

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2447/2025**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.01.2025

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Wi -2335
 Verfasser/-in: Frau Gabriele Kron

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

2. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 "Waldweide";

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 23.01.2025 -

Antrag:

1. „Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2,3 und 13 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 ‚Waldweide‘ wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.

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

Begründung:

Ziele des Planverfahrens

Dem Lebensmitteldiscounter „Norma“ in Kleinlinden kommt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil zu. Schon 2016 wurde der Markt erweitert, um weiterhin dessen Bestand und Konkurrenzfähigkeit zu sichern. Nun soll der bereits großflächige Markt abermals um rund 200 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² vergrößert werden, um sich den gestiegenen Anforderungen an eine zeitgemäße Präsentation des Warenangebotes stellen zu können. Als Ersatz für den, bei der Markterweiterung wegfallenden, Back-Shop im jetzigen Marktgebäude, soll die Unterbringung eines neuen, externen Back-Shops mit 152 m² Nutzfläche auf dem Parkplatz ermöglicht werden, der dann auch sonntags geöffnet sein soll.

Von der nochmaligen Markterweiterung werden weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Nachteile und auch keine erheblichen Umwelteinwirkungen erwartet.

Geltungsbereich der Bebauungsplanung

Das Vorhaben befindet sich am Standort Frankfurter Straße 346 in Kleinlinden. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Marktgelände in Kleinlinden, Flur 1, Flurstück-Nr. 405/12 und 405/13. Er hat eine Größe von ca. 5.400 m².

Verfahren der Bebauungsplanung

Mit dem seit dem 24. Nov. 2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“ wurde das Baurecht für einen Lebensmittelmarkt auf den ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom geschaffen, um eine zusätzliche und fußläufige Versorgung der Kleinlindener Bevölkerung zu sichern.

Für eine Vergrößerung des Marktes um 220 m² Verkaufsfläche wurde mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“, rechtskräftig seit dem 11.07.2015, Planungsrecht geschaffen.

Die Eigentümerin des Markt-Grundstückes stellte am 23.10.2023 einen Antrag auf eine 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine erneute Erweiterung des „Norma“-Marktes um 200 m² Verkaufsfläche und den Neubau der Bäckerei mit einer Nutzfläche von 152 m² auf dem Parkplatz des Marktes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen nahm diesen Antrag an und beschloss in ihrer Sitzung am 21.12.2023 die Aufstellung einer 2. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung.

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, wurde die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie

ohne die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung fand vom 22. Januar bis einschließlich 5. Februar 2024 statt. Während der Unterrichtung der Öffentlichkeit ging aus der Bürgerschaft keine Stellungnahme ein.

Damit konnte der Entwurfsplanung der vorläufigen Bau- und Nutzungsbeschreibung des Vorhabenträgers entsprochen werden, die dem Einleitungsbeschluss beigelegt gewesen war. Sie wurde nur in der Darstellung des geplanten Bäckerei-Shops mit Café konkretisiert und dahingehend geändert, dass dieses Gebäude niedriger als im Einleitungsbeschluss dargestellt, ausgeführt werden konnte.

Zur weiteren Verfahrensbeschleunigung war der Magistrat ermächtigt worden, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit seiner Begründung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten zu der 1. Bebauungsplanänderung, die ergänzend herangezogen werden konnten, in der Zeit vom 28. März einschließlich 10. Mai 2024 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Zur Entwurfs-offenlage der Bebauungsplanänderung ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein. In dieser wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Zugang zum Marktgelände von der Waldweide aus planerisch gesichert werden sollte. Dies ist bereits der Fall, da der Zugang in den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Altplans und im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist.

Insgesamt 47 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden mit der Bitte um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf angeschrieben. Während der Offenlage gingen schriftliche Stellungnahmen von 26 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) ein. Davon teilten 16 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten.

Von 6 Stellen wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die keinerlei grundsätzliche Bedenken enthielten. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Kenntnis weitergegeben oder, wenn erforderlich, bei der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung zum Satzungsbeschluss in der Begründung und den Hinweisen redaktionell ergänzt. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem

offengelegten Entwurf betreffen nicht die planungsrechtlichen Normen des Offenlegungsentwurfs. Sie sind lediglich redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten.

Das Regierungspräsidium Gießen beanstandete in seiner Stellungnahme, dass nicht weiterhin auf die Schallimmissionsprognose zur 1. Erweiterung des Norma-Marktes aus 2015 zurückgegriffen werden könne, da sich die Lage und Verteilung der Rangier- und Parkflächen auf dem Betriebsgelände ändern würden. Es forderte eine Fortschreibung der Schallimmissionsprognose. Dieser Forderung wurde entsprochen.

Nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs stellte sich heraus, dass - entgegen anderslautenden früheren Aussagen des Vorhabenträgers – der Betreiber des Bäckerei-Shops, wie in seinen anderen Filialen, auch an diesem Standort in Kleinlinden sonntags seine Waren anbieten möchte.

Auch dieser neue Sachverhalt wurde in einer aktualisierten schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt zu den Belangen des Schallimmissionsschutzes in Hinblick auf dieses 2. Bebauungsplanänderungsverfahren geprüft. Von der zuständigen Stelle des Regierungspräsidiums wurde nach Durchsicht der nachgereichten schalltechnischen Untersuchung bestätigt, dass immissionschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Voraussetzung sei, dass eine Anlieferung des Backshops nicht vor 06:00 Uhr erfolgen würde. Dies ist weiterhin durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert, wonach eine Andienung des Marktes zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr aus Schallschutzgründen ausgeschlossen und als nicht zulässig erklärt wird. Zudem muss die Zufahrt zum Grundstück in diesem Zeitraum für motorisierte Fahrzeuge geschlossen werden. Entgegen der Annahme in der schallgutachterlichen Untersuchung, dass die Bäckerei werktags bereits um 6:00 Uhr öffnen würde, wird nach Auskunft des Vorhabenträgers die Öffnungszeit der Bäckerei daher auf 6:30 Uhr verschoben werden.

Nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten die Anregungen des städtischen Amtes für Umwelt und Natur. Der Hinweis, dass, angesichts des Auftretens von die Gesundheit belastenden Hitzeperioden, auf dem Parkplatz verteilte und schattenspendende Großbäume erforderlich sind, wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird in der Änderungsplanung dahingehend entsprochen, dass auf der Parkplatzfläche des Marktes mit 9 Bäumen deutlich mehr Platz und Wurzelvolumen erhalten werden, als die 5 Bäume, die nach der Gießener Stellplatzsatzung eingefordert werden könnten.

Es wird in der Stellungnahme empfohlen, alternative Stellungen des Back-Shops mit Café zu untersuchen, um den vorhandenen „Eckbaum“ in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks zu erhalten, der bei der geplanten Platzierung entfallen würde, und um die Kaltluftvolumenströmung nicht zu behindern.

Entsprechende Alternativen wurden auch im Planungsamt untersucht. Es zeigte sich aber, dass bei einer, wie in der Stellungnahme vorgeschlagenen Drehung und Versetzung des Gebäudes, weder die Zugänglichkeit des Shops noch die erforderlichen Stellplätze ausreichend dargestellt und funktional angeordnet werden können. Daher kann der Empfehlung nicht gefolgt werden.

Der angesprochene, in der Ecke befindliche Baum sowie ein zweiter Baum werden für die Umsetzung des Vorhabens entfallen müssen, werden aber beide, falls nicht eine Verpflanzung möglich ist, durch Neupflanzungen kompensiert.

Nach den in der Stellungnahme angeführten Abbildungen zu den Luftströmungsverhältnissen streicht die Kaltluftströmung sowohl über die meist zweigeschossige Straßenrandbebauung, als auch über die kleinteiligen Nebenanlagen im Blockinnenbereich und die bestehende Lärmschutzwand hinweg. Daher dürfte von dem geplanten, nur erdgeschossigen Gebäude für den Back-Shop mit Café keine nennenswerte Beeinträchtigung des Kaltluftkorridors ausgehen.

Weiteres Verfahren

Nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages (vor dem Satzungsbeschluss) wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgender Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift