

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0111/2016**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.06.2016

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Mi - 2356  
 Verfasser/-in: Paschke-Ruppert, Vera

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

#### Betreff:

**Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“, hier: Annahme-, Einleitungs- und Entwurfsbeschluss sowie Durchführung der Offenlegung - Antrag des Magistrats vom 13.06.2016 -**

#### Antrag:

- „1. Der von der ‚Boller und Bonn & Tatje GmbH und CO.KG‘, Homberg mit Schreiben vom 03.02.2016 beantragten vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 ‚Bänninger-Gelände‘ (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
- Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 ‚Bänninger-Gelände‘ eingeleitet.
- Die in der Anlage 3 beigefügte vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans GI 04/27 ‚Bänninger-Gelände‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
- Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch/BauGB die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass und Ziel der Bebauungsplanung

Die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes durch den Vorhabenträger Boller und Bonn & Tatje GmbH und CO.KG auf dem Bänninger Gelände erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“, der für den Standort des geplanten Küchenfachmarktes einen Bürofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> davon max. 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente, gemäß der Gießener Sortimentsliste, festsetzt. Der Wechsel der

Ausrichtung der Einzelhandelsnutzung, der Verkaufsflächengröße sowie der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht. Ein ebenfalls erforderliches Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 wurde bereits durchgeführt. Die Zulassung des beantragten Küchenfachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> ohne innenstadtrelevante Sortimente wurde am 18.05.2016 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen gewährt. Mit der Planänderung werden daher folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines Küchenfachmarktes mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 2.100 m<sup>2</sup>,
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksbegrünung an das vorhabenbezogene Nutzungs- und Erschließungskonzept.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst ausschließlich das Betriebsgrundstück des geplanten Küchenfachmarktes zwischen Erdkauter Weg im Westen und Bänninger Straße im Osten. Es handelt sich um das Baugrundstück in der Gemarkung Gießen, Flur 13, Flurstück 166/30 und hat eine Größe von ca. 7.300 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück wurde seit der Rechtskraft des Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ (24.12.2012) nicht entwickelt, und präsentiert sich als nicht genutzte, wiederverfüllte vegetationsfreie Fläche. Die ursprüngliche geplante Ansiedlung eines Staples-Bürofachmarktes wurde nicht umgesetzt.

Das vom Vorhabenträger erworbene Grundstück soll nun zu einem MEDA-Küchenfachmarkt entwickelt werden. Der jetzige MEDA-Küchenfachmarkt in Heuchelheim soll auf diese Fläche verlagert werden. Mit der Verlagerung ist eine Verkleinerung der Verkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> auf max. 2.100 m<sup>2</sup> verbunden.

Das Nutzungskonzept sieht die Aufstellung von ca. 80 Musterküchen, die Beratung und den Verkauf von Einbauküchen, Elektrogeräten, Spülen und Küchenmöbeln wie z.B. Essgruppen vor. Der Küchenfachmarkt ist über die Bänningerstraße bzw. für den Andienungsverkehr über den Erdkauter Weg gut erschlossen.

Da die ursprünglich geplante Ansiedlung eines Fachmarktes für Bürobedarf nicht mehr zu verwirklichen ist, wurde eine Änderung der Abweichungsentscheidung von der Stadt Gießen am 27.04.2016 beantragt, die am 18.05.2016 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen zugelassen wurde. Durch die Änderung der Art des großflächigen Einzelhandels wurde untersucht, ob damit absatzwirtschaftliche Effekte im bestehenden Einzelhandel sowie siedlungs- und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgelöst werden (Anlage 8: Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln). Die Untersuchung weist nach, dass die zu erwartenden Umverteilungseffekte im Küchenmöbelsortiment überwiegend in einer wirtschaftlich kaum spürbaren Größenordnung liegen. Dementsprechend ist infolge der Erweiterung des Marktes nicht von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebschwächungen auszugehen. Sowohl versorgungsstrukturelle als auch städtebauliche Folgewirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Da das Kernsortiment Küchen nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant ist, wirkt sich das Vorhaben nicht auf die Nahversorgungssituation der Bevölkerung aus. Städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen können ausgeschlossen werden, da zentrenrelevante Randsortimente im Plangebiet der 1. Änderung unzulässig sind.

Das Grundstück weist eine ausreichende Fläche für einen eingeschossigen Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.100 m<sup>2</sup> und für die erforderlichen Stellplätze von etwa 42 Stellplätzen nach der Gießener Stellplatzsatzung auf.

Eine ausreichende Eingrünung und straßenbegleitende Pflanzung mit großkronigen Bäumen wird gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der geänderten Festsetzungen nachgewiesen.

#### Verfahren

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einige Festsetzungen ergänzt bzw. räumlich verschoben werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Planänderung nicht zu gegenüber den Erkenntnissen aus dem Umweltbericht und den Beteiligungsverfahren zum Ursprungsplan abweichenden Ergebnissen bezüglich der Umwelterheblich- und -verträglichkeit führen wird, sodass auf den bestehenden Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ verwiesen wird.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger.

Ohne eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

#### **Anlagen:**

1. Einleitungsantrag der „Boller und Bonn & Tatje GmbH und CO.KG“ mit anliegender Nutzungsbeschreibung
2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf (verkleinert) mit Legende
4. Vorhaben- und Erschließungsplan (verkleinert)
5. Textliche Festsetzungen (Änderungsentwurf)
6. Textliche Festsetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan)
7. Begründung zum Planentwurf
8. Auswirkungsanalyse GMA 2015

---

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