

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
02.11.2020	XI/128-2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	09.11.2020	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	17.11.2020	
Ortsbeirat Usingen	26.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2020	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“, Stadtteil Usingen

I. Unterrichtung über die Auswertungen der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

II. Beschluss für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

I. Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage beigefügten Unterlagen, mit der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“, Stadtteil Usingen, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

II. Für den in der Anlage A zur Beschlussvorlage beigefügten Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“, Stadtteil Usingen, soll mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Begründung und den ergänzenden Unterlagen, wie sie in der Anlage B-G beigefügt sind, die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

Entsprechend der Entscheidung wie verkehrsverbessernde Maßnahmen am Verkehrsknotenpunkt Bahnhofstraße/Westerfelder Weg ausgeführt werden sollen, sind die daraus folgend benötigten Flächenanteile von dem Grundstück von Lidl in dem Bebauungsplanentwurf sowie in den zugehörigen Unterlagen zu berücksichtigen, bevor sie in die Offenlage gegeben werden.

## **Sachdarstellung:**

Das Planverfahren für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ Stadtteil Usingen, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2016 eingeleitet.

Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung des Planungsrechts für den Neubau eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes an dem Standort in der

Bahnhofstraße. Die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche bis max. 1.500 m<sup>2</sup> und die Vergrößerung der Stellplatzfläche mit deren Neuorganisation unter Einbeziehung der südwestlich angrenzenden Flurstücke 2356/13 und 2356/14 bedingen die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, d.h. es wird eine 2-stufige Beteiligung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

### **I. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Die Planunterlagen, der Bebauungsplanvorentwurf mit der zugehörigen Begründung, einem Umweltbericht und dem Gutachten über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Neubau des geplanten Lidl-Marktes, waren für die Öffentlichkeit vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem Zeitraum ebenfalls beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben schwerpunktmäßig Anregungen zum Gewässerrandstreifen des angrenzenden Stockheimer Bachs, der Umweltbelange und der Artenschutzerhebung. Hinweise sind zudem von den Versorgungsträgern eingegangen. Von Privaten wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Soweit die vorgebrachten Anregungen und Hinweise entsprechend den Auswertungen berücksichtigt werden konnten, wurden diese in der Plankarte bzw. in der Begründung berücksichtigt. Eine Veränderung des Plangeltungsbereiches und der grundsätzlichen Planinhalte folgte daraus nicht.

In der Anlage 1 zur Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen in denen Anregungen, Hinweise oder Bedenken geäußert wurden aufgeführt.

### **II. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

Mit der Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung können die Planunterlagen, der Bebauungsplanentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Schallgutachten, für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 in dem gleichen Zeitraum beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist für die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) bestimmt unter dem Vorbehalt, dass keine Flächenanteile für bauliche Verkehrsverbessernde Maßnahmen an dem Verkehrsknoten Bahnhofstraße Einmündung Westerfelder Weg benötigt werden. Die Auswirkungen bei einem Flächenbedarf, der im Bereich der Parkplatzfläche relevant wäre, wurden planerisch geprüft und Lidl hat hierzu erklärt, dass sie bei entsprechendem Flächenbedarf für einen Verkehrskreisel, die Planung angepasst werden kann. Entsprechend der Entscheidung für die baulichen Maßnahmen an dem Verkehrsknoten Bahnhofstraße/Westerfelder Weg ist der Bebauungsplanentwurf zu ändern bevor er in die Offenlage gegeben wird.

### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

Bedarf keiner Zustimmung der Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Frau Silvia Koch  
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl  
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1\_Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung
- (2) Anlage A\_Bebauungsplanentwurf
- (3) Anlage B\_Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
- (4) Anlage C\_1\_VEP Freiflächenplan
- (5) Anlage C\_2\_VEP\_Schnitt A-A
- (6) Anlage C\_3\_VEP\_Ansichten\_1
- (7) Anlage C\_4\_VEP\_Ansichten\_2
- (8) Anlage D\_Baubeschreibung\_ökologische-Standards
- (9) Anlage E\_Umweltbericht
- (10) Anlage F\_Schallgutachten
- (11) Anlage G\_Begründung\_Sondergebiet\_Bahnhofstraße