

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2024/295

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen, Kernstadt Hungen
Änderung der Bebauungspläne Nr. 1.10 "Nördlich der Gießener Straße" und Nr. 1.11
„Königsberger Straße“. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für den
Bebauungsplan Nr. 1.38 "Nahversorgungsstandort Gießener Straße"

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		25.11.2024

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

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 Änderung der Bebauungspläne Nr. 1.10 "Nördlich der Gießener Straße" und Nr. 1.11 „Königsberger Straße“. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1.38 "Nahversorgungsstandort Gießener Straße"			
Anlage(n): 2024/295 Anlage Übersicht Geltungsbereich			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		25.11.2024

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Ja

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	03.12.2024	nichtöffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	10.12.2024	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	12.12.2024	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2024	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen:

1. Die Bebauungspläne „Nördlich der Gießener Straße“ und „Königsberger Straße“ werden jeweils teilräumlich geändert.
2. Allgemeines Planziel ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für den Neubau des Rewe-Marktes unmittelbar westlich des bestehenden Marktes.
3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Gießener Straße“ die Flurstücke Flur 4 Nr. 95/13, 95/14 und 171/1 und aus dem Bebauungsplan „Königsberger Straße“ die Flurstücke Flur 4 Nr. 96/2, 96/3, 97/5, 97/6 und 99/1 und 160/1 tlw.
4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 1.38 „Nahversorgungsstandort Gießener Straße“.
5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Ersatzweise werden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.
6. Die zur Erlangung der Rechtskraft notwendige Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 wird beantragt.

Sach- und Rechtslage:

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter in der Gießener Straße 23 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Gießener Straße“. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.10.1990 als Satzung beschlossen und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 09.02.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan weist unter anderem ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ aus. Eine maximal zulässige Verkaufsfläche ist nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aber mittelbar aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,5.

Der in einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude untergebrachte Getränkemarkt Gießener Straße 27 steht bereits im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königsberger Straße“ aus dem Jahr 1992 und ist dort als Gewerbegebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind hier nur zulässig, soweit sie „großflächige Ausstellungs- und

Verkaufsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen“.

Der Lebensmittelvollsortimenter weist aktuell eine Verkaufsfläche von 2.000 m² auf. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes beträgt 600 m². Diese Verkaufsflächen sind bauaufsichtlich genehmigt. Allerdings entsprechen die Gebäude nicht mehr den Anforderungen, die der Handel heute nachfragt und der Kunde wünscht. Exemplarisch genannt seien die beengten Verkehrsflächen innerhalb der Verkaufsräume und die begrenzten Möglichkeiten Frische- und Tiefkühlprodukte angemessen präsentieren zu können. Hinzu kommt die wenig kundenfreundliche räumliche Trennung von Lebensmittel- und Getränkemarkt.

Ein ganz wesentlicher Aspekt für einen Neubau, in dem Lebensmittel und Getränke unter einem Dach angeboten werden können, sind aber die heutigen energetischen Anforderungen, die auch bei einer Nachrüstung der Bestandsgebäude nicht erreicht werden könnten.

Bei dem REWE-Markt handelt es sich um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in Hungen. Er trägt wesentlich dazu bei, dass die Stadt Hungen ihrem Versorgungsauftrag gerecht werden kann. Rewe möchte hierzu auch weiterhin einen Beitrag leisten.

Damit der Lebensmittelverkauf auch während der Bauphase weiterlaufen kann, soll der Neubau westlich des Bestandsgebäudes auf der Fläche des bestehenden Getränkemarktes und der zwischenliegenden Kundenstellplätze angeordnet werden. Die Verkaufsflächen von Lebensmitteln und Getränken sollen auf 2.300 m² und 800 m² erweitert werden, um bei sich zukünftig ändernden Anforderungen über entsprechende Reserveflächen zu fügen. Der derzeitige Lebensmittelmarkt wird nach dem Umzug niedergelegt, die Fläche als Parkplatz genutzt.

Da die Verkaufsfläche über 800 m² und die Geschossfläche über der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung von 1.200 m² Geschossfläche liegt, bedarf es für den Ersatzneubau der Ausweisung eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Sondergebiet sind nur die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig: Lebensmittel- und Getränkeeinzelhandel mit Verkaufsflächen von 2.300 bzw. 800 m². Randsortimente werden auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort Gießener Straße“ im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt ist, bedarf es auch eines Zielabweichungsverfahrens, denn in diesen Vorrangflächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Da der Standort in der Gießener Straße seit mehreren Jahrzehnten eingeführt ist und die Nahversorgung in der Altstadt durch einen Lebensmitteldiscounter sichergestellt ist, ist der Abweichungsantrag auch städtebauliche und raumordnerisch begründbar.

Da es sich aufgrund der Lage im Stadtgrundriss um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch handelt, kann das „beschleunigte“ Verfahren angewendet werden. Auch die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben.

Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl überschreitet den Schwellenwert von 20.000 m² nicht. Bebauungspläne die in einem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG

besteht; dies wird durch eine allgemeine Vorprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen. Schließlich liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder für eine Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vor.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die der Umweltprüfung regelmäßig zugehörigen Belange sind allerdings vollumfänglich abzuarbeiten, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können. Es wird daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.