

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2479/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 17.11.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Mi - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Stephan Henrich

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

#### Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/14 "Pendleton-Areal" (VEP Lidl-Neubau Grünberger Straße)**

**hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
 - Antrag des Magistrats vom 17.11.2014 -**

#### Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Entwurfs offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 03/14 „Pendleton-Areal“ (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 dem Verkauf des ehemaligen PX-Marktgeländes als Bundesimmobilie, einer umfassenden und in Varianten geführten Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung sowie der Abstimmung der erschließungstechnischen Anforderungen soll jetzt

schnellstmöglich das Baurecht für einen weiteren Marktstandort im Gießener Ostviertel geschaffen werden. Die Fa. Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG/Langgöns wird als Vorhabenträger in 2015 einen neuen Lebensmittel-Discounter mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/VK sowie einen Drogeriemarkt (DM, 650 m<sup>2</sup> VK) errichten und die erforderliche Erschließung auf eigene Rechnung herstellen. Hinzu kommen mittelfristig noch ergänzende Dienstleistungsangebote wie z.B. ein Bäckerei-Café und eine SB-Bankserviceeinrichtung.

Die Abweichungsentscheidung zum Regionalplan Mittelhessen (RP-Schreiben vom 15.07.2014) liegt vor.

Durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht und der nachfolgenden Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

#### Geltungsbereich, Verfahrensart und Ziele der Bebauungsplanung

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet umfasst das komplette Areal des ehemaligen PX-Marktes an der Grünberger Straße inklusive der vorhandenen Zufahrtsstraße.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren mit frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit, Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung des Einzelfalles (ohne Erfordernis eines Umweltberichts) sowie einmonatiger Offenlage und Behördenbeteiligung zum Planentwurf ohne Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgestellt.

Als Planungsziele werden die zeitnahe Schließung der Versorgungslücke für den Teilbereich des Ostviertels und insbesondere das Quartier östlich des Gießener Ringes (Marshall-Siedlung), die städtebauliche Aufwertung des noch mit dem ehemaligen PX-Markt bebauten Areales und die Erschließung auch für den rückwärtig zu entwickelnden Bereich, auf dem unter Umständen das neue städtische Gefahrenabwehrzentrum realisiert wird, aufgeführt.

Auch grünordnerische Ziele wie die Entsiegelung und ausreichende Begrünung des im Bestand fast vollständig versiegelten bzw. bebauten Bereiches und die Ergänzung des Grünzuges entlang der Grünberger Straße werden verfolgt.

#### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Nach dem am 21.11.2013 erfolgten Annahme- und erneuten Einleitungsbeschluss wurden vom 17.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014 die Beteiligung zur UVP-Vorprüfung und vom 6. bis einschließlich 23.05.2014 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 10.10. bis einschließlich 10.11.2014 statt.

Während zur UVP-Vorprüfung lediglich Hinweise zum weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf und zur bioklimatischen Situation vorgetragen wurden, ergab die Unterrichtung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme des ADFC mit abwägungspflichtigen Anregungen zur Verbesserung der Objektplanung aus Sicht des Fuß- und Radverkehrs. Zur Offenlage ergab sich lediglich eine nochmalige diesbezügliche Stellungnahme. Parallel dazu wurden 51 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 23 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 13 Stellen mit, dass sie

keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 7 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art (Berichtigung rechtlicher Grundlagen, Begriffsklärung für Baugenehmigungsverfahren, Ergänzung klimarelevanter Informationen), die berücksichtigt werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen kommt.

Von einem Bürger und dem ADFC wird auf einen fehlenden direkten Fußweg von der Grünberger Straße zum geplanten Drogeriemarkt sowie unzureichend und ungünstig auf dem Marktgrundstück angeordnete Fahrradabstellplätze hingewiesen. Ferner wird eine verbesserte Trassierung des geplanten Fuß- und Radweges zur Hannah-Arendt-Straße angeregt. Die Anordnung der Zugänge und Fahrradabstellplätze ist über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorte hinaus auch an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, die Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze entspricht zudem der Stellplatzsatzung. Der Radweg zur Hannah-Arendt-Straße wird ausreichend dimensioniert.

Das Regierungspräsidium hat ergänzende Hinweise zur Altlasten- und Abfallsituation gegeben, die in den Planhinweisen aufgenommen werden, sowie auf 2 außerhalb des Plangebietes liegende derzeit ungenutzte Gebäude verwiesen, die im Rahmen des dort aufzustellenden Bebauungsplanes immissionsschutzrechtlich betrachtet werden. Ferner wird auf Anregung des RP noch die Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens angesichts des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes ergänzt.

Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor Satzungsbeschluss), Abwägung und Beschlussfassung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht. Im Durchführungsvertrag wird als frühester Baubeginn der März 2015 festgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: zum Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan

---

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