

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/2529/2009**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 06.08.2009

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Ro - 2356  
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			Gi. Stadtrecht	Nein

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

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 02/05 "Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße"**  
**hier: Erneuter Einleitungsbeschluss mit Veränderungssperre, Bekanntmachung**  
**- Antrag des Magistrats vom 06.08.2009 -**

**Antrag:**  
 „ 1. Für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ mit geänderten Planzielen beschlossen.  
 2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.  
 3. Die in der Anlage 2 beigefügte Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen.  
 4. Der Magistrat wird beauftragt, die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.“

**Begründung:**  
 Für das ca. 1,8 ha große Plangebiet westlich der Marburger Straße Höhe der Einmündung der Ludwig-Richter-Straße ist ein neuer Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, da sich die Planungsziele hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Gebietes entlang der Marburger Straße verändert haben. Um eine stadtverträgliche gewerbliche Entwicklung entlang der Hauptein- und -ausfahrtsstraße „Marburger

Straße“ zu gewährleisten, sollen Festsetzungen für diesen Standort getroffen werden, die vorrangig kraftfahrzeug-orientierte Nutzungen und darüber hinaus Betriebe mit Großgütern, die nicht innenstadtrelevant sind, zulassen.

Der Grund für die Änderung der Planungsabsichten war das Schreiben des Eigentümers vom 15.5.2007, das für den nördlichen Teil des Planungsbereichs wider Erwarten eine mittelfristige Perspektive für den Fahrzeughandel mit dazugehörigen Dienstleistungen eröffnet hat. Die alte Planung eines Mischgebiets entlang der Marburger Straße ist aus diesem Grund aufgegeben worden. Insbesondere die Immissionsituation entlang der vielbefahrenen Ausfallstraße würde nur mit erheblichen Schutzmaßnahmen zu den angestrebten gesunden Wohnverhältnissen führen. Deshalb wird nunmehr auch für den südlichen Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung im Bereich des Kfz-Wesens angestrebt, dessen Ziel- und Quellverkehre sich mit der angespannten Verkehrssituation an der Marburger Straße vereinbaren lassen. In Betracht kommt auch der Handel mit Großgütern, die nicht innenstadtrelevant sind.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Das zu beplanende Gebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha und befindet sich in der Gemarkung Gießen.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Flurstücke der sogenannten Rinn`schen Grube. Im vorderen Bereich an der Marburger Straße befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück. Im Osten wird das Gebiet durch die Marburger Straße begrenzt und im Süden von dem Grundstück Gemarkung Stadt Gießen Flur 23 Flurstück 90/11.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### Planungsziele

Das Plangebiet soll als Standort für kfz-orientierte Nutzungen gestärkt und weiter entwickelt werden. Ziel ist es diese Betriebe im Bestand zu sichern und den Standort auszubauen. Darüber hinaus wird auch Betrieben mit Großgütern, die keine Innenstadtrelevanz aufweisen und Ziel- und Quellverkehre erzeugen, die mit der verkehrlichen Situation an der Marburger Straße verträglich sind, eine Nutzungsperspektive an diesem Standort eröffnet.

#### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Areal handelt und davon ausgegangen wird, dass weder Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

## **2. Erforderlichkeit der Veränderungssperre**

Eine Veränderungssperre soll die zuvor genannten Planungsziele des erneut in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ für das Plangebiet sichern.

Am 21.07.2009 wurde ein Bauantrag über den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einem Teilbereich des Grundstückes Marburger Straße 193 eingereicht. Das beantragte Bauvorhaben steht den geänderten Planungszielen des Bebauungsplans entgegen. Veranlassung für die Planaufstellung ist die konkrete Bestrebung, die an diesem Standort bereits vorhandenen kfz-affinen Nutzungen zu stärken. und erforderlichenfalls auch auf Betriebe mit Großgütern, die nicht innenstadtrelevant sind, zu erweitern.

Das stadtentwicklungsplanerische Ziel, die vorhandene Infrastruktur der Versorgung für die Giessener Nordstadt und Wieseck zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf vorhandene Einrichtungen in der Innenstadt, Wieseck und in der Nachbarstadt Lollar zu vermeiden, steht einer Ausweitung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten entlang der Marburger Straße auch hinsichtlich der zusätzlichen verkehrlichen Belastungen der Marburger Straße entgegen.

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan Plangeltungsbereich zum Einleitungsbeschluss
2. Satzung der Universitätsstadt Gießen über eine Veränderungssperre

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift