

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1790/2013**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 10.10.2013

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Mi - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Stephan Henrich

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

#### Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/14 "Pendleton-Areal";  
 hier: Annahmebeschluss und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
 - Antrag des Magistrates vom 28.10.2013 -**

#### Antrag:

- „1. Der von der Firma Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG/Butzbach mit Schreiben vom 30.09.2013 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich als Teilfläche des Bebauungsplangebietes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.“

#### Begründung:

##### Anlass, Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanung

Nach einer Ausschreibung der Bundesimmobilie in 2010, einer umfassenden und in Varianten geführten Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung mit anschließender nochmaligem Vergabeverfahren aufgrund einer deutlich reduzierten Verkaufsfläche sowie der Vorabstimmung der erschließungstechnischen Anforderungen soll jetzt schnellstmöglich das Baurecht für einen neuen Marktstandort im Gießener Ostviertel geschaffen werden.

Die Fa. Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG/Butzbach wird als Vorhabenträger einen neuen Lebensmittel-Discounter mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Drogeriemarkt (DM) errichten und die erforderliche Erschließung auf eigene Rechnung herstellen. Hinzu kommen noch ergänzende Dienstleistungsangebote wie z.B. ein Bäckerei-Café und eine SB Bankserviceeinrichtung.

Für diese Einzelhandelsvorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Daher wird die Neueinleitung des Aufstellungsverfahrens nach Annahme des Antrages des Vorhabenträgers erforderlich.

Zur Verfahrensbeschleunigung können die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ genutzt werden, da der räumliche Geltungsbereich in 2007 in diesem Gesamtplan entwickelt wurde. Daher kann auf eine erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

Als Planungsziele werden die zeitnahe Schließung der Versorgungslücke für den Teilbereich des Ostviertels und insbesondere das Quartier östlich des Gießener Ringes (Marshall-Siedlung), die städtebauliche Aufwertung des noch mit dem ehemaligen PX-Markt bebauten Areales und die Erschließung auch für den rückwärtig zu entwickelnden Bereich, auf dem unter Umständen das neue städtische Gefahrenabwehrzentrum realisiert wird, aufgeführt.

Auch grünordnerische Ziele wie die Entsiegelung und ausreichende Begrünung des im Bestand fast vollständig versiegelten bzw. bebauten Bereiches und die Ergänzung des Grünzuges entlang der Grünberger Straße werden verfolgt.

#### Räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der rd. 2,1 ha große räumliche Plangeltungsbereich umfasst die mit dem PX-Markt bebaute Teilfläche des Pendleton-Areals sowie die bereits weitgehend vorhandene Straßenanbindung an die Kreuzung Grünberger Straße/Rödgener Straße.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ in 2007 wurde dieser Teilbereich aus dem Aufstellungsverfahren heraus getrennt. Daher liegt derzeit noch ein unbeplanter Innenbereich vor.

Der Regionalplan Mittelhessen stellt eine Siedlungsfläche Bestand dar.

Der Flächennutzungsplan Gießen (2000) stellt eine Mischbaufläche Planung vor.

Im Zuge eines raumordnerischen Abweichungsverfahrens wird die landesplanerische Genehmigungsgrundlage für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lidl) eingeholt.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne förmliches Verfahren und Genehmigungsnotwendigkeit angepasst werden.

Es wird eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt.

#### Aufstellungsverfahren

Es wird das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt. Es handelt sich bei dieser Planung um die Nachverdichtung eines bestehenden besiedelten Gebietes durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und bessere Ausnutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur.

Da die geplante zulässige Grundfläche weit unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, handelt es sich um die Fallgruppe 1 ohne Umweltprüfung. Dennoch wird aufgrund der Zusammenhangs-Planung im Gesamtbereich „Dulles-Siedlung“ eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Eine Vorabstimmung des Bauvorhabens mit den städtischen Erschließungsanforderungen hat bereits statt gefunden.

Nach der erforderlichen einmonatigen Offenlegung des Planentwurfes sowie der Trägerbeteiligung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah in 2014 zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanung sowie des Abweichungsantrages erfolgt durch das Stadtplanungsamt. Die Fa. Lidl wird die vollständigen Planungskosten und alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderlichen Gutachten übernehmen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
(mit Vorhabensbeschreibung)
2. Bebauungsplan-Geltungsbereich

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift