

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2478/2014**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 17.11.2014

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Mi - 2353
Verfasser/-in: Mühleis, Inge

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 02/06 "Marburger Straße/Bückingstraße"

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 17.11.2014 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 02/06 "Marburger Straße/Bückingstraße" (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach erfolgter Umsetzung eines wesentlichen Teilzieles der in 2010 beschlossenen Bebauungsplanaufstellung hinsichtlich einer städtebaulich verträglichen Nachfolge-Bebauung auf dem Areal des ehemaligen Untersuchungsamtes sowie Klärung einer anderweitigen Erweiterungsperspektive

für den REWE-Lebensmittelmarkt kann der Bebauungsplan GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“ jetzt zur Rechtskraft geführt werden.

Ziele der Bebauungsplanung

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Planungsziel formuliert, die vorhandene Baustruktur im Geltungsbereich weitestgehend zu sichern, eine weitere Verdichtung des Blockinnenbereiches zu unterbinden und neue Nutzungen verträglich in die gegebene Situation zu integrieren. Dabei sollten die weitgehend vorhandene und städtebaulich wünschenswerte Blockrandbebauung und die dadurch bestimmten baulichen Raumkanten erhalten und gesichert werden.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel liegt in der Stabilisierung der örtlichen Nahversorgung und dem Erhalt des Lebensmittelmarktes im Quartier. Das in 2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen (GMA) weist entlang der Marburger Straße ein Nahversorgungszentrum mit einem relativ geschlossenen Einzelhandels-/ Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz aus. Der im Geltungsbereich befindliche Lebensmittelmarkt ist wesentlicher Bestandteil des Nahversorgungszentrums und soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich abgesichert werden. Die im GMA-Konzept empfohlene moderate Erweiterungsmöglichkeit des Marktstandortes wird zeitnah durch eine Ausgliederung des Getränkesortiments und Eröffnung eines separaten Getränkemarktes außerhalb des Plangeltungsbereiches, aber innerhalb des Nahversorgungszentrums umgesetzt.

Mit dieser Planung wird eine insgesamt geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild sowie hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange städtebaulich verträglich aufwertet und funktional ergänzt.

Geltungsbereich und Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Innenstadtbereiches zwischen der Marburger Straße und der Ringallee in Höhe der Sudetenlandstraße (K 25). Der bebaute Bereich wird im Süden von der Bückingstraße und im Norden von einem Fußweg bzw. einer Stichstraße, die die Marburger Straße mit der Ringallee verbinden, begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 19.900 m².

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 2 ha wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“ wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2010 gefasst und am 11.09.2010 bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 31.03.2012 wurde die erste Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.04.2012 bis zum 27.04.2012 durchgeführt. Weiterhin fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 31.03.2012 bis zum 30.04.2012 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit abwägungspflichtigen Anregungen ein.

Die Anregungen wurden in der Planungsphase zur Landesgartenschau vorgetragen und zielten insbesondere auf eine Optimierung des LGS-Konzeptes der drei Korridore zwischen dem LGS-Kerngebiet am Schwanenteich und der Lahn ab. Sie wurden von den zuständigen Stellen geprüft, aber aus eigentumsrechtlichen und finanziellen Gründen nicht umgesetzt. Die angeregte Umgestaltung erfolgte ohne Berücksichtigung des Bestandes. Die kritisierte Erweiterung des Lebensmittelmarktes stand den Zielen zur Stabilisierung und Sicherung der örtlichen Nahversorgung auf der Grundlage des Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept entgegen.

Von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es 21 Stellungnahmen, davon 9 mit Anregungen.

Die meisten eingegangenen Stellungnahmen enthielten redaktionelle oder abwägungsfähige Hinweise, die in der weiteren Planung Berücksichtigung finden konnten oder die aufgrund der geänderten Ziele (Reduzierung der Markterweiterungsmöglichkeit) und der daraus resultierenden Änderungen der Festsetzungen gegenstandslos geworden sind.

Die obere Landesplanungsbehörde hatte Anregungen für eine separate Festsetzung der Verkaufsfläche des ursprünglich geplanten Getränkemarktes gebracht. Da die Getränkemarktplanung in der ursprünglich angedachten Form aufgegeben und die Markterweiterungsfläche zum Entwurf reduziert wurde, ist diese Einwendung gegenstandslos geworden. Die Forderung der Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums nach einer Lärmkontingentierung wurde wieder zurückgezogen. Die Forderung nach einem archäologischen Gutachten durch die Hessen Archäologie wird aufgrund nicht absehbarer baulicher Veränderungen als auf der Ebene der Bauleitplanung nicht umsetzbar eingestuft. Der vom Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd geforderte Ausschluss zentrenrelevante Sortimente im Mischgebiet wird aufgrund der Stärkung des Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich als nicht vertretbar beurteilt.

Als Ergebnis der in der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur geforderten artenschutzrechtlichen Prüfung sind für bestimmte Tierarten (Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling, Fledermäuse) Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Anregung zur Regenwassernutzung ist durch den Hinweis auf die zwischenzeitlich rechtskräftige Städtische Abwassersatzung genüge getan.

Ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde der unter weitestgehender Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung erarbeitete Bebauungsplanentwurf nach Bekanntmachung am 20.09. in der Zeit vom 30.09. bis zum 29.10.2014 offengelegt. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie interner städtischer Ämter statt.

Aus der Bürgerschaft gab es keine Stellungnahmen.

Von den 31 beteiligten Stellen antworteten 10 (teilweise für mehrere Abteilungen). Davon teilten 4 mit, dass sie keine Einwendungen oder Hinweise vorzubringen hätten. Weitere 5 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die keine wesentlichen Inhalte der Planung betrafen oder auf nachgeordnete Ebenen (Objektplanung) bezogen waren. Stellungnahmen zu Begriffsklärungen für Baugenehmigungsverfahren, Ergänzung klimarelevanter Informationen in der Begründung), konnten berücksichtigt werden und beispielsweise in redaktioneller Ergänzung der Begründung erläutert oder in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die obere Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) regt in ihrer abwägungspflichtigen Stellungnahme an, auch die textlichen Ziele des Regionalplans zu beachten. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt, allerdings in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend eingearbeitet. Dies wurde zum Satzungsbeschluss ergänzt. Die Immissionsschutzbehörde des Regierungspräsidiums weist auf ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential, sowie auf Anlieferungseinschränkungen für den Markt hin. Die Schutzanforderungen des angrenzenden Wohngebietes werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht berührt, sie sind auch bei einer Markterweiterung zu berücksichtigen.

Die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf (beispielsweise Berichtigung rechtlicher Grundlagen, Klarstellungen, Begriffsklärung für Baugenehmigungsverfahren, Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz und der Begründung hinsichtlich klimarelevanter Informationen und textlicher Ziele des Regionalplans), sind redaktioneller Art und konnten ohne inhaltliche Änderungen eingearbeitet werden. Der Wegfall des noch im Planentwurf festgesetzten Einfahrtsbereichs zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes wurde mit den zuständigen Ämtern abgestimmt.

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und kann nachfolgenden Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

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

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift