

# STADT GRÜNBERG

## Vorlage Stadtverordnetenversammlung STAVO

Drucksache VL-119/2024

- öffentlich -

Datum: 05.06.2024

Aktenzeichen	IV – B-Plan Nr. 25
Federführender Fachbereich	Bauverwaltungs- und Bautechnischer Dienst
Bearbeiter/in	Jessica Pretsch

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.06.2024	beschließend
Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.06.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	02.07.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	beschließend

Zu beteiligen:  Ortsbeirat

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Grünberg, Kernstadt  
Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 11. Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 11. Änderung. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
2. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung bestehender Gewerbeflächen geschaffen werden und zudem im Bereich des derzeit bestehenden Freihaltestreifens für eine Ortsumgehung zusätzliche gewerbliche Flächen mobilisiert werden.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB in die Begründung zu integrieren.
4. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

### Begründung:

Grundlage für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Grünberg in den vergangenen Jahrzehnten bildete der Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“. Der Bebauungsplan „In den Temperwiesen“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.1980 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Gießen vom 10.02.1982 genehmigt. Sein räumlicher Geltungsbereich erstreckt sich von der L3125 nach Stangenrod im Norden bis zur Bahnstrecke 3700 Gießen-Fulda im Süden sowie von der Trasse der ehemaligen Lumdatalbahn im Osten bis zur L3127 im Westen. Das rd. 45 ha Bruttobauland umfassende Industriegebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Die Stadt Grünberg stellt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an die BAB 5 einen attraktiven Gewerbestandort dar. Um der bestehenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ge-

recht zu werden, betreibt die Stadt Grünberg gegenwärtig das Aufstellungsverfahren für das Gewerbegebiet Lumda im Bereich der Anschlussstelle zur BAB 5. Dennoch bedarf es auch der Prüfung kurzfristiger Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen, um diesen eine langfristige Planungsperspektive zu bieten und somit an die Stadt Grünberg zu binden. Ein solches Flächenpotential bietet sich im Gewerbe- und Industriegebiet „Temperwiesen“ im Bereich der Freihaltezone für die Nordumgehung im Zuge der B 49. Durch Einbeziehung dieser Flächen in das Gewerbe- und Industriegebiet können hier zusätzliche Gewerbegrundstücke als Erweiterungsoption für unmittelbar ansässige Betriebe oder innerstädtische Standortverlagerungen von Unternehmen entwickelt werden.

Für den Planbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ aus dem Jahr 1982 vor, der im Laufe der Zeit punktuell und bedarfsorientiert geändert wurde. Im Wesentlichen gelangt im Bebauungsplan ein Gewerbe- und Industriegebiet zur Ausweisung. Die Freihaltezone für die Ortsumgehung bildet eine Trennung ausgewiesener Flächen des Industriegebietes. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist hier im Wesentlichen eine Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche „Verkehrsbegleitgrün“ aus. Die Stadt Grünberg plant nun die Einbeziehung dieser Freihaltezone und Ausweisung eines zusammenhängenden Industriegebietes. Hierdurch kann ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Förderung der regionalen Wirtschaft sowie zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

Bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist darauf zu achten, dass im Zuge der vorgesehenen 11. Änderung des Bebauungsplanes kein funktionsloser Torso gegenüber den verbleibenden Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes entsteht. Aus diesem Grund wird der räumliche Geltungsbereich größer als die eigentliche Freihaltezone gefasst, um neben der geplanten gewerblichen Erweiterung und Ausweisung zusammenhängender überbaubaren Grundstücksflächen auch die in den örtlichen Gegebenheiten abweichenden Bereiche vom Bebauungsplan planungsrechtlich neu zu strukturieren und zu steuern.

Des Weiteren werden die im Bereich entlang der Robert-Bosch-Straße gelegenen Flurstücke (31/14, 31/11, 31/8, 30/2 und 30/1) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Zum einen dient die Einbeziehung der Verfolgung der vorangehend dargelegten Ziele der Neustrukturierung der Flächen vor dem Hintergrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Zum anderen bietet sich die Möglichkeit durch Erhöhung der baulichen Ausnutzung, insbesondere für die Hauptnutzung, einen Beitrag zur Nutzungsintensivierung und Innenentwicklung zu leisten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von GRZ = 0,5 fest. Allerdings gilt hier noch die Baunutzungsverordnung von 1977, die besagt, dass u.a. Nebenanlagen nicht in die Berechnung der GRZ einfließen. Dies wurde in der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung anders geregelt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch Nebenanlagen, Stellplätze, etc. in die GFZ einzustellen, wobei diese durch die benannten Anlagen um 50 % überschritten werden dürfen. Dennoch ist gerade für die Hauptanlage der Betriebe die GRZ sehr restriktiv festgelegt.

Im Jahr 2011 wurde mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „In den Temperwiesen“ für einen Teilbereich nördlich der Robert-Bosch-Straße eine Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ=0,8) vorgenommen, um Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den bestehenden Baugrundstücken zu bieten. Dies ist nun neben der Schaffung und Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen auch im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Zur Ausweisung soll insgesamt ein Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung gelangen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) dar. Mit Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg stellt das Plangebiet mit Ausnahme der Fläche für überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Planung) als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Ausweisung eines Industriegebietes im Sinne § 9 BauNVO wird der im Flächennutzungsplan dargestellte Planungswille eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich gefolgt. Aus diesem Grund bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt und der Bebauungsplan kann als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden. Sofern im weiteren Bauleitplanverfahren nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen dennoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der geringfügigen Abweichung als erforderlich gehalten wird, kann diese dann immer noch parallel zum Bebauungsplan geändert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung erfolgen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die landschaftspflegerischen Belange abzuarbeiten und der naturschutzfachliche Ausgleich vorzubereiten. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedürfen nach derzeitigem Kenntnisstand ferner die Themen Artenschutz, Entwässerung sowie verkehrliche Erschließung. Aufschluss über den Umfang und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und der sonstigen berührten Belange geben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Mittel in Höhe von 32.545,18 € werden im Nachtragshaushalt unter dem Produkt 51101, Konto 6771 0000 zur Verfügung gestellt.

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild der Stadt Grünberg

Anlage(n):

1 Geltungsbereich

Unterschriften:

---

Marcel Schlosser  
Bürgermeister

---

Jessica Pretsch