



I. Beschluss

Stadtplanungsausschuss

Sitzungsdatum 24.02.2011

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4571 für ein Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße
Prüfung der Stellungnahmen

Abstimmungsergebnis:

- ☒ einstimmig
☐ angenommen/beschlossen, mit : Stimmen
☐ abgelehnt, mit Stimmen

Beschlusstext:

I.1 Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und beschließt die zum Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4571 vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis:

Die vorgebrachten Stellungnahmen zu den verkehrlichen Belangen werden durch die Neuplanung bereits berücksichtigt bzw. können keine Berücksichtigung finden.

Die heute vorhandene, direkt östlich an das Grundstück von Anwesen Löwenberger Straße Nr. 149 angrenzende Parkplatzzufahrt entfällt und wird mit einem Pflanzstreifen und Bäumen gärtnerisch angelegt. Die gefährlichen Situationen durch die Rangiervorgänge mit Anlieferfahrzeugen -wie dies geschildert wurde- werden somit entschärft. Die Anlieferung des Einkaufsmarktes südlich der Löwenberger Straße wird im Zuge der Umbaumaßnahmen modifiziert. Künftig wird die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz der Einzelhandelsgeschäfte gebündelt und in den Bereich gegenüber der Karl-Hertel-Straße verlegt. Durch die Konzentration der Ein- und Abbiegebewegungen auf einen Knotenpunkt können die Störungen auf den Verkehrsfluss der Löwenberger Straße minimiert werden.

Die geplante Fußgängerinsel dient als Querungshilfe und erhöht die Sicherheit für Fußgänger aus den südlich der Löwenberger Straße gelegenen Wohngebieten bei der Straßenquerung maßgeblich. Außerdem wirkt sie durch die optische Einengung und Fahrbahnverschwenkung geschwindigkeits-reduzierend, was wiederum die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöht. Für den aus Westen kommenden Zielverkehr entsteht durch die Fußgängerinsel für Linksabbieger eine kurze Aufstellmöglichkeit, die den Verkehrsfluss bei Gegenverkehr verbessert.

Ein großflächiger Eingriff in das künftige Gelände des Einkaufsmarktes für die Anlage einer Abbiegespur - wie dies angeregt wurde - , ist auch aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Die vorhandene Stützwand ist Bestandteil einer Grundwasservanne und kann nicht abgerissen oder versetzt werden.

In dem erstellten Verkehrsgutachten wurde eingeschätzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen verkehrsverträglich realisierbar sind und die Verkehrsqualität in der Praxis akzeptiert werden kann.

Der Vorschlag, die vorhandenen ca. nur 1,95 m breiten Längsparkbuchten als Rechtsabbiegespur bzw. Einfädelspur zu verwenden, kann aufgrund der zu geringen Breite keine Berücksichtigung finden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine freie Sichtbeziehung in Richtung Fischbach für aus dem Parkplatz ausfahrende Fahrzeuge aus Sicherheitsgründen gewährleistet sein muss sowie die entsprechenden Schleppkurven für Lieferfahrzeuge einzuhalten sind.

Die zwischen dem nördlichen Gehweg und der südlichen Hinterkante der Längsparkbucht vorhandene Breite von 12,48 m in Höhe des vorhandenen Einzelhandelsgeschäftes ist nicht ausreichend für eine Realisierung des dargestellten Lösungsvorschlages gemäß Schreiben vom 15.11.2010 und 16.11.2010.

Die vorgeschlagene Lichtsignalanlage kann wegen der ungünstigen Lage in der Koordinierung der Löwenberger Straße nicht realisiert werden und würde Verkehrsbehinderungen in der Löwenberger Straße nicht vermindern.

Die Anregung einer Einbahnstraßenregelung in der Karl-Hertel-Straße kann keine Berücksichtigung finden. Die Karl-Hertel-Straße ist eine von mehreren Haupteinbahnstraßen im südlichen Ortsteil von Altenfurt. Die Einrichtung einer Einbahnrichtung in der Karl-Hertel-Straße würde die Gebieterschließung in diesem Bereich deutlich verschlechtern, da der überwiegend quartiersbezogene Kfz-Verkehr zu unnötigen Umwegen in die Nachbarstraßen gezwungen würde. Desweiteren wäre nach den Erfahrungen mit Einbahnstraßen mit höheren Geschwindigkeiten zu rechnen, was die Intentionen der seit Jahren bewährten Tempo 30-Regelung unterlaufen würde. Eine Änderung des bestehenden Verkehrssystems in der Karl-Hertel-Straße ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht zielführend und aufgrund der nachteiligen Auswirkungen abzulehnen.

Die vorgebrachten Bedenken, dass die Neuerrichtung des Einkaufsmarktes zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens führt, unterliegt einer hypothetischen Annahme und begründet sich nicht aus der erforderlichen Vergrößerung des Kundenparkplatzes. Der Nachweis über die Anzahl der Kundenstellplätze richtet sich nach der maximal möglichen Verkaufsfläche (m²) der bestehenden und geplanten Einzelhandelsgeschäfte. Es wird nicht verkannt, dass es zu einer Steigerung des Anliefer- und Kundenverkehrs kommen wird.

Der angeregte gesonderte Rad- und Fussweg ist mit einer Breite von 1,65 m bereits auf der Südseite der Hauptzufahrtsweges zur Stellplatzanlage planerisch berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die geordnete und sichere Verkehrsabwicklung der Stellplatzanlage gesondert vom Verkehrsplanungamt geprüft.

Verkehrliche Zusammenhänge zwischen der Anbindung der geplanten Parkplatzzu- und -abfahrt an die Löwenberger Straße und der unbefriedigenden Zugangssituation zum S-Bahn-Haltepunkt Fischbach sind nicht erkennbar; sie bedürfen einer getrennten Betrachtung und Lösung. Eine Verbesserung der fußläufigen Erschließung des S-Bahnhaltepunktes liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn AG. Es haben bereits Gespräche stattgefunden, in denen die ungenügende Situation erörtert wurde. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG werden zur Zeit Vorplanungen durchgeführt, die eine verbesserte Anbindung durch einen zweiten Zugang zum Bahnsteig vorsehen. Eine Abstimmung dieser Planung, in der auch eine Klärung über die Finanzierung erwartet wird, findet voraussichtlich Ende Februar/Anfang März statt.

Zur vorgebrachten Stellungnahme vom 14.11.2011, in der angeregt wird, dass die lärmtechnischen und sonstigen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung eingehend zu prüfen sind, wird wie folgt Stellung genommen:

Nach dem Entwurf der vorliegenden Bauantragspläne werden die Pumpanlage der Grundwasser-sanierungsanlage und alle geräuscherzeugenden Gerätschaften in das Bestandsgebäude integriert oder in einem massiven Pumpenhäuschen ca. 30 m nördlich des bestehenden Marktes situiert; Somit können Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung aus dem Betrieb der Grundwassersanierungsanlage ausgeschlossen werden.

Die Abluft des neuen Lebensmittelmarktes wird an der Längsfassade zu den Bahngleisen ausgeblasen. Durch die Abschirmung der Fassadenfront und des Daches ist davon auszugehen, dass für die Wohnbebauung keine Lärmbelastungen hervorgerufen werden. Die Abluft sonstiger Einrichtungen wird über Dach geführt und nach Südwesten durch den Bestandsgiebel des vorhandenen Marktgebäudes lärmindernd abgeschirmt. Es werden große Rohrdurchmesser verwendet, die eine niedrige Strömungsgeschwindigkeit bewirken und einen geräuscharmen Luftaustritt sicherstellen. Die Kälte für die Kühlräume des Lebensmittelmarktes werden zentral auf dem Dach der Anlieferung über eine Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung erzeugt. Entstehender Lärm wird durch das gegenüberliegende Gründach absorbiert und in Richtung Bahngleise reflektiert. Die Kälte für die übrigen Einrichtungen wird mit Hilfe eines Klimaaußengerätes auf dem Flachdach zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem Bestandsmarkt erzeugt. Der entstehende Lärm wird vom südwestlichen Wohngebiet durch den flankierenden Giebel des Bestandsgebäudes abgeschirmt. Es werden ausschließlich geräuscharme Ausführungen der Außengeräte verwendet und ein hinreichender Schallschutz somit sichergestellt. Alle schalltechnisch relevanten Abläufe und Geräte werden in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, die auf Grundlage des vorhandenen Schallschutzgutachtens erstellt wird, aufgenommen. Die Einhaltung der Immissionskontingente ist nachzuweisen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft. Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung durch Lichtreflektionen beleuchteter Werbeanlagen können ausgeschlossen werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich an der zum Parkplatz ausgerichteten Giebelseite mit Abstrahlung zur Löwenberger Straße hin vorgesehen. Außerdem soll ein Werbepylon an der Löwenberger Straße mit seitlicher Abstrahlrichtung in die Löwenberger Straße errichtet werden.

Die neue Anlieferrampe wird zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem Bahndamm errichtet und ist um 1,30 m abgesenkt sowie im Verladebereich mit einer 2 m tiefen Überdachung ausgeführt. Entstehender Lärm aus den Ladevorgängen wird durch die Gebäudelängsseite abgeschirmt und in Richtung Bahndamm abgeleitet. Somit ist davon auszugehen, dass Lärmbelastungen aus dem Bereich der Warenanlieferung für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Die Anzahl der Liefervorgänge wie auch die Lieferzeiten des neuen Marktes werden wie bisher beibehalten und weitergeführt. Demnach erfolgen pro Tag 2 Warenlieferungen ab 7.00 Uhr und ab 12.00 Uhr. Die Belieferung der eingemieteten Konzessionäre (Bäcker/Metzger) sowie des neuen Einzelhandels im bestehenden Marktgebäude erfolgt voraussichtlich einmal pro Tag. Eine zeitliche Beschränkung für die Warenanlieferung - wie dies angeregt wurde - bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Beseitigung der bestehenden Anlieferungsrampe mit der Genehmigung des Neu- und Umbaus zu verknüpfen, wie dies angeregt wurde, kann keine Berücksichtigung finden. Der Anlieferungsbe-reich mit Entladerampe war Bestandteil der mit Bescheid vom 06.03.1998 erteilten Baugenehmigung des vorhandenen Einkaufsmarktes und hat somit Bestandsschutz. Sollte eine südöstliche bauliche Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes - wie dies der Bebauungsplan ermöglicht - in Anspruch genommen werden, könnte eine Verlagerung des Anlieferungsbereiches notwendig werden; Dies bleibt jedoch einem gesonderten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen ist, wird die Gestaltung der äußeren Anlagen dargestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Übereinstimmung mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft und der dauerhafte Unterhalt zur Auflage gemacht. Somit wird ein dauerhafter Bestand gewährleistet.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

Die vorgebrachten Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Friseurgeschäftes können nicht geteilt werden:

Gemäß § 2 Ziff. 1.3 der Satzung werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes II - Einzelhandel näher definiert. Hiernach sind u.a. auch Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Zur näheren Erklärung, was unter dem Begriff Dienstleistung zu verstehen ist, wird z.B. die Einrichtung eines Friseurbetriebes genannt. Dieser Hinweis bedeutet nicht, dass ein Friseurbetrieb ausdrücklich festgesetzt wird. Der Begriff "Dienstleistungsbetriebe" beinhaltet ein umfassendes und weitreichendes Nutzungsspektrum von Handelsbetrieben. Mit der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben wird die Möglichkeit gegeben, die Angebotsvielfalt im Ortsteil Altenfurt sinnvoll zu ergänzen. Ist der Bedarf an bestimmten Dienstleistungsbetrieben innerhalb eines begrenzten Areals gedeckt, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine weiteren gleichartigen Betriebe ansiedeln. Konkrete und besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Friseurbetrieben innerhalb des Planungsgebietes erforderlich erscheinen lassen, liegen nicht vor. Alleine aus dem Bestand bereits mehrerer vorhandener Friseurbetriebe im Ortsteil Altenfurt ist ein Ausschluss nicht zu rechtfertigen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

Die vorgebrachte Stellungnahme gemäß Schreiben vom 16.11.2010 und Schreiben mit Vollmacht vom 17.11.2010, dass die vorgebrachten Einwände genau zu prüfen und sorgfältig abzuwägen sind, werden berücksichtigt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Durchführung des Bebauungsplan- Verfahrens Nr. 4571 u.a. dazu dient, im Rahmen der erfolgten frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit der Darlegung des Rahmenplanes und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht, die Bürgerinteressen zu ermitteln und in die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzustellen. Hierbei werden die unterschiedlichen Äußerungen, Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken im Einzelnen geprüft und sorgfältig abgewägt.

Den vorgebrachten Bedenken, wonach der neue Einkaufsmarkt eine existenzgefährdende Konkurrenz für die anderen Einzelhändler in Altenfurt darstellt, wird durch Planänderung gemäß Deckblatt vom 18.01.2011 Rechnung getragen. Der in § 2 Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen zunächst festgelegte Begriff "Vollsortimenter" wird gestrichen. Somit wird eine eingeschränkte Sortimentsvielfalt gewährleistet und eine Konkurrenz zu den vorhandenen Versorgern abgemindert. Es ist davon auszugehen, dass im neuen Markt das gleiche Warensortiment angeboten wird wie im derzeit noch bestehenden Markt. Lediglich die Warenmenge der Artikel wird durch die verbesserten Präsentationsflächen im neuen Markt erhöht.

Bei der zur Ansiedlung vorgesehenen, zusätzlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen handelt es sich um strukturverträgliche Sortimente, die einer Angebotserweiterung für Altenfurt dienen sollen. Die aufgeführten Sortimente wurden aus einer Auflistung ausgewählt, die im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens aufgrund ausführlicher Recherchen vor Ort und unter Berücksichtigung des Bestandes vom Amt für Wirtschaft als zuständige Fachdienststelle zur Deckung der kurzfristigen und aperiodischen Bedarfe in Altenfurt, Moorenbrunn und Fischbach für eine Ergänzung als sinnvoll und möglich bezeichnet wurden.

Dadurch wird keine oder kaum eine Überdeckung von bereits vorhandenen Sortimenten erfolgen; eine Schwächung der Versorgungsleistung kann ausgeschlossen werden. Es ist vielmehr im Gegenteil davon auszugehen, dass mit Aufnahme der geplanten Sortimente und einer damit verbundenen Wettbewerbswirkung die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereiches Altenfurt gestärkt und die Angebotssituation spürbar verbessert wird.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

1.2 Der Stadtplanungsausschuss billigt den Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4571 vom 08.06.2010 mit der Änderung gemäß Deckblatt vom 18.01.2011. Der geänderte Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4571 ist mit beigefügter Begründung vom 25.01.2011 und Umweltbericht vom 29.11.2010 gemäß § 4 a Abs 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

II. **Referat VI/Stpl**

III. **Abdruck an:**

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| ☐ Ref. I/OrgA | ☐ |
| ☐ Ref. II/Stk | ☐ |
| ☐ | ☐ |

Vorsitzende(r):

gez. Dr. Maly

Referent(in):

gez. Baumann

Schriftführer(in):

gez. Reuter