

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Gräfenhausen", Gemarkung Gräfenhausen; bisher Drucksache VIII/1143/1 Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Gräfenhausen“ und Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2 dieser Vorlage) sind in der gemäß Beschluss zu 1 erstellten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
4. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach § 9 Abs. 7 BauGB die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 11, Nr. 81, 82, 83, 84, und 85/1, 86/1 tlw., 87, 91 tlw., 152 tlw., 153 tlw. sowie Flur 2, Nr. 693/3 tlw.
5. Der Magistrat wird beauftragt, den Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.01.2011 auf der Grundlage des Antragsschreibens der Grundstückseigentümer den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“ - Gemarkung Gräfenhausen gefasst.

Durch das beauftragte Planungsbüro wurden die Berührten Träger öffentlicher Belange in einer ersten Beteiligungsrunde (frühzeitige Behördenbeteiligung) bereits vom 10.03.2011 bis 15.04.2011 über das Vorhaben informiert. Die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen liegen in Anlage 1 der Drucksache vor und sind vom Planungsbüro gemäß den Beschlussvorschlägen bereits vorab in den Entwurf eingearbeitet worden.

Drucksache IX/0117/1

Im Zuge der Planbearbeitung hat sich die Notwendigkeit einer Geltungsbereichserweiterung ergeben. Hinzugenommen werden soll teilweise die Parzelle des Mühlbachs (Nr. 91), um hier einen Teil der Ausgleichsverpflichtungen durch Gewässeraufwertung durchführen zu können. Hierdurch wird die bisher nur teilweise im Geltungsbereich gelegene Wegeparzelle Nr. 87 jetzt vollständig aufgenommen. Um dem Wunsch der Stadt nach Erhaltung der Fußgänger- und Radfahrerbrücke gerecht werden zu können, ist die Inanspruchnahme von ca. 100 m² der Parzelle Nr. 152 notwendig geworden. Die öffentliche Straßenparzelle Nr. 153 wird vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen um die Erschließung des Vorhabens im Durchführungsvertrag endgültig zu klären.

Neben den Stellungnahmen der TÖB liegen folgende Gutachten zu dem Vorhaben vor:

- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Einzelhandels Gräfenhausen an die Schnepenhäuser Straße K 165 von Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf vom 04. Juni 2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“ Planstand: 24.06.2011 Planungsbüro Holger Fischer, Linden
- Schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten, GSA Limburg GmbH, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, vom 16.06.2011
- Geplante Ansiedlung eines Rewe-Marktes und Verlagerung des Penny-Marktes am Standort „Schnepenhäuser Straße“, Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO, Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand: 01.02.2011

Regelungen zur Erschließung und Kostentragung werden mit den Antragstellern vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB geregelt werden.

Die planungsrechtlich vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird durch die mit DS VIII/1146/1 am 27.01.2011 beschlossene Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans erreicht.

Zu den weiteren Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Begründung verwiesen. Die Gutachten können ab 25.07.2011 unter der Adresse „www.beteiligungsverfahren-baugb.de“ eingesehen und heruntergeladen werden.

Zur Verfahrensfortführung, entsprechend dem Baugesetzbuch, wird um Entscheidung zu den Beschlussempfehlungen gebeten.

Der Sachverhalt wurde am 02.08.2011 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:

1. Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Frist bis zum 15.04.2011) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.
2. Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vom 08.07.2011 einschließlich textliche Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht