

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3280/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.09.2010

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"
- Antrag des Magistrats vom 01.09.2010 -

Antrag:

- „ Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hess. Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.
- Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 4.03.2010 über ein Vorentwurfskonzept sowie eine Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ soll der Planentwurf zur Offenlegung beschlossen werden.

Die bei o. g. Beschlussfassung erörterten Belange der Gießener Messegesellschaft sowie die Vorstellungen der Eigentumsverwalterin des Schnäppchen-/Flohmarktgeländes wurden berücksichtigt und mit den besonderen Planungsanforderungen des Standortes in Übereinklang gebracht.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Für das ca. 3,5 ha große Plangebiet beidseits des westlichen Endes der Rodheimer Straße wurden am 21.12.2006 ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie der o. g. Beschluss in diesem Jahr gefasst. Planungsziele für die damit bezweckte 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).

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

Als wesentliches Ergebnis wurde hierbei erreicht, dass die im großflächigen Einzelhandelsbetrieb („Schnäppchenmarkt“) vorhandene Nutzung auf absehbare Zeit erhalten bleibt sowie mittelfristig durch eine Aufstockung und gestalterische Aufwertung ergänzt wird und eine teilweise Neubebauung auf dem Parkplatzareal mit Unterbauung der Hochspannungsleitung angestrebt wird (siehe Anlage 2). Dabei wurden mehrere von Investoren verfolgte Nutzungsvarianten im Bereich der Vergnügungsstätten (Entertainmentcenter, Hochzeitssaal) geprüft und unter Berücksichtigung der Belange der Gießener Messegesellschaft sowie der Schutzanforderungen der angrenzenden Wohnbebauung verworfen.

Die Eigentumsverwalterin geht jetzt von einer zeitnahen Veräußerung des Geländes mit Einbeziehung städtischer Verkehrsflächen zur Stellplatzunterbringung für die Realisierung des dargestellten Bau- und Nutzungskonzeptes aus. Der Flohmarkt kann nach gemeinsamer Einschätzung am Standort verbleiben.

Vorgaben der übergeordneten (Regional- und Flächennutzungsplanung) und Landschaftsplanung sowie die Anforderungen der Leitungs- und Erschließungsträger stehen nach erfolgter Vorabstimmung dem Planungsvorhaben nicht entgegen. Das Brückenbauwerk der Rodheimer Straße über den Vorfluter wird derzeit auf seine Belastbarkeit und eventuellen Sanierungsbedarf hin untersucht.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf 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 die

- beabsichtigte Umstrukturierung der Verkaufsfläche auf max. 800 m² zur Vermeidung der Großflächigkeit planungsrechtlich gesichert,
- der vorhandene Einzelhandelsbetrieb südlich der Rodheimer Straße („Schnäppchen-markt“) 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 langfristige Neubauoption in diesem Sondergebiet für ein Hotel oder vergleichbaren Beherbergungsbetrieb eröffnet,
 - eine überbaubare Grundstücksfläche westlich des Vorfluters auf dem vorhandenen Parkplatz definiert, in der innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes bestimmte Nutzungen und Anlagen wie z.B. Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden,
 - 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 stark frequentierten Fuß- und Radweges in Richtung Gewerbegebiet West/Heuchelheim erreicht und
 - der ober- und unterirdische Leitungsbestand im Plangebiet soll gesichert werden wobei eine teilweise Verrohrung und Aufschüttung sowie Überbauung des Flutgrabens (und Schmutzwasserkanals) im Einvernehmen mit den Mittelhessischen Abwasserbetrieben und unter bestimmten Bedingungen zur Verbesserung der gewerblichen Nutzungsabläufe (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. Auch der im räumlichen Plangeltungsbereich vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von knapp 2.100 m² bzw. Verkaufsflächengröße von ca. 1.850 m² widerspricht nicht der Vorgabe aus der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6.2 (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m² notwendig), da es sich hierbei um

- a) einen genehmigten und nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Bestand (und nicht, wie in der UVPG-Anlage aufgeführt, um einen Neubau) handelt, für den
- b) auch nicht im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan (neu) aufgestellt wird, sondern es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal handelt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit durch zweiwöchige Auslegung der am 4.03.2010 beschlossenen Planungsunterlagen sowie eine in 2009 erstellte avifaunistische Bestandserhebung vom 23.08. bis zum 3.09.2010 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Hieraus ergab sich eine Stellungnahme des Allgemeinen deutschen Fahrradclubs ADFC, der einen durchgängig bis zu 6 m breiten und unterteilten Ausbau des Fuß-/Radweges Rodheimer Straße – Gewerbegebiet West/Heuchelheim mit weiteren Sicherungsmaßnahmen

aufgrund des hohen Radverkehrsaufkommens angeregt hat. Diese Anregungen wurden in Abstimmung mit den intern zuständigen Stellen teilweise übernommen.

Zudem wurde mit den wesentlichen Trägern der im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Entwässerungseinrichtungen sowie mit der Straßenbauverwaltung eine Vorabstimmung über die Bebaubarkeit des Flohmarktgeländes (mit teilweiser Unterbauung der Freileitungen) sowie des Vorfluters erzielt. Auch bezüglich der Altlasten- und Eingriffs- Situation wurden Vorab-Stellungnahmen der zuständigen Behörde eingeholt.

Die seit 20.03. für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet GE 2 wirksame Veränderungssperre hat dazu geführt, dass der ursächliche Bauantrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche geändert und mittlerweile in einer den Planungszielen entsprechenden Form (mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²) genehmigt wurde. Somit entfallen mit der Umsetzung der Baugenehmigung die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre. Zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird gemäß § 17 Abs. 4 BauGB ein Beschluss über die Außer-Kraft-Setzung der Veränderungssperre angestrebt.

Nach einer einmonatigen Offenlegung des Planentwurfes und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ mit Begründung (zur Offenlage)
2. Bebauungskonzept der Eigentümerin für den Bereich „Schnäppchenmarkt“/Flohmarktgelände

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift