

## STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-490/2016-2021  
 Aktenzeichen: FB 3 Sch./Bc.  
 Bearbeiter: Becker, Steffen

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	02.11.2020
Stadtverordnetenversammlung	12.11.2020

Sichtvermerke	
Gez. Becker	
Gez. Schepp	Gez. Schöffmann, Bürgermeister

### Betreff:

2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 "Schülerwiese" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg;  
 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

### Begründung:

Seitens der Firma Lidl ist am Standort Neue Mitte zur langfristigen Standortsicherung im Zuge eines Anbaus an das bestehende Gebäude die Erweiterung der bestehenden Verkaufsstelle auf künftig maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Geplant ist die Erweiterung über die aktuell bereits leerstehende Bäckereifläche und das Schaufenster auf der westlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes umzusetzen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bereits erfolgte Erweiterung auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ im Jahr 2013 geschaffen. Der Bebauungsplan von 2013 setzt für den Bereich des Plangebietes bereits ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen ist nunmehr eine erneute Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim hat in Ihrer Sitzung am 02.07.2020 daher die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Firma Lidl am Standort Neue Mitte auf künftig maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ von 2013 werden zudem an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 38 „Schülerwiese“ – 1. Änderung von 2013 und umfasst in der Gemarkung Watzenborn-Steinberg, Flur 10, das Flurstück 67/4.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung sowie eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) lagen in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich dem 28.08.2020 in der Stadtverwaltung Pohlheim öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Entwurfsöffentlichung Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, vom Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim, von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vom Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Gefahrenabwehr, von der Mittelhessen Netz GmbH, vom Regierungspräsidium Gießen und vom Wasserverband Kleebach eingegangen. Im Rahmen der Entwurfsöffentlichung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen kann den beigefügten Beschlussempfehlungen entnommen werden. Im Ergebnis kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan daraufhin ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt werden.

Der Magistrat hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 22.10.2020 beraten und empfiehlt nachfolgende Beschlussfassung:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, nachfolgende Beschlüsse zu fassen:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Pohlheim und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

**Anlagen:** 5