

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0019/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Ingeborg Brühl
Aktenzeichen: FD 7/610-20/br	Federführung: Fachdienst 7	Datum: 13.04.2016

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich "Gewerbegebiet Frankfurter Straße" OT Niedernhausen

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Gemäß § 2 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Frankfurter Str. 11-13“ im OT Niedernhausen beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 22/2016 und die Bezeichnung „Gewerbegebiet an der L 3026“ – 1. Änderung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke gemäß anliegendem Plan (Anlage 1)
Gemarkung Niedernhausen, Flur 6, Flurstück 163/37, 163/45, Frankfurter Str. 11-13

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

Die Aldi GmbH & Co. KG Montabaur beabsichtigt, die bestehende Aldi-Filiale im Gewerbegebiet Frankfurter Straße umzugestalten und auch die Verkaufsfläche zu erweitern.

In diesem Zuge ist auch die Umgestaltung der Stellplatzanlage und die Errichtung einer Tankstelle für Elektrofahrzeuge und die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Bikes geplant. Hierfür ist die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger

Lebensmitteleinzelhandel mit Festsetzung einer max. Verkaufsfläche und die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Anfang des Jahres hat der Antragsteller bei der Gemeinde vorgesprochen und sein Vorhaben „Erweiterung der Verkaufsfläche und Umbau des vorhandenen Aldi-Marktes“ vorgetragen. Diesbezüglich fand zunächst ein Gespräch mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Bad Schwalbach statt, um zu klären, ob eine Baugenehmigung im Wege der Befreiung vom Bebauungsplan möglich ist. Das Gespräch hat ergeben, dass gegen die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.144 m² keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, die Untere Bauaufsichtsbehörde aber einer weiteren Überschreitung der Baugrenzen für die geplante Erweiterung keine Befreiung in Aussicht stellen kann.

Von daher ist zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, was durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen soll. Diesbezüglich wurde das Regierungspräsidium Darmstadt vorab um eine raumordnerische Bewertung gebeten. Im Ergebnis stehen die Belange der Raumordnung der Einleitung des Bauleitplanverfahrens nicht entgegen, wenn keine negativen Auswirkungen auf die nächst gelegenen Einkaufslagen zu erwarten sind. Der entsprechende Nachweis ist abschließend im Verfahren zu erbringen.

Am 12.04.2016 hat der Antragsteller nunmehr einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde eingereicht (s. Anlage 2). Die Gemeinde hat nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag des Vorhabenträgers zu entscheiden.

Negative Auswirkungen auf die nächst gelegenen Einkaufslagen werden nach Einschätzung der Verwaltung nicht gesehen, da mit der Erweiterung der Verkaufsfläche und Umgestaltung keine Ausdehnung des Warensortimentes erfolgen soll (s. hierzu auch Erläuterungen im Antrag).

Zu begrüßen ist, dass im Zuge der Umgestaltung des Aldi-Marktes auch die Installation einer Elektrotankstelle vorgesehen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Das heißt, es ist kein Verfahren und keine Genehmigung notwendig. Nach Abschluss des Bebauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan abgeändert. Dies wird öffentlich bekannt gemacht.

Sofern die Gemeindevertretung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zustimmt, wird mit dem Antragsteller ein entsprechender Vertrag bezüglich der

Kostenübernahme des Bauleitplanverfahrens und Errichtungsverpflichtung abgeschlossen werden.

Die Beauftragung des Planungsbüros Fischer, welches bereits mehrfach für die Gemeinde tätig war, wird begrüßt.

Brühl
Fachdienst 7

Anlagen:

1 Plan Geltungsbereich

2 Antrag

3 Einzelplan Bestand

4 Einzelplan Bestand+Abbruch

5 Einzelplan Bestand+Erweiterung

6 Auszug aus dem derzeitigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ mit Darstellung des Gebäudebestandes und der geplanten Gebäudeerweiterung