grundzüge der Planung berühren, wurde eine 2. Entwurfssofenlage erforderlich.

Weitere Änderungen, die sich im Verlauf des Planungsprozesses und im Zuge der konkreteren Bauplanung für den Bau- und Heimwerkermarkt ergeben haben, wurden ebenfalls im zweiten Entwurf aufgenommen. Sie betreffen die Erhöhung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten in den Gewerbegebieten, Festsetzungen zur abweichenden Gebäudehöhe für das Eingangsportal und untergeordnete Gebäudeteile sowie die gestalterischen Festsetzungen zur Farbgebung.

Ergebnis der 2. Offenlegung

Es wurden nochmals 82 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter, die bereits in der ersten Offenlegung beteiligt wurden, angeschrieben und aufgefordert sich zu den geänderten Teilen der textlichen Festsetzungen und der Begründung zu äußern. Während der zweiten Offenlegung gingen von 17 beteiligten Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 11 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von Privatpersonen und Vereinen gingen 5 Stellungnahmen ein.

Die vorgetragenen Hinweise zum Immissionsschutz, Altlasten und Verkehrserschließung sind nicht Gegenstand der zweiten Offenlegung. Weitere Stellungnahmen geben Hinweise zu wasserrechtlichen Aspekten (zentrale Rückhaltung) und zum Klimaschutz (Albedoefekt), denen aufgrund der Entwässerungsplanung mit einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken oder aufgrund des mangelnden Festsetzungskatalogs des Baugesetzbuches sowie fehlender Praktikabilität an einem Gewerbestandort (helle Fahrbahnbeläge) nicht gefolgt wird.

Die Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes sowie auch der juristischen Vertreter der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co. KG, der ROW Immobilien GmbH & Co. KG und OBI GmbH Co. Deutschland KG beziehen sich u. a. auf die Methodik der Stellungnahme der GMA zum Bürofachmarkt. Es wird befürchtet, dass es bei der Ansiedlung eines Bürofachmarktes im Plangebiet entgegen der Aussagen der Gutachter zu städtebaulichen Auswirkungen in der Innenstadt kommen wird. Dem wird entgegengehalten, dass der Gutachter auf Basis einer Bestandsaufnahme des Büro- und Schreibwarensortiments in der Innenstadt Gießens plausibel erläutert, dass trotz eventuell hoher Umsatzverluste keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, da das Büro- und Schreibwarensortiment kein Leitsortiment des Innenstadthandels darstellt.

Weiterhin wird ein städtebaulicher Vertrag zur Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortimentes im Bereich Sportartikel für den Standort Bänninger- Gelände und Karl-Glöckner-Straße nicht als geeignetes Instrument angesehen, da dieser ohne ein öffentliches Verfahren von den Vertragsparteien geändert werden kann. Da Festsetzungen für den Bereich Karl-Glöckner-Straße für den dort ansässigen Sportfachmarkt nicht im Rahmen des Bauleitplanes zum Bänningergelände getroffen werden können, wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen eine vertragliche Regelung vereinbart. Die obere Landesplanungsabteilung bewertet die vorliegende Planung als mit den Zielen der Raumordnung und der Abweichungsentscheidung vereinbar.

Änderungen des städtebaulichen Vertrages können zudem ohne Beteiligung der Regionalplanung und der Öffentlichkeit nicht herbeigeführt werden, da die vertraglichen Regelungen Grundzüge der Planung beinhalten. Der städtebauliche Vertrag stellt in diesem Fall ein probates Mittel zur Steuerung der Sortimentsstruktur dar.

Die Stellungnahmen der juristischen Vertreter von Privatpersonen halten darüber hinaus u. a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche für das Sondergebiet Baumarkt für rechtswidrig. Dieser Einschätzung wird widersprochen, da von den Möglichkeiten des § 16 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 BauNVO Gebrauch gemacht wurde.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsentscheidungen sind als Anlage 2 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten zweiten Entwurf sind nur redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur ersten und zweiten Offenlegung und dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in den beiden Giessener Tageszeitungen rechtskräftig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägung der eingegangenen Anregungen (Anlage 1, Anlage 2)
2. Bebauungsplan Nr. Gl 04/27 „Bänninger-Gelände“, bestehend aus verkleinerter Planzeichnung (Anlage 3), textlichen Festsetzungen, Satzungen und Hinweisen (Anlage 4)
3. Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5)

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift