

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1793/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 15.11.2023

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Wi - 2335
 Verfasser/-in: Frau Gabriele Kron

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

2. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 "Waldweide";

**hier: Annahme- und Einleitungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 15.11.2023 -**

Antrag:

„1. Der von Frau Schäper mit Schreiben vom 23.10.2023 beantragten vorhabenbezogenen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“ (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“ eingeleitet.

3. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Dem Lebensmitteldiscounter „Norma“ in Kleinlinden kommt aufgrund seiner zentralen und fußläufig erreichbaren Ortslage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil zu. Schon 2016 wurde der Markt erweitert, um weiterhin dessen Bestand und Konkurrenzfähigkeit zu sichern. Nun soll der Markt abermals um rund 200 m² Verkaufsfläche, von 1.000 m² auf 1.200 m², vergrößert werden, um sich den gestiegenen Anforderungen an eine zeitgemäße Präsentation des Warenangebotes stellen zu können. Die Eigentümerin des Markt-Grundstückes hat dafür einen Antrag auf eine 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt.

Unter Einbeziehung und Aufgabe des jetzigen Bäckerei-Shops, soll das Gebäude innerhalb der bereits versiegelten Parkplatzfläche auf der Ostseite zur Frankfurter Straße hin erweitert werden. Zudem soll, als Ersatz für den wegfallenden Back-Shop, die Unterbringung eines neuen, externen Back-Shops mit 152 m² Nutzfläche auf dem Parkplatz ermöglicht werden. Die auf der verkleinerten Parkplatzfläche verbleibenden Stellplätze reichen aus, um auch den künftigen Stellplatzbedarf abzudecken.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Vorhaben befindet sich am Standort Frankfurter Straße 346 in Kleinlinden. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Baugrundstück in Kleinlinden, Flur 1, Flurstück-Nr. 405/12 und hat eine Größe von ca. 5.400 m².

Mit dem seit dem 24. Nov. 2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“ wurde das Bauverbot für einen Lebensmittelmarkt auf den ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom geschaffen, um eine zusätzliche und fußläufige Versorgung der Kleinlindener Bevölkerung zu sichern.

Für eine Vergrößerung des Marktes um 220 m² Verkaufsfläche wurde mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“, rechtskräftig seit dem 11.07.2015, Planungsrecht geschaffen.

Die rechtskräftige 1. Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung fest: „ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.020 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1000 m² nicht überschreiten...“.

Ziele des Planverfahrens

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt in der Frankfurter Straße 346 handelt es sich um einen Discounter der Firma „Norma“. Der Standort ist zentral gelegen. Die umliegenden Wohngebiete sind fußläufig über die Waldweide und die Frankfurter Straße gut angebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt, mit Ausnahme eines Fußwegezuganges zur Waldweide, nur von der Frankfurter Straße und ist ebenfalls als gut zu bezeichnen.

Bereits 2016 hat der „Norma“-Markt mit der Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 m² die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Zu der damaligen Erweiterung wurde in einer Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMS) aus Köln im August 2014 untersucht, ob durch die Erweiterung negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und auf die Versorgung der Bevölkerung in Gießen und Umland zu erwarten seien. Die Untersuchung wies nach, dass sich der Lebensmittelmarkt an einem städtebaulich integrierten Standort befindet und es sich bei diesem Discounter um einen klassischen Nahversorger für den Stadtbereich handelt. Von der Markterweiterung wurden weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Effekte erwartet. Weder für Gießen noch für das Umland wurde eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Geschäftszentren bzw. Nahversorgungslagen erwartet.

Gleiches ist auch für die nun beantragte, nochmalige Markterweiterung anzunehmen. Gemäß der aktuellen Fortschreibung und Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen (erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA, aus Köln im Juli 2023), wird der „Norma“-Markt in Kleinlinden als ein großflächiger, solitär gelegener Lebensmittelmarkt angeführt, der in siedlungsräumlich integrierter Lage – neben dem Standortbereich Heerweg mit dem „REWE“- und Getränkemarkt als Nahversorgungslage - ebenfalls eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt (s.o. GMA 2023, S.102).

Mit diesen beiden großflächigen Märkten wird Kleinlinden quantitativ eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln attestiert. Qualitativ werden die Marktauftritte der beiden Lebensmittelmärkte in Kleinlinden als zeitgemäß beurteilt. Trotz des geringen Angebots sei ein Betriebstypenmix gewährleistet und ein ergänzendes Angebot (u.a. Getränkefachhandel und Bäckereien) vorhanden. Drogeriewaren würden durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgedeckt. Daher sei die Nahversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Kleinlinden gut aufgestellt (s.o. GMA 2023, S. 68).

Durch das unterschiedliche Warenangebot des Vollsortimenters „REWE“ im Heerweg und des Discounters „Norma“ ergänzen sich die beiden Märkte im Stadtteil Kleinlinden. Um diese gute Nahversorgung auch zukünftig zu erhalten, soll die Wettbewerbsfähigkeit des Lebensmitteldiscounters „Norma“ gesichert werden. Dafür bedarf es nochmals einer Verkaufsflächenerweiterung um 200 m², um auch zukünftig noch eine zeitgemäße Präsentation der Waren zu ermöglichen, wofür mehr Flächen notwendig sind. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist keine Sortimentserweiterung, weder in der Sortimentsvielfalt noch in der Produktauswahl, vorgesehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Norma-Markt festgesetzte Limitierung der zentrenrelevanten Randsortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche wird beibehalten werden. Mit der Maßnahme soll die Attraktivität des Marktes gestärkt und damit wieder dessen Fortbestand gesichert werden, um sowohl

die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung als auch, aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung durch die Lage an der Frankfurter Straße und die vorliegende Bushaltestelle „Waldweide“, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche zu sichern.

Es ist geplant, den mit der Markterweiterung wegfallenden, inhäusigen Back-Shop neu auf der bestehenden Parkplatzfläche unterzubringen. Dabei soll dieser auch erweitert und mit einem Café- Angebot attraktiviert werden, um mit einem wettbewerbsfähigen Auftritt weiterhin die fußläufige Versorgung der Wohnumgebung mit frischen Backwaren aufrechtzuerhalten.

Das Grundstück weist auch für einen nochmals vergrößerten, eingeschossigen Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² und einen Bäcker-Café noch eine ausreichende Größe für funktionsfähige Außenflächen auf. Auch nach dem Wegfall bestehender Stellplätze für die Erweiterung des Marktes, werden noch immer die nach der Gießener Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradab- und Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Es werden nicht mehr Kunden und somit mehr Fahrten auf dem Parkplatz erwartet, sondern die Kunden sollen bei ihren einzelnen Marktbesuchen zu dem Kauf von mehr Waren angeregt werden.

Flächenmäßig bleibt der Anteil der Grünflächen erhalten, da die neu überbaute Grünfläche grundstücksintern durch Rückbau von Stellplatzfläche vor dem Norma-Markt ausgeglichen werden soll. Die vorhandene Eingrünung wird nur durch die bauliche Erweiterung des neuen Bäckerei-Shops beeinträchtigt, da hier zwei vorhandene Bäume umgepflanzt werden müssen, in dem Bereich vor dem Norma-Markt.

Verfahren

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird auch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger erfolgen.

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen und sehr kleinen Baufläche handelt und davon ausgegangen wird, dass die nochmalige Erweiterung des bereits großflächigen Einzelhandelsbetriebes um 200 m² keine erheblichen Umwelteinwirkungen auslöst, soll die vorhabenbezogene 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht dargestellt und berücksichtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren entfällt auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Gleichwertig zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren, wird aber eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Änderungsverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt werden, in der allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben wird.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der beiliegenden Bau- und Nutzungsbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag der Vorhabenträgerin, Frau Schäper, mit anliegender Baubeschreibung und verkleinertem Lageplan
2. Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Bebauungsplanänderung
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan 1. Änderung KL 09/05 „Waldweide“ (auszugsweise und verkleinert)

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift