

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0817/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 10.10.2017

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Gö - 2324  
 Verfasser/-in: Buns, Oliver

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“ 1. Änderung und Erweiterung;  
 hier: Erneute Einleitung des Bebauungsplanverfahrens  
 - Antrag des Magistrats vom 10.10.2017 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. G 11 ‚Margaretenhütte‘ erneut beschlossen, da sich gegenüber der am 06.10.2011 beschlossenen Einleitung geänderte und auch neue Planungsziele ergeben haben.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauGB ist durchzuführen. “

#### Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan G 11 „Margaretenhütte“, rechtswirksam seit dem 20.12.1976, setzt für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend Gewerbegebiet i.S. des § 8 BauNVO (1968) und Flächen für Versorgungsanlagen fest.

a) Anpassung an die Ziele der Raumordnung:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem wirksamen Regionalplan 2010 ergeben. Das Regierungspräsidium weist in seinem Schreiben vom 27.06.2011 auf die Anpassungspflicht für Bebauungspläne hin, die unter der Geltung der Baunutzungsverordnung von 1962 und 1968 aufgestellt wurden und ein Gewerbe- und/oder Industriegebiet festsetzen, um für diese Bebauungspläne den sogenannten Einzelhandelsausschluss aufzunehmen.

b) Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:

Dem Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“ liegt als Rechtsgrundlage u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde. Nach dieser Baunutzungsverordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben planungsrechtlich grundsätzlich zulässig, wenn sie der gemeindlichen Versorgung dienen. Insofern widerspricht der Bebauungsplan der raumordnerischen Zielaussage, dass Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten nur zulässig sind, wenn sie der Selbstvermarktung der in diesem Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben dienen und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt ( sog. Einzelhandelsausschluss).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 11 „Margaretenhütte“ soll die derzeit geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 für das Plangebiet Geltung erhalten und eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erfolgen. Eine Anpassung erfolgt auch im Hinblick auf die Aussagen, des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der GMA Köln, das von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2011 beschlossen wurde. Danach sollen in gewerblich und industriell geprägten Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment vollständig ausgeschlossen werden und Betriebe mit nichtzentrenrelevantem Sortiment in die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen gelenkt werden.

c) Ersatz oder Wegfall überholter Festsetzungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll darüber hinaus die im nördlichen Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche, für die auf der Grundlage des Generalverkehrsplans von 1967 geplante Südtangente, entfallen und der gesamte Änderungsgeltungsbereich Bereich an die gewerblich genutzte Bestandssituation angepasst werden.

d) Anpassung an Ziele des vorsorgenden Hochwasserschutzes

Ein großer noch unbebauter Teil des Planänderungsgebietes liegt im 2014 neu festgelegten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes, jedoch auch unter Berücksichtigung geänderter Rechtsgrundlagen zur Bauleitplanung/ Planänderung im Überschwemmungsgebieten, von Flächenbedarfen im Abfall- und Recyclingbereich sowie insbesondere des Erweiterungsbedarfes des städtischen Klärwerkes mit ergänzenden Betriebsgebäuden der MWB soll die Planänderung eine Neuordnung der Flächennutzung in der Lahnaue vorbereiten.

e) Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Gießen

Mit dem Auslaufen der Übergangsfristen des Hessischen Spielhallengesetzes von 2012 und der bereits angekündigten weiteren Verschärfung ab dem 01.01.2018, soll das am 15.12.2011 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Gießen umgesetzt werden, so dass im dort als Eignungsgebiet klassifizierten Gewerbegebiet Margaretenhütte begrenzte Ausweichflächen für insbesondere aus der Innenstadt ausgelagerte Spielhallenbetriebe möglich bzw. vorhandene Nutzungen gesichert werden.

f) Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich Margaretenhütte

Mit dem Vorliegen des ISEK-Entwurfes sind Entwicklungsziele deutlich geworden, die durch die Heterogenität des Gebietes bisher nicht deutlich zu Tage getreten waren. Die Ansprüche der Wohnsiedlung Henriette-Fürth-Straße, die ungeordnete Verkehrs- und Parksituation an der Straße Margaretenhütte und die unbefriedigende fußläufige Anbindung an die Klinikstraßenbrücke sind hier nur einige Beispiele.

Insbesondere soll die festgestellte hohe Bedeutung des Sportplatzgeländes „Schwarz-Weiß“ als sozialer Treffpunkt für das nahe Wohngebiet Henriette-Fürth-Straße unterstützt und die dort auch abendlich stattfindende umfangreiche Kinder- und Jugendarbeit vor störenden Einflüssen in der Umgebung, wie etwa Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit sexuellem Angebot, planungsrechtlich geschützt werden.

Ebenfalls soll die hier vorhandene kirchliche Nutzung in ihrem direkten Umfeld vor derartigen Betrieben geschützt werden, da auch hier umfangreiche Kinder- und Jugendarbeit, auch an Abenden, stattfindet. Dem Schutz beider Nutzungen, der sportlichen und der kirchlichen, liegt die Annahme zugrunde, dass Kinder und Jugendliche bei der regelmäßigen Wahrnehmung käuflicher Sexualität im unmittelbaren Umfeld zu der Auffassung gelangen können, dies sei eine regelmäßige und selbstverständliche Art für jeden Erwachsenen, seine Sexualität auszuleben.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich zwischen der Lahn, südlich des Hüttenwegs, dem Güterbahnhof und der Bundesstraße B 49 bzw. B 429. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 11 „Margaretenhütte“, 1. Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von rd. 53 ha.

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 in weiten Teilen als „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe Bestand“ dargestellt und zugleich „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ und Standort für die Kläranlage im Bestand. Es ist im westlichen Teilbereich mit „Vorranggebiet für den Hochwasserschutz“ überlagert und zugleich Teil des „Vorranggebietes regionaler Grünzug“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dar. Die gewerblichen Bauflächen sind überwiegend als „Aufschüttungsflächen mit Altlastverdacht“ dargestellt. Eine 110 kV- Hochspannungsleitung quert das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten. Nördlich der gewerblichen Bauflächen an der Bachstraße stellt der Flächennutzungsplan eine „Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/ Sportplatz“ dar.

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan (2004) wird das Plangebiet als „stark überformtes Siedlungsgebiet Bestand“ dargestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt eine Grünlandnutzung für die potentiell feuchten Standorte im Südwesten des Plangebietes sowie eine Durchgrünung des Gebietes insbesondere durch die Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. von linearen Gehölzstrukturen im öffentlichen Straßenraum.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im Mittelpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 11 „Margaretenhütte“, steht die Anpassung an die BauNVO 1990 und insbesondere die Modifizierung zu Festsetzungen der Art der Nutzung hinsichtlich der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungstätten sowie teilweise Betrieben mit sexuellem Angebot in bestimmten Teilen der festgesetzten Gewerbegebiete.

Ziel des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus, die vorgehaltenen Verkehrsflächen der Südtangente zugunsten einer bestandsorientierten Erweiterung des Gewerbegebietes zu ändern. Zu diesem Zweck ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine geringfügige Erweiterung des Plangeltungsbereiches um ca. 0,6 ha erforderlich, um in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere die Lage der Überbauung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Grundstücksgegebenheiten zu schaffen.

Zudem sollen Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen, die sich zusätzlich aus dem im Dezember 2017 zum Beschluss anstehenden Integrierten

Stadtentwicklungskonzept ergeben, die weitere Entwicklung in seinem Sinne planungsrechtlich absichern.

Schließlich soll unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen, z.B. über ein Retentionsraum-Ausgleichskonzept, das Baurecht in der Lahnaue zur erforderlichen Erweiterung der Kläranlage sowie zur Errichtung von Betriebsgebäuden der MWB neu ausgestaltet werden.

Die öffentliche Grünverbindung entlang des Lahnufers, die auch als überörtliche Radwegeverbindung fungiert, soll erhalten bleiben.

### Verfahren

Das Verfahren wird aufgrund der Größe von ca. 53 ha als herkömmliches Bebauungsplanverfahren mit allen nach den §§ 3, 4 und 4a BauGB erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt. Ein Umweltbericht ist zu erstellen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Abgrenzung des Plangebietes

---

N e i d e l (Stadtrat)

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

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

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

Beglaubigt:

---

---

Unterschrift