

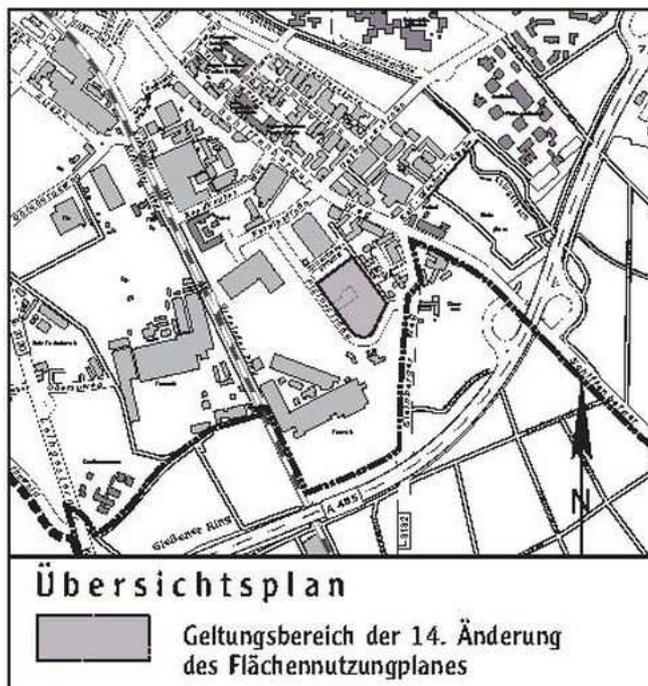
# 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

## "Grüninger Pfad"

**Änderungsbereich:** Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Gießen an der Pistorstraße innerhalb des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad".

**Größe des Änderungsbereiches:** ca. 3,3 ha

**Übersichtskarte:**



(ohne Maßstab)



**Art der Änderung:** Die Änderung umfasst einen bisher als "Gewerbliche Baufläche" dargestellten südöstlichen Teilbereich innerhalb des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad", von dem künftig zwei Teilflächen mit einem Gesamtumfang von ca. 1,9 ha als "Sonderbaufläche -Handel-" dargestellt werden. Der verbleibende Anteil ist weiterhin als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad" mit Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.

**Erläuterung der Änderung:**

Im Bereich des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad" wurden als großflächiger Einzelhandel bereits ein Baumarkt und ein Möbelhaus angesiedelt. Zum Ausbau dieses Standortes und zur Vervollständigung des Angebotssortiments ist die Errichtung eines "Baustoffhandels" (Erweiterung des angrenzenden, bereits vorhandenen Heimwerkermarktes) und eines "Möbel-Mitnahmemarktes" (Verlagerung des bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Betriebes) im südöstlichen, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich vorgesehen. Entsprechend des von den Unternehmen vorgelegten Bau- und Nutzungskonzepts sind dabei zwei Teilflächen gebildet, die die Vorstellungen der jeweiligen Unternehmen an die Gebäudeanordnung, an die Einsehbarkeit der Straße aus und an die Nutzung der Freiflächen auf dem Grundstück widerspiegeln.

Auf diesen Teilflächen werden mit der Änderung in die Darstellung "Sonderbaufläche -Handel-" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung und die Ansiedlung der Betriebe geschaffen. Die durch die frühere bergbauliche Nutzung bedingte Darstellung des Bereiches als "Flächen für Aufschüttungen" bleibt unverändert.

**Topografie:** Das weitgehend ebene Gelände diene als Aufschüttungsfläche eines früheren Tontagebaus.

**Derzeitige Nutzung:** Die Fläche ist bisher unbebaut und als ruderales Grünland mit aufkommender Verbuschung zu beschreiben.

**Regionalplan**

**Mittelhessen 2010:** Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Gelände festgelegt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Entsprechend der Definitionen in der Regionalplanung ist für "Sonderbaufläche -Handel-" die Festlegung "Vorranggebiet Siedlung" erforderlich.

Die Obere Landesplanungsbehörde - Regierungspräsidium Gießen - wurde früh in die Planungen und in die Abstimmung dieses Projektes einbezogen. Mit der "Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen, Gießen - Am Grüninger Pfad" (GMA Köln, August 2011) konnte die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen werden. Dabei wurde geklärt, dass mit der Ansiedlung der



Einzelhandelsbetriebe keine erheblichen negativen Auswirkungen auf andere Standorte in der Gießener Innenstadt und zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen verbunden sind.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für diesen Bereich "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" fest. Für die mit der Erweiterung der Einzelhandelsflächen verbundene Einstufung als "Sonderbaufläche" wurde die Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 auf Beschluss der Regionalversammlung Mittelhessen von der Oberen Landesplanungsbehörde am 12.03.2012 zugelassen. Diese Zulassung ist mit der Maßgabe verbunden, dass die künftige "Sonderbaufläche -Handel-" die maximale Größe von 1,9 ha nicht überschreiten darf.

Die Abweichung vom Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 wurde am 08.03.2012 zugelassen.

Aufgrund der im Zuge der Konkretisierung der Bau- und Nutzungskonzeption erfolgten Gliederung der Sonderbaufläche – Handel – in zwei Teilflächen ist eine erneute Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde / Geschäftsstelle der Regionalversammlung erfolgt. Die in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Darstellungssystematik der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Teilflächen entsprechen in ihrem Gesamtumfang weiterhin den mit der Abweichungszulassung verbundenen Maßgaben.

Die ebenfalls als Maßgabe formulierten Sortimentsbeschränkungen und der Einzelhandelsausschluss in der Gewerbefläche können aufgrund der begrenzten Regelungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung nur im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Mit der geänderten Beschlussvorlage für die Regionalversammlung zur erfolgten Abweichungsentscheidung bezüglich der modifizierten Flächendarstellung liegt die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

### **Einzelhandel:**

Durch die "Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen, Gießen - Am Grüninger Pfad" (GMA Köln, August 2011) wurden die Kaufkraftumverteilungen und Auswirkungen auf die Innenstadt und sonstigen Lagen im Stadtgebiet sowie auf die zentralen Versorgungslagen der Nachbarkommunen untersucht.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

Die beabsichtigte Erweiterung des Baumarktes um ein Baustoffcenter sowie die Verlagerung des SOMIT-Marktes aus dem Möbelhaus werden unter Beachtung der erforderlichen Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf andere Standorte des Einzugsbereichs keine unzumutbaren Kaufkraftverlagerungen erwarten lassen. In den weiteren Zonen des Einzugsgebiets wird sich die Umverteilung nur auf dezentrale Lagen bzw. nur in geringer Form auswirken, ohne dass versorgungsstrukturelle und städtebauliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05 "Am Grüninger Pfad" sind die erforderlichen Festsetzungen zu dem maximalen Umfang der Verkaufsflächen und dem maximalen Umfang der zentrenrelevanten Sortimente getroffen. Sie basieren auf den Ergebnissen und Empfehlun-



gen aus den erarbeiteten Gutachten, den Beratungen mit den Planungsbeteiligten und den Maßgaben aus der Abweichungszulassung zum Regionalplan Mittelhessen 2010.

### **Erforderlichkeit der Umweltprüfung:**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird gemeinsam für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den im Parallelverfahren zu ändernden Bebauungsplan erarbeitet.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Zu den beiden Teilflächen des benachbarten FFH-Gebietes 5418-302 "Gewässer in den Gailschen Tongruben" besteht ein Abstand von 215 m bzw. 270 m. Eventuelle Auswirkungen sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar; die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Für die zu betrachtenden Schutzgüter ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit keinen beeinträchtigenden Auswirkungen zu rechnen.

Die im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich für die Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Im Beteiligungsverfahren wurden zum Umweltbericht bisher keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Zur Sicherung des auf dem Gelände angetroffenen Amphibienvorkommens (Kreuzkröte) sind im Umweltbericht bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Maßnahmen zur aufwertenden Umgestaltung benachbarter Lebensräume und für eine Umsiedlung der Population benannt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Diese sind nicht bekannt und auf dieser Planungsebene nicht zu erwarten.

### **Verkehr:**

Das Plangebiet ist über die Pistorstraße, den Steinberger Weg und den Schiffenberger Weg direkt mit dem Stadtzentrum und der Anschlussstelle zum Gießener Ring (A 485) angebunden. In einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan (Durth Roos Consulting, Oktober 2011) wurde unter Berücksichtigung aller heute abschätzbaren Verkehre die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Knotenpunkte nachgewiesen. Die Erweiterung der Verkaufsflächen lässt eine Verkehrszunahme erwarten. Die Anpassung des Lichtsignalprogramms für den Knotenpunkt Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße ist daher erforderlich.

Der Standort ist direkt an den Stadtbus (Linie 801) angebunden.

Die Anlagen der inneren Erschließung für den ruhenden Verkehr im Plangebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Ver- und**

**Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die im Änderungsbereich vorgesehenen baulichen Nutzungen können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

**Immissionsschutz:**

Mit der Änderung des Gebietstyps "Gewerbliche Baufläche" in "Sonderbaufläche -Handel-" ist unter Berücksichtigung der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Verschlechterung oder Konfliktsituation zu erwarten.

**Grünflächen:**

Im Bebauungsplan werden Begrünungsvorschriften festgesetzt. Die Grundstücksflächen sind anteilig zu begrünen bzw. es sind die vorhandenen Vegetationsflächen zu erhalten.

Flächen für Immissionsschutzgrün sind außerhalb angrenzend an den Änderungsbereich bereits im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Verfahren:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/05 "Am Grüninger Pfad".

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.03.2012; die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 02.04.2012 bis 27.04.2012. Der Entwurf wurde am 22.11.2012 beschlossen und die Offenlegung im Zeitraum 04.12.2012 bis 11.01.2013 durchgeführt.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen (Obere Landesplanungsbehörde) wurde die Nichtbeachtung der Maßgaben aus der Abweichungszulassung und eine fehlende Anpassung des Entwurfs an die Ziele der Raumordnung konstatiert. In einer separaten Abstimmung nach Beendigung der Offenlage konnten diese Aspekte ausgeräumt werden. Wesentliche Gründe dafür sind die begrenzte Regelungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung und die vorwiegend überörtliche Betrachtungsweise bei der Abweichungszulassung, die der örtlichen Planungsebene angemessene Modifikationsmöglichkeiten einräumt.

Durch eine Änderungsvorlage zur Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung hinsichtlich der modifizierten Flächendarstellung ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Weitere Anregungen oder Bedenken, die einer Abwägung oder einer Änderung der Darstellungen bedurft hätten, wurden nicht vorgetragen.

Zu weitergehenden Informationen und Detailspekten wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Stadtplanungsamt Gießen  
Februar 2013