



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **04.04.2024** - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XIII/61/2024**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	09.04.2024	
Bauausschuss	17.04.2024	
Stadtverordnetenversammlung	25.04.2024	

**Änderung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans der Stadt-Neu-Anspach, Stadtteil Anspach „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB -**

**Sachdarstellung:**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 48, Flurstück 92 und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt-Neu-Anspach, Stadtteil Anspach „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ (Rechtskraft: 25.05.2013).

Planziel der Firma Aldi ist der Abbruch des bestehenden Marktes mit 1.001 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der gesamten Außenanlage, um die Filiale zu modernisieren und neu zu errichten.

Die aktuelle Filiale entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, sodass eine Neuerrichtung mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche das primäre Ziel der vorliegenden Bauleitplanung darstellt.

Zu diesem Zwecke ist es erforderlich, das Baufenster des gültigen Bebauungsplanes zu drehen und zu vergrößern. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Drehung des Baufensters um 90° erforderlich, um die Räume im üblichen Rahmen anzuordnen. Gleichzeitig wird dadurch die Einsehbarkeit des Marktes von der Rudolf-Diesel-Straße verbessert. Die Verkaufsfläche soll auf 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert werden, um den Kunden eine bessere Übersicht zu ermöglichen. Die künftige Gebäudehöhe wird wie im Bebauungsplan angegeben eingehalten.

1. Folgende Ziele sollen mit diesem Bauvorhaben erreicht werden:

- Die Schaffung breiterer Gänge für den Kunden
- Anpassung an die Wettbewerbssituation
- Ansprechendere Architektur
- Größere Parkplätze
- Verbesserung des energetischen Standards der Filiale

2. Bauweise

Die Filiale soll in Fertigteilbauweise mit einem Flachdach erstellt werden.

Die Dachkonstruktion wird von Brettschichtholzbindern und Trapezblechen gebildet.

Im Verkaufsraum wird keine Abhang-Decke ausgebildet, um den Kunden ein großzügiges Raumgefühl zu vermitteln.

3. Energiekonzept

Die Filiale wird mit einer Wärmepumpe beheizt, die mit Ökostrom und mit dem Strom der auf dem Dach befindlichen Photovoltaikanlage betrieben wird.

4. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird eingehalten; die darin geforderten Bäume pro fünf Stellplätze werden auf dem Grundstück gepflanzt.

Die Änderung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich, da für den Geltungsbereich eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes durch die beabsichtigten Festsetzungen sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Die Kosten für das gesamte Bebauungsplanverfahren trägt die Firma Aldi. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. die Änderung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 48, Flurstück 92.

Planziel ist das Baufenster des gültigen Bebauungsplanes zu drehen und zu vergrößern. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Drehung des Baufensters um 90° erforderlich, um die Räume im üblichen Rahmen anzuordnen. Gleichzeitig wird dadurch die Einsehbarkeit des Marktes von der Rudolf-Diesel-Straße verbessert.

Die Verkaufsfläche soll von 1000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Birger Strutz  
Bürgermeister

Anlage  
Lageplan