



Datum, 19.11.2012 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/326/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	27.11.2012	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	29.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2012	

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2 zur Überlagerung des Bebauungsplans Nr. IV/10 Gewerbegebiet Am Burgweg für die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 92, 57/4 und 71, Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

**Sachdarstellung:**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Burgweg“ wurde von der Gemeindevertretung Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Robert-Diesel-Straße und der Robert-Bosch-Straße. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, zuletzt im Jahr 2010. Von den Änderungen unberührt geblieben sind die Grundstücke am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße. Hier ansässig sind unter anderem die drei Lebensmittelanbieter Edeka, Aldi und Lidl. Aldi und Lidl beabsichtigen, ihre Filialen zur Bestandssicherung zu erweitern. Lidl will seine Verkaufsfläche von 799,79 m<sup>2</sup> auf 986 m<sup>2</sup> und Aldi von 851 m<sup>2</sup> auf 999,99 erweitern. Der Einfachheit halber wird vorgeschlagen, eine Erweiterung bis 1.000 m<sup>2</sup> zuzulassen. Edeka wurde ebenfalls angefragt, sieht derzeit aber keinen Erweiterungsbedarf.

Während es sich bei Edeka um einen Vollsortimenter handelt, sind Aldi und Lidl der Betriebsform des Discounters zuzurechnen. Der Betriebsform des Discounters zu Eigen ist die Begrenzung auf eine vergleichsweise geringe Zahl von Artikeln und weniger Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe als dies der Vollsortimenter anbietet. In den vergangenen Jahren ist beim Discount zunehmend der schnelle Einkauf in den Fokus gerückt, der sich unter anderem in der Vergrößerung des Verkehrsflächenanteils innerhalb des Ladens ausdrückt. Da diese Verkehrsfläche ebenso wie die Standflächen der Warenträger, der Kassen- und Vorkassenzonen, der Pfandabwicklung sowie von Ein- und Ausgang nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts der Verkaufsfläche zuzurechnen sind, haben gerade auch die Lebensmitteldiscounter in den vergangenen Jahren ihre Verkaufsflächen durchgehend erhöht, soweit dies die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zugelassen haben.

Die Verkaufsflächen bei der in der Rudolf-Diesel-Straße ansässigen Discounter liegen derzeit unter 800 m<sup>2</sup>, die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts 2005 in dem damals zu beurteilenden Fall die Grenze zur Großflächigkeit darstellt. In der Verwaltungspraxis wird dieser Wert seither als Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes in zum Beispiel einem Mischgebiet oder einem Gewerbegebiet gesehen. Die Baunutzungsverordnung kennt den Begriff der Verkaufsfläche hingegen nicht, hier liegt die Regelvermutungsgrenze bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Aber auch Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind in ihrer Zulässigkeit nur dann auf ein Kerngebiet oder ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO beschränkt, wenn sie sich nach Art, Lage

oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können.

Bei den Zielen der Raumordnung ist der Regionale Flächennutzungsplan anzusprechen. Das in den RegFNP integrierte Regionale Einzelhandelskonzept stellt den Bereich am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße als „sonstigen Einzelhandelsstandort“ dar. Damit ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt. Gleichwohl ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Nachweis zu führen, dass das so genannte Beeinträchtigungsverbot gewahrt bleibt. Dieser Nachweis ist vorliegend unschwer zu führen:

Die Filialen von Aldi und Lidl werden mit geplant knapp unter 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über der angesprochenen 800 m<sup>2</sup>-Grenze liegen. Auch die Geschossfläche beider Filialen werden 1.200 m<sup>2</sup> überschreiten. Da es sich bei beiden Filialen aber um bereits seit vielen Jahren bestehende Anbieter handelt und der Umsatz respektive die Kaufkraftbindung nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt, sind Auswirkungen auf die vorhandene Marktteilung sowie die raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdigen Mitanbieter nicht in abwägungsbeachtlichem Umfang zu erwarten. Die jetzigen Gebietsausweisungen gestatten die Erweiterung der Verkaufsflächen zwar nicht mehr, aber auch die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht begründet. Daher soll von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes beziehungsweise vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden. Abweichend von dem üblichen Angebotsbebauungsplan kann hier die Nutzung dezidiert festgesetzt werden.

Festgesetzt wird jeweils die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit den seitens der Unternehmen geplanten Verkaufsflächen. Berücksichtigt werden ebenso der Backshop bei Lidl und die Packstation von DHL bei Aldi. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden angepasst, wobei die Erweiterung der Verkaufsfläche bei Lidl durch die Auflösung des so genannten L-Lagers erfolgt, die Gebäudehülle bleibt unberührt. Bei Aldi wird eine bauliche Erweiterung erforderlich, die bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung findet.

Die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem bisher angewandten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Burgweg“ muss bei dem Übergang zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgegeben werden. Dies macht es auch erforderlich, die Flächen für Stellplätze separat auszuweisen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB, das der Gesetzgeber im Zuge der BauGB Novelle 2007 eingeführt hat, um bei Maßnahmen der Innenentwicklung mit einer einmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bauplanungsrecht schaffen zu können. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da beide Liegenschaften innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, denn die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> und der Bebauungsplan bereitet kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird; auch werden keine Natura 2000 Gebiete tangiert. Auch wenn bei im beschleunigten Verfahren keine formale Umweltprüfung erforderlich ist, sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, des Artenschutzes und eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorstehende beschriebene Vorgehensweise mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Wahl des beschleunigten Verfahrens sind von der Stadtverwaltung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt den Regionalverband Frankfurt Rhein-Main vorabgestimmt worden.

Die Kosten für das Verfahren tragen die Antragsteller.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2 aufzustellen. Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Erweiterung der Filialen von Aldi und Lidl. Kostenträger für das Verfahren sind die Antragsteller.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne formale Umweltprüfung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlage  
Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2