

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0080/2021**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.05.2021

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 05/18 „Rodheimer Straße-West,,
hier: Entwurfsbeschluss zur erneuten Offenlage
- Antrag des Magistrats vom 27.05.2021

Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan GI 05/18 ‚Rodheimer Straße-West‘, die planungsrechtlichen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen (Anlage 2, § 91 Abs. 3 Hess. Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf (Anlage 3) wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2010 über einen 1. Entwurf des Bebauungsplanes GI 05/18 ‚Rodheimer Straße-West‘ und dessen Offenlage vom 28.12.2010 bis zu 28.01.2011 sowie der zeitgleichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, soll nun eine erneute Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage eines geänderten, zweiten Planentwurfs durchgeführt werden.

Nach der Offenlage ruhte das Verfahren aufgrund laufender Pachtverträge, wechselnder Besitzer der Liegenschaften und sich ändernder Planungsziele bis zur jetzt beantragten

Fortsetzung. Die Änderung bzw. Anpassung der Planungsziele wird im folgenden Abschnitt erläutert. Die Belange der wechselnden Besitzer der Liegenschaften wurden in diesem Zeitraum laufend erfragt und abgestimmt, so dass aufgrund der aktuell eingetretenen Situation nunmehr eine Fortsetzung des Verfahrens sinnvoll ist. Diese geänderte Situation ist gekennzeichnet durch:

1. die Schließung des ehemaligen Karstadt-Schnäppchenmarktes im Herbst 2020,
2. das aktuelle Interesse eines Sanitätshauses zur Ansiedlung auf dem Flohmarkt-Areal,
3. die bevorstehende Schließung des Getränkehandels nördlich der Rodheimer Straße, die eine Neubebauung mit bis zu 70 Wohneinheiten und Gewerbe ermöglicht, und
4. auch eine Voraussetzung für die beabsichtigte Vergrößerung des benachbarten Lebensmittel-Discounters im Rahmen des bestehenden Baurechts schafft.

Diese geänderten Rahmenbedingungen wurden aufgenommen und mit den besonderen Planungsanforderungen des Standortes in Übereinklang gebracht.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen

Für das ca. 3,4 ha große Plangebiet beidseits des westlichen Endes der Rodheimer Straße wurden am 21.12.2006 ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens 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 Flutgrabens (Flohmarktgelände).

Ab 2009 wurden Verhandlungen mit der Eigentümerschaft der südlich der Rodheimer Straße liegenden Gewerbeflächen aufgenommen sowie mögliche Bauungs- und Nachfolgeoptionen geprüft.

Durch das bis 2020 bestehende Pachtverhältnis für den Schnäppchenmarkt wurde eine Nutzungsänderung erst mit der Kündigung von Karstadt wieder virulent. Nun verfolgt die Eigentümerschaft die Absicht, das Gebäude zu erhalten und erneut zu verpachten. Sie muss und will sich dabei aber auf eine, gemäß ‚Gießener Liste‘ (Einzelhandelskonzept der Stadt Gießen, GMA, Oktober 2011), nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzung beschränken.

Zusätzlich soll ermöglicht werden, dass eine Rettungswache (DRK) zur Einhaltung von Rettungsfristen einen Teil des Gebäudes nutzen kann und eine Aufstockung des Gebäudes um zwei abgestaffelte Geschosse mit weiteren, rein gewerblichen Nutzungen zur Aufwertung dieses Standortes beiträgt.

Ein aktuelles Fachgutachten hat die Unterbaumöglichkeit der beiden Hochspannungs-Freileitungen auf dem Flohmarktgelände erbracht. Vorgaben der übergeordneten und Landschaftsplanung sowie die Anforderungen der Leitungs- und Erschließungsträger stehen nach erfolgter Vorabstimmung dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen. Das

Brückenbauwerk der alten Rodheimer Straße über den Flutgraben wird auf seine Belastbarkeit und eventuellen Sanierungsbedarf hin untersucht werden müssen.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Im neuen Bebauungsplanentwurf werden Planungsziele aus dem ersten Entwurf teilweise aufgegeben, wie etwa zur Getränkemarkt-Erweiterung oder der Vermeidung einer Erweiterung des Discounters in die Großflächigkeit.

Insgesamt ergeben sich die im Folgenden aufgeführten Ziele für den geänderten Bebauungsplanentwurf:

1. Ausweisung einer Mischgebietsfläche für ein Bauvorhaben mit Schwerpunkt Wohnen, das auf der Fläche des ehemaligen Getränkemarktes und des angrenzenden Parkplatzes geplant ist, und welches teilweise die Fläche des angrenzenden Parkplatzes überspannt.

Durch diese Planung eines Luftgeschosses wird die bestehende Parkplatzfläche zum Teil für die Schaffung von Wohnraum an einem bestens integrierten Standort mitgenutzt und so tendenziell ein innovativer und umweltverträglicher Ansatz zur Wohnraumschaffung auf bisher nur durch Märkte genutzten, weitgehend versiegelten Flächen verfolgt.

2. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Zulässigkeit für eine Rettungswache und weitere gewerbliche Nutzungen.

Durch Auflistung der zulässigen Sortimente zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die Nahversorgung der Weststadt soll die weitere Nutzung des ehemaligen Schnäppchenmarkt-Gebäudes gesichert werden. Zusätzlich soll die Ansiedlung einer Rettungswache in einem Teil des Gebäudes planerisch gesichert werden und die Aufstockung um zwei Staffelgeschosse mit sonstigen gewerblichen Nutzungen wie z.B. Büro, Dienstleistern oder Praxen ermöglicht werden.

3. Ausweisung eines Gewerbegebietes auf dem Flohmarktgelände mit Baufeldern für ein Sanitätshaus und ein weiteres Gebäude

Auf dem westlich des Vorfluters vorhandenen Parkplatz und der sich anschließenden Freifläche unterhalb der Hoch- und Höchstspannungsleitungen soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet für bestimmte Nutzungen definiert werden, in dem Anlagen wie z. B. Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden.

Für den wichtigen Flohmarkt wurde eine gut erreichbare, adäquate Alternativlösung in der Weststadt gefunden.

4. Anpassung der alten Rodheimer Straße und Ausbau des Radwegenetzes

Zur Verringerung des städtischen Unterhaltungsaufwandes und Anpassung an die südliche Neuordnung und Bebauung soll die Straßenverkehrsfläche der alten Rodheimer Straße auf den zur Erschließung nötigen Bereich reduziert werden. Dabei sollen nicht mehr benötigte Flächenanteile dem zukünftigen Gewerbegebiet zugeschlagen werden und mit derzeit noch privaten Flächen im Verlauf des

Flutgrabens getauscht werden. Dadurch soll auch u.a. das illegale Übernacht-Abstellen von LKW verhindert werden.

Des Weiteren soll die Straßenfläche an ihrem westlichen Ende in einen Teil einer breiten Rad- und Fußwegverbindung mit begleitenden Grünflächen umgewandelt werden, mit der die Rad- und Fußwegverbindung von der Rodheimer Straße optimiert und die enge Kurve an der B 429-Überführung entschärft werden sollen. Die zur Erschließung der Gewerbegrundstücke und des Sondergebietes verbleibende Straßenverkehrsfläche wird so dimensioniert, dass eine Gestaltung zum problemlosen Übergang zwischen Rad-Fußwegverbindung und Erschließungsstraße mit Bürgersteig und Fahrradstreifen möglich ist.

5. Verbreiterung und Verbesserung des Grünzuges entlang der Westtangente.

Durch den Flächentausch mit der Eigentümerschaft im Zuge der beschriebenen Anpassung der Rodheimer Straße soll auch Raum für einen höheren Grünanteil gewonnen werden. Verbunden mit den Pflanzaufgaben auf den zukünftigen Gewerbegebietsflächen entsteht so auf derzeit durch geschotterte Freiflächen geprägten Randbereichen der Fläche unterhalb der beiden Hoch- und Höchstspannungsleitungen ein rd. 50 m breiter Grünzug entlang der Westtangente. Die stadtklimatische Funktion dieses Grünzuges wird dadurch gesichert und ein ausreichender Kaltluftaustausch über den nördlich angrenzenden, entlang der gesamten Weststadt verlaufenden Grünzug zwischen Stadt und Westtangente gewährleistet.

6. Sicherung des ober- und unterirdischen Leitungsbestandes im Plangebiet

Der Leitungsbestand an Hoch- und Höchstspannungsleitungen, überregionalen Gasleitungen, Hauptsammlern für Regenwasser (Flutgraben) und Abwasser wird gesichert, Leitungsschutzbereiche der Hoch- und Höchstspannungsleitungen werden im Bebauungsplan verzeichnet und die Lage des Baufeldes für das höhere Gebäude eines Sanitätshauses daran angepasst. Leitungsrechte und Geh- und Fahrrechte zur Wartung der Abwasserhauptsammlers und des parallel verlaufenden Flutgrabens werden ebenso festgelegt wie Geh- und Fahrrechte zur Wartung der bestehenden Leitungsmasten.

7. Ausweisung eines zusätzlichen geförderten Wohnstandortes und Neuanlage des Quartiers-Spielplatzes

Durch einen Flächentausch mit dem Investor des Bauvorhabens auf dem ehemaligen Getränkemarktareal ist eine teilweise Verlegung des Spielplatzes an der Hardtallee-Schleife möglich, wodurch im Anschluss an die bestehenden viergeschossigen Wohngebäude der städtischen Wohnbau GmbH genügend Freiraum für ein Baufeld für ein weiteres, gleichdimensioniertes Wohngebäude entsteht. Zusammen mit der Festlegung eines Anteils von 20 % an geförderten Wohnungen im privaten Bauvorhaben auf dem ehemaligen Getränkemarktareal, der durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert wird, sowie der ergänzenden Wohnentwicklung der Wohnbau Gießen GmbH im Allgemeinen Wohngebiet wird das Ziel eines Anteils für den geförderten Wohnungsbau im Plangebiet von 30 %

erreicht werden können. Die Spielplatz-Neuanlage soll von den durch neue Baurechte im Plangebiet profitierenden Investoren sowie dem Discounter-Betreiber finanziert werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und größtenteils bebauten 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 um ein bereits beplantes Areal handelt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit durch zweiwöchige Auslegung der am 04.03.2010 beschlossenen Planungsunterlagen sowie eine in 2009 erstellte avifaunistische Bestandserhebung vom 23.08. bis zum 03.09.2010 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, wobei eine Beschränkung der LKW-Zufahrt oder entsprechende Sanierung des Brückenbauwerkes auf Kosten des Investors in Abhängigkeit zur laufenden Untersuchung steht. Auch bezüglich der Altlasten- und naturschutzfachlichen Eingriffssituation wurden Vorab-Stellungnahmen der zuständigen Behörde eingeholt.

Nach der Offenlegung des Planentwurfes und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 28.12.2010 bis zum 28.01.2011 wurden Stellungnahmen vorgelegt, die mittlerweile aber nur bedingt zu berücksichtigen sind, da diese auf nun gänzlich geänderten Rahmenbedingungen beruhen. So wurde der Flutgraben zum Beispiel von der Unteren Wasserbehörde mittlerweile als Wasserfläche festgelegt und eine Verrohrung und teilweise Überbauung, wie noch im ersten Planentwurf dargestellt, ist somit nicht mehr möglich. Aufgrund der verstrichenen Zeit und der geänderten Rahmenbedingungen, einschließlich der Herausnahme des Discounter-Marktes aus dem Geltungsbereich, bei gleichzeitiger Ausweitung um ein Allgemeines Wohngebiet am Nordrand des Plangebietes, ist daher eine Neubeteiligung einer aktualisierten Liste von Trägern öffentlicher Belange und eine erneute Offenlage des geänderten Entwurfes notwendig.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf „Rodheimer Straße-West“
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung zum Planentwurf

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift