

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3336/2010**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.10.2010

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61-Hen/Gö-2331
 Verfasser/-in: Herr Henrich

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

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 02 /05 "Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße"
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Antrag:

„1. Die im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs GI 02/05 „Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße“ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der parallelen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Der Bebauungsplan (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Für den überwiegend gewerblich genutzten, bisher unbeplanten Bereich nordwestlich der Marburger Straße zwischen einem Lebensmitteldiscounter und der Wohnbebauung im Hunfeld wurde aufgrund eines beantragten Neubaus eines weiteren Lebensmitteldiscounters (nach Abriss eines vorhandenen Autohauses) ein Planungserfordernis erkannt. Die Stadtverordnetenversammlung fasste 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.

Der zur Beschlussfassung vorgelegte Bebauungsplan umfasst sechs überwiegend gewerblich genutzte Baugrundstücke auf rd. 2,0 ha Fläche, wobei sich nach eingehender Prüfung des Planerfordernisses lediglich ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Zufahrten und Pflanzhaltung begründen lässt. Es wird daher ein sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung gebracht.

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

Der Bebauungsplan setzt die in 2009 beschlossenen Ziele des Aufstellungsverfahrens 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).

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes, da alle bestehenden Gewerbebetriebe 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.

Verfahren

Als Verfahrensart wird das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewandt, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Im relativ kleinen Plangebiet, das bisher vollständig dem Innenbereich zugeordnet war, wird durch die gewählten Planfestsetzungen der bisherige Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB nicht wesentlich verändert. Es werden weder Vorhaben, die eine

Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, vorbereitet, noch sind europäische Naturschutzgebiete betroffen.

Im vereinfachten Verfahren, wurde gemäß §13 Abs. 2 u. 3 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Nach Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit zu den beschlossenen Planungszielen im Herbst 2009 sowie Beschluss eines Bebauungsplanentwurfes am 12.05.2010 wurde dessen Offenlegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 25.05. bis zum 25.06.2010 durchgeführt.

Ergebnis der Offenlegung und Trägerbeteiligung

Die Anwälte der Eigentümer des betroffenen Baugrundstückes sowie des Betreibers des geplanten Lebensmittelmarktes haben Stellungnahmen eingereicht, in denen mehrere Bedenken gegen das planerische Vorgehen der Stadt erhoben wurden.

Insgesamt 39 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden angeschrieben, wovon 25 schriftliche Stellungnahmen (teilweise für mehrere Stellen) zum Bebauungsplanentwurf abgegeben haben.

In den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen teilten 11 Träger öffentlicher Belange mit, dass sie keine Einwendungen oder fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten. 3 Stellungnahmen enthielten lediglich Hinweise zur Planumsetzung.

Fünf Stellungnahmen mit Anregungen wurden, neben den o.g. Privateinwendungen, in die Abwägung eingestellt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans so weit wie möglich und erforderlich berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsentscheidungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt. Die daraus resultierenden Änderungen der Satzungsvorlage gegenüber der Entwurfsfassung sind bezogen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen ausschließlich redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten.

Nach dem Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss wird mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen die zweite Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen der nach §§ 3/4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung zum Bebauungsplan

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift