



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 05.11.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/255/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

Beschluss über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst (siehe Vorlage XIII/61/2024). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zur langfristigen Standortsicherung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Abriss und Neubau des vorhandenen Aldi-Marktes auf den Flächen des gegenwärtigen Standortes in der Rudolf-Diesel-Straße 2 geschaffen werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013, der unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen entsprechend der damaligen Vorhabensplanung für den Bereich des Plangebietes die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze festsetzt. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan von 2013 für den Bereich des Plangebietes nunmehr vollständig ersetzt werden. Die Ausgestaltung erfolgt erneut als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neu-Anspach abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dabei dient die seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Baukonzeption mit den darin enthaltenen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevanten Inhalten und Planungsvorgaben als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die konkrete Vorhabensplanung angepasst.

Die wesentlichen Änderungen zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2013 beschränken sich auf die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von bislang 1.000 m² auf künftig 1.200 m² sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze entsprechend der aktuellen Vorhabensplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Standort liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, Bestand“, die aus regionalplanerischer Sicht einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ entspricht. Zudem ist der Standort in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ als „sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ ausgewiesen. Damit kann eine Sicherung des

Standortes im Bestand erfolgen. Für die Vergrößerung muss jedoch geprüft werden, ob die Ziele des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden. Darüber hinaus ist für großflächige Einzelhandelbetriebe ergänzend die Zielvorgabe Z 3.4.3-2 (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsgebot) maßgebend, die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ebenfalls zu behandeln ist.

Parallel zur Durchführung des angestrebten Bauleitplanverfahrens ist daher gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen erforderlich, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens schaffen zu können. Ergänzend zu dem zu stellenden Abweichungsantrag ist ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erforderlich, welches die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüfen soll. Die Auswirkungsanalyse wird Bestandteil der Antragsunterlagen.

Eine Zielabweichung kann zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Entscheidung über eine Zielabweichung obliegt der Regionalversammlung Südhessen. Auf der Grundlage des vorliegenden Beschlusses soll der entsprechende Abweichungsantrag erarbeitet und bei der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung eingereicht werden. Eine positive Abweichungsentscheidung ist Voraussetzung für den Abschluss des angestrebten Bauleitplanverfahrens, zumal gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Beantragung der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Neubau des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd auf den Flächen des gegenwärtigen Standortes schaffen zu können.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:
Lageplan Geltungsbereich