

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2992/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 25.03.2010

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Ro - 2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 02/05 "Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße"
hier: Entwurfsbeschluss und Offenlegung
- Antrag des Magistrats vom 25.03.2010 -

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hess.Bauordnung HBO) werden mit erweitertem Plangeltungsbereich als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

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

Begründung:

Für den überwiegend gewerblich genutzten, bisher unbeplanten Bereich nordwestlich der Marburger Straße zwischen einem Lebensmitteldiscounter (Marburger Straße 183) und der Wohnbebauung im Hunfeld wurde im Sommer 2009 ein Baugesuch für den Neubau eines weiteren Lebensmitteldiscounters auf dem Gelände eines vorhandenen Autohauses eingereicht. Gleichzeitig wurde der Abrissantrag für das Autohaus gestellt, so dass ein Planungserfordernis erkannt wurde. Darauf hin fasste die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2009 den Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre, um das bestehende, gewerblich geprägte Mischgebiet in seinem Bestand zu sichern und den vorhandenen Betrieben eine wirtschaftliche Zukunft zu ermöglichen.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Im zur Beschlussfassung vorgelegten Bebauungsplan wurde gegenüber der Abgrenzung zum Einleitungsbeschluss noch eine Teilfläche mit einem Wohngebäude auf dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 23 Nr. 101/7 hinzugenommen.

Somit werden jetzt sechs überwiegend gewerblich genutzte Baugrundstücke auf rd. 2,0 ha Fläche überplant, wobei sich nach eingehender Prüfung des Planerfordernisses lediglich ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Zufahrten und Pflanzehaltung begründen lässt. Es wird daher ein sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erstellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der übergeordneten Planung und dient vorrangig der Bestandssicherung des überwiegend gewerblich genutzten Bereiches.

Städtebauliche Ziele

Der Planentwurf setzt die in 2009 beschlossenen Ziele des Planaufstellungsverfahrens um:

- Gewährleistung einer stadtverträglichen gewerblichen Entwicklung entlang der Marburger Straße als städtische Hauptverkehrsstraße,
- planungsrechtliche Bestandssicherung insbesondere für die KFZ-orientierten Nutzungen,
- Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Großgütern und
- Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros etc.).

Die Planungsziele hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Gebietes entlang der Marburger Straße haben sich im Vergleich zum ersten Aufstellungsbeschluss verändert. Im damaligen Bauleitplanverfahren wollte die Stadt neben den bestehenden Gewerbestrukturen die Wohnnutzung im Plangebiet stärken und weitere Baugebiete in der Nachbarschaft vorbereiten. Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels gehörte bereits schon 2006 nicht zu den Planungszielen der Stadt.

Der Bebauungsplan-Entwurf soll die vorhandenen Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes sichern, da alle gewerblichen Nutzungen in dieser Baugebietsart gemäß §

6 BauNVO zulässig sind und darüber hinaus auch Wohnnutzungen im Plangebiet vorhanden sind.

Die differenzierte Zulässigkeitsregelung für Einzelhandelsbetriebe basiert auf einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes über einen vergleichbaren Fall.

Aufstellungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Nach Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit zu den beschlossenen Planungszielen im Herbst 2009 sowie verwaltungsinterner Vorabstimmung eines Bebauungsplanvorentwurfes soll dieser als Entwurf zur Offenlegung beschlossen werden.

Hierzu wird ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt, da die materiellen Voraussetzungen für den Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase gegeben sind. Zudem haben sich bereits der Rechtsvertreter der Bauherrschaft des o.g. Vorhabens sowie der von der geplanten Beseitigung eines Autohauses betroffene Betreiber zu den Planungszielen geäußert.

Nach der einmonatigen Offenlegung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan-Entwurf GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ (zur Offenlegung)
- 2 Textliche Festsetzungen
- 3 Begründung

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom
TOP

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

Beschluss

vom
TOP

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

(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Beglaubigt:

Unterschrift

Unterschrift