

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Gräfenhausen", Gemarkung Gräfenhausen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „**Einzelhandel Gräfenhausen**“, Gemarkung Gräfenhausen zum Zwecke der städtebaulich geordneten Entwicklung und Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Gräfenhausen durch die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten, Stellplätzen für Kfz sowie die Festsetzung des notwendigen Eingriffsausgleichs wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich gem. § 9 (7) des Bebauungsplanes „**Einzelhandel Gräfenhausen**“ umfasst im einzelnen die Grundstücke: Gemarkung Gräfenhausen, Flur 11, Nr. 81, 82, 83, 84, und 85/1, 86/1 tlw., 87 tlw., 153 tlw. sowie Flur 2, Nr. 693/3 tlw. (s. Anlage).
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Der Stadt Weiterstadt liegt ein Antrag vom 12.11.2010 zur Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vor. Antragsteller ist die OPEL Projektbau GmbH, Diez/Lahn, die im Verlauf der letzten Jahre sowohl mit dem Betreiber des im Ortskern vorhandenen Marktes als auch mit dem weiteren zukünftigen Betreiber des Vollsortiment-Marktes sowie mit den Eigentümern der zu überplanenden Flächen Verhandlungen geführt hat (siehe Anlage).

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet im westlichen Teil des Stadtteils Gräfenhausen wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung einer zukünftigen Nahversorgung des Stadtteils. Seit dem Jahr 2005 wird die Verwaltung über Pressemitteilungen oder direkte Mitteilungen des Betreibers mit der Absicht des vorhandenen Marktes zur Aufgabe des Standortes Gräfenhausen konfrontiert.

Nachdem im Januar 2008 die REWE DS KGaA mitgeteilt hat, dass der Penny-Standort im Ortskern von Gräfenhausen nur noch bis Ende 2010 sichergestellt werden kann, fanden mit den Betreibern, mit unterschiedlichen Projektträgern, mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und mit den Eigentümern der Grundstücke am westlichen Ortseingang Gräfenhausen

Drucksache VIII/1143/1

zahlreiche Gespräche statt. Ziel war und ist es eine Nahversorgung des Stadtteiles zu gewährleisten. Der nun vorliegende Antrag ist das Ergebnis dieser Bemühungen.

Über den vorliegenden Antrag hat die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Diese pflichtgemäße Entscheidung hat sich allein an den im § 1 Abs. 3 BauGB abschließend formulierten Regelungen für die Planerfordernis zu orientieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. D.h. ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebaulich geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit des beantragten vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Aspekte, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung insbesondere zu berücksichtigen sind, werden durch die im § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze definiert. Diese nicht abschließende Aufzählung enthält in Nr. 8 „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer Mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung dieses Belanges und begründet verbunden mit der Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB beschriebenen Bedürfnissen „... der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen...“ das Planerfordernis.

Die in § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird durch die zeitgleich unter Drucksache VIII/1146 vorgeschlagene grundlegende Überarbeitung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Gräfenhausen und die Zusammenführung der Teil-Flächennutzungsplans zu einem Gesamt-Flächennutzungsplans Weiterstadt gewährleistet. Sollte der Drucksache VIII/1146 nicht zugestimmt werden müsste ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans einschließlich aller notwendigen Gutachten, sowie anteilig die Kosten der Flächennutzungsplanänderung übernimmt der Antragsteller. Die Kosten der Realisierung des Vorhabens wird gem. § 12 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Sachverhalt wurde am 30.11.2010 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:

Antragsschreiben vom 12.11.2010 einschließlich Anlagen