

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2767/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Me/Gö - 2353
 Verfasser/-in: Mühleis, Inge

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

Betreff:

**2. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“
 (vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung);
 hier: Annahme- und Einleitungsbeschluss
 - Antrag des Magistrats vom 02.06.2015 -**

Antrag:

- „1. Der von der Firma ‚Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG‘ (Vorhabenträger) mit Schreiben vom 12.05.2015 beantragten vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/15 ‚Schiffenberger Weg/Hoher Rain‘ (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die erneute Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/15 ‚Schiffenberger Weg/Hoher Rain‘, 1. Änderung eingeleitet.
3. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Der bestehende LIDL-Lebensmittelmarkt in der Raiffeisenstraße 1, der in städtebaulich integrierter Lage eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt, ist nach Aussage des Antragstellers und Betreibers (Vorhabenträger) dringend modernisierungsbedürftig. Ein auf gleichem Grundstück ansässiger Getränkemarkt besitzt eine Mietoption bis zum Jahre 2024, die ggf. aber auch früher beendet werden kann.

Geplant ist im Rahmen der Modernisierung des Lidl-Marktes auch die bauliche Erweiterung und Vergrößerung des Bestandsgebäudes an der nord- und südwestlichen Gebäudeseite.

Die damit verbundene Verkaufsflächenvergrößerung ist allerdings in zwei Stufen geplant: Noch im Jahr 2015 soll kurzfristig in einer ersten Stufe eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von ca. 800m² auf rund 1065m² erfolgen. Diese Begrenzung soll durch eine Trennwand und Einzug eines Querlagers gesichert werden.

Die Umsetzung der zweiten Erweiterungsstufe erfolgt in Abhängigkeit von der Aufgabe des Getränkemarktes. Im Zusammenhang mit dem Wegfall der Getränkemarktverkaufsfläche wird dessen Verkaufsfläche dem LIDL-Markt zugeschlagen und durch Rückbau der Trennwand schließlich auf ca. 1200m² erweitert.

Somit wird die gesamte Verkaufsfläche von rund 1200m² im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von zwei Märkten auf einen Markt verlagert, aber gegenüber dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändert.

Die Bebauungsplanänderung bezieht auch westlich an die Raiffeisenstraße grenzende Vegetationsflächen mit ein. Für eine Fläche, die bisher außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplan-Änderung lag, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine mögliche Bebaubarkeit im Zusammenhang mit einer sinnvollen Erschließungsmöglichkeit geprüft werden, wobei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine dort vorhandene Formsanddeponie berücksichtigt werden sollen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Vorhaben befindet sich am Standort Raiffeisenstraße 1. Der Geltungsbereich (Anlage 2) umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 13, die Flurstücke Nr. 1/9, 1/12 bis 1/16, 2/1 und 2/7 teilweise, 2/6, 154/18 bis 154/20 und 161/8 und hat eine Größe von ca. 13.110 m².

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Raiffeisenstraße.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen Discounter der Firma LIDL.

Der Standort in Wohngebietsrandlage ist noch fußläufig erreichbar und übernimmt damit wohnungsnah und wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Wohnquartiere im

Bereich zwischen Raiffeisenstraße/Am Unteren Rain und Aulweg, auch wenn sich südlich eine dezentrale Einzelhandelsagglomeration anschließt.

Mit der seit dem 16.04. 2005 rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ wurde das Bebauungsrecht für eine Lagerflächenerweiterung für den bestehenden LIDL-Lebensmittelmarkt sowie die Errichtung eines Getränkemarktes geschaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung fest: „Ein Lebensmittelmarkt der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 700 m² und ein Getränkemarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 500 m².“

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) werden die Flächen des Planänderungsbereichs als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Landschaftsplan 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bewertet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplans stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Ziele des Planverfahrens

Mit der geplanten Maßnahme soll die Attraktivität des Lebensmittelmarktes gestärkt und damit dessen Fortbestand gesichert werden, um die Nahversorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung zu sichern, die durch die Wohngebietsentwicklung durch die in unmittelbarer Nähe entstandenen Geschosswohnungsbauten noch an Bedeutung gewonnen hat.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1200 m² übertritt der Markt die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Daher wurde untersucht, ob durch die Erweiterung negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und auf die Versorgung der Bevölkerung in Gießen und Umland zu erwarten sind (Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung der LIDL-Filiale der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln). Die Untersuchung weist nach, dass versorgungsstrukturelle Auswirkungen der wohnortnahen Versorgung oder eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche durch die Erweiterung nicht abzuleiten sind.

Der Wegfall einiger bestehender Stellplätze durch die bauliche Erweiterung des Marktes wird durch Herstellung neuer Stellplätze nach Umsetzung der zweiten Stufe mit dem Abbruch des Getränkemarktes wieder ausgeglichen.

Die vorhandene Eingrünung auf der Parzelle des LIDL-Marktes wird durch die bauliche Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Bei einer möglichen Bebaubarkeit der westlichen Vegetationsfläche wäre die dort festgesetzte Maßnahmenfläche betroffen und der naturschutzrechtliche Ausgleich neu zu regeln.

Verfahren

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt und eine zulässige Gesamtgrundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss soll verzichtet werden. Dies ist gerechtfertigt, da mit der beiliegenden Bau- und Nutzungsbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorliegen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auch im beschleunigten Verfahren die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag der Firma „Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG“ mit anliegender Beschreibung und verkleinertem Lageplan der 1. und 2. Ausbaustufe
2. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 04/15
3. Gutachterliche Stellungnahme der GMA, Feb. 2015

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift