

Fachbereich: Organisationsbereich II

Verfasser: Wagner, Thomas

DSNR: XI-2018-0517

Beschlussvorlage

Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.18 „Nahversorgungsmarkt Schönstadt,, und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 5.18 im Ortsteil Schönstadt

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	06.03.2018	nicht öffentlich
Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss	23.04.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	03.05.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde nimmt den Antrag über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Schönstadt, Flur 4, Flurstück 20/2 „Pitze“, zur Kenntnis.
2. Die Gemeinde beschließt, gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.18 „Nahversorgungsmarkt Schönstadt“ für eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Schönstadt, Flur 4, Flurstück 20/2 für die Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes zu fassen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.
3. Die Gemeinde beschließt die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.18 „Nahversorgungsmarkt Schönstadt“. Planungsziel ist die Änderung der im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen „Grünlandfläche“ in eine „Sonderbaufläche“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.
4. Die Gemeinde beschließt, die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen.
5. Die Gemeinde beschließt, für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Schönstadt, Flur 4, Flurstück 20/2 und der damit verbundenen Ausweisung

eines Sondergebietes, ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zu stellen.

6. Die Gemeinde beschließt, mit dem Antragsteller in Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags zu treten.“

Begründung:

Für die geplante Errichtung eines Nahversorgungsmarktes in Schönstadt beantragen die Grundstückseigentümer als Investor des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Schönstadt, Flur 4, Flurstück 20/2 „Pitze“.

Für den derzeitigen Betreiber des Lebensmittelmarktes, für den sich aufgrund des baulichen Zustandes der Räumlichkeiten und des nicht mehr zeitgemäßen Erscheinungsbildes und Sortimentsangebotes ein Weiterbetrieb am bisherigen Standort nicht mehr wirtschaftlich darstellt, sieht sich die Gemeinde verpflichtet, für eine wohnnahe Grundversorgung auch zukünftig einen kleinflächigen Markt im Ortsteil Schönstadt zu erhalten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung zu schaffen.

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es nur einen Investor und einen Betreiber für eine nachhaltige Sicherung der Nahversorgung in Schönstadt. Der jetzige Laden wird aufgrund der Rahmenbedingungen ohne die Perspektive einer Umsiedlung an den neuen Standort noch dieses Jahr schließen. Dann entfele z.B. auch die Möglichkeit für die Bürger Bargeld abzugeben.

Das betreffende Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönstadt, südlich des Einmündungsbereiches der Straße „Hebertsbach“ auf die „Brachter Straße“. Der Regionalplan Mittelhessen weist diese Flächen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe ist dieser Bereich als „Grünlandfläche“ ausgewiesen.

Eine Bebauung dieses Grundstückes kann nur über eine verbindliche Bauleitplanung erreicht werden. Es ist vorgesehen, dies durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zu ermöglichen.

Die Erschließung ist über die Straße „Hebertsbach“ und der dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Der Ortsbeirat Schönstadt hat in mehreren Sitzungen über das geplante Vorhaben beraten und steht diesem positiv gegenüber.

Mit dem Regierungspräsidium Gießen sowie weiteren Vertretern maßgeblicher Behörden wurde am 23.11.2017 im Rahmen eines Ortstermins das geplante Vorhaben erörtert.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Gießen wurde hinsichtlich des Gebotes der Innentwicklung vor Außenentwicklung gefordert, alle Baulücken im Ortsteil Schönstadt aufzuzeigen und zu begründen, warum diese sich nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes eignen.

Diese Alternativenprüfung wird inzwischen erarbeitet und ist im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in die Begründung hierzu einzuarbeiten. Die Vorprüfung hat ergeben, dass aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie der

Lage und der verkehrstechnischen Anbindung der Grundstücke voraussichtlich keines der innerörtlichen Baulücken für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes geeignet sein wird.

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Die Kosten für Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens sollen im abzuschließenden Durchführungsvertrag auf den Vorgabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Kosten entstehen.

Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft

./.

Anlagen:

- Schreiben der Antragsteller vom 25.02.2018
- Übersichtsplan
- Lageplan mit Geltungsbereich
- Vorentwurf des Betreibers
- Baulückenkataster OT Schönstadt und Standortauswahl Dorfmarkt

Beteiligte:

- Grundstückseigentümer
- Gutkauf Großhandels GmbH & Co. KG
- Ortsbeirat Schönstadt
- Organisationsbereich II

Wagner