

Beschlussvorlage

des Magistrats der Stadt Pfungstadt

Bauamt

Datum: **10.04.2018**

Drucks.-Nr. **82/2018**

Anlage(n): -

Beratungsfolge:

Termin

Magistrat	17.04.2018
Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Umwelt	24.04.2018
Stadtverordnetenversammlung	14.05.2018

Betr.:Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt

Aufstellung des Bebauungsplans „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“

hier:

- a) Beschluss zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den o. g. Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss).**
- b) Beschluss zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss).**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

- a) Es wird alsdann beschlossen, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung **„Gehrengasse / Max-Planck-Straße“** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft vorläufig die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Hahn, Flur 7, Nrn. 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 32/2, 40/2, 117/4, 117/5, 122/4 sowie jeweils teilweise Nrn. 35/1, 36, 38, 39, 117/6, 121/13. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
- b) Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gleichzeitig auch die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen

Flächennutzungsplans für die erforderlichen Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzugeben.

Der Magistrat wird beauftragt, mit dem beteiligten, für die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes verantwortlichen privaten Initiator einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen.

Problembeschreibung/Begründung:

Konzeptioneller Anlass der vorliegenden städtebauliche Planung zum Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ im Stadtteil Hahn war die Absicht des Einzelhandelsunternehmens, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Einmündungsbereich der Gehrengasse in die Eicher Straße (Kreisstraße 149) zu erweitern und marktgerecht auszubauen. Jedoch wurde in einem sehr frühen Planungsstadium klar, dass die bestehende Liegenschaft an der heutigen Stelle nicht den notwendigen Raum für die gewünschte Markterweiterung bieten kann, so dass von Betreiberseite die Erweiterung in Form einer Umsiedlung durch Neubau ins Auge gefasst wurde.

Als möglicher Alternativstandort wurde zunächst eine Fläche in östlicher Gegenlage des heutigen Grundstückes, also östlich der Eicher Straße in Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung (Eicher Straße 13) avisiert. Diese Fläche war teilweise im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorgesehen (Gebiet HA 6), wurde im weiteren Planungsfortschritt jedoch wieder verworfen. Letztlich war aus Investorensicht die Realisierung der Marktverlagerung an diesem Standort nicht näher zu kommen, da die Grundstücksverhandlungen nicht zum Ziel geführt werden konnten.

Somit wurde eine weitere Alternative nördlich des bestehenden Standortes im jetzigen Plangebiet eruiert. Die für die Marktverlagerung benötigten Grundstücke, hier eine Fläche von ca. 5.700 m², konnten zwischenzeitlich durch den Investor optioniert werden, so dass die Verfügbarkeit der Fläche und mithin die Umsetzbarkeit des Projektes gegeben ist. Aus städtebaulicher Sicht sowie auch im Hinblick auf die Attraktivität und Erreichbarkeit des Marktes ist der jetzige Standort dem alternativ in der Prüfung gestandenen Standort östlich der Eicher Straße eindeutig zu bevorzugen. Die Eicher Straße als klassifizierte Straße übt eine gewisse Zäsur zur sonst im Zusammenhang bebauten Ortslage Hahns aus, so dass die örtliche Bevölkerung diese „Barriere“ hätte überwinden müssen, um den Bedarf an Gütern der Nahversorgung decken zu können. Der in dieser Planung zugrunde gelegte Standort befindet sich hingegen „auf der richtigen Seite“, nämlich weiterhin westlich der Eicher Straße und in das vorhandenen Siedlungsgefüge des Stadtteils integriert, so dass die bewährte funktionale Einbindung in den Ort auch künftig gewahrt bleibt. Die Erreichbarkeit des neuen Marktes ist somit auch künftig aus der Ortslage heraus sehr gut möglich, sowohl mit dem

Fahrzeug als auch fußläufig oder mit dem Fahrrad, ohne zusätzliche Querung der Eicher Straße. Hinzu kommt, dass der Standort auch weiterhin auf kurzem Wege von der Wohnbevölkerung des Stadtteils Eschollbrücken / Eich erreicht werden kann, so dass der Markt auch die Versorgungsfunktion dieses Stadtteils mit übernehmen kann.

In der weiteren städtebaulichen Überlegung ist alsdann eine Nachfolgenutzung auf dem Grundstück des heutigen Marktes zu konzeptionieren. Nachdem der Ersatzneubau auf dem nördlichen Planstandort die Schwelle der Großflächigkeit (max. 1.200 m² Geschossfläche, entspricht max. 800 m² Verkaufsfläche) überschreiten wird, ist die Ausweisung eines Sonder- oder Kerngebietes im Bebauungsplan erforderlich. Nach Maßgaben des gültigen Regionalplanes Südhessen 2010 (Ziel Z3.4.3-2) ist die *„Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (...) grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. (...) In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung (...) ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen (...) Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“*

Das Planvorhaben zur Markterweiterung wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² erreichen und liegt somit innerhalb des o. g. „Verträglichkeitsfensters“ aus der Sicht der Regional- und Landesplanung. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine grundsätzliche Neuansiedlung handelt, sondern faktisch um einen erweiterten Ersatzneubau. Um diesen Status auch planungsrechtlich gewährleisten zu können, müssen im Bebauungsplan auf dem angestammten Marktgrundstück die Baurechte für Einzelhandel ausgeschlossen werden. Damit dem Eigentümer dieses Grundstückes keine Nachteile erwachsen und somit auch kein begründeter Schadensersatzanspruch gegen die Plangeberin des Bebauungsplanes, also die Stadt Pfungstadt entsteht, ist die Nutzbarkeit des Grundstückes dementsprechend im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes zu definieren. Keine Ersatzansprüche entstehen beispielsweise, wenn das Grundstück eine „Aufwertung“ hinsichtlich der Nutzbarkeit erfährt. Diese entsteht unter anderem dadurch, wenn auf dem Grundstück Wohnnutzung zugelassen werden kann. Diese städtebauliche Nutzbarkeit ist mit dem Grundstückseigentümer des heutigen Marktstandortes bereits kommuniziert und es konnte Konsens dahingehend erreicht werden.

Zur Sicherung der gesamtstädttebaulichen Situation wird daher vorgeschlagen, neben dem Grundstück des heutigen Lebensmittelmarktes auch die übrigen Grundstücke beidseits der Max-Planck-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen, da diese ein städtebauliches Nutzungsgefüge darstellen und eine bewältigungsbedürftige Einheit darstellen hinsichtlich der Vermeidung eventueller bodenrechtlicher Spannungen. Im

vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept ist der zusammenhängende Bereich zwischen der Bebauung um die Max-Planck-Straße bis hin zur Eicher Straße als Mischgebiet vorgesehen. Hiernach können innerhalb dieses Bereiches die gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in einem Mischgebiet zulässigen, also sowohl wohnbauliche wie auch wohnnutzungsverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen (oder im Bestand gesichert werden). Auf das Grundstück des heutigen Lebensmittelmarktes herunter gebrochen wären dort grundsätzlich Wohnbebauung wie auch die in § 6 BauNVO definierten gewerblichen Nutzungen zulässig. Allerdings setzt in diesem Bereich der Bebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“ fest, dass „die in § 6 Abs. 2 BauNVO“ aufgeführten Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind“.

Im übrigen Gebiet sind entlang der Max-Planck-Straße bereits gemischte Formen, überwiegend jedoch gewerbliche Nutzungen, vorhanden, so dass eine Ergänzung durch Wohngebäude auf dem Grundstück des heutigen Marktes sowie auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung den Mischgebietscharakter des Gesamtgebietes nur untermauern und die gesamte planungsrechtliche Situation, auch im Hinblick auf das Durchmischungsverhältnis innerhalb von Mischgebieten, bereinigen würde.

Schlussendlich ist die Planungsabsicht auch mit der aktuellen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Gehrengasse / Hinter der Kapelle“, westlich angrenzend an das geplante Mischgebiet, konform, da der Planentwurf im Nordosten an der Schnittstelle zum hier geplanten Mischgebiet ebenfalls Mischgebiet festsetzt.

Wie zuvor aus dem Regionalplan wiedergegeben können die Verträglichkeitsanforderungen und die Raumverträglichkeit für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche „nur“ in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Die städtebauliche Integration ist mit der Verlagerung des Marktstandortes in den Bereich nördlich der Gehrengasse strukturell gegeben, da die funktionale Anbindung an die Ortslage besteht.

Um fortan die bisher informellen Planungen in einen verbindlichen Rahmen überführen zu können und in diesem Zusammenhang auch die Stellungnahmen der von der Planung Betroffenen – vordergründig der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – einholen zu können, wird der formelle Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan empfohlen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sollten dann zunächst die tangierenden Belange in einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren eruiert werden, um diese Fachbelange in die weitere Bauleitplanung einfließen zu lassen. Über das weitergehende Planverfahren und die Inhalte eines Bebauungsplanes wird sukzessive informiert.

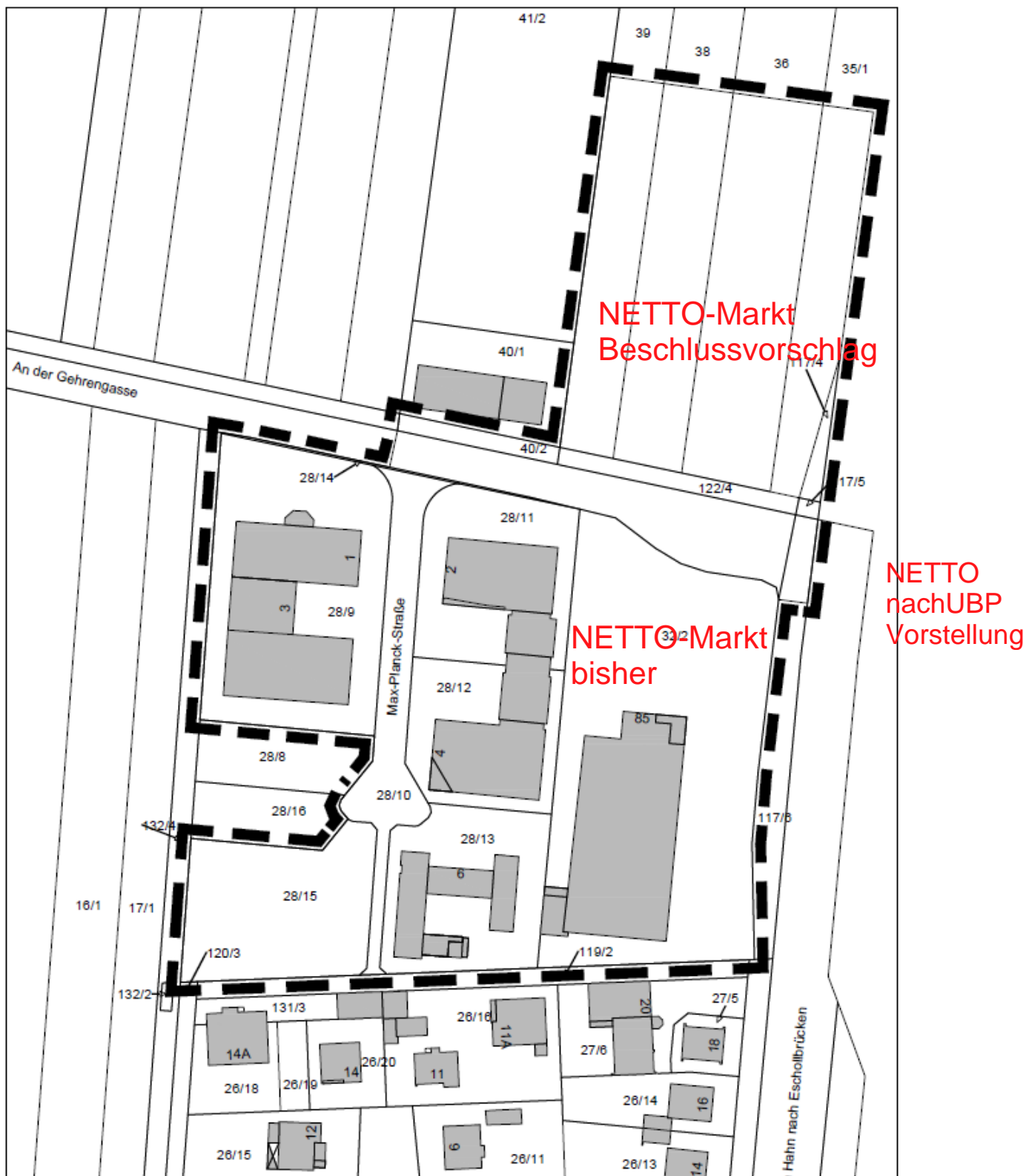


Abbildung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ in der Gemarkung Hahn, Flur 7.

Finanzielle Auswirkungen einmalig:	trägt der Investor
Finanzielle Auswirkungen laufend:	
Bei Investitionen Investitionsnummer:	
Aufwand bei KTR/Produkt geplant:	

Erträge/Erlöse einmalig/laufend:

Übereinstimmung mit der strategischen Zielplanung: Ja/Nein/keine Auswirkung

Kostenträger/Produkt (Angabe zwingend notwendig): 301003 / 511001

Aufgestellt

Mitzeichnung

Einverstanden

.....
Bearbeiter/in

.....
Amt
Amtsleiter/in

.....
Amtsleiter/in

.....
Bürgermeister

Beratungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltung