

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
01.06.2022	XI/74-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.06.2022	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	21.06.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2022	
Ortsbeirat Usingen	30.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan „Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel Bahnhofstraße“ Stadtteil Usingen

I. Unterrichtung über den Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

II. 1. Standortänderung für den Markt

2. Verkehrsanschluss an die Bahnhofstraße

3. Beschluss für die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 BauBG und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I.

Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage beigefügten Unterlagen, mit der Unterrichtung über den Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel an der Bahnhofstraße“, Stadtteil Usingen, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

II.

1.) Der Änderungen des Standortes für das Marktgebäude, wie in dem V+E Plan in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage enthalten, wird zugestimmt:

2.) Die Grundstückszufahrt mit der verkehrlichen Anbindung an die Bahnhofstraße soll mit einer Grundstückszufahrt an einem dort geplanten Kreiselparkplatz mit 4 gleichberechtigten Verkehrsteilnehmern erfolgen, wie es in der Planzeichnung in der Anlage 3 zur Beschlussvorlage dargestellt ist.

3.) Unter Berücksichtigung der zuvor zugestimmten Standortänderung für das Marktgebäude sowie der Grundstücksanbindung und verkehrstechnischen Ausführung an die Bahnhofstraße soll ein Bebauungsplanentwurf sowie der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und mit der Begründung und den ergänzenden Unterlagen die Offenlage für die förmliche Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

Sachdarstellung:**Sachdarstellung:**

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in der Bahnhofstraße wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2016 gefasst (Anlage 6). Hierfür hat Lidl einen Antrag gestellt, die Verkaufsfläche und infolgedessen auch das Gebäude zu vergrößern. Wesentlicher Inhalt der Beschlussfassung neben der Erhöhung Verkaufsflächengröße, ist die Entscheidung des geeigneten Standortes für das Marktgebäude gewesen. Unter Abwägung verschiedener Sachverhalte wurde von den zwei möglichen Alternativen die Beibehaltung des jetzigen Gebäudestandortes beschlossen (s. Beschlussvorlage Drucksache XI/127-2016 mit den Anlagen, siehe Anlage 6).

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, aufgrund dessen ist eine 2-stufige Beteiligung gemäß Baugesetzbuch mit einer frühzeitigen und sogenannten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

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

Die Planunterlagen, der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans incl. Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie der Umweltbericht und ein Schallimmissionsgutachten über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt waren für die Öffentlichkeit vom 08.11.2019 bis 09.12.2019 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem gleichen Zeitraum beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben schwerpunktmäßig Anregungen und Hinweise zu allgemeinen Naturschutzbelangen und zur Uferzone des Stockheimer Bachs zum Inhalt. Der Gebäudestandort der unmittelbar an die gesetzlich vorgegebene Uferfreihaltezone wird bemängelt. Es wird zudem angeregt das Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel in Richtung des Stockheimer Bachs durch Pflanzung von Hecken oder Sträuchern abzuschirmen.

Ebenfalls wird angeregt den Lebensmittelmarkt ggf. durch Wohnungen zu überbauen. Lidl hat hierzu aber bereits erklärt, dass sie Wohnungen über Lebensmittelmärkte nur in Großstädten realisieren. Weiterhin wäre dies aufgrund der Parkplatzsituation nur im Zusammenhang mit dem Bau einer Tiefgarage realisierbar.

Dabei müssen die Festsetzungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf geändert werden (GFZ).

Von Privaten wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

II. Planänderungen und Verfahrensweiterführung

1.)

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, insbesondere durch die Anmerkungen der Umweltbehörden, haben den Anlass gegeben den Standort des Marktgebäudes noch einmal zu überdenken. Der zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans als Alternative vorgesehene Standort an der Bahnhofstraße (Anlage 2) wurde anhand der zuvor genannten Rahmenbedingungen auf die Eignung hin überprüft.

Lidl präferiert die Standortveränderung und begründet dies mit organisatorischen Vorteilen für den Marktbetrieb und der Ausbildung und Ausnutzung für Parkplatzfläche. Im Hinblick auf die Ausbildung eines Verkehrskreisels ist zudem eine verkehrliche Anbindung des Geländes gegeben (Anlage 5).

Die Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange sowie des Gewässerschutzes wird bei der Veränderung des Standortes für das Marktgebäude erleichtert. Mit der Verschiebung Richtung Süden kann sich die Uferandzone des Stockheimer Baches in ihrer Artenvielfalt besser entwickeln. Ebenfalls wird vom BUND empfohlen, die Gewässerrandstreifen bauleitplanerisch auszuweisen und zu sichern und eine Pufferzone zwischen dem Markt und Bachlauf zu schaffen, was durch die Verschiebung gegeben wäre.

Für die städtebauliche Situation ergibt sich, dass das Marktgebäude mit dem Gebäudeeingang an der Bahnhofstraße liegt und die Anlieferzone im Wesentlichen im rückwärtigen Grundstücksteil verdeckt ist.

In Bezug auf die umgebende Bebauung und die Schallimmission, die durch den Marktbetrieb entstehen, wird bei Veränderung des Standortes gutachterlich keine Erhöhung erfolgen. Es wurden nur geringere Emissionen ermittelt (Anlage 4).

Für die Stadt Usingen und das angrenzende Freigelände des Kindergartens „Am Riedborn“ wird es ebenso wie in der Planung zuvor eine Zufahrt geben die vertraglich und öffentlich-rechtlich gesichert wird.

2.)

Mit der Standortveränderung wird eine Verlegung der Zufahrt mit der Anbindung an den Kreisellösung mit 4 gleichberechtigten Verkehrsteilnehmern vorgesehen. Die Kreisellösung würde die Auf- und Abfahrten aus dem Westerfelder Weg, der Bahnhofstraße sowie dem LIDL-Gelände gleichberechtigt behandeln.

Die Ausfahrt vom Parkplatz LIDL im unteren Grundstücksbereich ohne Kreisellösung würde wiederum zu einer deutlichen Verschlechterung der Ein- und Ausfahrtsituation auf bzw. von dem Grundstück zur Konsequenz haben, sodass eine deutliche Verlagerung dessen als zwingende Voraussetzung sein müsste, um eine verkehrliche Entzerrung zu garantieren.

Im Gutachten des IMB wurde bereits daraufhin gewiesen, dass der Kreisellösung die beste verkehrliche Lösung an der Stelle mit der zukünftigen Nutzung darstellt (siehe Anlage 3-1).

Eine deutliche Verschiebung der Zu- und Abfahrt Richtung Süden wäre mit der neuen Lage des LIDL-Gebäudes nur bedingt möglich, verursacht jedoch auch sicherheitsrelevante Gefahrenquellen (Nähe Zu- und Abfahrt zum Ein- und Ausgang des Gebäudes, direkte Begegnung zwischen KfZ- und Personenverkehr), die zu lösen wären. Beide Varianten sind ebenfalls zur besseren Veranschaulichung dieser Vorlage als Anlage 3-2 und Anlage 3-3 beigefügt.

Unter allen Gesichtspunkten empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Kreisellösung gemäß Anlage 3-1 mit einem Durchmesser von $d=26$ m gemäß IMB-Plan.

3.)

Die Standortveränderung für das Marktgebäude und die Veränderung der Grundstückszufahrt bewirken keine Verschlechterung der Belange, die zu berücksichtigen sind und die seitens der Behörden in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden. Es kann allen vorgebrachten Anregungen entsprochen werden. Aufgrund dessen wird empfohlen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entsprechend den zuvor genannten Ausführungen zu überarbeiten. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sind durch das zweistufige Verfahren wieder gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB förmlich zu beteiligen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Gabriele Pöhlmann
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Microsoft Word - a_3141_Sondergebiet_Bahnhofstraße
- (2) Anlage 2_Planentwurf neuer Standort
- (3) Anlage 3-1_Lageplan Kreisverkehr
- (4) Anlage 3-2_Lageplan Anbindung Gegenlage Westerfelder Weg
- (5) Anlage 3-3_Verlagerung der Ein- & Ausfahrt Lidl
- (6) Anlage 4_Zusammenfassung der gutachterlich ermittelten Emissionen
- (7) Anlage 5_Argumente neue Gebäudestellung
- (8) Vorlage XI/127-2016