



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 11.03.2013 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/60/2013

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	19.03.2013	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	11.04.2013	
Stadtverordnetenversammlung	23.04.2013	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach
Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gefasst. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltprüfung) durchgeführt wurde.

Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Erweiterung der Filialen der Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl. Kostenträger des Verfahrens sind Aldi und Lidl.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Usinger Anzeiger am 12.01.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.01. bis 01.03.2013 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2013 informiert und gleichzeitig gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 01.03.2013 abzugeben.

Insgesamt haben sich 12 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Nur vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreises und vom Regierungspräsidium Darmstadt wurde eine Stellungnahme mit Anregungen abgegeben.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise eingereicht.

Die Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden, ausgewertet, abgestimmt und sind in dem Beschlussvorschlag (*in Fett- und Kursivschrift*) dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, zum Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2, Stadtteil Anspach, die in Fett- und Kursivschrift dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben:

I. Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

1. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung Schreiben vom 18.02.2013

Zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises folgende Stellungnahme abgegeben:

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen. Aus dieser Sicht wird zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Bestandsmärkten Aldi und Lidl an der Rudolf-Diesel-Straße eine moderate Erweiterung der Verkaufsflächen, angepasst an heutige Ansprüche, zu ermöglichen. Die dafür erforderliche bauliche Erweiterung erfolgt im Bereich bereits versiegelter Flächen.

Der Bebauungsplan wird zukünftig in seinem Geltungsbereich den seit 1995 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplan „Am Burgweg“ ersetzen.

Der Geltungsbereich des jetzt zur Stellungnahme vorliegenden Plans teilt sich in eine nördlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegene Teilfläche mit einer Größe von 0,5 ha und einen südlich gelegenen Bereich mit einer Größe von 0,7 ha. Da die Ausweisung des Geltungsbereichs als Sondergebiet nicht möglich ist, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Darüber hinaus handelt es sich bei der Planung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich, so dass von dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Eine Verpflichtung zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus dem Vorhaben nicht.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft wie auch des Forstes werden von der Planung nicht berührt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben.

Gegen die Planung bestehen seitens des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die entfallenden Bäume und Heckenstrukturen auf dem Parkplatzgelände sollten 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter an dem Gebäudekörper des ALDI-Marktes angebracht werden.

Der Anregung wird entsprochen.

Auch wenn für die geplante Erweiterung voraussichtlich kein Parkplatzbaum entnommen werden muss, werden 5 Nisthilfen auf dem Marktgrundstück oder an geeigneten Anbringungsorten im näheren Umfeld platziert.

Es wird angeregt, die neu entstehende Flachdachfläche extensiv zu begrünen.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden, da die Dachform durch den Bestand bereits vorgegeben ist und es sich letztlich nur um eine Überdachung bereits versiegelter Flächen handelt.

2. Regierungspräsidium Darmstadt Schreiben vom 12.03.2013

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung:

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung von bestehenden Discountern zu schaffen. Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 850 m² (Aldi) bzw. 800 m² (Lidl) auf 1.000 m² VK. Im Fall der Erweiterung des Lidl-Marktes werden zusätzlich 100 m² VK für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen festgesetzt. Mit dieser zusätzlichen Verkaufsflächenfestsetzung soll der im Eingangsbereich der Lidl-Filiale bereits ansässige Sanitätsbetrieb gesichert werden.

Die Plangeltungsbereiche der Lebensmitteldiscounter liegen innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. In der Beikarte 2, Regionaler Einzelhandel ist der Bereich Rudolf-Diesel-Straße als sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand ausgewiesen. Zwar kann der Standort Rudolf-Diesel-Straße nicht als integrierte Einzelhandelslage bewertet werden, die dort ansässigen Märkte übernehmen jedoch wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt Neu-Anspach. Die geplante moderate Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter kann daher aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich akzeptiert werden. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung, Randsortimente bis maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zuzulassen, ist aus regionalplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.2.3, wonach die „Standfläche der Warenträger für Randsortiment“ bis zu 10% der zu lässigen Verkaufsfläche einnehmen darf, ist aber bezüglich des damit möglichen Anteils an der Gesamtverkaufsfläche nicht nachvollziehbar und zu korrigieren. Zur Nachvollziehbarkeit und Plausibilität von Verkaufsflächenfestsetzungen halte ich es für erforderlich, die maximal zulässige Fläche von Randsortimenten nicht auf die Standfläche von Warenträgern zu beziehen sondern die allgemein gebräuchliche Verkaufsfläche, die auch Gänge, Kassenzone etc. einbezieht, als Grundlage zu verwenden. Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.3 sollte daher dahingehend korrigiert werden, dass Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken sind. Sofern die Festsetzung Ziffer 2.2.3 entsprechend geändert wird, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf erhoben.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzung zu den Randsortimenten wird wie angeregt modifiziert. Da es sich hierbei um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung handelt, begründet sie kein erneutes Beteiligungsverfahren.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst war direkt beteiligt. Anregungen wurden von dort nicht geltend gemacht.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister