

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2628/2009**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.09.2009

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

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

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

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 04/13 "Karl-Glöckner-Straße", 1. Änderung
hier: Einleitungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 25.09.2009 -

Antrag:

- „1. Der von der Firma Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt GmbH & Co. KG, Gießen mit Schreiben vom 09.09.2009 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1,3 und 4) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich mit den Flurstücken Flur 15 Nr. 19/3, 20/9, 20/19 teilweise in der Gemarkung Gießen (Stand September 2009) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines 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:

Der Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ setzt teilräumlich ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Sportartikelfachmarkt und einen Multi-Media-Fachmarkt fest. Um aus der Verkaufsfläche des Multi-Media-Marktes eine Teilfläche für einen Fachmarkt für Heimtierartikel heraustrennen zu können, bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes. Der Fachmarkt für Sportartikel bleibt in seiner Größe und seiner Verkaufsfläche unverändert bestehen. Der Multi-Media-Fachmarkt reduziert seine Verkaufsfläche unter Beibehaltung des Sortiments von max. 2.406 m² auf max. 1.245 m² zu Gunsten der Anlage eines Heimtierfachmarktes. Der Heimtierfachmarkt wird eine Verkaufsfläche von max. 1.122 m² aufweisen. Die Verkaufsfläche wird in sechs Abteilungen für die Warengruppe für Hunde, Katzen, Nager, Vögel, Aquaristik/Teich und Terraristik aufgeteilt (siehe Anlage 3). Das Warensortiment umfasst vom Tier über Tierfutter für alle Warengruppen Spezialartikel zur Pflege und Haltung der Tiere.

Die Zufahrt zu dem Heimtierfachmarkt wird über die bereits bestehenden Zufahrten in der Karl-Glöckner-Straße erfolgen bzw. über die Zufahrt vom Schiffenberger Weg, sodass die bestehende Erschließung des Grundstücks nicht geändert wird. Die Anzahl der bestehenden Stellplätze für den Sportfachmarkt und den Multi-Media-Fachmarkt stellt mit 434 Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung ein deutliches Überangebot an Stellplätzen dar, sodass für die Angebotserweiterung durch den Heimtierfachmarkt bei gleichbleibender Verkaufsfläche in der Summe für alle drei Fachmärkte an dem Standort keine weiteren Stellplätze erforderlich sind. Die Anlieferung des Heimtierfachmarktes erfolgt von der Karl-Glöckner-Straße aus.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Das Vorhaben befindet sich im Gewerbegebiet Karl-Glöckner-Straße östlich des Schiffenberger Wegs.

Der im Verfahren zu betrachtende räumliche Geltungsbereich der Änderung soll das bereits bestehende Sondergebiet umfassen und zum Schiffenberger Weg hin um die unmittelbar am Gebäude angeordneten Stellplätze inklusive Zufahrt erweitert werden, da der Vorbau des Sportartikel-Fachmarktes bereits im Gewerbegebiet liegt und auch der Eingang des Tierbedarfsmarktes an dieser Seite angeordnet werden soll.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt im Bereich des Vorhabens eine Sonderbaufläche – Handel - dar. Die geplante Erweiterung der Sondergebietsfestsetzung wird im laufenden Änderungsverfahren des FNP angepasst.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“, rechtskräftig seit dem 03.12.2003 nach Erlangung der Rechtskraft in Teilen aufgehoben.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Da es sich bei dieser Nutzungsänderung um eine Neuaufteilung der Verkaufsfläche innerhalb eines Gebäudes für zukünftig zwei unterschiedliche Anbieter handelt, sodass nur eine neue Innenaufteilung innerhalb des bestehenden Gebäudes geplant ist, beschränken sich die städtebaulichen Ziele darauf, eine mit der Fassadengestaltung des benachbarten Sportartikel-Fachmarktes korrespondierende Eingangs- und Fassadengestaltung in Abstimmung mit dem

Vorhabenträger zu entwickeln. Hinsichtlich der stadtgestalterischen Gliederung des Gewerbegebietes im öffentlichen Raum wird im Rahmen der Änderungsplanung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Ergänzung der Baumreihe entlang der Karl-Glückner-Straße verfolgt.

Verfahren

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einer überbauten Grundfläche von ca. 1,5 ha soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die teilweise Nutzungsänderung auf einem innerstädtischen Grundstück ohne eine Erhöhung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche.

Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird kein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegenden Baukonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Antrag des Investors auf Einleitung des Planverfahrens
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Beschreibung des Vorhabens
4. Verkleinerte Pläne zum Vorhaben (Grundriss und Ansicht)

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