

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0302/2016**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 30.09.2016

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:

**Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger Gelände“, 1. Änderung (VEP
Küchenfachmarkt);
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
- Antrag des Magistrates vom 30.09.2016 -**

Antrag:

„1. Die Anregungen seitens dreier Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Planentwurf gemäß § 3 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 04/27 ‚Bänninger-Gelände‘ 1. Änderung (VEP Küchenfachmarkt) (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) 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) werden als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Nach der Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zur Vorbereitung der Ansiedlung eines Küchenfachmarktes im Gewerbegebiet „Bänninger-Gelände“ soll mit dem Satzungsbeschluss die Rechtswirksamkeit erlangt werden. Da in den Beteiligungsverfahren keine Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, seitens der Träger öffentlicher Belange drei Stellungnahmen eingingen, die berücksichtigt wurden und der Durchführungsvertrag unterzeichnet ist, sind die Voraussetzungen für den bereits eingereichten Bauantrag eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (Planreife) zu erteilen gegeben. Somit kann die bauliche Umsetzung des Vorhabens noch in diesem Jahr beginnen.

Geltungsbereich, Planungsziele und Verfahren

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.

Als Planungsziele des Änderungsverfahrens wurden festgelegt und umgesetzt:

- 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.

Gemäß § 13 BauGB konnte die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht berührt werden.

Beteiligungsverfahren und Abwägungsbedarf

Die Offenlegung des im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde am 16.07.2016 bekanntgemacht und vom 26.07. bis einschließlich 30.08.2016 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen abgegeben.

Aus der parallelen Beteiligung von 50 Trägern öffentlicher Belange, Ämter, Nachbarkommunen und Verbänden ergaben sich 2 Stellungnahmen, die einer Anpassung der textlichen Festsetzungen und einer erneuten Offenlegung bedurften. Die Änderungen bezogen sich auf formalrechtliche Anpassungen der Textfestsetzungen und auf die zeichnerische Ergänzung eines Trafogebäudes.

Die erneute Offenlegung wurde am 06.09.2016 bekanntgemacht und vom 13.09. bis einschließlich 27.09.2016 durchgeführt, von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den beteiligten Behörden, Ämtern und Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur mit Aussagen zur Klimaanalyse, die Eingang in die Begründung fanden.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurden im Plangebiet besonders und streng geschützte Tierarten wie die Kreuzkröte und der Flussregenpfeifer nachgewiesen. Auf der Grundlage einer speziellen Artenschutzprüfung gemäß des hessischen Leitfadens (HMUELV 2011), wurden nach Aussagen des Gutachters (*Regioplan 2016*) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die beiden Tierarten notwendig. Die Kreuzkröten wurden mit einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 (7) BNatSchG von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen vom 12.08.2016 auf das Muna-Gelände (Gem. Gießen Flur 50 Nr. 4/4) umgesiedelt.

Für den Flussregenpfeifer sind Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten, bevor die Tiere im Frühjahr 2017 wieder geeignete Brutstätten aufsuchen. Eine geeignete städtische Fläche befindet sich in der Lahnaue (Gem. Allendorf Flur 3 Nr.309). Die Herstellung der Ersatzfläche wird über eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt und dem Bauherren gesichert.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Bebauungsplanänderung rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zu den eingegangenen Anregungen (Abwägung)
- 2a. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“,
1. Änderung (VEP) (Satzungsbeschluss)
- 2b. Textfestsetzungen der 1. Änderung (Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss)
4. 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