

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1373/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 12.10.2018

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	22.10.2018	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte, 1. Änderung“;
 hier: Billigungsbeschluss zum Vorentwurf; Beschluss einer Veränderungssperre
 für ein Teilgebiet
 - Antrag des Magistrats vom 17.10.2018 -**

Antrag:

„1. Der in den Anlagen 1-3 aufgeführte Bebauungsplan-Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht-Vorentwurf wird gebilligt. Der Magistrat wird beauftragt, mit diesem Bebauungsplan-Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

2. Die in der Anlage 4 beigefügte Veränderungssperre wird für den im zugehörigen Übersichtsplan dargestellten Teilbereich des Bebauungsplangebietes beschlossen.

3. Der Magistrat wird beauftragt, die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.“

Begründung:

Gemäß Einleitungsbeschluss vom 16.11.2017 sollen mit der Bebauungsplanänderung folgende Planungsziele umgesetzt werden

-Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

-Ersatz oder Wegfall überholter Festsetzungen.

-Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Gießen.

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

Der vorliegende Vorentwurf greift diese Ziele auf und bietet mit diesen zuzuordnenden Änderungs-Festsetzungen eine Grundlage zur Fortentwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser soll im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie durch parallel durchzuführende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachämter diskutiert, geändert und ergänzt werden. Die frühzeitige Beteiligung dient auch gleichzeitig als Scoping-Verfahren zum Umweltbericht, um abschließend den umweltbezogenen Untersuchungsbedarf zu klären.

Plangeltungsbereich, Planungsanlässe und vorläufige Planungsziele

Der komplette rechtswirksame Bebauungsplan G 11 „Margaretenhütte“ mit seinem Geltungsbereich zwischen Gießener Ring (B 49/429), Lahn, Hüttenweg und Bahngelände wird erstmals geändert und um den Block zwischen Lahnstraße, Hüttenweg, Henriette-Fürth-Straße und Margaretenhütte ergänzt. Somit ist der räumliche Geltungsbereich rd. 52,4 ha groß.

Dem Ziel der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient die Änderung des Zulässigkeitskataloges in den vorhandenen bzw. im Änderungsplan verbleibenden Gewerbegebieten. Dies erfolgt zur Anpassung an die raumordnerische Zielaussage, dass Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten nur zulässig sind, wenn sie der Selbstvermarktung der in diesem Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dienen und die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (Zulässigkeitsbeschränkung auf die sog. Selbstproduzenten-Klausel). Dies dient auch der bauleitplanerischen Umsetzung des von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (GMA Köln). Danach sollen in gewerblich und industriell geprägten Gebieten und außerhalb der im GMA-Konzept ausgewiesenen Nahversorgungszentren/-lagen grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden.

Als Ersatz überholter Festsetzungen wird die Festsetzung eines Urbanen Gebietes anstelle mehrerer Gewerbegebietsflächen im Süden des Plangebietes vorgesehen. Für zwei bereits ortsansässige Einzelhandelbetriebe in einem bisherigen Gewerbegebiet soll dadurch ein Bestandsschutz auch planungsrechtlich gewahrt werden. Insbesondere werden genehmigt vorhandene, allgemeine Wohnnutzungen am Bachweg, die sich aus Betriebs- und Eigentümerwohnungen im dortigen Gewerbegebiet entwickelt haben, planungsrechtlich legalisiert. Dabei werden aber auch Vorkehrungen getroffen, dass kein weiterer Wohnraum mehr ermöglicht wird, um die gewerbliche Prägung beizubehalten.

Der Wegfall überholter Festsetzungen betrifft den Verzicht auf die Rasterung der Versorgungsfläche für Klärwerk und Recycling durch Pflanzstreifen, was angesichts der erforderlichen flexiblen Entwicklungsspielräume notwendig wird. Weggefallen ist ebenfalls die geplante Anlage einer hoch gelegten Südtangente mit Auffahrtsrampe, die nicht umgesetzt wurde und auch keine Aussicht mehr auf Umsetzung hat.

Der Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für den Bereich Margaretenhütte dient der Ausschluss von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit sexuellem Angebot in den Teilen des Plangebietes, in denen das ISEK-Ziel einer Aufwertung des Wohn- und Gewerbebestandes durch Abmilderung bestehender Konflikte zum Tragen kommt. Konkret sind dies das Urbane Gebiet, das entstandene Wohnstandorte planungsrechtlich absichern soll, sowie benachbarte Gewerbegebietsteile und solche Teile von Gewerbegebieten, die häufig von den Bewohnern der Wohngebäude nördlich des Plangebietes an der Henriette-Fürth-Straße frequentiert werden. Derartige Betriebe werden demnach in den restlichen Gewerbegebieten als lediglich ausnahmsweise zulässig festgesetzt, da dort keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind und eine Kombination mit Spielhallen u. a. ausgeschlossen werden kann.

Grundlage des Vorentwurfes sind neben den genannten Planungszielen auch die seit dem Einleitungsbeschluss ermittelten Entwicklungsabsichten der Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB für die Erweiterung der Klärwerksfläche und die Errichtung einer Hauptverwaltung, eines Kundenzentrums sowie eines Betriebshofes im Planänderungsgebiet. Die Flächen für eine Hauptverwaltung, ein Kundenzentrum und einen Betriebshof werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Betriebe ausgewiesen, da die von MWB geplanten baulichen Anlagen nicht durch die bisher festgesetzten Versorgungsflächen Baurecht erlangen können. Dabei soll eine Anordnung dieser baulichen Anlagen je nach Störgrad in zwei Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichem Abstand zur schutzwürdigen Wohnnutzung erfolgen.

Zudem planen die Stadtwerke Gießen/SWG in Abstimmung mit den MWB im Umfeld des Klärwerkes eine Klärschlamm-Verbrennungsanlage, für die aus planungsrechtlichen Gründen ein Sondergebiet festgesetzt und über ein BImSchG-Verfahren genehmigt werden muss.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der Gebietsgröße sowie der immissions- und umweltbezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und entsprechend fachinhaltlich fortgeschrieben.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden sowohl zum Vorentwurf wie auch zum Planentwurf beteiligt.

Erforderliche Veränderungssperre

Durch eine in 2017 eingereichte Bauvoranfrage für die Ergänzung der bestehenden Spielhalle mit Gastronomie um ein Bordell ist es erforderlich geworden, zur Absicherung und Umsetzung der Planungsziele im Bereich des Bachweges und der nach Norden angrenzenden Flächen östlich der Lahnstraße eine Veränderungssperre zu beschließen.

a) Umsetzung und Absicherung der Ziele des Bebauungsplanes

Eine Veränderungssperre soll die im Einleitungsbeschluss des Bebauungsplans G 11 „Margaretenhütte“, 1. Änderung“ für das Plangebiet genannten und mittlerweile durch den Vorentwurf konkretisierten Planungsziele sichern.

Mit Eingangsdatum vom 02.10.2017 wurde eine Bauvoranfrage für die Neuerrichtung eines Bordells eingereicht. Auf der Grundlage des am 16.11.2017 erfolgten Einleitungsbeschlusses zur Planänderung wurde ein Zurückstellungsbescheid erlassen, der der Bauherrschaft am 16.12.2017 zugestellt wurde. Die Veränderungssperre soll Grundlage einer Aufhebung der Zurückstellung sein, da das Vorhaben dann für den Zeitraum der Veränderungssperre nicht genehmigt werden darf. Nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes wird das Vorhaben aus den im Weiteren dargestellten Gründen nicht zulässig sein.

Das Bauvorhaben steht den o.g. geänderten Planungszielen für das Plangebiet des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte, 1. Änderung“ entgegen. Um zu verhindern, dass eine den Zielen der Planung nicht entsprechende Nutzung während der Planaufstellung umgesetzt werden kann, soll eine Veränderungssperre für den Bereich des zukünftigen Urbanen Gebietes erlassen werden.

Der Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre ist damit zur Sicherung der Planung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

Die Veränderungssperre dient konkret zur Absicherung der folgenden Planungsziele:

b) Planungsziel „Ersatz überholter Festsetzungen“

Dem Ziel entspricht die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes für Teilbereiche im Süden des Plangebietes, in dem sich neben Einzelhandels- und kirchlicher Nutzung seit Rechtskraft des Bebauungsplans „Margaretenhütte“ auch Wohnnutzung verfestigt bzw. etabliert hat.

Ursprünglich den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen bzw. Wohnhäuser, die als Betriebswohnungen bzw. Eigentümerwohnungen/ -wohnhäuser zulässig waren, werden mittlerweile davon unabhängig weiter genutzt. 18 Hauptwohnsitze sind in diesem Gebiet z.B. allein am Bachweg gemeldet.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes für Bereiche mit regelmäßiger Zulässigkeit von Wohnen, von Einzelhandelsnutzung abseits von Produktionsstätten der dort angebotenen Güter, von kirchlicher Nutzung und von, nur noch anteiliger, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbenutzung, dient daher dem Ersatz der überholten Festsetzung dieser Bereiche als Gewerbegebiet.

Die Veränderungssperre dient der Verhinderung der Neuansiedlung von Nutzungen während der Planänderung und bis zu deren Rechtskraft, die die zukünftig zulässige Nutzungsstruktur in dem für das Urbane Gebiet vorgesehenen Teilbereich wesentlich stören würden und die daher zukünftig dort gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig sind.

Im zukünftigen Urbanen Gebiet werden fast ausnahmslos Bestandsnutzungen, die dort regelmäßig zulässig sind, gesichert. Die bestehende Spielhalle bleibt als Vergnügungs-

stätte ausnahmsweise zulässig und ist auch durch das im gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept ausgewiesene diesbezügliche Eignungsgebiet legitimiert. Durch das Urbane Gebiet wird also eine Nutzungsart festgesetzt, die der tatsächlichen Nutzung in diesem Gebiet besser entspricht als dies bisher mit der Festsetzung als Gewerbegebiet der Fall war. Das eingangs genannte Ziel des Ersatzes überholter Nutzungen wird damit erreicht.

c) Planungsziel „Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich Margaretenhütte“

Das von den Stadtverordneten beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt für das Plangebiet u.a. die Leitbilder

1. Stärkung bisheriger Nutzungen
2. Stärkung von Qualitäten
3. Aufwertung des Wohn- und Gewerbebestandes durch Abmilderung bestehender Konflikte

Insbesondere die festgestellte hohe Bedeutung des Sportplatzgeländes „Schwarz-Weiß“ als sozialer Treffpunkt für das nahe Wohngebiet Henriette-Fürth-Straße und die dort auch abendlich stattfindende Vereinsarbeit dient diesen Leitbildern. Der Schutz vor störenden Einflüssen in der Umgebung, wie etwa Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit sexuellem Angebot, soll daher planungsrechtlich abgesichert werden. Dadurch wird dem Jugendschutz Rechnung getragen, was beispielsweise auch die Belange der hier vorhandenen kirchlichen Nutzung, die in ihrem direkten Umfeld vor derartigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit sexuellem Angebot geschützt werden soll, dient.

Durch die Modifizierung der Festsetzung des Urbanen Gebietes gem. § 1 (5) BauNVO soll die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben im Bereich sexueller Dienstleistungen oder sonstiger sexueller Angebote daher als nicht zulässig festgesetzt werden.

Zudem soll auch der Attraktivitätsverlust durch eine Niveau-Absenkung, die Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit sexuellem Angebot im Planänderungsgebiet mit sich bringen, begrenzt werden, und die Leitbilder 1. bis 3. somit berücksichtigt werden.

Dem Erhalt der Wohnnutzung im Gebiet und der Stärkung der vorhandenen Gewerbemischung dient ein Ausschluss sexueller Dienstleistungen oder sonstiger sexueller Angebote ebenfalls, da eine Verdrängung von Gewerbe und Wohnen durch höhere Preise, die solche Unternehmen zahlen, ebenfalls den Leitbildern des ISEK widerspricht.

In einem hier ohnehin schon durch schlechte öffentliche Verkehrsanbindung, im Stadtgefüge abgelegene Lage und unattraktive Nachbarnutzungen wie dem Klärwerk belasteten Gebiet kommt es hierdurch zu einer weiteren Abwertung und Schwächung des Gebietes als zu einer Aufwertung und Stärkung gemäß der genannten Leitbilder ISEK .

d) Sonstige Zulässigkeit der im Urbanen Gebiet ausgeschlossenen Nutzung

In den verbleibenden Gewerbegebieten entlang der Straße Margaretenhütte im Norden des Plangebietes zwischen Hüttenweg im Norden und Einmündung des Mittelweges im Süden werden Betriebe für sexuelle Dienstleistungen oder sonstige sexuelle Angebote

hingegen ausnahmsweise zugelassen. Ein ausreichender Abstand zu den gemäß ISEK aufzuwertenden Wohnnutzungen ist hier vorhanden und eine Abwertungsgefahr angesichts der hier vorherrschenden rein gewerblichen Nutzung mit vorwiegend Lagerflächen, Abstellflächen für LKW und einer Rettungshubschrauber-Station nicht gegeben ist.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Vorentwurf Bebauungsplan
2. Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
4. Satzung der Universitätsstadt Gießen über eine Veränderungssperre in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. G 11 „Margaretenhütte, 1. Änderung" mit Übersichtsplan

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