Anlage 7

Begründung zur

vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände"

(Vorhaben- und Erschließungsplan Küchenfachmarkt)

Planstand: Entwurf

Juni 2016

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung 4

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen 4

Umsetzungsstand Bebauungsplan GI 04/27 4

Regionalplan Mittelhessen (2010) 5

Flächennutzungsplan 7

Landschaftsplan 7

Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand 8

5. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 8

6. Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen 10

Art der baulichen Nutzung 10

Maß der baulichen Nutzung 11

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11

Grünordnerische Festsetzungen 11

Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen 12

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 12

- Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser 12
- Artenempfehlung 13

7. Ver- und Entsorgung 13

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange 14

9. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Durchführungsvertrag Rechtsgrundlagen 14

Bodenordnung 14

Flächenbilanz 14

Städtebauliche Kosten 14

Erschließungs- und Durchführungsvertrag 14

Rechtsgrundlagen 14

10. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung 15

Vereinfachtes Änderungsverfahren- und Verfahrensablauf 15

Konfliktbewältigung 16

11. Auswirkungen der Bebauungsplanung 16

Auswirkungsanalyse der GMA 16

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ in 2010 wurde die Industriebrache des Bänninger - Geländes zur Wiedernutzung vorbereitet, durch die Bänninger Straße und den Kreisverkehr am Sandkauter Weg neu erschlossen und als Gewerbegebiet und Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt. Bisher haben sich neben einem Baumarkt, einem noch im Bau befindlichen Gebäude für den Sanitärgroßhandel am Standort Sandkauter Weg/ Erdkauter Weg, Büro- und Verwaltungsnutzungen in dem denkmalgeschützten ehem. Verwaltungsgebäude der Fa. Bänninger und im nördlich anschließenden Gewerbegebiet Einrichtungen der Lebenshilfe sowie, weitere Gewerbebetriebe aus den Bereichen Großhandel und Lagerung angesiedelt. Größere noch nicht entwickelte Bereiche stellen vor allem die Flächen westlich der Bänninger Straße gegenüber des Baumarktes dar. Hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ und „Bürofachmarkt“ fest.

In dem bisher für einen Bürofachmarkt festgesetzten Sondergebiet (SO3) soll ein Küchenfachmarkt entwickelt werden. Neben der Änderung der Art der Nutzung und der Änderung der Verkaufsflächengröße stehen auch die festgesetzten Baugrenzen den geplanten baulichen Maßnahmen entgegen. Zur Umsetzung der Planung ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ein ebenfalls erforderliches Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 wurde bereits durchgeführt. 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. Einzelne Textfestsetzungen werden auf das Vorhaben bezogen geändert oder ergänzt und nachfolgend unter Pkt. 6 erläutert. Darüber hinaus gelten für den räumlichen Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Planänderung alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände (2012), soweit sie dessen räumlichen Geltungsbereich betreffen und durch diesen Änderungsplan nicht geändert oder ergänzt werden, fort.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst das Betriebsgrundstück des geplanten Küchenfachmarktes zwischen Erdkauter Weg im Westen und Bänninger Straße im Osten. Südlich grenzt das Gewerbegrundstück des Sanitärfachhandels und nördlich die Flächen für den Sportfachmarkt an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst das Flurstück in der Gemarkung Gießen, Flur 13, Flurstück 166/30.

Abbildung 1: Übersicht Lage und räumlicher Geltungsbereich

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

Als Planungsziele für den Bebauungsplanentwurf werden somit festgelegt:

- Festsetzung eines Küchenfachmarktes mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 2.100 m²,
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksbegrünung an das vorhabenbezogene Nutzungs- und Erschließungskonzept.

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

Umsetzungsstand Bebauungsplan GI 04/27

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ in 2010 wurde die ehemalige Industriebrache als Gewerbegebiet und Standort für den großflächigen Einzelhandel vorbereitet. Die Neuerschließung des Gebietes durch die Bänninger Straße ist abgeschlossen und die einzelnen Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte teilweise entwickelt. Im nördlichen Plangebiet zeichnen sich auf den Gewerbegebietsteilflächen GE4 und GE7 noch keine gewerblichen Ansiedlungen ab. Ebenso besteht für das Sondergebiet (SO2) „Sportfachmarkt“noch keine konkrete Nutzung. Auch für das Gewerbegrundstück am Kreisverkehr besteht bisher kein verbindliches Ansiedlungsinteresse.

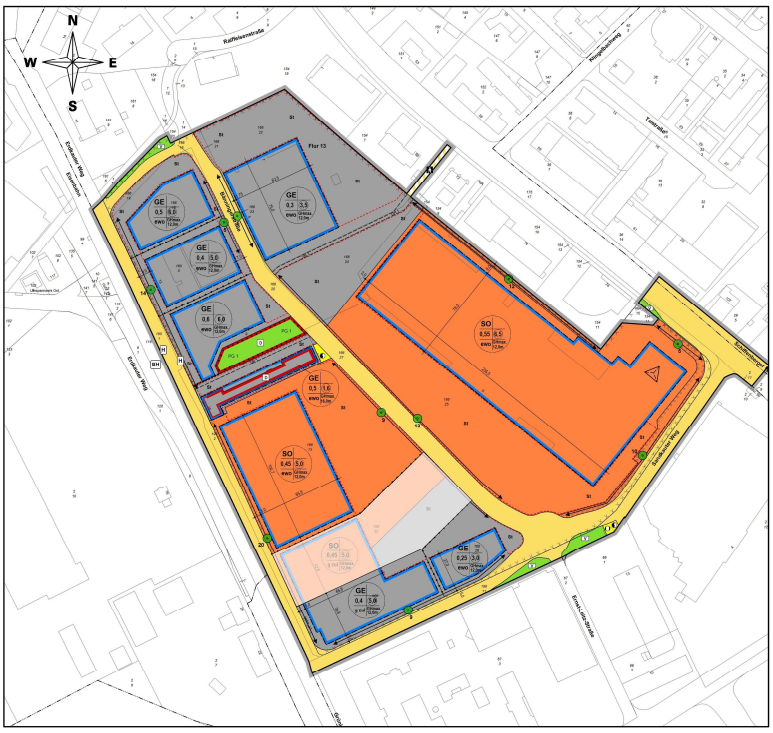

Abbildung 2: Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ mit Änderungsbereich

Regionalplan Mittelhessen (2010)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) festgelegt.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ wurde am 15.03.2012 eine Abweichungsentscheidung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels zugelassen. Das Plangebiet der 1. Änderung betreffend wurde daraufhin ein Bürofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², davon maximal 800 m² zentrenrelevante Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die 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 wie folgt zugelassen wurde:

- *Zulässig ist die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes mit max. 2.100 m² Verkaufsfläche, zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.*
- *Die Zulässigkeit eines Bürofachmarktes entfällt.*
- *Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bänninger Gelände“ sind entsprechend zu ändern,*
- *Maßgabe 2 der Abweichungsentscheidung vom 15.03.2012 wird aufgehoben.*

(Maßgabe 2 sah die Konkretisierung der Sortimentsstruktur und den Umfang an Großkunden des Bürofachmarktes in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vor).

Die Gründe, die bei der Abweichungsentscheidung aus 2012 für eine anteilige Nutzung der ehemaligen, belasteten Gewerbebrachfläche für großflächigen Einzelhandel herangeführt wurden, gelten grundsätzlich auch weiterhin. Hierzu ist insbesondere die Revitalisierung der Industriebrache allein durch den Einsatz privaten Kapitals ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder zu benennen sowie das Erfordernis einer wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung aufgrund des hohen Altlastsanierungsbedarfes, die durch die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen neben rein gewerblichen Nutzungen, gegeben ist.

Für die Änderung in einen Küchenfachmarkt sind folglich die Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans Mittelhessen 2010 zu bewerten.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den im Regionalplan enthaltenen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung kann entsprechend den Ergebnissen der von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, Oktober 2015, Köln) erstellten Auswirkungsanalyse (siehe auch Kapitel 10.2) ausgeführt werden, dass das Planvorhaben durch die Lage in einem Oberzentrum die Vorgaben des Zentralitätsgebotes erfüllt. Hinsichtlich des Kongruenzgebotes handelt es sich bei Einbauküchen und den zugehörigen Elektrogeräten um Güter des höher spezialisierten Bedarfes. Die Versorgung mit diesem Sortiment obliegt den Oberzentren. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass in dem erweiterten Einzugsgebiet mit dem Oberzentrum Marburg sowie Wetzlar auch aufgrund der Ansiedlung eines großen Möbelmarktes, der auch Küchen anbieten wird, keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion zu erwarten sind. Ferner ist gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse durch die Realisierung der Planung nicht mit Schließungen von Wettbewerbern in Gießen oder im übrigen Einzugsgebiet zu rechnen, sodass das Kongruenzgebot gewahrt ist. Dadurch, dass der Küchenfachmarkt keine zentrenrelevanten Sortimente führt, ist er mit den übrigen Zielen des RPM 2010 zu Einzelhandelsvorhaben vereinbar ist und der Wechsel mit dem bereits zulässigen großflächigen Bürofachmarkt siedlungsstrukturell vertretbar. Der Planstandort ist zwar als dezentrale Einzelhandelsagglomeration einzustufen. Dennoch ist das städtebauliche Integrationsgebot gewahrt, da die Ausgangssituation zeigt, dass verschiedene Fachanbieter von Küchen nur kleinflächig in integrierter Lage zu finden sind. Großflächige Einrichtungshäuser sind nur in dezentralen Lagen angesiedelt. Dies bestätigt die Annahme, dass ein Küchenfachmarkt nur schwer innerstädtisch untergebracht werden kann. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots, ist eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche Gießens oder umliegender Städte nicht prognostiziert worden. Ein Küchenfachmarkt ist nicht geeignet eine regelmäßige Kundenfrequenz zu bewirken oder für einen attraktiven Branchenmix eines zentralen Versorgungsbereichs erforderlich zu sein. Insofern ist das Beeinträchtigungsverbot gewahrt.

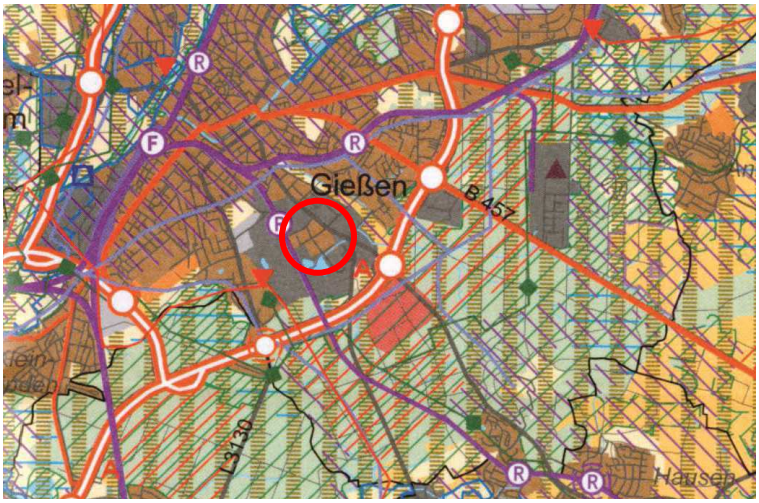

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 – RPM 2010 - (ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (2006) wurde mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans GI 04/27 „BänningerGelände“ geändert (13. Änderung) und stellt für das Plangebiet überwiegend Sondergebiet (Handel) dar. Die Änderung der Art des großflächigen Einzelhandels von „Bürofachmarkt“ in eine vorhabenbezogene Festsetzung als „Küchenfachmarkt“ wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

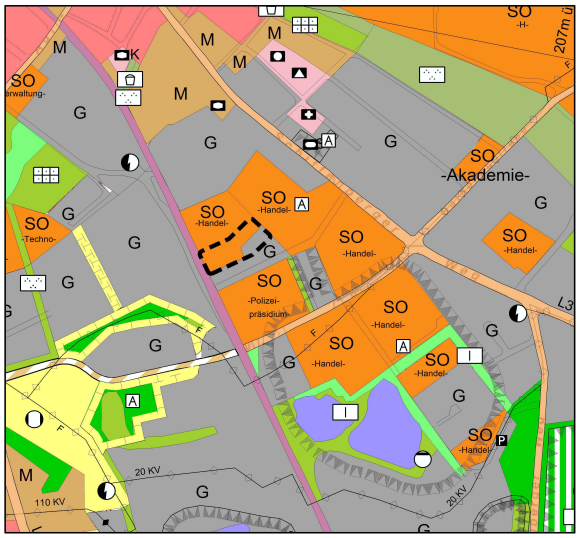

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (13. FNP-Änderung) mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand Dezember 2004) wird das Plangebiet als Industriegebiet mit sehr hohem Anteil an versiegelten Flächen bezeichnet. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird es als Siedlungsbereich mit stark verändertem Gelände dargestellt. Dies gilt auch für die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen, die als stark verarmt bewertet werden. Ziel ist es die Erhöhung des

Grünflächenanteils durch Anlage extensiver Grünstreifen mit großkronigen Bäumen. Aufgrund klimatischer Vorbelastungen werden Dachbegrünungen empfohlen.

Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet weist keinen städtebaulichen oder naturräumlichen Bestand auf. Es handelt sich um eine wiederverfüllte, vegetationsfreie Fläche.

Abbildung 5: Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab, Quelle:geomedia)

5. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

Seitens des Eigentümers und Vorhabenträgers ist die Ansiedlung eines MEDA-Küchenfachmarktes geplant, der sich der Gemeinde Heuchelheim in das Plangebiet verlagert werden soll. Das Grundstück weist ausreichende Flächen für ein eingeschossiges Gebäude mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 m² auf. Vorgelagert und zur Bänninger Straße orientiert ist eine durch Baumreihen gegliederte Stellplatzanlage vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung für den Kundenparkplatz erfolgt über die von der Bänninger Straße aus geplante und im Wege der Herstellung der Bänninger Straße bereits vorgesehene Lage als maximal 10,00 m breite Zufahrt. Die Anlieferung erfolgt über die vom Erdkauter Weg geplante maximal 8,00 m breite Zufahrt mit Anlieferzone. Eine straßenbegleitende Baumreihe gliedert das Plangebiet entlang der Bänninger Straße und des Erdkauter Weges. Zusätzlich erfolgt auf den Flächen die nicht der Anlieferung und dem Kundenverkehr dienen, werden begrünt.

Das Nutzungskonzept der MEDA Küchenfachmarkt GmbH & CO.KG, die z.Zt 18 Filialen in Deutschland betreibt, sieht den Verkauf und die Beratung zu Einbauküchen und zugehörigen Elektrogeräten, Spülen und Einbauzubehör sowie in geringem Umfan weitere Möbel wie z.B. Essgruppen vor. Im Gebäude werden hierzu etwa 80 Musterküchen aufgebaut.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)

Integrale Planung Architekten und Ingenieure, Stand Juni 2016 Ausschnitt ohne Maßstab

Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht Südost/ Nordost)

Integrale Planung Architekten und Ingenieure, Stand Juni 2016 Ausschnitt ohne Maßstab

6. Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit dem privaten Bauherrn und Eigentümer auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB entsprechend vorhabenbezogen.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände" geändert wurden, aufgenommen worden. Die Festsetzungen entsprechen dabei im Wesentlichen den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2007 enthaltenen Festsetzungen. Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände (2012), soweit sie den räumlichen Geltungsbereich der Planänderung betreffen und durch diesen Änderungsplan nicht geändert oder ergänzt werden, gelten fort.

Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinden sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beziehungsweise im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden. Daher wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt, dass ein **Küchenfachmarkt** mit einem aus Einbauküchen und dazugehörigen Elektrogeräten, Spülen und Einbauzubehör und in geringem Umfang auch passende weitere Möbel wie z.B. Essgruppen bestehenden Sortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m² zulässig ist. Zentrenrelevante Sortimente sind vollständig ausgeschlossen.

Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände und Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die bisherigen Festsetzungen zur Grund- und Baumassenzahl sowie zu der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen an das konkrete Vorhaben angepasst. Auch die zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze und ihre Zufahrten wird bis zu einer GRZ von 0,8 reduziert. Aufgrund der Ausnutzung durch das geplante Vorhaben ist eine Beibehaltung der Überschreitung der GRZ bis 0,9 städtebaulich nicht begründbar.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als **Bauweise** gilt die erweiterte offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass das Gebäude mehr als 50,00m Länge aufweisen darf. Bisher galt hier die Möglichkeit auch eine geschlossene Bauweise in Verbindung mit der auf dem südlich angrenzenden Grundstück entstehenden Bebauung zu wählen, wenn die Gebäude die gleiche Gebäudehöhe aufweisen. Diese Festsetzung resultierte aus dem städtebaulichen Konzept, das dem rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände" zugrundeliegt. Eine geschlossene Bebauung ist aufgrund des geplanten Vorhabens und der bereits genehmigten und in Bau befindlichen Gebäude für den Sanitärfachhandel auf dem südlich angrenzenden Grundstück nicht mehr umzusetzen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit dem Hauptgebäude grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt eine Verschiebung der im Bebauungsplan von 2012 bislang festgesetzten Baugrenze in Richtung der Kundenstellplätze. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht, da die maximale Bebauungstiefe von 65,60 m eingehalten wird. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Erdkauter Weges vergrößert sich gegenüber der Ursprungsplanung von 6 m auf ca. ca. 20 m bis zur Baugrenze.

Grünordnerische Festsetzungen

In der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf das Vorhaben bezogen angepasst. Es wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen und Stellplätzen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszone nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig ist. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung konkretisiert darüber hinaus die

straßenbegleitende Anpflanzung von Bäumen durch die auf das Grundstück bezogene Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Auf die unter D 7. aktualisierte Artenliste für großkronige Bäume wird für die Auswahl einer Baumart verwiesen.

Im Rahmen der 1. Änderung wird im Unterschied zu den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Bereich zwischen dem Erdkauter Weg und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie nördlich und südlich der überbaubaren Fläche eine Anpflanzfläche für Schotter-/Sandfläche mit Einsaat einer Wildkräutermischung festgesetzt.

Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen

Es sind abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung für das Plangebiet folgende zwei Zufahrten zulässig:

- eine Zufahrt von der Bänninger Straße mit bis zu 8,00 m Breite und
- eine Zufahrt vom Erdkauter Weg (Andienung) mit bis zu 10,00 m Breite.

Dies gewährleistet, dass der Kunden- und Anlieferverkehr nicht über eine Zufahrt erfolgen muss, sondern räumlich voneinander getrennt ohne gegenseitige Beeinträchtigung abgewickelt werden kann.

Stellplätze

Vorhabenbezogen werden neben der Stellplatzfläche auch Flächen für Fahrradstellplätze und die Lkw-Andienungszone festgesetzt.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² Niederschlagswasser in einer nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlage zu sammeln.

Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal Qmax = 0,0024 l/s*m² (24 l/s*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA A 117) nachzuweisen.
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989

‚Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

- Artenempfehlung

Baumarten:

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Esche-Ahorn
Corylus colurna	Türkische Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar	Amberbaum
Platanus aceriafolia	Platane
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die im Rahmen der Erschließungsmaßnahme für das Bänninger-Gelände hergestellten Kanäle und Leitungen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers muss aufgrund der Anbindung an die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ geplanten und entsprechend dimensionierten Kanäle gedrosselt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Rückhaltung über eine Zisterne zur Nutzung für die Toilettenanlage vorgesehen.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Hinsichtlich der Berücksichtigung umweltschützender Belange wird auf den zum rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger – Gelände“ erstellten Umweltbericht verwiesen, da sich durch die 1. Planänderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern und somit kein weiteres Prüferfordernis über die im bereits vorliegenden Umweltbericht betrachteten Umweltbelange hinaus erkannt wird.

9. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Durchführungsvertrag Rechtsgrundlagen

Bodenordnung

Für den räumlichen Plangeltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger – Gelände““ ist kein Bodenordnungsverfahren i.S.d. §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 7.300 m^2. Hiervon entfallen auf die überbaubare Grundstücksfläche ca. 2.540 m^2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfassen 1.800 m^2; auf die Stellplatzfläche entfallen ca. 2.800 $m^{2.}$

Städtebauliche Kosten

Aufgrund der rein privaten Umsetzung der Planungsziele entstehen der Stadt Gießen bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Erschließungs- und Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Hessische Bauordnung

(HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 786),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786),

Städtische Abwassersatzung 2013

Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen (2009/ 2016)

10. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung

Vereinfachtes Änderungsverfahren- und Verfahrensablauf

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ soll und kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einzelne Festsetzungen geändert oder ergänzt bzw. räumlich werden. Ferner werden keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder Schutzgüter nach EU-Recht (Vogelschutz- oder FFH-Gebiete) beeinträchtigt.

Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. 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.

Nach dem Einleitungs- und Entwurfsbeschluss wird die Durchführung der Offenlage und parallelen Trägerbeteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Konfliktbewältigung

Vor Durchführung der Beteiligungsverfahren sind keine Konfliktlagen, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden müssten, erkennbar.

Die Zulässigkeit eines „Küchenfachmarktes“ wurde abweichend von der bisherigen Festsetzung eines „Bürofachmarktes“ über die Entscheidung des Haupt- und Planungsausschusses des Regierungspräsidiums Gießen zur beantragten Änderung der Abweichungsentscheidung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 vom 15.03.2012 bestätigt.

Das im Plangebiet auf das Vorhaben angepasste Baufenster bewirkt in dem südlichen Gewerbegebiet (GE2) ein nach Norden offenes Baufenster, da für diesen Bereich ein gebietsübergreifendes Baufenster festgesetzt wurde und die Möglichkeit einer geschlossenen Bauweise bei höhengleichen Gebäuden über die Festsetzung zur Bauweise bestand. Augrund des bereits genehmigten und in Umsetzung befindlichen Vorhabens im GE2-Gebiet in Zusammenhang mit den über die Hessische Bauordnung bestehenden Abstandsregelungen besteht kein Erfordernis zu einer Anpassung der bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan für das GE2 und damit einer Vergrößerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung über das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Küchenfachmarktes hinaus.

11. Auswirkungen der Bebauungsplanung

Auswirkungsanalyse der GMA

Mit der geplanten Sortimentsänderung und Änderung der Größe der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels von einem festgesetzten „Bürofachmarkt“ in einen „Küchenfachmarkt wurde eine entsprechende **Auswirkungsanalyse** erforderlich. Im Rahmen der von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, Oktober 2015, Köln) erstellten Auswirkungsanalyse wurde das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit überprüft. Dabei konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zu erwartenden Umverteilungseffekte im Küchenmöbelsortiment überwiegend in einer wirtschaftlich

kaum spürbaren Größenordnung liegen. Dementsprechend ist infolge der Ansiedlung des Marktes nicht von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebsschwächungen auszugehen. Sowohl versorgungsstrukturelle als auch städtebauliche Folgewirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Bei dem Sortiment Küchen handelt es sich gemäß Sortimentsliste der Stadt Gießen um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment, d.h. dass seine Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kein Problem darstellt. Innerhalb der Innenstadt Gießen befinden sich zwei kleinflächig strukturierte Anbieter. Hinsichtlich Preis- und Sortimentsstruktur sowie Beratungsintensität dieser Anbieter bestehen geringe Überschneidungen mit dem Planvorhaben. Mit Betriebsaufgaben in Folge des Planvorhabens ist nicht zu rechnen. Durch die Lage des Planvorhabens auf dem Bänninger-Gelände werden die höchsten Umsatzumverteilungen in der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal ausgelöst. Hier sind insbesondere die Systemwettbewerber (Küchenfachmärkte, größere Möbelmärkte) die vergleichbare Angebote führen, zu nennen. Nur für den Fall, dass ein anderer Küchenfachmarkt die derzeitige Verkaufsfläche von dem Meda-Küchenfachmarkt in Heuchelheim übernimmt, lägen die Umsatzumverteilungen bei ca. 17%, andernfalls reduzieren sich die Umverteilungseffekte erheblich, da ein Teil des Umsatzes von MEDA-Küchen umsatzneutral an den Planstandort verlagert wird. Betriebsaufgaben sind nicht zu erwarten, da die Möbel- und Heimwerkermärkte den Großteil ihres Umsatze aus anderen Sortimenten erzielen. Da es sich um Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt, sind damit auch keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden, da dezentralen Standortlagen keine Schutzbedürftigkeit i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO aufweisen. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Umsatzauswirkungen. Gleiches gilt für die Angebote im Gewerbegebiet West sowie in Wetzlar-Dutenhofen.

Gegenüber sonstigen Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebietes (Gießen Marburger Straße, Grünberg, Ortskern Heuchelheim, Wettenberg) sind ebenfalls nur geringe Umverteilungswirkungen zu erwarten, die rechnerisch kaum nachweisbar sind. 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.

Stadtplanungsamt Gießen Juni 2016