



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 02/05

„Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“

für den Bereich nördlich der Marburger Straße mit den Baugrundstücken
Marburger Straße 183A bis 193 mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzung

-Entwurf-

Planstand 9.04.2010

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Erfordernis der Planung**
 - 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**
 - 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
 - 4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich**
 - 4.1 Bisherige Entwicklung und Bestandssituation
 - 4.2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen
 - 4.3 Städtebauliche und sonstige Planungsinformationen
 - 5 Verfahrensart und Planungsumfang**
 - 5.1 Vereinfachtes Verfahren
 - 5.2 Einfacher Bebauungsplan
 - 6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Städtebauliche und Einzelhandel bezogene Konzeption
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Verkehrliche Erschließung
 - 6.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 - 7 Verfahrensablauf und Rechtswirkungen**
 - 7.1 Verfahrensablauf
 - 7.2 Veränderungssperre
 - 7.3 Sonstige Rechtswirkungen
-

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Für den überwiegend gewerblich genutzten, bisher unbeplanten Bereich nordwestlich der Marburger Straße zwischen einem Lebensmitteldiscounter (Marburger Straße 183) und der Wohnbebauung im Hunfeld wurde im Sommer 2009 ein Baugesuch für den Neubau eines weiteren Lebensmitteldiscounters auf dem Gelände eines vorhandenen Autohauses eingereicht. Gleichzeitig wurde der Abrissantrag für das Autohaus gestellt, so dass ein Planungserfordernis erkannt wurde.

Für ein ca. 1,8ha großes Plangebiet hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre beschlossen, um das bestehende, gewerblich geprägte Mischgebiet in seinem Bestand zu sichern und den vorhandenen Betrieben eine wirtschaftliche Zukunft zu ermöglichen. Als vorläufige wichtige Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass zur Gewährleistung einer stadtverträglichen gewerblichen Entwicklung entlang der Marburger Straße Festsetzungen getroffen werden sollen, die vorrangig kraftfahrzeug-orientierte Nutzungen beinhalten und darüber hinaus Betriebe mit Großgütern zulassen, die nicht innenstadtrelevant sind.

Die Veränderungssperre ist durch Bekanntmachung am 25.09.2009 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan sowie die Veränderungssperre sind zur Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Bei diesem Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre handelt es sich um eine erneute Beschlussfassung mit verkleinertem Plangebiet. Bereits in 2006 wurde aufgrund eines gleichartigen Baugesuchs ein Einleitungsbeschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung gefasst und eine Veränderungssperre verhängt. Die in 2006 beschlossene und in Kraft getretene Veränderungssperre lief gemäß § 17 Abs. 1 BauGB im September 2008 aus.

Die Planungsziele hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Gebietes entlang der Marburger Straße haben sich im Vergleich zum ersten Aufstellungsbeschluss verändert. Im damaligen Bauleitplanverfahren wollte die Stadt neben den bestehenden Gewerbestrukturen die Wohnnutzung im Plangebiet stärken und weitere Baugebiete in der Nachbarschaft vorbereiten. Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels gehörte bereits schon 2006 nicht zu den Planungszielen der Stadt. Die damals beschlossenen vorläufigen Planungsziele in einem 4,5ha großen Plangebiet sahen u.a. Folgendes vor:

- eine städtebaulich verträgliche Neuordnung des zu diesem Zeitraum aufgegebenen Autohaus-Standortes mit kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen,
- die Ausweisung eines Neubaugebietes auf der sog. Rinn'schen Grube direkt angrenzend an den Autohaus-Standort als Allgemeines Wohngebiet sowie
- die Sicherung der im restlichen Plangebiet vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb eines Mischgebietes

Der weitere Planungs- und Abstimmungsprozess mit dem betroffenen Eigentümer des Autohaus-Standortes bis Mitte 2007 führte zu einer langfristig angelegten Vermietung des Autohauses an einen Mehrmarken-Gebrauchtwagenhändler. Der Bauantrag für den Lebensmittelmarkt wurde daraufhin zurück gezogen.

Zur verwaltungsmäßigen Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses von 2006 wurden seit 2007 weitere Abstimmungen mit möglichen Investoren und den Eigentümern im damaligen Plangebiet betrieben, die aber bisher nicht zu Ergebnissen geführt haben, auf deren Grundlage eine Weiterbearbeitung

des Bebauungsplanes und Fortführung des Aufstellungsverfahrens mit den damaligen Zielen möglich war. Aus heutiger Sicht gehört die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der sog. Rinn'schen Grube nicht mehr zu den Planungszielen der Stadt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Plangeltungsbereich hat durch Hereinnahme eines weiteren Wohngebäudes (Marburger Straße 191) zum Planvorentwurf eine Größe von ca. 2,0 ha und befindet sich in der Gemarkung Gießen.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Abhang zur Lahnaue und die sogenannte Rinn'sche Grube mit ihrer entlang der Marburger Straße vorhandenen Wohnbebauung aus den 50er-Jahren. Im Westen schließt sich unmittelbar der Neue Friedhof an. Südwestlich grenzt der über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 02/04 „Marburger Straße/Dürerstraße“ (2004) gesicherte Bereich mit einem großflächigen SB-Warenhaus und einem Lebensmitteldiscounter an.

Gegenüber dem Plangebiet entlang der Südost-Seite der Marburger Straße befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude innerhalb des unbeplanten Innenbereiches.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes GI 02/04 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ umfasst die Flur- und Grundstücke in der Gemarkung Gießen Flur 23,

- Nr. 91/4 (Marburger Straße 183A; Tankstelle mit Shop),
- Nrn. 92/1-4 (Marburger Straße 185; Wohnhaus mit 2-3 Wohneinheiten und Imbiss),
- Nr. 93/3 (Marburger Straße 187; Autohaus),
- Nr. 94/1 (Marburger Straße 189; Waschstraße und Wohnung im Dachgeschoss),
- Nr. 101/7 teilweise (Marburger Straße 191; Wohnhaus),
- Nrn. 101/4+8 (Marburger Straße 193; Gebrauchtwagenhandel mit KFZ-Reparatur und -Verleih).

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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.

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.

Somit soll der von überwiegend KFZ-orientierten gewerblichen Nutzungen geprägte Bestand über geeignete Festsetzungen, die auch die übrigen Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung berücksichtigen, im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem wird eine Steuerung der Zulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben erforderlich, die nur über geeignete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ermöglicht wird.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich

4.1 Bisherige Entwicklung und Bestandssituation

Der gesamte Bereich entlang der Marburger Straße, insbesondere auf der Nordseite, unterliegt seit etwa 10 Jahren einem hohen Ansiedlungsdruck für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe und darüber hinaus auch, in den letzten Jahren verstärkt, für Vergnügungstätten (Spielhallen).

Nach der Errichtung eines Vollsortimenter-Betriebes an der Marburger Straße im Einmündungsbereich der Sudetenlandstraße in den 80er-Jahren wurden im Zeitraum 2002-2006 ein Lebensmitteldiscounter in Gegenlage sowie noch ein weiterer Discounter und ein SB-Warenhaus in Gegenlage der Einmündung Dürerstraße realisiert.

Somit existieren derzeit vier Lebensmittelmärkte mit insgesamt rund 6.100m² Verkaufsfläche entlang der Marburger Straße, die zusammen mit weiteren Markt-Standorten in Wieseck, der Nordstadt und der nördlichen Innenstadt eine ausreichende und nachhaltige Grundversorgung des Einzugsbereiches Gießen-Nord/Wieseck sicher stellen. Zudem befinden sich mehrere, teils großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung im etwa 4km nördlich entfernten Gewerbegebiet von Lollar.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe sowie Wohnungen haben bis auf die im o.g. Baugesuch bekundete Umbauabsicht bisher keinen Änderungsbedarf angemeldet. Vielmehr kann, z.B. aufgrund einer Rückmeldung des Waschstraßen-Betreibers zum in 2006 erfolgten Aufstellungsbeschluss davon ausgegangen werden, dass die Grundstückseigentümer und Betreiber der gewerblichen Anlagen ein Interesse an einer planungsrechtlichen Bestandssicherung haben.

4.2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen (2001) ist für das Plangebiet Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000/2002) stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nach dem gesamtstädtischen Landschaftsplan Gießen (2004) wird das Plangebiet in Stadtrandlage aufgrund starker Überformung als verarmter Biotopbereich bewertet. Die Mischgebietsflächen sind im Bestand annähernd zu 100 % versiegelt oder überbaut und sind somit hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes unbedeutend. Lediglich der mit ausgeprägtem Gehölzbestand strukturreiche Hausgarten des Grundstücks 101/7 bildet mit seinen nordwestlich angrenzenden dichten Gehölzgürtel und Wiesensäumen einen attraktiven Siedlungsrand als Übergang in die freie Auenlandschaft. Der nordwestliche Übergangsbereich grenzt direkt an das Bebauungsplangebiet an und ist nach Landschaftsplan der Stadt Gießen Bestandteil eines Schwerpunktgebietes für die Sicherung des regionalen Biotopverbundes. Der Landschaftsplan empfiehlt die stark versiegelten Mischgebietsflächen über eine Erhöhung des Grünflächenanteils aufzuwerten. Insbesondere wird die Anpflanzung großkroniger Laubbäume zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation empfohlen.

Bauvorhaben im Plangebiet in überwiegender Form von An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen wurden gemäß § 34 Abs. 2 BauGB bisher auf der Grundlage einer planungsrechtlichen Gebietseinordnung in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO beurteilt.

Auch die vorhandene Waschstraße als nach Immissionsschutzrecht zu genehmigender Betrieb wurde auf dieser Grundlage zugelassen. In 1989 wurde nachträglich eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erwirkt.

4.3 Städtebauliche und sonstige Planungsinformationen

Der Plangeltungsbereich wird durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung in im Vergleich mit der Umgebungs-Bebauung teilweise deutlich größeren Gebäuden sowie vereinzelt Wohnnutzung geprägt. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur entspricht somit nicht dem durch eine Wohnbebauung als Geschosswohnungs-, Reihen- oder Einzelhausbebauung dominierten nördlichen Abschluss der Gießener Nordstadt.

Die vorrangigen Nutzungen im Plangebiet sind KFZ-orientiert und entsprechen von der Größe und den Betriebszeiten her dem Störgrad eines überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietes.

Nach der Stadtbiotopkartierung (1998) und der Auswertung aktueller Luftbilder (2009) ist das Plangebiet mit Ausnahme des privaten Hausgartens und der an der nordöstlichen Grenze verlaufenden dichte Gehölzgürtel zu fast 100% versiegelt und weist keine nennenswerten Grünstrukturen und Freiraumqualitäten auf.

Zudem unterliegt das Plangebiet aufgrund der Verkehrsbelastung der Marburger Straße (knapp 18.000 KFZ/DTV) einer hohen Lärmbelastung.

Fast für den gesamten Geltungsbereich sind Altablagerungen oder Altstandorte registriert, wobei die Gefährdungsstufen zwischen gering und sehr hoch liegen. Das städtischen Amt für Umwelt und Natur hat hierzu folgende Angaben über die Bestandssituation und bodenschutzrechtlichen Konsequenzen gemacht:

Bei den (im Bebauungsplan zu kennzeichnenden) Flurstücken Nr. 101/7 und 101/8 handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 BBodSchG um eine Altablagerung, da auf dieser Fläche Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (verfüllte ehemalige Sandgrube).

Zusätzlich handelt es sich bei dem Flurstück Nr. 101/8 sowie allen übrigen gekennzeichneten Grundstücken gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der ehemaligen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Dieser Verdacht wurde auf einzelnen Grundstücken durch Untersuchungen verifiziert.

Sanierungsnotwendigkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung als Mischgebiet keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden und Bodenluft vorhanden sind.

Nähere Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, welche konkreten Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind

und auf den gekennzeichneten Altstandorten ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nach wie vor stattfindet.

Aus diesem Grund wird ein Hinweis auf die Belastungssituation und die zuständigen Behörden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Verfahrensart und Planungsumfang

5.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ sind gegeben. Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst vollständig im unbeplanten Innenbereich liegende Baugrundstücke.

Der planungsrechtliche Zulässigkeitspielraum gemäß § 34 BauGB wird durch die beschlossenen Planungsziele nicht wesentlich eingeschränkt. Es soll lediglich eine Ausrichtung der Entwicklungsperspektive durch Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung dahin gehend erfolgen, dass die vorhandenen KFZ-affinen Nutzungen gesichert und die sonstigen allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente bzw. Großgüter ausgerichtet werden.

Somit wird die im Kapitel Bestandssituation beschriebene Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Bebauungsplan-Aufstellung nicht wesentlich verändert.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Bestandssicherung.

Er entfaltet jedoch auch hinsichtlich des vorliegenden Baugesuchs für eine geplante Beseitigung eines Autohauses mit verschiedenen KFZ-affinen Nutzungen und den Neubau eines Lebensmittelmarktes eine einschränkende Funktion hinsichtlich der künftig zulässigen Nutzungsarten. Gemäß § 34 BauGB wurde nicht abschließend über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden. Der Bebauungsplan soll diesbezüglich eine endgültige Beurteilungsgrundlage schaffen.

Die umweltrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, so dass eine Umweltprüfung entfallen kann.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach EU-Recht.

Somit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bestand sichernden Bebauungsplan mit seinem 2,0ha großen Plangeltungsbereich erwartet. Dem steht auch nicht die weitgehende Lage der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke im Bereich einer Formsanddeponie sowie von Altstandorten entgegen.

Die verfahrensrechtlichen Konsequenzen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens werden im Kapitel Verfahrensablauf dargestellt.

5.2 Einfacher Bebauungsplan

Das im räumlichen Geltungsbereich erkannte Planerfordernis erstreckt sich lediglich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, einer straßenseitigen Baugrenze, der vorhandenen Grundstückszufahrten und vorhandener Randeingrünungen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aufgrund der heterogenen Baustrukturen im Plangebiet und dem Planungsziel der Bestandssicherung nicht zweckmäßig.

Somit sind die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht gegeben.

Daher müssen künftige Bauvorhaben insbesondere bezüglich ihres Maßes der baulichen Nutzung weiterhin auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliche und Einzelhandel bezogene Konzeption

Der Plangeltungsbereich hat in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten kaum Veränderungen erfahren und soll daher auch künftig in seinem Bestand erhalten bleiben.

Das beantragte Neubauvorhaben eines Lebensmittelmarktes widerspricht allerdings dieser Feststellung und würde die seit etwa 10 Jahren andauernde Umstrukturierung entlang der gesamten Marburger Straße in Richtung weiterer Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten in einen konsolidierten und diesbezüglich städtebaulich nicht integrierten Bereich übertragen.

Das Ansiedlungsvorhaben eines weiteren Lebensmittelmarktes widerspricht den städtischen Entwicklungsvorstellungen für die räumliche Anordnung von Stadtteil bezogenen Nahversorgungszentren.

Hierzu hat die GMA-Einzelhandelsuntersuchung „Gießen als Einzelhandelsstandort – Struktur und Entwicklungschancen des Gießener Einzelhandels“ 8/1999 bereits eine räumliche Festlegung für das „Versorgungszentrum Marburger Straße“ zwischen J.F.Kennedy-Platz und Studentenlandstraße vorgenommen, die durch den von der Stadtverordnetenversammlung in 2005 beschlossenen Masterplan (Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept/Projektgruppe Stadt+Entwicklung) in seinem Teilplan „Gewerbe/Handel“ noch um den o.g. Bebauungsplanbereich GI 02/04 ergänzt und als „Nebenzentrum Marburger Straße“ bezeichnet wurde.

Der beantragte weitere Lebensmittelmarkt liegt also in einem städtebaulich nicht integrierten Bereich, der aufgrund der informellen Planungsvorgaben nicht als Nahversorgungszentrum vorgesehen ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund einer Analyse des Störgrades der im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe, die alle gemäß § 6 BauNVO innerhalb eines Mischgebietes zulässig sind, sowie unter Berücksichtigung der sonstigen im Plangebiet und benachbart vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Diese Gebietsart entspricht auch dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Über die textliche Festsetzung A. I. werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO von den im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben solche mit einem Lebensmittelsortiment als bestimmte Arten von Anlagen aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Dabei wird insbesondere auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 26.03.2009 (AZ 4 C 21/07) Bezug genommen, das in einem durchaus vergleichbaren Fall entschieden hat, dass in einem

Mischgebiet über geeignete Festsetzungen eines Bebauungsplanes differenzierte Nutzungsausschlüsse und –zulässigkeiten für Einzelhandelsbetriebe getroffen werden können, damit die Konzentration von Einzelhandel für die Grundversorgung an dafür vorgesehenen zentralen Standorten sowie auch der Ausschluss derartiger Nutzungen in städtebaulich nicht integrierten bzw. ungeeigneten Lagen ermöglicht und gleichzeitig die Erhaltung oder Ansiedlung bestimmter anderer Einzelhandels-Typen (in diesem Fall ebenfalls KFZ-Handel) gefördert werden.

Lebensmittel- und Verbrauchermärkte, auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, gehören zweifellos einerseits zu den Nutzungs-Unterarten, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO im Einzelnen geregelt werden können, und andererseits zu den typischen Einrichtungen eines stadtteilbezogenen Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums.

Die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich in diesem Fall einerseits aus der vorhandenen Versorgungssituation entlang der Marburger Straße bzw. im Einzugsbereich für Einrichtungen der Grundversorgung, die wie in Kapitel 4.1 beschrieben mit insgesamt etwa 6.100m² Verkaufsfläche in vier vorhandenen Lebensmittelmärkten als ausreichend bzw. im Vergleich sogar bereits überdurchschnittlich bewertet werden muss. Daher muss bei einer Ansiedlung weiterer Marktstandorte einerseits von einer nicht mehr hinnehmbaren Gefährdung vorhandener Marktstandorte in städtebaulich besser integrierten Lagen z.B. im Wiesecker Ortskern oder in der Gießener Nordstadt sowie in gewissem Umfang auch in der Nachbargemeinde Lollar ausgegangen werden. Andererseits führt die zunehmende Konkurrenz von Märkten mit nahezu gleichem Warenangebot mittelfristig auch zu Geschäftsaufgaben („Kannibalisierung“) mit in der Folge städtebaulich negativen Entwicklungen durch Leerstand und sogenannte „trading-down“-Prozesse.

Im Rahmen der fachgutachterlichen Begleitung, Behördenbeteiligung und Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 02/04 „Marburger Straße/Dürerstraße“ (2004) wurden die o.g. Tendenzen bestätigt. Das Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung/GMA Köln (11/2002 und 7/2004) führt dazu aus, dass bereits mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses mit u.a. 2.700m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke im Gesamt-Zusammenhang, wie er heute vorhanden ist, einen neuen „Versorgungsschwerpunkt (insbesondere) für den Stadtteil Wieseck“ darstellt und bereits zu Betriebsgefährdungen kleinerer SB-Märkte in der Ortslage führen könnte. Auf Anregung der Oberen Landesplanungsbehörde wurde, auch in Hinblick auf eine gleichartige Konstellation in Lollar, eine Reduzierung der zulässigen Nonfood-Verkaufsfläche vorgenommen. Der Magistrat argumentierte im Abwägungsprozess, dass mit der damaligen Ansiedlung ein Abschluss der Einzelhandel bezogenen Umstrukturierung an der Marburger Straße erreicht wurde.

Weiterhin ist auf die in Kapitel 6.1. genannten gutachterlichen sowie planerischen Zielaussagen zur Nahversorgung im Einzugsbereich zu verweisen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund der benachbarten schützenswerten Wohnnutzung erkannt. Da bereits zahlreiche Anfragen für Standorte entlang der Marburger Straße registriert wurden und die Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Nutzungsart („überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt“) bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gegeben wäre, muss insbesondere von der Ansiedlung von Spielhallen mit Öffnungszeiten bis weit in den Nachtzeitraum ausgegangen werden. Diese Betriebszeiten würden zu unzumutbaren Belastungen der im Plangebiet vorhandenen sowie benachbarten Wohnnutzung in der besonders schützenswerten Nachtzeit führen.

Der mit der Festsetzung A I. einher gehende Ausschluss der gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgt aus den gleichen Gründen.

Die vorhandene Waschstraße Marburger Straße 189 ist, auch aufgrund der Größenordnung (Zweiplatz-Anlage), als nicht wesentlich störender sonstiger Gewerbebetrieb im Mischgebiet allgemein zulässig und auf Grundlage dieser planungsrechtlichen Einordnung in 1997 genehmigt worden. Eine erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist in 1992 ohne besondere bzw. nachbarrelevante Auflagen erteilt worden. Die Waschanlage genießt somit formellen und materiellen Bestandsschutz.

Eine mögliche Erweiterung oder Änderung der vorhandenen Waschanlage wäre künftig alleine danach zu beurteilen, ob diese in einem Mischgebiet zulässig ist. Werden beispielsweise die zulässigen Lärmrichtwerte der anzulegenden Technischen Anleitung TA Lärm überschritten, müsste dies durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden, um die Schallschutzanforderungen innerhalb des Mischgebietes und gegenüber der benachbarten Wohnnutzung einzuhalten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt weitgehend Bestand orientierte überbaubare Grundstücksflächen fest. Dabei werden die geringfügigen erhaltenswerten Grün- und Freiflächen ausgespart.

Über die textlichen Festsetzungen A II. 1. und 2. werden die vorhandene Situation berücksichtigt und ausreichend Spielräume für künftige bauliche Änderungen eröffnet.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung werden die vorhandenen Zufahrten festgesetzt. Außerhalb dieser Zufahrtsbereiche können künftig weitere Zufahrten nur auf dem Wege einer planungsrechtlichen Befreiung realisiert werden, wenn deren Lage und Ausgestaltung nicht zu stadtgestalterisch unververtretbaren Eingriffen in die endausgebaute Marburger Straße führt und der Umfang von der allgemein gültigen Stellplatzsatzung abgedeckt wird.

6.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Da das Plangebiet annähernd zu 100 % versiegelt bzw. überbaut ist, werden die wenigen vorhandenen Grünstrukturen als Randeingrünung in Form einer Flächenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB gesichert.

Der vorhandene strukturreiche Hausgarten wird aufgrund seines ausgeprägtem Baumbestandes und seiner Bedeutung als Stadtrandgrün zum Übergang in die freie Landschaft festgesetzt.

Die am nordwestlichen Gebietsrand vorhanden Gehölzgürtel wird als Abgrenzung zur angrenzenden Wohnnutzung langfristig gesichert.

7 Verfahrensablauf und Rechtswirkungen

7.1 Verfahrensablauf

Nach dem Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ sowie dem Beschluss einer Veränderungssperre am 17.09.2009 wurden beide Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2009 öffentlich bekannt gemacht. Somit ist die Veränderungssperre im unten dargestellten Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereiches seit dem 25.09.2009 in Kraft getreten. Ihre Geltungsdauer beträgt maximal 2 Jahre, sie tritt jedoch gemäß § 17 Abs. 5 BauGB mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft.

Im Zeitraum vom 28.09. bis einschließlich 9.10.2009 wurde eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Unterrichtung über die beschlossenen Planungsziele durchgeführt.

Sowohl die Bauherrschaft des geplanten Lebensmittelmarktes (über ein anwaltliches Schreiben) als auch der vom geplanten Abriss betroffene Autohändler haben zu den Zielen des Bebauungsplanes Stellung bezogen.

Die von der Bauherrschaft vorgetragenen Anregungen (A) werden vorbehaltlich einer abschließenden Abwägung wie folgt bewertet (B):

- A: Im Bebauungsplan soll gemäß Entwicklungsgebot die im FNP dargestellte Mischbaufläche als Mischgebiet festgesetzt werden.
- B: Die vorläufigen Planungsziele aus dem Einleitungsbeschluss stehen dem nicht entgegen. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Bestandsanalyse wird ein Mischgebiet festgesetzt.
- A: Wegen der Lage des Plangebietes am Außenbereich und dem Vorhandensein von Altablagerungen kann kein vereinfachtes Verfahren angewendet werden.
- B: Da der Bebauungsplan u.a. aufgrund seiner Größenordnung des Plangebietes, seiner vollständigen Lage innerhalb des unbepflanzten Innenbereiches und der Zielsetzung einer Bestandssicherung die umweltrechtlichen Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt, kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Eine bestandsorientierte und auf die Baugenehmigungs-Ebene bezogene Regelung der altlastenrechtlichen Anforderungen konnte inzwischen mit dem städtischen Amt für Umwelt und Natur abgestimmt werden.
- A: Eine reine Verhinderungsplanung ist nicht zulässig. Ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren muss innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden.
- B: Zum Begriff der Verhinderungsplanung gibt es unterschiedliche Rechtsauslegungen. Aus planungsrechtlicher Sicht kann beispielsweise nicht mehr davon ausgegangen werden, dass ein Vorhaben (durch Fortführung oder Zurückstellung weiterer Schritte eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens) gezielt verhindert werden soll, wenn das hierfür eingereichte Baugesuch zurück gezogen wurde und gleichzeitig durch Abschluss eines langfristigen Mietvertrages eine anderweitige Nutzung gesichert wird.
Ein Zeitraum von drei Jahren ist dann nicht ausreichend, wenn in der Zwischenzeit nachweislich veränderte Rahmenbedingungen, sowohl im damaligen Plangebiet als auch in der Gesetzgebung und Rechtsprechung, eingetreten sind. Die nach dem Einleitungsbeschluss und Verhängung der ersten Veränderungssperre durchgeführten Abstimmungen und
-

Voruntersuchungen führten im - gegenüber heute - erweiterten Plangeltungsbereich noch nicht zu den Voraussetzungen, die eine Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes ermöglichen. Nunmehr kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund des verkleinerten Plangeltungsbereiches und geänderter rechtlicher Möglichkeiten mit einem Abschluss des Aufstellungsverfahrens in absehbarer Zeit, voraussichtlich noch innerhalb des Jahres 2010 gerechnet werden kann.

- A: Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung westlich der Marburger Straße sowie den beschlossenen Planungszielen wird das Verkehrsaufkommen auf der Marburger Straße steigen.
- B: Die Bebauungsplanung soll weitgehend den Bestand im relativ kleinen Plangeltungsbereich sichern und führt somit zu keinen signifikanten Änderungen des Verkehrsaufkommens. Sollte der ebenfalls angestrebte Fall einer Umnutzung eines bebauten Grundstückes in einen Einzelhandelsbetrieb für Großgüter eintreten, so würde im Vergleich mit der von der Bauherrschaft geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aufgrund dort üblicher im Vergleich wesentlich höherer Kunden-/KFZ-Umschlagszahlen ebenfalls keine Verschlechterung auftreten.

Der Betreiber des derzeit vorhandenen Gebrauchtwagenhandels hat die Planungsziele des Bebauungsplanes uneingeschränkt begrüßt. Er geht von einer unbefristeten Erhaltung seines Betriebsstandortes aus.

Desweiteren liegen aufgrund eines vorher gehenden Einleitungsbeschlusses mit Veränderungssperre (s.o.) bereits eine Stellungnahme eines weiteren Gewerbebetriebes im räumlichen Geltungsbereich sowie eines Anwohners vor.

Der Gewerbetreibende forderte für seine KFZ-Waschanlage die Festsetzung eines Gewerbegebietes und verweist auf die erfolgte immissionsschutzrechtliche Genehmigung von 1989.

Der Anwohner wandte sich gegen die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters, weil er erheblichen Mehrverkehr und weitere spezifische Belästigungen (z.B. durch erweiterte Öffnungszeiten) fürchtete.

7.2 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. Durch Beschluss am 17.09.2009 und Bekanntmachung am 25.09.2009 ist die Veränderungssperre für den gesamten räumlichen Geltungsbereich in Kraft getreten.

Am 21.07.2009 wurde ein Bauantrag über den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit knapp 900m² Verkaufsfläche auf einem Teilbereich des Grundstückes Marburger Straße 193 eingereicht. Das beantragte Bauvorhaben steht den geänderten Planungszielen des Bebauungsplan 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.

Die Veränderungssperre währt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zwei Jahre bzw. gemäß Abs. 5 bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

7.3 Sonstige Rechtswirkungen

Nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes werden genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bezüglich ihrer Art der baulichen Nutzung und Lage sowie den sonstigen Festsetzungen im Plangebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes, ansonsten gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Für Ausnahmen von der Veränderungssperre gilt § 14 Abs. 2 BauGB.

Es werden keine Maßnahmen der Bodenordnung nach dem vierten Teil des BauGB oder der (öffentlichen) Erschließung nach dem sechsten Teil des BauGB vorbereitet.

