

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2921/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 16.02.2010

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

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 05/18 "Rodheimer Straße-West"
hier: Vorentwurfsbilligung, Veränderungssperre, Bekanntmachung

Antrag:

„1. Der Bebauungsplan-Vorentwurf GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ (Anlage 1) mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird als Plankonzept zur Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes gebilligt.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3. Die in der Anlage beigefügte Veränderungssperre für ein Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereiches wird als Satzung beschlossen.

4. Der Magistrat wird beauftragt, die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.“

Begründung:

Für das ca. 3,5 ha große Plangebiet beidseits des westlichen Endes der Rodheimer Straße wurde am 21.12.2006 der Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Planungsziele für die Änderung von Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne G 10 „Hardtallee“ (1975) und G 54 „Hessenhallen“ (1981) waren die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung und Sortimentsstruktur sowie die Klärung der Nutzungsperspektive für den Parkplatzbereich westlich des Weststadt-Vorfluters (Flohmarktgelände).

Inzwischen wurde der vorhandene Getränkemarkt auf eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 670 m² erweitert. Der im Einleitungsbeschluss als Voraussetzung für diese Betriebserweiterung geforderte schalltechnische Verträglichkeitsnachweis wurde im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Im Februar 2009 wurde ein Baugesuch zur Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² eingereicht. Hierfür wurde zur Sicherung der o.g. Planungsziele die Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB beantragt und mit Wirkung ab 28.04.2009 um ein Jahr verfügt.

Seit Anfang 2009 wurden Verhandlungen mit der neuen Eigentumsverwalterin der südlich der Rodheimer Straße liegenden Gewerbeflächen aufgenommen sowie Vorabstimmungen möglicher Bebauungs- und Nachfolgeoptionen geprüft.

Als wesentliches Zwischen-Ergebnis wurde hierbei erreicht, dass die im großflächigen Einzelhandelsbetrieb („Schnäppchenmarkt“) vorhandene Nutzung auf absehbare Zeit erhalten bleibt und eine teilweise Neubebauung auf dem Parkplatzareal mit Unterbauung der Hochspannungsleitung grundsätzlich möglich sein könnte.

Konkretisierte Planungsziele und Inhalte des Plankonzeptes zum Vorentwurf

Im vorgelegten Plankonzept (Bebauungsplan-Vorentwurf) werden

- der erweiterte Getränkemarkt innerhalb eines Mischgebietes gesichert und durch die am Gebäudebestand orientierte überbaubare Grundstücksfläche eine nochmalige Erweiterung vermieden,
- der vorhandene Lebensmittelmarkt innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes gesichert und über die überbaubare Grundstücksfläche sowie textliche Festsetzungen eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 800 m² zur Vermeidung der Großflächigkeit ermöglicht,
- der vorhandene Einzelhandelsbetrieb südlich der Rodheimer Straße („Schnäppchenmarkt“) in seinem Bestand innerhalb eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gesichert und durch eine Auflistung der zulässigen Sortimente eine Verstärkung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel vermieden,

- eine überbaubare Grundstücksfläche westlich des Vorfluters auf dem vorhandenen Parkplatz definiert, in der innerhalb eines Gewerbegebietes bestimmte Gebäude, wie z.B. Halle für Veranstaltungen auf etwa 1.800 m² Grundfläche zulässig sind,
- ein Teil der Rodheimer Straße in das südwestliche Gewerbegebiet einbezogen und vorrangig als Stellplatzfläche genutzt,
- eine Durchbindung des Grünzuges entlang der Westtangente als öffentliche Grünfläche mit Pflanzaufgaben unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sowie eine verbesserte Trassierung des Fuß- und Radweges in Richtung Gewerbegebiet West/Heuchelheim erreicht und
- der Vorfluter sowie der sonstige Leitungsbestand gesichert, wobei eine Überbauung des Vorfluters und Schmutzwasserkanals im Einvernehmen mit den Mittelhessischen Abwasserbetrieben zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung (ohne Verkaufsflächenvergrößerung) möglich sein soll.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal handelt und davon ausgegangen wird, dass weder Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre soll die zuvor genannten Planungsziele und –inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ für einen Teilbereich des Plangebietes (Lebensmittelmarkt) sichern.

Im Februar 2009 wurde ein Bauantrag über die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters von knapp 700 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche eingereicht. Somit würde ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen, der gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung generell nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Zum Nachweis, dass die dort aufgeführten negativen Auswirkungen z.B. auf vorhandene Versorgungsstrukturen der Gießener Weststadt sowie in Heuchelheim oder auch Wettenberg nicht oder nur in einem vertretbarem Ausmaß eintreten werden, hat der Antragsteller mit dem Baugesuch eine Auswirkungsanalyse (GMA, 7/2008) vorgelegt. In diesem Gutachten wird u.a. festgestellt, dass der Einzugsbereich außerhalb des Stadtgebietes („Zone II“) das Gesamtgebiet Heuchelheims umfasst und somit eine höhere Einwohnerzahl und Kaufkraft als die Gießener Weststadt aufweist. Wettenberg mit seinem Discounter-Standort im Gewerbepark West sowie dem innerörtlichen Vollsortimenter wurde z.B. nur unzureichend begutachtet.

Eine Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der zuständigen Fachbehörden zum Bebauungsplan war bisher noch nicht möglich, kann aber kurzfristig durchgeführt werden. Da jedoch nach einjähriger Zurückstellung des Baugesuches Anfang Mai darüber abschließend entschieden werden muss, ist eine Veränderungssperre

erforderlich, um eine sachgerechte Abwägung aller Belange vor Entscheidung über das Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das beantragte Bauvorhaben steht den Planungszielen des Bebauungsplan insoweit entgegen, dass die Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines vorgesehenen Gewerbegebietes dem § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht und negative Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen in Gießen, Heuchelheim und Wetttenberg vermutet werden müssen.

Der Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre ist zur Sicherung der Planung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Plankonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Planbild und Textfestsetzungen)
2. Satzung der Universitätsstadt Gießen über eine Veränderungssperre
3. Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

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