

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2473/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.11.2014

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Mi - 2335
 Verfasser/-in: Frau Gabriele Kron

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

Betreff:

**Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“,
 hier: Annahme- und Entwurfsbeschluss sowie Durchführung der Offenlegung
 - Antrag des Magistrats vom 14.11.2014 -**

Antrag:

- „1. Der von der „Schäper und Rick GmbH“ mit Schreiben vom 08.08.2014 beantragten vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“ (Anlage 1) wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
- Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“ eingeleitet.
- 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 und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
- 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

Um weiterhin den Bestand und die Konkurrenzfähigkeit des in zentraler und fußläufig erreichbarer Lage gelegenen Lebensmitteldiscounters in der Frankfurter Straße 346 zu sichern, beantragt der Betreiber des Marktes eine seitliche Erweiterung des Marktes im Bereich des jetzigen Parkplatzes um insgesamt 220 m² der Verkaufsfläche. Der Zugang zum Laden soll an die Stirnseite des Gebäudes zur Frankfurter Straße hin verlegt werden, aber die Anlieferung verbleibt am jetzigen Ort.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Vorhaben befindet sich am Standort Frankfurter Straße 346 in Kleinlinden. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Baugrundstück in Kleinlinden, Flur 1, Flurstück-Nr. 405/12 und hat eine Größe von ca. 5.400 m².

Mit dem seit dem 24. Nov. 2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“ wurde das Bebauungsrecht für einen Lebensmittelmarkt auf den ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom geschaffen, um eine zusätzliche Versorgung der Kleinlindener Bevölkerung zu sichern.

Die sonstige Lebensmittelversorgung in Kleinlinden erfolgt über mehrere Bäcker, Metzger und Getränkeshändler sowie einen großen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt im Heerweg am südlichen Ortsrand von Kleinlinden.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt in der Waldweide handelt es sich um einen Discounter der Firma Norma. Der Standort ist zentral gelegen. Die umliegenden Wohngebiete sind fußläufig über die Waldweide und die Frankfurter Straße gut angebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt nur von der Frankfurter Straße und ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Durch das unterschiedliche Warenangebot des Vollsortimenters „REWE“ im Heerweg (durchschnittlich 10.000 Artikel) und des Discounters „Norma“ (ca. 1.500 Artikel) ergänzen sich die beiden Märkte im Stadtteil Kleinlinden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung fest: „Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 820 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m² nicht überschreiten.“

Ziele des Planverfahrens

Der Lebensmitteldiscounter weist derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche auf. Beantragt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.000 m², um eine zeitgemäße Präsentation der Waren zu ermöglichen, wofür beispielsweise breitere Gänge und damit mehr Flächen notwendig sind. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist im ersten Schritt keine Sortimentserweiterung, weder in der Sortimentsvielfalt noch in der Produktauswahl, vorgesehen. Mit der Maßnahme soll die Attraktivität des Marktes gestärkt und damit dessen Fortbestand gesichert werden, um sowohl die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung als auch, aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung durch die Lage an der Frankfurter Straße und die vorliegende Bushaltestelle „Waldweide“, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche zu sichern.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 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 4: Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln). Die Untersuchung weist nach, dass sich der Lebensmittelmarkt an einem städtebaulich integrierten Standort befindet und es sich bei diesem Discounter um einen klassischen Nahversorger für den Stadtbereich handelt. Von der Markterweiterung sind weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Effekte zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Geschäftszentren bzw. Nahversorgungslagen ist weder in Gießen noch im Umland zu erwarten.

Das Grundstück weist eine ausreichende Fläche für einen eingeschossigen Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m² auf. Auch nach dem Wegfall einiger bestehender Stellplätze durch die Erweiterung des Marktes werden noch immer in etwa doppelt soviel Stellplätze vorhanden sein, als die nach der Gießener Stellplatzsatzung notwendige Anzahl von 34 Plätzen. Die vorhandene Eingrünung wird durch die bauliche Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die weitere Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung muss gesichert sein. Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung vorgesehen.

Verfahren

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt und mit der beantragten baulichen Erweiterung des Marktes eine zulässige Gesamtgrundfläche von unter 1.500 m² erreicht wird, aber gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die Erweiterung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine erheblichen Umwelteinwirkungen auslöst, soll die Teilaufhebung 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 werden. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten auch für Änderungen und Ergänzungen eines Bebauungsplanes.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der beiliegenden Bau- und Nutzungsbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Einleitungsantrag der „Schäper und Rick GmbH“ mit anliegender Baubeschreibung und verkleinertem Lageplan
2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“ (auszugsweise und verkleinert)
4. Auswirkungsanalyse GMA 2014

Beschluss des Magistrats vom _____.____._____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift