

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/1137/2007**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 06.08.2007

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Ro - 2333 -  
 Verfasser/-in: Herr Benz

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	20.08.2007	Entscheidung
Ortsbeirat Kleinlinden		Vorberatung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

**Betreff:**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05 "Waldweide";**  
**hier: - Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen**  
**- Satzungsbeschluss**  
**- Antrag des Magistrats vom 06.08.2007 -**

**Antrag:**

- "1. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zum offen gelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit den aus der Anlage 1 hervorgehenden Ergebnissen abgewogen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen (Anlage 2).
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) wird als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen."

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2004 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen. Nach der Durchführung der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im April 2005 (frühzeitige Beteiligung) und Oktober / November 2005 (Offenlegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) wird nun nach Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des erforderlichen Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger der Satzungsbeschluss angestrebt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Entwurfs-Offenlegung ergaben einer Reihe von Anregungen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden die weitgehend in den vorliegenden Satzungsentwurf aufgenommen wurden. Es handelt sich im wesentlichen um die Berücksichtigung des Schallschutzes durch den Kundenverkehr und Anlieferverkehr. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachämter ergaben sechs Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen von der Deutschen Telekom AG, dem Kreisausschuss des LK Gießen, Gesundheitsamt, dem Regierungspräsidium, den Stadtwerken, dem Bauordnungsamt und dem Amt für Umwelt und Natur.

Diese werden in der Anlage 1 der erforderlichen Abwägung unterzogen.

Die vorgenommenen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurfes zum vorliegenden Satzungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung, deshalb ist eine erneute Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger wird mit dem Magistrat noch vor dem Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abschließen, der u. a. eine Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung bzw. dem Bauvorhaben stehenden Kosten vorsehen wird und auch den Zeitraum der Umsetzung regelt.

Ein wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes 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 über die Frankfurter Straße.

Zusammen mit dem neuen Markt am Heerweg verfügt die Kleinlinden Bevölkerung dann über eine gute Versorgung mit Lebensmitteln. Das Grundstück weist mit rd. 5400 m<sup>2</sup> Fläche die notwendige Größe für einen Markt mit höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Backshop von 20 m<sup>2</sup> aus (siehe VEP Blatt 3). Es werden 77 Stellplätze für PKW und ausreichend Fahrradabstellplätze direkt neben dem Eingang vorgesehen.

Der neue Markt wird zu den Nachbargrundstücken und der Waldweide stark eingegrünt. Die vorhandenen Bäume an der Waldweide werden soweit als möglich erhalten. An der Frankfurter Straße grenzt das Grundstück an eine vorhandene Grünfläche.

Die Schallschutzanforderungen der Nachbarschaft und die TA-Lärm werden durch die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden (siehe B-Plan und VEP Blatt 2) an der nördlichen Grundstücksseite und den Einbau von Schallschutzfenstern an den Häusern Waldweide 20 und Frankfurter Straße 340 erfüllt. Die südlichen Nachbarn werden durch die Gebäudestellung vom Verkehr auf dem Grundstück abgeschirmt. Damit der Abstand des Marktes von der südlichen Grundstücksgrenze noch größer werden kann, wurde die Baugrenze vor dem geplanten Backshop um 2 m nach Norden verschoben.

Während der Öffnungszeiten des Marktes wird es zukünftig möglich sein, das Grundstück von der Bushaltestelle zur Waldweide und umgekehrt fußläufig und mit dem Fahrrad zu durchqueren.

Auch aus Gründen der Sonnenenergienutzung wurde anstelle des ursprünglich geplanten Satteldaches ein Pultdach mit nach Süden geneigter Dachfläche geplant auf dem eine Fotovoltaikanlage installiert werden soll (siehe VEP Blatt 4). Die Traufhöhe musste der neuen Dachkonstruktion angepasst werden und wurde um 0,5 m auf 5,5 m erhöht.

Mit dem Vorhabenträger und seinen Architekten wurden auch gestalterische Fragen des geplanten Marktes erörtert z. B. hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachform, der Fassadengestaltung (z. B. Fassadenfarbe), bezüglich der geplanten Werbeanlagen u. a. erörtert. Es wurde eine einvernehmliche Regelung (siehe auch Durchführungsvertrag) getroffen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist widerspruchsfrei mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag abgestimmt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag über die eingegangenen Anregungen
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05 "Waldweide" mit Begründung und Umweltbericht
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Durchführungsvertrag

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift