

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/0490/2006**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 23.10.2006

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hen/Ro - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Henrich

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	20.11.2006	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	05.12.2006	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	21.12.2006	Entscheidung

**Betreff:**  
**Bebauungsplan GI 05/18 "Rodheimer Straße West";**  
**hier: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung**  
**- Antrag des Magistrats vom 23.10.2006 -**

**Antrag:**

- Für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004/ BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 21.06.2005/BGBl. I S. 1818) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ beschlossen. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Gießen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens:  
 Flur 36 Nrn. 155/29 und 324/2 teilweise (tlw.),  
 Flur 37 Nrn. 391/6, 426/2, 431/1 und 455/3 sowie  
 Flur 38 Nrn. 1/1, 1/5, 1/6, 2/7, 438/4 und 448/19.

2. Der Geltungsbereich umfasst Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne G 10 „Hardtallee“ und G 54 „Hessenhallen“, die durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.
3. Als wesentliche, vorläufige Ziele des Planverfahrens werden beschlossen:  
Auf der Nordseite der Rodheimer Straße:
  - Erhaltung und planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes mit seiner Verkaufsflächengröße von ca. 800 m<sup>2</sup>,
  - Erhaltung und planungsrechtliche Absicherung einer Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes mit Backwarenverkauf und Randsortimenten von 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf maximal 600 m<sup>2</sup>, wenn der schalltechnische Verträglichkeitsnachweis geführt werden kann.Im Straßendreieck:
  - Planungsrechtliche Absicherung eines Fachmarktes im Umfang der bestehenden Einzelhandelseinrichtung innerhalb eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche entsprechend des Bestandes von derzeit rd. 1.800 m<sup>2</sup> und Einschränkung der zulässigen Sortimente auf innenstadtverträgliche Warengruppen ohne Lebensmittel und Getränke,
  - Klärung der Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungsanforderungen für die Parkplatzfläche (u. a. für Flohmarkt genutzt) mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange,
  - Erhaltung und gestalterische Aufwertung des vorhandenen Wassergrabens sowie der graben- und straßenbegleitenden Grünbestände.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.

**Begründung:**

Für das ca. 3,6 ha große Plangebiet am westlichen Ende der Rodheimer Straße das unmittelbar an die 1. Änderung G 54 „Westlich Lehmweg“ angrenzt soll nunmehr ein Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchgeführt werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen angesichts denkbarer baulicher Erweiterungen oder Umnutzungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu aktualisieren. Dabei soll auch unter Berücksichtigung der einzelhandelbezogenen Entwicklungen in der Gießener Innen- und Weststadt sowie in den angrenzenden Westkreis-Gemeinden vorrangig der Bestand gesichert und unverträglichen Veränderungen in der gebietlichen Einzelhandelsversorgung und der Sortimentsstruktur vorgebeugt werden.

Der neue Bebauungsplan überplant Teilbereiche von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen. So liegen der vorhandene Lebensmittelmarkt (LIDL) und der Getränkemarkt (EinsA) innerhalb eines im Bebauungsplan G 10 „Hardtallee“ (1975) festgesetzten Mischgebietes, während der sog. „Schnäppchenmarkt“ (Karstadt) sich

innerhalb eines im Bebauungsplan G 54 "Hessenhallen" (1981) festgesetzten Mischgebietes befindet.

Bei möglichen baulichen oder nutzungsmäßigen Veränderungen dieser Einzelhandelsbetriebe bilden die geltenden Bebauungsplan-Festsetzungen mit der jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnung (1968 bzw. 1977) keine ausreichende planungsrechtliche Sicherheit für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Daher besteht für diese Grundstücke in exponierter Lage ein Planungsbedarf.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt (Lidl) mit seiner derzeitigen Verkaufsfläche von 798 m<sup>2</sup> wurde in den letzten Jahren mehrfach umgebaut und weicht in seiner überbauten Fläche teilweise von den Planfestsetzungen ab. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes GI 05/18 "Rodheimer Straße-West" soll eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und eine Vermeidung einer Verkaufsflächenvergrößerung mit der Folge, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht, erreicht werden.

Beim vorhandenen Getränkemarkt (Eins A) ergab sich durch die kürzlich erfolgte Verlegung der Stellplatzzufahrt die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung und damit verbunden einer Vergrößerung der Verkaufsfläche. Da auch der Getränkemarkt teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt, soll durch die Bebauungsplan-Neuaufstellung eine entsprechende Anpassung sowie die planungsrechtliche Vorbereitung der möglichen Erweiterung unter Vermeidung der Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erreicht werden. Im Rahmen der Planaufstellung bzw. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung soll auch ein schalltechnischer Verträglichkeitsnachweis in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung geführt werden.

Für den vorhandenen Fachmarkt (Karstadt "Schnäppchenmarkt") soll der Zulässigkeitsrahmen für eine mögliche Umnutzung geregelt werden.

In dem Gebäude war bis 1983 ein Lebensmittelmarkt betrieben worden. Danach folgte die Nutzung als Teppichcenter der Fa. Karstadt, wobei in 1995 eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.500 auf wie heute noch vorhanden 1.790 m<sup>2</sup> genehmigt und umgesetzt wurde.

Seit einigen Jahren führt die Fa. Karstadt in dem Gebäude einen Abverkauf von in den Konzernfilialen deutschlandweit vorhandenen Restposten und Sonderangeboten verschiedenster Sortimente durch.

Eine mögliche Nachfolgenutzung als Lebensmittelmarkt würde wegen der mittlerweile entstandenen Lebensmittelversorgungsstrukturen in der Weststadt und im weiteren Umfeld negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen. Ebenso würde eine dauerhafte Etablierung innenstadunverträglicher Hauptsortimente mit Warengruppen des Nonfood-Sektors negative Auswirkungen entfallen.

Daher soll der aufzustellende Bebauungsplan einen differenzierten Zulässigkeitsrahmen für das künftige Fachmarktsortiment definieren.

Die im Plangeltungsbereich liegenden Verkehrs-, Grün- und sonstigen Flächen sollen keine Änderung erfahren.

Allerdings soll für den im Bebauungsplan G 54 "Hessenhallen" als Private Grünfläche festgesetzten Bereich westlich des Flutgrabens geprüft werden, inwieweit sich die derzeitige Nutzung als Parkplatz und für regelmäßige Flohmärkte mit dem Planungsziel Grünfläche vereinbaren lässt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

Übersichtsplan Plangeltungsbereich zum Einleitungsbeschluss

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift