

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                    | <b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0168/2001<br><b>Status:</b> öffentlich<br><b>Datum:</b> 23.07.2001 | <b>TOP</b> |
| <b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b> |  |            |
| <b><u>Dezernat:</u></b>                    |  |            |
| <b><u>Amt:</u></b>                         | 61 K - Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planung                                   |            |
| <b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>           |  |            |
| <b><u>Beratungsfolge:</u></b>              | Stadtverordnetenversammlung Marburg,<br>Magistrat  |            |

## Bauleitplanung der Stadt Marburg

### **2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25/4-3. Änderung und Erweiterung, 2. Verfahrensschritt; Umwidmung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO in ein Sondergebiet für "nicht-zentrenrelevante Sortimente"**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25/4-3. Änderung und Erweiterung, 2. Verfahrensschritt, wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der TÖB (§ 4 BauGB) zugestimmt.

#### **Begründung:**

Für die am 26.01.01 beschlossene 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25/4-3. Änderung und Erweiterung, 2. Verfahrensschritt (sowie die Änderung des Bebauungsplanes: 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25/4-3. Änderung und Erweiterung, 2. Verfahrensschritt, im Bereich der Flurstücke Nr. 143/27 und 59/4), ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der TÖB im Zeitraum von 17.04.01 bis 18.05.01 in Form eines öffentlichen Aushangs bzw. mittels Anschreibens durchgeführt worden. Der Ortsbeirat Wehrda wurde ebenfalls mittels gesonderten Anschreiben über die Planung informiert.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurden von einem Bürger Anregungen zum Planvorentwurf geäußert. Dabei wurden folgende Sachverhalte angesprochen:

- In der Begründung werden die Grundstücke des Bürgers, der diese Anregungen vorbringt, als ungünstig gelegen und geschnitten bezeichnet. Diese Einschätzung wird nicht geteilt, da der Bestand (Aldi mit vorgelagerten Parkplatz) das eigene Grundstück in Wert setze. Durch die Ausweitung von „Obi“ würde eine „Hinterhoflage“ entstehen, die zu einem drastischen Wertverlust führen würde.

### Stellungnahme:

Wie die Anregung zeigt, kann man über die Lage am Ende einer Sackgasse und über den Zuschnitt eines dreieckig geschnittenen Grundstücks geteilter Meinung sein. Im Sinne einer Konfliktbereinigung werden die Merkmalbeschreibungen für die Entwurfsbegründung gestrichen.

Wie allerdings in der Begründung beschrieben, wird durch die Bebauungsplan-Änderung nur die Nutzungsart geringfügig geändert, der Bestand (Aldi) hat das bestehende Planungsrecht (in diesem Fall wird das Maß der Nutzung kritisiert) bei weitem nicht ausgenutzt. Die befürchtete „Hinterhoflage“ wird als nicht durch dieses Bebauungsplan-Änderung initiiert. Somit wird auch die Befürchtung des Wertverlustes der Grundstücke (Flurstück Nr. 57/8 und 53/2-4) in Folge dieser Planung u. a. aus oben beschriebenen Sachverhalt nicht geteilt.

- Es herrscht Unzufriedenheit darüber, dass nur sogenannte „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ für das eigene Grundstück zugelassen werden sollen. Daneben erscheint die Identifizierung dieser Sortimente nicht nachvollziehbar. Vielmehr soll für das eigene Grundstück eine Festsetzung wie für das „Aldi-Grundstück“ („Verbrauchermarkt“) getroffen werden.

### Stellungnahme:

Die vorgeschlagene Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, nicht-zentrenrelevante Sortimente“ erweitert das bisher zulässige Spektrum („Möbelmarkt“) erheblich. Eine weitergehende Aufweitung in Richtung „Verbrauchermarkt“ würde der stadtentwicklungspolitischen Linie zur Steuerung des Einzelhandels ebenso wie dem wirtschaftlichen Leitbild widersprechen. Die Liste der zulässigen „nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ ist abschließend formuliert und an der Terminologie und Typologie einschlägiger Rechtsprechung bzw. auch an den Einzelhandelserlassen verschiedener Bundesländer angelehnt.

- Durch den Umstand, dass die „Verbrauchermarkt“-Festsetzung für das „Aldi-Grundstück“ aufgehoben wird, würde dem noch ansässigen Tegut-Markt gegenüber ein Wettbewerbsschutz gewährt. Die stadtentwicklungsplanerische Begründung für die Aufhebung der „Verbrauchermarkt“-Festsetzung werde durch den vermeintlichen Verkauf stadteigener Flächen an der Afföllerstr. an die Firma Lidl unterlaufen.

### Stellungnahme:

Bereits im Zusammenhang mit dem „einfachen“ Bebauungsplan zur Anpassung älterer Gewerbegebiete an die aktuelle BauNVO wurde von den Stadtverordneten beschlossen, dass die inzwischen von „Aldi“ neu genutzte Fläche an der Industriestr. als Kompensation für die hier überplante Fläche gilt. Konkurrentenschutz wird u. a. aus diesem Umstand heraus schon nicht betrieben. Die Fläche an der Afföllerstr. ist weder städtisches Eigentum noch gibt es Signale, das herrschende Planungsrecht (GE gem. § 8 BauNVO) zu ändern.

- Die Planung erfolgt ausschließlich in privatem Interesse der Firma „Obi“.

### Stellungnahme:

Für die Bauleitplanung stehen insgesamt mehrere Anlässe. Diese sind sowohl in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss beschrieben (u. a. spezifischer Antrag der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.00 den Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 53/2-4 und 57/8 zu ändern) als auch in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen.

- Die Parkplatzsituation werde durch die Planung verschärft. Es wird angezweifelt, ob die Stellplatzsatzung der Stadt Marburg für den „Obi“-Markt Anwendung findet.

#### Stellungnahme:

Zunächst wurde bei „Obi“ und wird künftig – auch im Zuge der Erweiterung – der Stellplatzschlüssel der kommunalen Stellplatzsatzung angewendet. Daneben wird davon ausgegangen, dass bei Gartenmarktsortimenten gegenüber Lebensmitteln mit weniger Kundenfrequenz und damit auch mit weniger Stellplatznachfragern zu rechnen ist.

Der Ortsbeirat weist lediglich auf die bereits bestehende Verkehrsproblematik hin, stimmt der Planung aber grundsätzlich zu.

Von den angeschriebenen TÖB gingen keine Anregungen ein, die in irgendeiner Form eine Planänderung bewirken.

Der Planentwurf sollte unverändert (gegenüber dem Vorentwurf) für die Offenlage beschlossen werden. Die Begründung wird marginal (Streichung von zwei Adjektiven) geändert.

Anlagen  
Bebauungsplan (Entwurf)  
Begründung (Entwurf)