

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. Gi 04/27 „Bänninger-Gelände“**

#### **Vorbemerkung**

Das Planziel des Bebauungsplanes GI 04/27 "Bänninger-Gelände" ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Absicherung der geplanten baulichen Veränderungen und Umstrukturierungsmaßnahmen für die Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels (u.a. Baumarkt, Sportfachmarkt) auf Teilflächen des Altindustriestandortes. Vor allem im nördlichen Bereich soll weiterhin gewerbliche Nutzung (Dienstleistung-, Handwerk, Logistik) erfolgen. Mit dem Bebauungsplan wird darüber hinaus die Fläche für die neue innere Erschließung des Plangebietes erfasst, sodass insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Plangebietes ermöglicht wird.

.Das Gebiet liegt im Südosten der Stadt in der Gemarkung Gießen (Flur 13 u. Flur 15) und wird begrenzt im Norden und Osten vom Schiffenberger Weg, im Süden durch den Sandkauter Weg und im Westen durch den Erdkauter Weg. Das Bebauungsplangebiet umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 13 die Flurstücke Nr. 154/7, 154/15, 160/5, 166/9, 166/13, 166/14, 166/16, 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22, 166/23, 166/24, 166/25, 166/26, 175/16 tlw., 175/17 tlw., 195/1 tlw., 195/2 und 196/11 tlw. sowie Flur 15 das Flurstück Nr. 99/6 tlw. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 11,8 ha.

Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns lagen große Teile des Gebietes der ehemaligen Produktionsstätten der Firma Bänninger seit Jahren bereits brach. Die vollständige Nutzungsaufgabe erfolgte Mitte 2009. Teilbereiche des ehemaligen Betriebsgeländes sind z.T. mit Produktionsrückständen und Formsanden aufgeschüttet.

Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen soll die bestehende Altablagerung auf ein einheitliches Niveau abgetragen und entsorgt bzw. nachhaltig gesichert werden.

Die konkreten Planungsziele, die verfolgt wurden, sind:

- Revitalisierung einer Industriebranche über private Investitionen
- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel.

Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich folglich aus § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich hierbei zweifelsohne um eine Stadtumbaumaßnahme handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Festlegung zum Stadtumbaugebiet erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2006.

Die Revitalisierung der Industriebranche erfolgt aufgrund des Einsatzes privaten Kapitals ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder.

#### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/27 "Bänninger-Gelände" wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung war verzichtbar, da das Gelände planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich beurteilt war. Für die Erarbeitung des Umweltberichts wurden die bewährten Prüfverfahren (u.a. Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichten.

Im Rahmen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden zwei Untersuchungen (Winter 2008/2009) und Frühsommer 2010 durchgeführt.

Bereits seit 1992 erfolgte eine erste Erkundung von Boden- und Grundwasser hinsichtlich des Gefährdungspotentials aus der früheren gewerblichen Nutzung und die Sanierung/Sicherung eines Teiles der Altlasten.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Das Plangebiet liegt im Gießener Becken im Naturraum "Marburg-Gießener Lahntal". Die Fläche ist durch eine sehr hohe Versiegelung vorbelastet. Die Böden weisen keine natürliche Bodenstruktur mehr auf und sind durch Baumaßnahmen, Umschichtungen und die Ablagerung von belasteten Formsanden in ihren natürlichen Funktionen gänzlich gestört. Im Rahmen der Umnutzung werden bzw. wurden umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Versiegelungen sind als intensive Nachnutzung einer Industriebrache vertretbar. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich; das Oberflächenwasser wird im Trennsystem abgeleitet.

Trotz des hohen Versiegelungsgrades wird durch die gegenüber dem Bestand aufgelockerte Gebäudestellung und die vorgesehene Durchgrünung eine Verbesserung des Kleinklimas erzielt. Die punktuelle Erwärmung wird reduziert und der Luftaustausch verbessert.

Im Zuge der Altlastensanierung können die ursprünglichen Grünbereiche (Ruderalflächen, begrünter Deponiekörper/Formsandhalde) nicht erhalten bleiben. Für eine spätere Begrünung des Gebiets werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Pflanzgebote festgesetzt.

Seltene oder geschützte Pflanzen- und Tierarten konnten auf dem Gelände nicht nachgewiesen werden.

Entsprechend § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der Bauleitplanung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 28.03.2011 bis zum 15.04.2011 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben vom 25.03.2011 und

Frist bis zum 06.05.2011. Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 durchgeführt. Eine erneute Offenlegung zu geänderten Teilen des Entwurfes, die nur die textlichen Festsetzungen und die Begründung betrafen, wurde vom 07.09. 2012 bis 09.10.2012 durchgeführt.

Der überwiegende Teil der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Rahmen der 1. Offenlegung nimmt Bezug auf die geplante Größenordnung der Verkaufsfläche sowie auf den Sortimentsumfang. Die aus der Prüfung der Anregungen resultierenden Änderungen betreffen den Einzelhandelsausschluss für alle Gewerbegebiete und die Aufnahme einer wasserrechtlichen Satzung sowie die Umsetzung der Maßgabe 2 aus der Abweichungsentscheidung zum Regionalplan Mittelhessen, die Sortimentsstruktur und den Großkundenanteil des Bürofachmarktes in der Begründung zum Bebauungsplan zu konkretisieren. Da diese Änderungen der Festsetzungen die Grundzüge der Planung berührten, wurde eine 2. Entwurfs-offenlage erforderlich.

Im Rahmen der zweiten Offenlegung wurden Hinweise zum Immissionsschutz, Altlasten und Verkehrserschließung gegeben, die nicht Gegenstand der zweiten Offenlegung waren, da hier nur zu den geänderten Inhalten des Entwurfs Stellung genommen werden konnte.

Weitere Stellungnahmen gaben Hinweise zu wasserrechtlichen Aspekten (zentrale Rückhaltung) und zum Klimaschutz (Albedoeffekt), denen aufgrund der Entwässerungsplanung mit einer dezentralen Regenrückhaltung auf den Grundstücken oder aufgrund des mangelnden Festsetzungskatalogs des Baugesetzbuches und fehlender Praktikabilität an einem Gewerbebestandort (helle Fahrbahnbeläge) nicht gefolgt wurde.

Die Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes sowie auch der juristischen Vertreter der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co.KG, der ROW Immobilien GmbH & Co.KG und OBI GmbH Co. Deutschland KG beziehen sich u.a. auf die Methodik der Stellungnahme der GMA zum Bürofachmarkt. Es wird befürchtet, dass es bei der Ansiedlung eines Bürofachmarktes im Plangebiet entgegen der Aussagen der Gutachter zu städtebaulichen Auswirkungen in der Innenstadt kommen wird. Weiterhin wird ein städtebaulicher Vertrag zur Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortimentes im Bereich Sportartikel für den Standort Bänninger Gelände und Karl-Glöckner-Straße nicht als geeignetes Instrument angesehen. Dem kann entgegengehalten werden, dass der Gutachter plausibel auf Basis einer Bestandsaufnahme des Büro- und Schreibwarensortiments in der Innenstadt Gießens erläutert, dass trotz eventuell hoher Umsatzverluste keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, da das Büro- und Schreibwarensortiment kein Leitsortiment des Innenstadthandels darstellt. Da Festsetzungen für den Bereich Karl-Glöckner-Straße für den dort ansässigen Sportfachmarkt nicht im Rahmen des Bauleitplanes zum Bänninger-Gelände getroffen werden können, wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen eine vertragliche Regelung vereinbart. Die obere Landesplanungsabteilung des Regierungspräsidiums Gießen bewertet die vorliegende Planung als mit den Zielen der Raumordnung und der Abweichungsentscheidung vereinbar.

Die Stellungnahmen der juristischen Vertreter halten darüber hinaus u.a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche für das Sondergebiet Baumarkt für rechtswidrig. Dem wird entgegengehalten, dass von den Möglichkeiten nach der BauNVO nach § 16 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 BauNVO Gebrauch gemacht wurde.

Weitergehende Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

### **3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Gelände weiterhin brach liegen würde und mit den verfallenden Werksanlagen weiterhin eine Verschmutzungsgefahr für Boden und Grundwasser bestehen würde.

Die Durchführung der Planung dient insbesondere auch der Sanierung dieser Gefährdungsbereiche.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aufgrund der gegebenen Ausgangssituation, aus städtebaulichen Gründen und wegen der im Ergebnis positiven Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine tragfähigen Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 19.12.2012 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 22.12.2012 rechtswirksam.

Gießen, den 18.01.2013