

Datum: 24.11.2010
Auskunft erteilt: Herr Henrich
Telefon: 0641/306-2331
Telefax: 0641/306-2352
Email: stephan.henrich@giessen.de

über
Dez III

R. 24.11.

an das
Büro für Magistrat, Information und Service
Frau Henning

**Änderungen zur STV-Vorlage 3336/2010
Bebauungsplan-Satzungsbeschluss „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“**

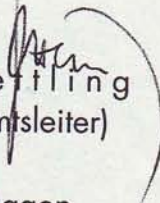
Aufgrund der leider erst am Montag eingegangenen Prüfanmerkungen des Rechtsamtes zur o.g. am 22.11. im Magistrat beratenen und in den Geschäftsgang der Stadtverordnetenversammlung gegebenen Vorlage wird um nachträgliche Beratung der beiliegenden Änderungen in den Anlagen und Tischvorlage der folgenden Seiten in der Bauausschusssitzung am 30.11. gebeten:

insgesamt 5 Seiten der
Abwägungsvorschläge in Anl. 1 (Ergänzung der Begründungen zur Einzelhandels-
Zulässigkeit und zur Schallschutz-Abwägung)

Seiten 10 und 11 der Planbe-
gründung (Anlage 3) (s.o.)

Die gegenüber der vom Magistrat zur Beschlussfassung für die Stadtverordnetenversamm-
lung frei gegebenen Fassung geänderten Stellen sind markiert.

i.A.


Dettling
(Amtsleiter)

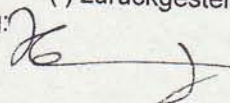
Anlagen

Beschluss des Magistrats vom 25.11.10

Tagesordnungspunkt 8

Die Vorlage wird beschlossen
 ergänzt/geändert beschlossen
 abgelehnt
 zur Kenntnis genommen
 zurückgestellt/gezogen

Zur Beglaubigung:



Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.12.1990 entschieden, dass Negativplanungen dann unzulässig sind, wenn sie nicht dem planerischen Willen entsprechen oder nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG BauR 1991, 165).

Das vorgeschobene Ziel der Planung ist hier die Stärkung, Weiterentwicklung und Bestandssicherung des Kfz-orientierten Gewerbes.

Eine Bestandssicherung von Kfz-orientiertem Gewerbe ist nicht erforderlich und wird durch den Bebauungsplan auch nicht gewährleistet. Die Marburger Straße war früher geprägt durch eine vielfältige Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die sich mit dem Handel und der Reparatur von Fahrzeugen beschäftigte. Viele große und namenhafte Pkw-Hersteller waren hier vertreten, so z.B. Opel, Ford und BMW. Die großen Pkw-Hersteller sind alle in der Marburger Straße nicht mehr vertreten. Zur Zeit ist im Plangebiet noch ein Händler vertreten, der die Marke Suzuki vertritt und auf dem Grundstück meiner Mandanten werden Modelle der Marken Citroen und Nissan vertrieben. Hier handelt es sich ausschließlich um Marken mit geringen Marktanteilen. Von einem Schwerpunkt von Autohändlern kann keine Rede sein. Die bestehenden Betriebe sind bauplanungsrechtlich nicht gefährdet. Die Gebäude sind genehmigt und auch eine evtl. Erweiterung wäre möglich. Ein Bestandsschutz ist nicht erforderlich, weil es keine Gefährdung des Bestands gibt, Erweiterungssichten gibt es nicht.

Die größte Gefährdung für den Bestand des Kfz-orientierten Gewerbes hat die Stadt Gießen selbst initiiert, indem sie an der Licherstraße die sogenannte Automeile ermöglicht hat. Dort haben sich die meisten der Kfz-Marken niedergelassen. Es ist wenig nachvollziehbar, wenn die Stadt Gießen jetzt, nachdem die umsatzstarken Kfz-Marken die Marburger Straße verlassen haben, die kümmerlichen Reste des Kfz-Gewerbes in der Marburger Straße schützen will. Hier fehlt jede nachvollziehbare Motivation für dieses Planungsziel.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1., die Einzelhandelsbetriebe mit einem Lebensmittelortiment sowie Vergnügungsläden für das Plangebiet ausschließen, sind nicht geeignet, das Kfz-orientierte Gewerbe zu schützen. Es wäre allenfalls mit einer Vorgehensweise erreichbar, wie sie der Entscheidung des BVerwG vom 26.03.2009 (NVWZ 2009, 1228) zugrunde lag. Dort ist jeglicher Einzelhandel, mit Ausnahme des Kfz-Handels, ausgeschlossen worden. Vorlegend lässt der Bebauungsplan jede Art des Einzelhandels, bis auf den Lebensmittel Einzelhandel, zu. Damit sind im Plangebiet z. B. auch Drogerieketten, Möbelhäuser, Elektrofachmärkte oder Baumärkte zulässig. Wie durch eine solche Planung das Kfz-orientierte Gewerbe geschützt werden soll, ist der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Der wahre Hintergrund besteht darin, dass die Stadt Gießen den jetzigen Pächter meiner Mandantschaft dadurch absichern will, dass eine andere Nutzung, die wirtschaftlich für meine Mandantschaft interessanter wäre, weil der jetzige Pächter keine ortsübliche Pacht zahlt, unmöglich macht. Dieses Planungsziel wird vom Gesetz nicht gedeckt. Das Bauplanungsrecht wird missbraucht, wenn dadurch ein Pächter vor einem ganz konkreten Mitbewerber um das Pachtobjekt geschützt wird. Städtebauliche Ziele sind in einem solchen Verhalten nicht zu erkennen.

In der Begründung des Bebauungsplans wird angegeben, dass der Handel mit Großgütern ohne Innenstadtrelevanz gefördert werden soll. Aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich dies allerdings nicht. Weder enthält der Bebauungsplan eine Einschränkung in Bezug auf die Innenstadtrelevanz noch auf den Handel mit Großgütern. Auch dieses angebliche Planungsziel wird nicht konsequent verfolgt und entlarvt sich dadurch als vorgeschoben.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3/4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2010 bis 25.06.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: **Anwaltskanzlei Ummützer – Wagner – Werding** vom: 23.06.2010

Behandlung: **noch zu 1)**

Die Aussagen, dass das Planungsziel einer Sicherung und Stärkung des Kfz-orientierten Gewerbes „vorgeschoben“ ist und durch städtische Planungsaktivitäten nicht gefördert bzw. (in Bezug auf das Projekt „Automeile“/Licher Straße) gefährdet wird, werden mit Nachdruck zurück gewiesen. Mit der im Einleitungsbeschluss und der Begründung zum Planentwurf aufgeführten und erläuterten Zielvorstellung einer Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung Kfz-orientierter Nutzungen im Plangebiet verfolgt der Bebauungsplan kurzfristig das Ziel der Bestandssicherung und langfristig durch geeignete Festsetzungen die Weiterentwicklung dieser Branche. Damit unterscheidet sich diese planerische Zielvorstellung von der in 2006 beschlossenen Verfahrenseinleitung, in der lediglich die Bestandssicherung sowie die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb eines wesentlich größeren Geltungsbereiches verfolgt wurde.

Dadurch wird auch deutlich, dass planerisches Handeln auch im genehmigten Bestand zumindest langfristig fördernde oder auch einschränkende Auswirkungen herbei führen kann.

Die Automeile RIVERS umfasst ein Investoren-Projekt, das - unter städtischer (planerischer) Mitwirkung - auf einem Konversionsstandort ein für Gießen neuartiges Kompaktangebot eröffnet hat und nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung der Kfz-orientierten Gewerbezone entlang fast aller Ausfallstraßen Gießens gesehen werden kann.

zu 2)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden als geeignet angesehen, um den Kfz-orientierten Bestand im Plangebiet mittel- bis langfristig zu sichern. Die Planbegründung wird, ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen, präzisiert.

Es ist von Seiten des Plangebers nicht beabsichtigt sowie aufgrund der Grundstücks- und Bebauungssituation auch äußerst unwahrscheinlich, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (außer Lebensmittel) im Plangebiet ansiedeln.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe mit Großgütern aufgrund ihrer spezifischen Lagebedingungen (Kfz-gebundene Transporte) als grundsätzlich nicht innenstadtrelevant eingestuft werden und auch im hier ausgewiesenen Mischgebiet zulässig sind. Weitergehend konkretisierte Zulässigkeitsregelungen bezüglich der sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente (außer Lebensmittel) können, wie im genannten der BVerwG-Entscheidung zu Grunde liegenden Fall erfolgt, aufgrund fehlender spezifischer gutachterlicher Aussagen nicht getroffen werden.

Zudem ermöglicht die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO im Fall der geplanten Ansiedlung innenstadtrelevanter („Nonfood“-)Sortimente eine hinreichende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Steuerung des Ausschlusses weiterer Lebensmittel-Verkaufsflächen ist hingegen ausschließlich über einen Bebauungsplan möglich, da in der näheren Umgebung entsprechende, zumeist großflächige Betriebe vorhanden sind und somit nach § 34 Abs. 1 BauGB Genehmigungsansprüche auslösen würden.

zu 3)

Der Einschätzung, dass die Bebauungsplanung zum Schutz eines Pächters gegen eine für den Eigentümer wirtschaftlich günstigere Alternativnutzung genutzt wird, wird widersprochen.

Die getroffenen Festsetzungen werden ausschließlich städtebaulich begründet und ermöglichen dem Eigentümer ausreichend alternative Nutzungsoptionen. Die in 2006/2007 erfolgte Abstimmung der derzeitigen, mittelfristig angelegten Nachfolgenutzung mit dem Eigentümer ließ auch auf keine derartige wirtschaftliche Einschätzung schließen.

einer Vorprüfung. Ist eine Vorprüfung erforderlich, kann das Verfahren nach § 13 BauGB nicht angewandt werden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 Rn. 32).

Im Übrigen besteht begründeter Altlastenverdacht, wie sich aus Ziffer C.II.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ergibt, so dass auch von daher kein vereinfachtes Verfahren angewandt werden darf.

2.

Die Bauleitplanung stellt eine reine Verhinderungsplanung gegen den zur Zeit rechtshängigen Bauantrag zur Errichtung einer Verkaufsstelle dar. Dies ist eindeutig dokumentiert durch den Inhalt der Bauleitpläne, aus dem sich entnehmen lässt, dass bereits im September 2006 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, versehen mit einer Veränderungssperre, ohne dass die damals beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplans nur zu irgendeiner Aktivität im Bauleitplanungsverfahren in der Folge geführt hätte. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Kommunen binnen dreier Jahre ausreichend Zeit haben, um einen Bauleitplan zur Rechtskraft zu bringen. Dies hat die Stadt Gießen ohne Angaben von Gründen nicht geschafft.

3.

Begründung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs widersprechen sich. Nach den textlichen Festsetzungen werden ausgeschlossen Betriebe mit einem Lebensmittelsortiment. In der Begründung heißt es, dass Betrieben mit Großgütern, die nicht innenstadtrelevant sind, der Verkauf ermöglicht werden soll. Neben Lebensmittel gibt es allerdings eine Vielzahl von innenstadtrelevanten Sortimenten, die mit dem Bebauungsplan gerade nicht ausgeschlossen werden. Die in der Begründung angeführte „Steuerung des Einzelhandels“ lässt sich mit dem isolierten Ausschluss des Lebensmittel-sortiments nicht bewerkstelligen. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wären alle innenstadtrelevanten außer Lebensmittel bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Dies widerspricht dem in der Begründung in Bezug genommenen Einzelhandelskonzept der Stadt Gießen. Wenn die Begründung dann weiter davon spricht, der überplante Standort sei nicht städtebaulich integriert, so ist dies falsch. Die geplante Verkaufsstelle würde der Versorgung des Bebauungsplangebietes „westlich der Marburger Straße“ und Wiesbeck dienen. Auch dieser Widerspruch beweist die Verhinderungsplanung der statt bezüglich der konkreten Bauantragstellung meiner Mandantin.

4.

Zur Argumentation, dass unter Berücksichtigung des ersten Einleitungsbeschlusses von 2006 mittlerweile der 3-Jahreszeitraum überschritten ist, wird ebenfalls unter Bezugnahme auf den VG-Beschluss festgestellt, dass es sich trotz der gleichen Planbezeichnung und des gleichartigen Anlass für die Bauleitplanung um unabhängige Planungen mit unterschiedlichen Gebietsgrößen, Planungszielen und Aufstellungsverfahren handelt. Somit kann keine zeitliche Addition vorgenommen werden. Das anstehende Aufstellungsverfahren wurde in rund 14 Monaten durchgeführt.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3/4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2010 bis 25.06.2010 vorgebracht worden sind.	
Stellungnahme von:	Anwaltskanzlei Kleymann – Karpenstein & Partner vom: 22.06.2010

Behandlung: zu 2)

Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan eine reine Verhinderungsplanung darstellt, wird nicht geteilt. Der Hinweis, dass Bebauungspläne innerhalb von drei Jahren zur Rechtswirksamkeit geführt werden sollen, wird zur Kenntnis genommen.

Unter Bezugnahme auf den rechtskräftigen Beschluss des Gießener Verwaltungsgerichtes/VG vom 19.07.2010 (Geschäftsnummer 1 K 318/10.GI), in dem die genannte Klage gegen die am 25.09.2009 verhängte Veränderungssperre bzw. auf Baugenehmigung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes abgewiesen wurde, wird die Bezeichnung als „Verhinderungsplanung“ als unbegründet bewertet. Das VG hat u.a. festgestellt, dass

- eine Gemeinde bei einem von ihr als Fehlentwicklung gewerteten Baugeschehen die weitere bauliche Entwicklung aus beachtlichen konzeptionellen Gründen restriktiv steuern kann (u.a. Verweis auf BVerwG-Urteil vom 9.08.1991 –4B 135.91-, Buchholz 406.11),
- die Bestandssicherung und –stärkung (auch in diesem Fall) ein legitimes Planungsziel ist, da Gewerbebetriebe erhalten werden und für verträgliche Nutzungen im Ansiedlungsrahmen geschaffen wird und
- unter Würdigung des BVerwG-Beschlusses vom 18.12.1990 (-4NB 8.90-, BRS 50 Nr. 9) keine „reine Negativplanung“ vorliegt, da durch den Bebauungsplan GI 02/05 auch vorhandene Versorgungsstrukturen geschützt und der Gewerbebestand gesichert werden sollen und somit „positive, städtebaulich relevante Zielvorstellungen“ vorliegen.

Zur Argumentation, dass unter Berücksichtigung des ersten Einleitungsbeschlusses von 2006 mittlerweile der 3-Jahreszeitraum überschritten ist, wird ebenfalls unter Bezugnahme auf den VG-Beschluss festgestellt, dass es sich trotz der gleichen Planbezeichnung und des gleichartigen Anlass für die Bauleitplanung um unabhängige Planungen mit unterschiedlichen Gebietsgrößen, Planungszielen und Aufstellungsverfahren handelt. Somit kann keine zeitliche Addition vorgenommen werden. Das anstehende Aufstellungsverfahren wurde in rund 14 Monaten durchgeführt.

zu 3)

Der Widerspruch zwischen Planfestsetzungen und –begründung wird nicht erkannt. Die Planbegründung wird dennoch, ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen, präzisiert.

Es ist von Seiten des Plangebers nicht beabsichtigt sowie aufgrund der Grundstücks- und Bebauungssituation auch äußerst unwahrscheinlich, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (außer Lebensmitteln) im Plangebiet ansiedeln. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe mit Großgütern aufgrund ihrer spezifischen Lagebedingungen (KFZ-gebundene Transporte) als grundsätzlich nicht innenstadtrelevant eingestuft werden und auch im hier ausgewiesenen Mischgebiet zulässig sind. Weitergehend konkretisierte Zulässigkeitsregelungen bezüglich der sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente (außer Lebensmittel) können aufgrund fehlender spezifischer gutachterlicher Aussagen nicht getroffen werden. Zudem ermöglicht die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO im Fall der geplanten Ansiedlung innenstadtrelevanter („Nonfood“-)Sortimente eine hinreichende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Steuerung des Ausschlusses weiterer Lebensmittel-Verkaufsflächen ist hingegen ausschließlich über einen Bebauungsplan möglich, da in der näheren Umgebung entsprechende, zumeist großflächige Betriebe vorhanden sind und somit nach § 34 Abs. 1 BauGB Genehmigungsansprüche auslösen würden.



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

Telefax

Diese Nachricht besteht aus 1 Seite(n)
einschließlich dieser Seite.

Hans Dettling
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 110820

35353 Gießen

Fax (0641) 306-2352

Betreff:

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen,
Bebauungsplan Nr GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“,
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

24.06.2010

Ihre Zeichen/Nachricht von
-61/Hr-17.05.2010
Ihr Ansprechpartner
Jessica Volke

E-Mail

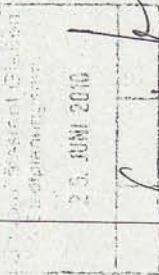
volke@gliessen-friedberg.ihk.de

Tel.

(06031) 609 - 2020

Fax

(06031) 609 - 5200



Sehr geehrter Herr Dettling,

vielen Dank für die Information über die Planung. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen die Bestrebungen der Stadt Gießen, den Einzelhandel planerisch zu steuern. Es stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist nicht nur nahversorgungs-, sondern auch zentrenrelevante Sortimente für den Standort auszuschießen.

Durch den Bauungsplan dürfen den bereits ansässigen Unternehmen keine Nachteile, insbesondere immissionschutzrechtlicher Art, entstehen.

Mit freundlichen Grüßen,

Jessica Volke

Jessica Volke

(Dipl.-Ing. Stadtplanung)

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Sitz und Geschäftsstelle Gießen
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35397 Gießen
Hausanschrift: Lotharstraße 1 | 35391 Gießen
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 7954-14

E-Mail: zentrale@gliessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.gliessen-friedberg.ihk.de | Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 518 500 79 | Volksbank Mittelhessen | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 |

Geschäftsstelle Friedberg
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 95 | 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61168 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach § § 3/4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2010 bis 25.06.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg
vom: 24.06.2010

Behandlung:

zu 1)

Die angefragte Prüfung eines Ausschlusses auch zentrenrelevanter Sortimente wird im **Bebauungsplan, bezogen auf Lebensmittel, umgesetzt. Weitere zentrenrelevante Sortimente können nur mittelbar ausgeschlossen werden.**

Gemäß hessischem Einzelhandelsrlass 2005, Anlage 1, zählen die Lebensmittel zu den innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese werden im Plangebiet über eine geeignete Festsetzung ausgeschlossen.

Es ist von Seiten des Plangebers zudem nicht beabsichtigt sowie aufgrund der Grundstücks- und Bewaugungssituation auch äußerst unwahrscheinlich, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet ansiedeln.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe mit Großgütern aufgrund ihrer spezifischen Lagebedingungen (KFZ-gebundene Transporte) als grundsätzlich nicht innenstadtrelevant eingestuft werden und auch im hier ausgewiesenen Mischgebiet zulässig sind. Weitergehend konkretisierte Zulässigkeitsregelungen bezüglich der sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente können aufgrund fehlender spezifischer gutachterlicher Aussagen nicht getroffen werden.

Zudem ermöglicht die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO im Fall der geplanten **Ansiedlung innenstadtrelevanter („Nonfood“-)Sortimente eine hinreichende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Steuerung des Ausschlusses weiterer Lebensmittel-Verkaufsflächen ist hingegen ausschließlich über einen **Bebauungsplan möglich, da in der näheren Umgebung entsprechende, zumeist großflächige Betriebe vorhanden sind und somit nach § 34 Abs. 1 BauGB Genehmigungsansprüche auslösen würden.****

zu 2)

Der Anregung zur Vermeidung immissionschutzrechtlicher Nachteile für die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes gefolgt, da alle Betriebe ohne Einschränkungen darin zulässig sind.

Nach Prüfung der Zulässigkeits- und Genehmigungsanforderungen der vorhandenen Betriebe wurde festgestellt, dass der derzeitige gewerbliche Nutzungsbestand unter Immissionschutzaspekten nicht durch die Festsetzung eines Mischgebietes beeinträchtigt wird. Die Öffnungszeiten und Nutzungsfrequenzen der vorhandenen Autohäuser ergeben beispielsweise keine Beeinträchtigungen der gegenüber liegenden oder im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung. Auch Tankstellen und PKW-Waschanlagen sind im Mischgebiet allgemein zulässig.

sig erklärt. Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit z.B. innenstadtrelevantem Sortiment werden nicht ausgeschlossen.

Um die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele auch tatsächlich zu erreichen, wird diesseits dringend empfohlen, in den textlichen Festsetzungen bei der Art der baulichen Nutzung ausdrücklich auch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment für unzulässig zu erklären. Ohne eine derartige Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung besteht nach unserer Beurteilung die Gefahr, dass entgegen der Intension des Bebauungsplanes eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit jedenfalls auch innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen wird. Nur die vorgeschlagene Präzisierung würde der auf Seite 5 im ersten Absatz der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegebenen Zielsetzung, die erforderliche Steuerung der Zulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben über geeignete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan vorzunehmen, gerecht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Assessor H. P. Müller
(Geschäftsführer)

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3/4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2010 bis 25.06.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: **Unternehmerverband hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V.** vom: **2.06.2010**

Behandlung:

zu 2)

Der angeregte Ausschluss aller zentrenrelevanter Sortimente wird im Bebauungsplan, bezogen auf Lebensmittel, umgesetzt. Weitere zentrenrelevante Sortimente können nur mittelbar ausgeschlossen werden.

Gemäß hessischem Einzelhandelsklass 2005, Anlage 1, zählen die Lebensmittel zu den innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese werden im Plangebiet über eine geeignete Festsetzung ausgeschlossen.

Es ist von Seiten des Plangebers zudem nicht beabsichtigt sowie aufgrund der Grundstücks- und Bebauungssituation auch äußerst unwahrscheinlich, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet ansiedeln.

Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe mit Großgütern aufgrund ihrer spezifischen Lagebedingungen (KFZ-gebundene Transporte) als grundsätzlich nicht innenstadtrelevant eingestuft werden und auch im hier ausgewiesenen Mischgebiet zulässig sind. Weitergehend konkretisierte Zulässigkeitsregelungen bezüglich der sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente können aufgrund fehlender spezifischer gutachterlicher Aussagen nicht getroffen werden.

Zudem ermöglicht die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO im Fall der geplanten Ansiedlung innenstadtrelevanter („Nonfood“-)Sortimente eine hinreichende Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Steuerung des Ausschlusses weiterer Lebensmittel-Verkaufsflächen ist hingegen ausschließlich über einen Bebauungsplan möglich, da in der näheren Umgebung entsprechende, zumeist großflächige Betriebe vorhanden sind und somit nach § 34 Abs. 1 BauGB Genehmigungsansprüche auslösen würden.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsfähigkeit für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze*
- *Boden-Grundwasser*

oder über *migrierende Deponiegase (Methan usw.)* durchgeführt werden.

Deshalb empfehle ich, die o.g. Altablagerung(en) zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter oder Kommunalbediensteten mittels einer *historischen Nutzungsrecherche* (beprobungslose Erkundung/Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf die genaue Lage der Ablagerung, den Ablagerungszeitraum und die Art der abgelagerten Stoffe bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist mir zur Prüfung vorzulegen.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit Informationen über die vertikale und horizontale Ausdehnung und Art der abgelagerten Abfälle durch Baggerschürfe oder durch Rammkernsondierungen zu gewinnen. Des Weiteren können Deponiegase mittels Bodenluftuntersuchungen nachgewiesen werden. Mit den Arbeiten ist ein fachlich qualifizierter Gutachter zu beauftragen.

Ich schlage vor, dass im Vorfeld einer Untersuchung eine gemeinsame Ortsbesichtigung zur Verifizierung der vorhandenen ALTIS-Daten in Bezug zur geplanten Nutzung durchgeführt wird. Bitte setzen Sie sich zwecks einer Terminabsprache mit meinem Dezernat 41.4, Bereich „Altlasten und Grundwasserschadensfälle“ (Herr Frankenauf, Tel: 0641-303-4272) in Verbindung.

Immissionsschutz

(Dez. 43.2, Bearbeiter: Herr Preuß, Tel: 0641/303-4478)

Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann dem Planungsvorhaben vorerst nicht zugestimmt werden!

Für das gesamte Plangebiet ist für die Art der gewerblichen Nutzung ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der TA-Lärm i.v.m. der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) zu erstellen.

Es muss durch das Schallschutzgutachten nachgewiesen werden, dass die im Einwirkungsbereich außerhalb der Gewerbeflächen angrenzenden Wohnhäuser keinen Lärmimmissionen ausgesetzt werden, die als schädliche Umwelteinwirkung i.S. des § des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten wären. Die Einhaltung der Lärmrichtwerte ist nach der Nummer 6.1c) - f) der TA Lärm gutachterlich zu prüfen. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind im Gutachten ausführlich zu beschreiben.

Bergaufsicht

(Dez. 44, Bearbeiter: Herr Heim/Frau Zapata, Tel: 06441/303-4519/4533)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Verfahren nach §§ 3/4 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2010 bis 25.06.2010 vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom: 28.06.2010

zu 2+3)

Der Anregung zur Durchführung einer historischen Nutzungsrecherche und/oder von Baggerschürfen bzw. Rammkernsondierungen für die umwelttechnische Beurteilung der Altablagerungen im Plangebiet wird nicht gefolgt.

Die beim städtischen Amt für Umwelt und Natur vorliegenden Informationen sind für eine Beurteilung ausreichend. Die Beteiligung der zuständigen Behörden in Baugenehmigungsverfahren wird durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan sicher gestellt.

Im Übrigen dient der Bebauungsplan vorrangig der Bestandssicherung im vollständig bebauten und größtenteils versiegelten Plangebungsbereich.

zu 4)

Der Anregung zur Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens bezüglich der Verträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen gegenüber der ebenfalls im und um das Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sind ggf. in Baugenehmigungsverfahren abzurufende ausreichende Schutzanforderungen für eine auch künftig verträgliche Koexistenz beider vorhandener Nutzungen gewährleistet.

Im Übrigen dient der Bebauungsplan vorrangig der Bestandssicherung im vollständig bebauten und gemischt genutzten Plangebungsbereich. (Satz weg gefallen)
Die von der oberen Immissionsschutzbehörde genannten schalltechnischen Beurteilungsgrundlage TA Lärm wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. beim Vorhandensein einer konkreten Vorhabensplanung angewandt. **Soweit immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen, lassen sie sich im Baugenehmigungsverfahren lösen.**

zu 5)

Dem bergaufsichtsrechtlichen Hinweis wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises gefolgt.

2

3

4

5

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 6.100/4.500 m² Verkaufsfläche in vier vorhandenen Lebensmittelmärkten, **davon drei großflächig**, 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. **Es wäre auch hinsichtlich der Einfügekriterien des § 34 BauGB zu befürchten, dass ohne Steuerungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes aufgrund des Bestandes großflächiger Lebensmittelmärkte in der näheren Umgebung eine unverträgliche diesbezügliche Verkaufsflächen-Ausweitung nicht zu verhindern wäre.**

Im Rahmen der fachgutachterlichen Begleitung, Behördenbeteiligung und Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 02/04 „Marburger Straße/Dürerstraße“ (2004) wurden die o.g. Tendenzen bestätigt und festgestellt, dass

- mit dem (mit der geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses) erreichten Bestand an Verkaufsfläche/VK für Lebensmittel (ohne Getränkemarkt-VK und Nonfood-Sortimente) an den genannten insgesamt 4 Standorten entlang der Marburger Straße von zusammen ca. 4.500m² VK eine für den Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Marburger Straße“ (Gießen-Nord und Wieseck mit für 2010 prognostiziert zusammen etwa 18.800 Einwohnern) ein ausreichendes und differenziertes Versorgungsangebot vorliegt und
- jede weitere Vergrößerung des VK-Angebotes zu wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Einrichtungen im Nahversorgungsbereich, in Lollar und der Innenstadt führen würde.

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 Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke vorgenommen. Der Magistrat argumentierte im Abwägungsprozess, dass mit der damaligen Ansiedlung ein Abschluss der Grundversorgungs-Einzelhandel bezogenen Umstrukturierung an der Marburger Straße erreicht wurde. Weiterhin wird auf die in Kapitel 6.1. genannten gutachterlichen sowie planerischen Zielaussagen zur Nahversorgung im Einzugsbereich verwiesen.

Die Beurteilung der konkreten Auswirkungen des beantragten Lebensmittelmarktes hinsichtlich des zu erwartenden Kaufkraftabflusses kann nur über Anhaltspunkte aus bisherigen oder aktuellen gutachterlichen Bewertungen erfolgen, da im Bauantrag kein diesbezüglicher Verträglichkeitsnachweis vorgelegt wurde bzw. vorgelegt werden musste.

In der aktuell in Bearbeitung befindlichen gesamtstädtischen EH-Analyse (Einzelhandelskonzept/GMA, 2010) wurde der bereits in 2004 festgestellte deutliche Überschuss in der Umsatz-Kaufkraft-Relation als Kennzahl zur Bewertung der raumordnerischen Verträglichkeit von 152% bestätigt, so

dass auch auf aktueller gutachterlicher Grundlage von erheblichen Beeinträchtigungen oberhalb der 10%-Schwelle beim Kaufkraftabfluss in vorhandenen Einrichtungen ausgegangen werden muss.

Der auch in einigen Anregungen aus den Beteiligungsverfahren thematisierte Verzicht auf Ausschluss-Regelungen für weitere innenstadtrelevante („Nonfood“-)Sortimente begründet sich einerseits mit der fehlenden gutachterlichen Grundlage zur Beschreibung und größenmäßigen Steuerung der unzulässigen Nutzungen. Andererseits ermöglicht aber auch die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO eine hinreichende Berücksichtigung und Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren.

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.

Es ist von Seiten des Plangebers ferner nicht beabsichtigt sowie aufgrund der Grundstücks- und Bebauungssituation auch äußerst unwahrscheinlich, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (außer Lebensmitteln) im Plangebiet ansiedeln. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsbetriebe mit Großgütern aufgrund ihrer spezifischen Lagebedingungen (KFZ-gebundene Transporte) als grundsätzlich nicht innenstadtrelevant eingestuft werden und auch im hier ausgewiesenen Mischgebiet zulässig sind. Weitergehend konkretisierte Zulässigkeitsregelungen bezüglich der sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente (außer Lebensmittel) können, wie im genannten der BVerwG-Entscheidung zu Grunde liegenden Fall erfolgt, aufgrund fehlender spezifischer gutachterlicher Aussagen nicht getroffen werden.

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.