

|   |                |                                   |
|---|----------------|-----------------------------------|
| <b>Magistratsvorlage</b>                                  | <b>Nummer:</b> |                                   |
| Stabsstelle Citymanagement<br>Fachbereich Planung und Bau | <b>Datum:</b>  | 10. Juni 2013                     |
| Verfasser: Kremer, Karen                                  | Wiedervorlage: |                                   |
|   | Az.:           | Kr-03-13a-<br>Voraussetzungen.doc |
|   | Bezug-Nr.:     |                                   |

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Hauptstraße 22-38a, Nr. 1/13, "Neue Mitte Dreieich-Sprendlingen"  
Nachweis, dass keine Ausschlusskriterien für die Anwendung von §13a BauGB vorliegen**

**Bezug:** Drs. Nr. XV/192 – Beschlussfassung am 2. Juli 2013

**Anlage:** ./.

Es wird gebeten, der Magistrat möge beschließen:

1. Es wird festgestellt, dass im Zusammenhang mit der Wahl des Verfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1/13 „Neue Mitte Dreieich-Sprendlingen“ keine Ausschlusskriterien für die Anwendung von §13a BauGB vorliegen.“
2. Diese Vorlage sowie der Beschluss des Magistrats wird den Stadtverordneten für die weiteren Beratungen schnellstmöglich zur Kenntnis gegeben.

Budgetauskunft:

Budgetherkunft:

| Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)          | Auftrags- oder KST-Bezeichnung | Konto | Budget | Budget über Rückstellung Vorjahr | bisher in verfügte Mittel | bisher noch verfügbar | davon hier verfügt |
|---|--------------------------------|-------|--------|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|
| keine erkennbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt |                                |       |        |                                  |                           |                       |                    |

| Stellungnahme des                       |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
| Referates Recht                         | Referates Rechnungsprüfung              | Fachbereichs Finanzen und Controlling   | Fachbereichs Steuerungsunterstützung und Service |  |
| Keine Bedenken/ Bedenken (siehe Anlage) | Keine Bedenken/ Bedenken (siehe Anlage) | Keine Bedenken/ Bedenken (siehe Anlage) | Keine Bedenken/ Bedenken (siehe Anlage)          |  |

## **Begründung:**

Mit der Vorlage Drs. Nr. XV/192, die sich aktuell im Gremienlauf befindet, soll die Anwendung des §13a BauGB für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 1/13 „Neue Mitte“ beschlossen werden.

Der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Anwendung von §13a BauGB gegeben sind, wird in der Vorlage geführt.

Unter Pkt. 2.5 der Drs. Nr. XV/192 wird ausgeführt:

### *„2.5 Ausschlusskriterien für die Anwendung von §13a BauGB*

*Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

*Darüber hinaus ist durch den Investor gegenüber dem Magistrat nachvollziehbar darzulegen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.*

### *2.5.1 Prüfung der Ausschlusskriterien für die Anwendung von §13a BauGB auf den Bebauungsplan 1/13 „Neue Mitte“*

*Der Nachweis, dass die o.g. Ausschlusskriterien nicht vorliegen, muss gem. §4.2 des Städtebaulichen Vertrages vom Investor vorgelegt werden. Sollte dieser Nachweis nicht bis eine Woche vor dem Termin der Stadtverordnetenversammlung am 02. Juli 2013 erbracht werden können, wird der Magistrat den Beschlussantrag zu Ziffer 2 dieser Vorlage zurückziehen.“*

## **Nachweis durch den Investor, dass keine Ausschlusskriterien für die Anwendung von §13a BauGB vorliegen:**

Zwischenzeitlich hat der Investor den Nachweis vorgelegt, dass keine Ausschlusskriterien für die Anwendung von §13a vorliegen. Das vom Investor beauftragte Planungsbüro Holger Fischer, Linden führt hierzu aus:

*„1. Ein Bebauungsplan darf ... nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die max. zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Bei einer Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 7.600 m<sup>2</sup> wird dieser Grenzwert auf jeden Fall deutlich unterschritten. Auch die Notwendigkeit einer sumerischen Bewertung zulässiger Grundflächen aus mehreren aneinander grenzenden Bebauungsplänen scheidet allein schon aufgrund der fehlenden Gleichzeitigkeit mehrerer Aufstellungsverfahren bzw. Aufstellungsverfahren vergleichbaren Planungsstandes aus.*

*2. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Liste UVP-pflichtiger Vorhaben befindet sich in Anlage 1 zum UVPG. Maßgeblich sind hier die Ziffern 18.6 - 18.8.*

*Nach 18.6 ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes i.S. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich i.S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> beträgt. Ab 5.000 m<sup>2</sup> bedarf es der Umweltverträglichkeitsprüfung.*

*Vorliegend findet allerdings Ziffer 18.8 Anwendung, nach der es auch bei Vorhaben gem. Ziffern 18.6 nur einer Allgemeinen Vorprüfung bedarf, sofern sich der Standort in „sonstigen Gebieten“ befindet.*

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/13 „Neue Mitte“ liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. § 34 BauGB. Er nimmt jedenfalls keine Außenbereichsfläche im Sinne § 35 BauGB in Anspruch. Die damit ausreichende allgemeine Vorprüfung wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*

*Nach 18.7 ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich i.S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Ab 100.000 m<sup>2</sup> bedarf es der Umweltverträglichkeitsprüfung. Da schon der untere Wert vorliegend nicht erreicht wird, kann Ziffer 18.7 unberücksichtigt bleiben.*

*3. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt: Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich nordöstlich von Sprendlingen jenseits der BAB A661. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 5918-302 „Herrnröther- und Bornwaldswiesen von Sprendlingen mit angrenzenden Flächen“ mit den Erhaltungszielen „Magere Flachland Mähwiesen“ (Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL) und *Maculinea nausithous* (Wiesenkopf-Ameisenbläuling als Art nach Anhang II FFH-RL). Hier ist durch die zwischenliegende Autobahn und die umfangreiche Bebauung keine Betroffenheit zu besorgen.*

*4. Im beschleunigten Verfahren bedarf es in der Regel auch keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei der Umweltprüfung vorrangig um eine Verfahrensvorschrift handelt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Artenschutzes sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vollumfänglich abzuarbeiten. Dies betrifft sowohl die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima als auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Vermeidung von Emissionen - um nur einige der abzuarbeiten Belange des Umweltschutzes, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelistet sind, zu nennen.*

*Wie die vorstehenden Ausführungen gezeigt haben, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, und zwar ohne dass hiermit ein Qualitätsverlust gegenüber dem zweistufigen Regelverfahren einhergeht.“*

#### **Fazit:**

Den Ausführungen des Planungsbüros kann von Seiten des Fachbereichs Planung und Bau vollumfänglich gefolgt werden. Der Nachweis, dass für die Anwendung des §13a BauGB keine Ausschlusskriterien vorliegen, ist somit fristgerecht durch den Investor geführt worden. Dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Anwendung des §13a BauGB steht somit aus fachlicher Sicht nichts mehr im Wege.

#### **Nachweis durch den Investor, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird:**

Das vom Investor beauftragte Planungsbüro Holger Fischer, Linden nimmt zu dieser Thematik wie folgt Stellung:

*„Der Bebauungsplan trägt dem Auftrag einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise Rechnung, da er die Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und nicht wesentlich störenden gewerbliche Nutzungen sowie Wohnen in dem zentralen Bereich von Sprendlingen aufgreift und unter Einbeziehung vorhandener Potenzialflächen weiterentwickelt, die sich aus der Niederlegung nicht mehr benötigter und nicht schutzwürdiger Bausubstanz und der Einbeziehung angrenzender Freiflächen zusammensetzen.*

*Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass der geplante Supermarkt in seiner Doppelfunktion als Nahversorger für die im unmittelbaren Umfeld ansässige Wohnbevölkerung und als Frequenzbringer die im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Fachgeschäfte und Dienstleistungsanbieter unterstützt und damit auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt mit ihren vielfältigen Funktionen insgesamt beiträgt.*

*Dass diese Entwicklung auch mit der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung konform geht, belegt die Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche im Regionalen Flächennutzungsplan und die Darstellung der beidseits an die Hauptstraßen und im weiteren Verlauf die Frankfurter Straße sowie den Beginn der Offenbacher Straße angrenzenden Bauzeilen als Zentraler Versorgungsbereich im Regionalen Einzelhandelskonzept.“*

**Fazit:**

Den Ausführungen des Planungsbüros kann von Seiten des Fachbereichs Planung und Bau vollumfänglich gefolgt werden. Die Gefahr, dass die städtebauliche Entwicklung durch das geplante Projekt beeinträchtigt werden könnte, wird nicht gesehen.