



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 85/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	15.05.2014			
Gemeinderat	ja	02.06.2014			

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Berthold-Hupmann-Straße"**

#### **a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **b) Billigung**

##### **I. Beschlussantrag**

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf „Berthold-Hupmann-Straße“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 910/27 vom 14.04.2014 Index 1 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

##### **II. Begründung**

###### 1. Ausgangssituation:

Der REWE-Markt im Wohngebiet Fünf Linden kann aufgrund seiner Lage nicht mehr erweitern und ist am heutigen Standort nicht zukunftsfähig. Ein Investor beabsichtigt, gemeinsam mit REWE als Ersatz im Eckbereich Riedlinger Straße/Fünf Linden einen neuen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> (incl. Getränkemarkt von ca. 400 m<sup>2</sup> sowie Backshop) zu errichten. Ergänzend sollen Flächen für Dienstleistungsnutzung angeboten werden. Dies deckt sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Zudem entspricht es den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2008 und damit dem städtischen Einzelhandelskonzept.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für den fraglichen Bereich an der Ecke Riedlinger Straße/Fünf Linden ein Mischgebiet fest. Hier war auf dem Flst. 3492 früher ein Aldi-Markt ansässig mit Zufahrt von der Berthold-Hupmann-Straße. Im südlichen Bereich der bislang als Mischgebiet festgesetzten Fläche befindet sich auf dem Flst. 3490 noch eine alte Hofstelle.

## 2. Verfahren:

Obwohl für Bebauungspläne der Innenentwicklung – wie hier – eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht vorgeschrieben ist, hat die Verwaltung den unmittelbaren Angrenzern durch Anschreiben Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und sich ins Verfahren einzubringen. Auch hat sie der Allgemeinheit durch Planaufgabe im Stadtplanungsamt vom 23.05. bis 07.06.2013 Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und mit einer Vertreterin des Stadtplanungsamtes zu erörtern.

Von dieser Gelegenheit wurde sehr reger Gebrauch gemacht. Mit im wesentlichen inhaltsgleichen Stellungnahmen und Unterschriftenlisten wurden Bedenken und Anregungen vorgetragen. Im Mittelpunkt der Kritik standen die damals noch vorgesehene ausschließliche Zufahrt und Anlieferung über die Berthold-Hupmann-Straße. Ebenso die ursprünglich ca. 6 m hohe Aufschüttung mit dem ca. 7,5 m hohen Baukörper direkt neben Reihen- und Einfamilienhäusern. Auch wurde die Sinnhaftigkeit, bzw. „städtebauliche Erforderlichkeit“ eines Vollsortimenters überhaupt und an dieser Stelle in Frage gestellt. Schließlich seien die vom Betrieb des geplanten Marktes ausgehenden Lärmemissionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen unzumutbar, bzw. gesundheitsgefährdend.

Die Verwaltung informierte daraufhin die Vorbringer durch Zwischenbescheid, dass die vorgebrachten Stellungnahmen, bzw. Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren geprüft, und, sofern dies nach den Gesamtumständen sinnvoll sei, auch berücksichtigt würden. Ebenso werde den Vorbringern das Ergebnis einer ersten Abwägung, der sogenannten „Billigung“ durch den Gemeinderat, zeitnah als Zwischenergebnis mitgeteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis 5. Juli 2013 Gelegenheit, zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

## 3. Überarbeiteter Bebauungsplanentwurf – Inhalte:

In der Folge konnte die Verwaltung beim Regierungspräsidium (Höhere Straßenbaubehörde) unter gewissen Voraussetzungen die Zustimmung für eine Zufahrt von der Riedlinger Straße erreichen. Nachdem der Vorhabenträger sein Projekt überarbeitet und mit dem Regierungspräsidium abgestimmt hatte, konnte der Bebauungsplanentwurf angepasst werden. Zufahrt und Anlieferung sind jetzt ausschließlich von der Riedlinger Straße möglich. Sie befinden sich – mit einer neu anzulegenden Aufstellfläche für Linksabbieger – auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite. Die Fertigfußbodenhöhe des geplanten Marktes wurde um ca. 4,30 m „gedrückt“, so dass die ursprünglich vorgesehene Aufschüttung weitgehend entfällt. Nach wie vor setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter“ fest mit einer Verkaufsflächenbeschränkung auf max. 20 % der Grundstücksfläche, also auf maximal

1.586 m<sup>2</sup>. Auch sind zum Schutz des innerstädtischen Handels außer Grund- und Nahrungsmitteln sogenannte „innenstadtrelevante Sortimente“ weiterhin auf max. 10 % der angegebenen Verkaufsfläche zulässig. Die Parkierungsfläche für den Lebensmittelmarkt – ca. 85 Stellplätze – ist im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung müssen entlang der „Berthold-Hupmann-Straße“ und der Straße „Fünf Linden“ die Stellplätze überdacht und durch eine Wandscheibe geschlossen werden. Die täglichen Lkw-Anlieferungen des Marktes sollen durch Auflage in der Baugenehmigung auf tagsüber max. 13 beschränkt werden; in den „Ruhezeiten“, d. h. zwischen 06:00 und 07:00 Uhr ist höchstens ein Sattelzug, nachts sind überhaupt keine Anlieferungen zulässig. Die Betriebszeiten werden auf 07:00 bis 21:30 Uhr und für den Backshop auf 06:30 bis 21:30 Uhr beschränkt.

#### 4. Rechtliche Bewertung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes:

Unter Berücksichtigung aller Schallschutzvorkehrungen wird im benachbarten allgemeinen Wohngebiet die Wohnruhe entsprechend dieses Gebietstyps weiterhin uneingeschränkt erhalten: Selbst an den vom Parkplatz am stärksten betroffenen Gebäuden und unter Berücksichtigung eines deutlich überdurchschnittlichen Fahrzeugaufkommens sind die Orientierungswerte der für den Schallschutz im Städtebau gültigen DIN für ein allgemeines Wohngebiet genau eingehalten. Am Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 31 liegen die errechneten Werte für eine durchschnittliche Kundenfrequenz mit 49 dB(A) sogar im Bereich „reiner Wohngebiete“, dem Wohngebietstyp mit dem höchsten Schutzanspruch. Damit liegt auf der Hand, dass der geplante Markt die Nachbarschaft nicht unzumutbar beeinträchtigen wird. Vor allem kann von drohenden Gesundheitsgefahren keine Rede sein. Die Planung bewegt sich vielmehr „auf der sicheren Seite“.

Der nachstehenden Abwägung liegt die überarbeitete Entwurfsfassung zugrunde. Vorbringen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

Brugger

i. V. Fischer

Die Anlagen 6 – 9 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden aber den Fraktionen zur Verfügung gestellt und nach Billigung in der Offenlage für die Öffentlichkeit freigestellt.

Anlagen

- 1 Stellungnahme Bürgerbeteiligung
- 2 Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3 Begründung

- 4 Bebauungsplan Textteil
- 5 Bebauungsplan zeichn. Teil
- 6 Geräuschprognose
- 7 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 8 Allgemeine Vorprüfung
- 9 Auswirkungenanalyse