

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2241/2014**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 16.06.2014

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bu/Mi - 2324
Verfasser/-in: Herr Oliver Buns

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. GI 05/02 "Schützenstraße/Krofdorfer Straße, 1. Änderung"

hier: Einleitungsbeschluss mit Veränderungssperre

- Antrag des Magistrats vom 16.06.2014 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die in der Anlage 2 beigefügte Veränderungssperre wird beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.“

Begründung:

Für das Plangebiet westlich der Krofdorfer Straße Höhe ist ein Einleitungsbeschluss mit Veränderungssperre zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ erforderlich, da sich die Planungsziele hinsichtlich der Mischgebietsnutzung und der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes entlang der Krofdorfer Straße verändert haben.

Um eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung in der Gießener Weststadt zu gewährleisten und zu diesem Zweck die Ziele des von den Stadtverordneten Ende 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Universitätsstadt Gießen bauplanungsrechtlich umzusetzen, sollen Festsetzungen für diesen Standort getroffen werden, die einer Schwächung der angrenzenden Nahversorgungslage Weststadt entgegen wirken und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umsetzen.

Insbesondere soll die städtebauliche Zielsetzung gesichert werden, angesichts der mittlerweile im Umfeld des Geltungsbereiches realisierten Bebauung entlang der Krofdorfer Straße eine einheitliche städtebauliche Gestaltung der Randbebauung der Ostseite der Krofdorfer Straße zu gewährleisten. Die bestehenden bauplanerischen Festsetzungen sollen durch solche ersetzt werden, die diese städtebauliche Gestaltung mit dem Ziel eines einheitlichen Stadtbildes definieren.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ermöglichen eine Nutzung, die dem Einzelhandelskonzept mit dem dort definierten Zentrenkonzept zur zielgerichteten Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung widerspricht. Konkreter Anlass zur 1. Planänderung und Verhängung einer Veränderungssperre ist dabei eine anhängige Bau-voranfrage zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit rd. 800 m² Verkaufsfläche auf einem bisher gewerblich genutzten Baugrundstück im Plangeltungsbereich.

Des Weiteren zeigt sich, dass die mittlerweile in der direkten Umgebung des Plangebietes entstandene Bebauung einen städtebaulichen Rahmen bietet, dessen Ergänzung und Einhaltung durch die aktuellen Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht planungsrechtlich abgesichert ist. Um die Einfügung der zukünftigen Bebauung in den entstandenen städtebaulichen Rahmen zu gewährleisten, ist hier eine Anpassung der Festsetzungen notwendig.

Räumlicher Plangeltungsbereich

Das Plangebiet umfasst drei nebeneinander liegende Flurstücke entlang der Krofdorfer Straße, die sich direkt südlich der in die Krofdorfer Straße einmündenden Dünsbergstraße befinden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße, 1. Änderung“, beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen:

- in der Flur 28 die Flurstücke 215, 217 und 518

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 0,5 ha.

Städtebauliche Ziele und Stadtentwicklungsziele

Städtebaulich soll durch die Bebauungsplanänderung eine drei- bis viergeschossige Randbebauung der Krofdorfer Straße definiert werden, die die nördlich entstandene

Bebauung aufgreift und eine städtebauliche gewünschte Verbindung mit der Randbebauung der Krofdorfer Straße im südlichen Teil des Geltungsbereiches herstellt. Zudem soll die Bebauungsplanänderung auch eine geordnete Erschließung des neu zu bebauenden Mischgebietsgrundstücks sicherstellen.

Als Stadtentwicklungsziel soll das „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“ wurde am 4. November 2011 von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossen und damit ebenfalls bestimmt, es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (STV/0505/2011).

Das Gutachten unterscheidet die Gießener Einzelhandelsstandorte in Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen (daneben dezentral Einzelhandelsagglomerationen).

Im Gutachten ist die vom Geltungsbereich nordwestlich gelegene Nahversorgungslage Weststadt mit 5 Einzelhandelsbetrieben und insgesamt 2.520 m² Verkaufsfläche benannt. Hierzu zählen ein Vollsortiment-Supermarkt „EDEKA“ und ein Lebensmitteldiscounter „ALDI“. Die Abgrenzung der Nahversorgungslage Weststadt ist im Gutachten kartographisch verzeichnet (siehe Anlage 3). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Gl 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße, 1. Änderung“ befindet sich mehr als 100 m südöstlich dieser Abgrenzung.

In Kapitel VI „Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes“ unter „1. Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung“ wird für „siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)“ empfohlen: „Um eine Aushöhlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.“

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH als Verfasserin des „Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“ hat in einem konkreten Fall bereits zu einer angefragten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit knapp 800 m² Verkaufsfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in einem Schreiben vom 6.6.2014 an das Stadtplanungsamt Gießen Stellung genommen und festgestellt, dass ein solches Vorhaben „unter versorgungsstrukturellen Aspekten nicht zu empfehlen“ ist und „nicht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen“ steht.

Mit dem vorliegenden Einleitungsbeschluss soll für den außerhalb der Nahversorgungslage Weststadt liegenden Geltungsbereich die Empfehlung zur Überplanung umgesetzt werden, um eine Schwächung der Nahversorgungslage in direkter Nachbarschaft zu verhindern, da seine Lage den Bereich als potentiellen Standort für Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsunternehmen prädestiniert. Soweit bei einer solchen Ansiedlung die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gefährdet sind, sollen diese durch die neuen Festsetzungen geschützt werden. Versorgungsstrukturell

sowie städtebaulich verträgliche kleinere Einzelhandelsnutzungen, die diesen Zielen nicht entgegen stehen, sollen möglich bleiben.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal von unter 20.000 m² 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. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Erforderliche Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre soll die zuvor genannten Planungsziele des Bebauungsplans Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße, 1. Änderung“ für das Plangebiet sichern.

Mit Eingangsdatum am 27.1.2014 wurde eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit knapp 800 m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück Krofdorfer Str. 50 gestellt. Laut Stellungnahme der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – vom 6.6.2014 steht dieses Vorhaben „nicht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen“. Das Bauvorhaben steht den geänderten Planungszielen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße, 1. Änderung“ somit entgegen.

Veranlassung für die Planaufstellung ist die Bestrebung, die Umsetzung des am 4. November 2011 von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossenen „Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“ zu gewährleisten und einer Schwächung der Nahversorgungslage Weststadt durch Ansiedlung nicht verträglicher Einzelhandelsstandorte in deren Einzugsbereich entgegen zu wirken.

Dem städtebaulichen Ziel der Herstellung einer sich einfügenden Randbebauung der Krofdorfer Straße unter Berücksichtigung der nördlich des Plangebietes entstandenen Bebauung steht die Ansiedlung eines Supermarktes oder Discounters als eingeschossiges Bauwerk mit umgebenden Stellplatz- und Rangierflächen für die Anlieferung ebenfalls entgegen.

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

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Satzung der Universitätsstadt Gießen über eine Veränderungssperre in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ mit Übersichtsplan
3. Abgrenzung Nahversorgungslage Weststadt (Auszug „Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift