

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2014/4

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen, Kernstadt Hungen, Bebauungsplan Nr. 1.06 "Landwehr-Gewerbefläche Ost", 2. Änderung ;
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		08.01.2014

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

Fachbereich _____ Datum, Unterschrift
Fachbereichsleiter/in

FB 1 - Zentrale Dienste

FB 2 - Bürgerdienste

FB 3 - Technische Dienste

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Zentrale Dienste

Kostenstelle / Sachkonto _____

Investitionsnummer _____

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen, Kernstadt Hungen, Bebauungsplan Nr. 1.06 "Landwehr-Gewerbefläche Ost", 2. Änderung ; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB			
Anlage(n): 2014_ 4 Anlage Geltungsbereich			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		08.01.2014

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	14.01.2014	nichtöffentlich beschließend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	27.01.2014	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	30.01.2014	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	06.02.2014	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen:

für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.06 "Landwehr-Gewerbefläche Ost" in der Kernstadt Hungen als 2. Änderung gemäß § 2 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planbereich umfasst nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Hof Grass Flur 2, Nr. 1 sowie Gemarkung Hungen Flur 7, Nr. 382, 383; Flur 8, Nr. 86/5, 86/7, 86/10, 206/2 tlw., 213/2 tlw., 228/1 tlw., 239/2, 239/7, 240/8, 240/10, 241, 242/1 tlw., 255/3, 257/1, 259/3, 260/2, 261/2, 262/3, 262/4, 263/1, 264/2, 264/3, 272/1, 279/4, 279/5, 280/5, 280/6, 284/9, 284/11, 288/8, 291/2, 293/2, 294/2, 300/2, 301,302 tlw. 303, 304/1, 304/2, 304/3, 306, 307/3, 308/2, 308/4, 309/1, 310/8, 311, 312, 313, 314/2, 314/4, 314/5, 314/6, 315/1, 315/2, 316/1, 316/2, 317/1, 318, 319, 320/3; Flur 9, Nr. 35/1, 37/5, 37/10, 37/11.

Der in Anlage beigefügte Plan (Geltungsbereich) ist Bestandteil des Beschlusses.

Ferner wird beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplanes Nr. 1.06 "Landwehr-Gewerbefläche Ost" umfasst den südöstlichen Bereich der Kernstadt Hungen, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Einziger Einzelhandelsbetrieb in dem Geltungsbereich ist ein Lidl-Discountmarkt.

Gemäß Ziel 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Zielsetzung dieser Vorgabe ist es einerseits gut geeignete Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern und andererseits Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln dort anzusiedeln, wo sie zur wohnnahen Versorgung der Bevölkerung beitragen sowie als Frequenzbringer zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Gemäß Ziel 5.4-11 des RPM 2010 sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele des Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern, soweit nach rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären.

Auf diese Anpassungsverpflichtung wurden die mittelhessischen Kommunen seitens des RP Gießen hingewiesen. Da bislang kein aktueller Anlass oder Handlungsbedarf bestand, wurde die Verwaltung der Stadt Hungen bisher nicht tätig. Nun liegt allerdings bei der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Gießen eine Bauvoranfrage der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG zur Verkaufsflächenerweiterung des Marktes vor. Damit würde der Einzelhandelsbetrieb als **großflächig** einzustufen sein. Dies regelt die Baunutzungsverordnung § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach ist ein Einzelhandelsbetrieb **großflächig**, wenn er eine Geschossfläche von 1200 m² oder eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet werden.

Aus raumordnerischer Sicht widerspricht ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel an dieser Stelle dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot sowie dem Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten.

Zur Stützung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Stadtkernsanierung von Hungen ist es anzustreben, Lebensmitteleinzelhandel, der als Frequenzbringer dienen kann, möglichst dicht an den Innenstadtbereich heranzuführen. Bereits die GMA Markt- und Standortanalyse für die Mittelzentren Hungen und Lich aus dem Jahr 2004 empfiehlt den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in bestehenden und geplanten Gewerbegebieten.

Da nun Handlungsbedarf besteht hat das RP Gießen empfohlen möglichst zeitnah einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre zu fassen, wonach der betroffene B-Plan um eine textliche Festsetzung ergänzt wird, der einen Einzelhandelsausschluss, insbesondere für zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Formulierung im RPM 2010, Ziel 5.4-10 enthält. Textlich kann auch die Ausnahme für einen Lebensmittelmarkt bis maximal 800 m² Verkaufsfläche formuliert werden.

Zur zukünftigen städtebaulichen Steuerung und planungsrechtlichen Absicherung des Planbereiches ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.