

STADT GRÜNBERG

Vorlage Stadtverordnetenversammlung STAVO

Drucksache VL-227/2022

- öffentlich -

Datum: 29.09.2022

Aktenzeichen	IV – B-Plan Nr. 76.2
Federführender Fachbereich	Bauverwaltungs- und Bautechnischer Dienst
Bearbeiter/in	Jessica Pretsch

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.10.2022	beschließend
Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	03.11.2022	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	08.11.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.11.2022	beschließend

Zu beteiligen: Ortsbeirat

Betreff: Stadt Grünberg, Kernstadt Bebauungsplan Nr. 76.2 „Göbelnröder Straße 3“ 1. Änderung

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76.2 „Göbelnröder Straße 3“ 1. Änderung. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

2. Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Baugebiet mit der lfd. Nr. 2, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Action Non Food Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zu schaffen.

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

4. Die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

b) Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt die Einreichung eines Antrags auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 beim Regierungspräsidium Gießen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg hat in ihrer Sitzung am 27.06.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76.2 „Göbelnröder Straße 3“ als Satzung beschlossen. Mit dem Bebauungsplan wurden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes mit maximal 700 m² Verkaufsfläche geschaffen. Der Drogerie-Fachmarkt benötigt nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Fläche. Daher wurde im Plangebiet (Baugebiet Nr. 2) auch das Planungsrecht für die Errichtung eines Geschäftshauses für

das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, Fitnessstudios, Büro- und Praxisräume (inkl. Werkstatt-, Behandlungsräume, Wartebereiche, Lager- und Sozialräume, etc.) sowie für eine Betriebswohnung geschaffen. Der Drogerie-Fachmarkt wurde bereits errichtet und eröffnet. Das geplante Geschäftshaus hingegen konnte bisher nicht realisiert werden.

An die Stadt Grünberg ist nun ein Interessent herangetreten, der beabsichtigt, einen Action Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² innerhalb des Baugebietes mit der lfd. Nr. 2 anzudeckeln. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan stehen der Umsetzung des Planvorhabens zunächst entgegen, sodass es zur Realisierung des Vorhabens der teilräumigen Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Kriterien der Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden vorliegend erfüllt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Im Hinblick auf die sich aus § 1 Abs. 4 BauGB ergebende Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, ist im Übrigen ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zu stellen. Es sind die Ziele der Raumordnung (insbesondere Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot), die die Notwendigkeit des Abweichungsverfahrens begründen. Erste Abstimmungen wurden mit dem Regierungspräsidium Gießen bereits geführt. Ergänzend zu dem zu stellenden Abweichungsantrag ist ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erforderlich, welches die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüfen soll. Die Auswirkungsanalyse wird Bestandteil der Antragsunterlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sowie der Abweichung des Regionalplanes werden von der Projektentwicklung Herr Johannes Schöb übernommen.

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild der Stadt Grünberg

Anlage(n):

- 1 Göbelnröder Str., räumlicher Geltungsbereich
- 2 Göbelnröder Str., B-Plan

Unterschriften:

Marcel Schlosser
Bürgermeister

Jessica Pretsch