

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1481/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 04.04.2013

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 04/05 „ Am Grüninger Pfad,,, 1. Änderung;

hier: Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 04.04.2013 -

Antrag:

- „1. Die im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfs offenlegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Bebauungsplan wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und textlichen Festsetzungen (Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Der Bebauungsplan G 04/05 „Am Grüninger Pfad“, rechtskräftig seit dem 29.08.2003, stellt für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend Gewerbegebiet i.S. des §

8 BauNVO dar. Für die Auslagerung eines Möbeldiscounters aus dem Haupthaus des Möbelhauses Sommerlad und die Ansiedlung eines Baustoff-drive-in-Marktes ist die Änderung des Bebauungsplanes in zwei Sondergebiete planungsrechtlich erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung

Die Unternehmen (Möbelhaus Sommerlad und Bau- und Heimwerkermarkt OBI) an der Pistorstraße/ Ferniestraße beabsichtigen zur Optimierung ihrer Angebotsstruktur eine Betriebsauslagerung auf die bisher ungenutzten Flächen östlich der Pistorstraße und südlich der Spoerhasestraße. Die Auslagerungen dienen der Sicherung und dem Ausbau der Marktbedeutung beider Unternehmen am Standort im Schiffenberger Tal.

Zwischen dem Möbeldiscounter ganz im Süden des Plangebietes und der Fläche für den Baustoffmarkt im Norden wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Sortiment des Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt wird nicht erweitert, sondern der SOMIT-Markt nur ausgelagert. Dies begründet die Einbeziehung des Sondergebietes (SO1) in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung, damit die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden können. Die neu geschaffenen Angebote ergänzen die in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen. Die Erschließung erfolgt über das bestehende leistungsfähige Verkehrsnetz.

Geltungsbereich, städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich der Straße Schiffenberger Weg, Steinberger Weg und Pistorstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1.

Änderung umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 14, die Flurstücke Nr. 54, 55, 56 und 57/1 tlw. und schließt sich damit südlich an den bestehenden OBI-Bau- und Gartenfachmarkt an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4,5 ha.

Hinzu kommt das Flurstück Flur 14, Nr. 63/1 tlw. und damit der Bereich des Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt an der Ferniestraße/ Pistorstraße mit einer Fläche von rd. 3,0 ha. Hier bedarf es jedoch ausschließlich der Änderung der Textlichen Festsetzungen.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung steht die Modifizierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden zwei Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Baustoffhandel“ und „Möbelmarkt“ festgesetzt. Zwischen den beiden Sondergebieten wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Planung der Investorengemeinschaft bedarf es der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stichstraße (Flur 14, Flurstück Nr. 55) nicht, sodass die Festsetzung dieser Verkehrsfläche zugunsten einer überbaubaren Grundstücksfläche entfällt. Die bestehenden und von der Stadt Gießen als wertvoll eingestuften randlichen Grünstrukturen bleiben auch im Zuge der vorliegenden Planung erhalten.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan GI 04/ 05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung wurde am 24.03.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im umfassenden Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan – Vorentwurfs wurde nach Bekanntmachung am 31.03.2012 im Zeitraum vom 02.04.2012 bis einschließlich 27.04.2012 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zeitlich parallel wurden die Ämter und Träger öffentlicher Belange bis einschließlich 27.04.2012 zur schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert.

Am Samstag, den 24.11.2012 wurde der am 22.11.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasste Entwurfsbeschluss in den Gießener Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 04.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht öffentlich aus. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich über die Offenlage informiert und mit Frist bis zum 11.01.2013 beteiligt. Die Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, dass eine erneute eingeschränkte Beteiligung erforderlich wurde. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.03.2013 bis einschließlich 22.03.2013 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Ergebnis der Offenlage

Insgesamt 63 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter wurden angeschrieben. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 27 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Davon teilten 15 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Die Bedenken des Regierungspräsidiums, wonach sich die für den Möbeldiscounter vorgesehene Fläche im Süden des Plangebietes nicht mehr in dem Bereich befindet, für den eine Abweichung vom Regionalplan beantragt und zugelassen wurde, wurde durch einen Änderungsbescheid vom 13.03.2013 entsprochen. Ebenfalls wurde der Maßgabe der oberen Landesplanungsbehörde entsprochen, für das Gewerbegebiet Einzelhandel nur im Rahmen der Selbstvermarktung zuzulassen. Der Anregung der IHK und des Einzelhandelsverbandes, für das Sondergebiet Baustoffhandel das innenstadtrelevante Randsortiment auszuschließen, wurde gefolgt.

Auf Anregung der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) wurde ein Leitungsrecht in der Parkplatzfläche südlich des Regenrückhaltebeckens zugunsten der Stadt Gießen bzw. der Versorgungsträger ergänzt, um die Neuordnung der Entwässerung im Bereich der ehemaligen Werksfläche der Fa. Gail über ein neues Ablaufbauwerk und eine neue Ablaufleitung, die infolge der geplanten Wasserspiegelabsenkung vom Dreier-Weiher erforderlich wird, zu gewährleisten.

Da diese Änderungen die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt sind, wurden nur die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die berührte Öffentlichkeit beteiligt.

Die eingeschränkte Beteiligung hat keine Anregungen und Hinweise ergeben, die zu einer Änderung oder Anpassung des Bebauungsplanentwurfes geführt hat.

Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss werden mit Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen der Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen rechtskräftig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen
2. Verkleinerte Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift