

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2772/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335  
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

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

#### Betreff:

**Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“;  
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
 - Antrag des Magistrats vom 08.06.2015 -**

#### Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2,3 und 13 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 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 ‚Waldweide‘ wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) 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:

##### Ziele des Planverfahrens

Mit dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters „Norma“ in Kleinlinden von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf rund

1.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht werden. Durch diese Maßnahme soll die Attraktivität des Marktes gestärkt und damit dessen Fortbestand in einer integrierten Ortslage gesichert werden, um damit sowohl die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung als auch, aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung durch die Lage an der Frankfurter Straße und die vorliegende Bushaltestelle „Waldweide“, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche zu sichern.

#### Geltungsbereich der Bebauungsplanung

Das Vorhaben befindet sich am Standort Frankfurter Straße 346 in Kleinlinden. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Markt-Grundstück in Kleinlinden, Flur 1, Flurstück-Nr. 405/12 und hat eine Größe von ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

#### Verfahren der Bebauungsplanung

Der seit dem 24. Nov. 2007 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“ begründete auf den ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom das Bebauungsrecht für einen Lebensmittelmarkt. Als Art der baulichen Nutzung wurde festgesetzt: „Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 820 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“

Mit Schreiben vom 08.08.2014 stellte die „Schäper und Rick GmbH“ als Grundstückseigentümerin den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahrens, um abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan die Verkaufsfläche des Marktes um 200 m<sup>2</sup> erweitern zu dürfen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2014 wurde der Antrag angenommen und ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingeleitet.

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt und mit der beantragten baulichen Erweiterung des Marktes eine zulässige Gesamtgrundfläche von unter 1.500 m<sup>2</sup> erreicht wird sowie gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die Erweiterung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine erheblichen Umwelteinwirkungen auslöst, konnte die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung fand vom 12. bis zum 23.01.2015 statt.

Während der Unterrichtung der Öffentlichkeit ging aus der Bürgerschaft nur eine Stellungnahme ein. Von dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen wurde eine Stellungnahme zu klimatischen und eine zu altlastenfachlichen Belangen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen konnten in der Entwurfsbearbeitung gänzlich berücksichtigt werden. Grundlegende Bedenken wurden nicht geäußert.

Damit konnte die Entwurfsplanung grundsätzlich der vorläufigen Bau- und Nutzungsbeschreibung des Vorhabenträgers entsprechen, die dem Einleitungsbeschluss beigelegt war und wurde nur in Details, beispielsweise hinsichtlich der Anordnung von neuen Fahrradabstellplätzen, geändert. Zur weiteren Verfahrensbeschleunigung war der Magistrat ermächtigt worden, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit seiner Begründung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgut-

achten in der Zeit vom 17.02. bis 17.03.2015 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Es ging aus der Öffentlichkeit wieder nur eine Stellungnahme ein, die nicht in Gänze berücksichtigt werden konnte und in die Abwägung (siehe Anlage 1) aufgenommen wurde. Von den 37 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, teilweise für mehrere Stellen. Davon teilten 12 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 4 brachten Hinweise oder Anregungen vor, von denen 3 redaktionell eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kam, z. B. durch Aufnahme von Hinweisen zu Brandschutz oder Kampfmittelräumung in der Begründung oder im zugehörigen Durchführungsvertrag zum Vorhaben. Der Anregung des Bauordnungsamtes der Stadt Gießen, den zwischen der Straße Waldweide und dem Parkplatz des Marktes bestehenden Fußweg auf eine Breite von 2 m zu reduzieren, so dass hier eine Befahrung von PKWs ausgeschlossen werden könne, wurde gefolgt und die diesbezügliche textliche Festsetzung entsprechend geändert.

Aufgrund dieser geringfügigen Änderung der textlichen Festsetzungen sowie des nach der Entwurfsöffnenlage geäußerten Wunsch des Marktbetreibers, die Öffnungszeiten des Marktes zu erweitern, fand eine erneute Offenlage vom 27.04. bis 08.05.2015 statt, während der jedoch ausschließlich zu den beiden vorhergehend beschriebenen Änderungen mündlich oder schriftlich Anregungen vorgebracht werden konnten. Im Rahmen dieser Änderungsöffnenlage gingen aus der Öffentlichkeit 2 Stellungnahmen ein, die nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten und damit der Abwägung (siehe Anlage 1) unterlagen. Zur parallel durchgeführten Beteiligung der von diesen beiden Änderungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben von den 8 angeschriebenen Stellen 2 Stellungnahmen ab, die beide nur nicht abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise enthielten.

In einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist, werden die Modalitäten zur Umsetzung der Planung geregelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) ist zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Mit Ausnahme der 3 Stellungnahmen, die im Rahmen der beiden Entwurfsöffnenlagen aus der Wohnnachbarschaft des Vorhabens eingingen, ging im gesamten Verfahren keine weitere Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt ein.

Diese 3 Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. In ihnen werden vorrangig nachbarschützende Belange angesprochen, insbesondere ausreichende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung eingefordert. Zudem wird der ungepflegte Zustand der Außenanlagen des Marktes bemängelt.

Anhand von Lärmgutachten konnte im Verfahren nachgewiesen werden, dass mit den im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz und den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag, die beispielsweise eine Andienung des Marktes zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ausschließen, ein ausreichender Lärmschutz gesichert wird. Zudem wird nach Aussagen des Marktbetreibers im Rahmen der Markterweiterung die Kühlanlage umgebaut werden und ein neuer, deutlich leiserer Verflüssiger installiert werden. Die Beschwerden zur mangelhaften Pflege der Außenanlagen wurden umgehend an den Betreiber des Marktes und den Vorhabenträger weitergegeben und bereits dahingehend berücksichtigt, dass die Außenanlagen gesäubert wurden, Wildwuchs beseitigt und ein Findling zur sofortigen Verhinderung von PKW-Durchfahrten auf den Weg zwischen Waldweide und Parkplatz gesetzt wurde. Die bebauungs-

plankonforme Herstellung der baulichen und Freianlagen wird, mit Ausnahme der Neupflanzungen, die erst in der nächstgelegenen Pflanzperiode möglich sind, spätestens mit Inbetriebnahme der Markterweiterung erfolgen.

Die vierte Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgegeben wurde, bezog sich auf Belange des Fahrradverkehrs und forderte die Anlage ausreichender Fahrradabstellplätze, wie sie im Vorhabenplan auch nachgewiesen werden.

Die sonstigen eingegangenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange, Ämter und Behörden zu Brandschutz, klimatischen und altlastenfachlichen Ausführungen sowie Hinweise des Kampfmittelräumdienstes konnten berücksichtigt werden und beispielsweise in redaktioneller Ergänzung der Begründung erläutert oder in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Hinweise, die nicht die Bebauungsplaninhalte betreffen, sondern vorrangig den Betrieb bzw. die Pflege der baulichen Anlagen und der zugehörigen Freiflächen betrafen, wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor dem Satzungsbeschluss) wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgender Baugenehmigung 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
5. Vorhaben- und Erschließungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift