

**Der Magistrat der Stadt  
Laubach**

35321 Laubach, 26.02.2009  
Drucksache Nr. 407/2009

Amt: Bauen, Planen, Umwelt

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	16.03.2009			
Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss	21.04.2009			
Ortsbeirat Laubach				
Stadtverordnetenversammlung	06.05.2009			

**V o r l a g e**

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt  
Bebauungsplan "Auf der Geisenwiese - In der Aue" 3. Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussantrag:**

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Ortsbeirat Laubach sowie den Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt den Bebauungsplan Nr. 1.7 „An der Geisenwiese / In der Aue“ für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung aus dem Jahr 2003 zu ändern.
2. Planziel der erneuten Änderung ist die Aktualisierung der Sortimente und der zugehörigen Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich. Es ist nunmehr durch den Magistrat der Stadt Laubach zu prüfen, welche Sortimente im Gewerbegebiet zugelassen werden können bzw. ausgeschlossen bleiben müssen.
3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück in der Philipp-Reis-Straße 13-15 (Gemarkung Laubach, Flur 12, Flurstück-Nr. 68/17).
4. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13/13a BauGB mit einer einstufigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie einer Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**Begründung:**

Das Fachmarktzentrum mit Rewe (Lebensmittel), K & K (Schuhe) und KiK (Textil) in der Philipp-Reis-Straße gründet auf der Zulassung der Abweichung zum Regionalplan

Mittelhessen vom 07.11.2002. Laut der Entscheidung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen dürfen in dem Sondergebiet folgende Verkaufsflächen zugelassen werden:

- 1.250 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel- und Genussmittel
- 250 qm Verkaufsfläche für Gesundheit und Körperpflege
- 400 qm Verkaufsfläche für 1 Getränkemarkt
- 400 qm Verkaufsfläche für Bekleidung (niedrigpreisige Discountware)

Der Bebauungsplan Nr. 1.7 „An der Geisenwiese/In der Aue“ 2. Änderung wurde entsprechend ausgeführt und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach am 29.04.2003 als Satzung beschlossen.

Bei einer Abweichungsentscheidung sowie bei einem Beschluss über einen Bauleitplan handelt es sich immer um eine Stichtagsbetrachtung, die gerade bei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO der Dynamik in der Entwicklung des Einzelhandels jedenfalls dann nicht ausreichend Rechnung trägt, wenn wie vorliegend, eine Feinsteuerung bereits auf Ebene der Raumordnung vorgenommen wird. Insofern ist der zumindest in einem Sortiment von der Abweichungsentscheidung abweichende Einzelhandelsbesatz nicht ungewöhnlich und Folge veränderter Standortanforderungen der einzelnen Unternehmen - die nunmehr durch eine Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nachvollzogen werden soll.

Die Dynamik in der Entwicklung des Einzelhandels ist allerdings ungebrochen, so dass auch zukünftig Sortimentsänderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Daher empfiehlt es sich im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, den als Ausweisung des Sondergebietes begründenden Lebensmittelvollsortimenter nebst Getränkemarkt entsprechend dem aktuellen Bestand und den aktuellen Erfordernissen in den Rechtsplan aufzunehmen und im Non-Food-Bereich nur die Sortimente auszuschließen, die zukunftsfähig in der Innenstadt angeboten werden.

Ein Dissens mit den Zielen der Raumordnung wird hierin nicht gesehen, da die Abweichung von dem Regionalplan Mittelhessen<sub>2001</sub> erfolgt ist und mit dem In-Kraft-Treten des derzeit bei der Landesregierung zur Genehmigung vorliegenden Regionalplan Mittelhessen<sub>2008</sub>, gegenstandslos wird.

Der Regionalplan<sub>2008</sub> stellt das Fachmarktzentrum nach diesseitiger Interpretation als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dar, innerhalb dessen die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit eigenverantwortlich auch Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel darstellen und respektive ausweisen dürfen, sofern hiervon keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in den benachbarten Gemeinden ausgehen. Dies ermöglicht es auch der Stadt Laubach, den Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 zukunftsfähig zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Verfahrenskosten werden von der Eigentümerin des Fachmarktzentrums übernommen.

(Spandau)  
Bürgermeister