

Verbandsgemeindeverwaltung Eisenberg (Pfalz)
für die Stadt Eisenberg (Pfalz)

Bauleitplanung der Stadt Eisenberg (Pfalz)
IV. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark-Süd“ der Stadt Eisenberg
Offenlegungsverfahren gemäß § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat Eisenberg (Pfalz) hatte in seiner Ratssitzung am 26.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur IV. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark-Süd“ gefasst. Der Entwurfsplan zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Ratssitzung am 29.01.2019 vom Stadtrat genehmigt.

Planungsanlass:

Die Firma ALDI betreibt auf dem Flurstück 1500/47, Am Gielbrunnen 2, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Firma ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang genehmigten 930 m² auf ca. 1.270 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklungen angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickungen zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Firma ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Firma ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriepark-Süd“ insbesondere im Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche. Diese ist dort auf maximal 800 m² begrenzt. Für die geplante Erweiterung wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Eisenberg (Pfalz) ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll gesichert, aber auch so entwickelt werden, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung in Eisenberg und den zugeordneten Nachbargemeinden ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Firma ALDI decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Die IV. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark-Süd“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 BauGB ist die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von

1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 c Satz 1 UVPG durchzuführen. Das Ergebnis der Vorprüfung kann bei der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz), Fachbereich 2 im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.

Die allgemeine Vorprüfung des Vorhabens zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsgesetz aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Darstellung der Auswirkungen auf den Einzelhandel wurde eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die geplante Erweiterung der ALDI-Filiale erstellt. In der Auswirkungsanalyse wurde auf Grundlage einer Erhebung des örtlichen vorhandenen Einzelhandels und der Flächenproduktivitäten dieser Märkte der Umsatz der bestehenden Märkte ermittelt und mit der örtlich verfügbaren Kaufkraft verglichen. Die Auswirkungsanalyse führte zu folgendem Ergebnis: Durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Marktes wird weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt. Die Auswirkungsanalyse ist in der Begründung zur Planänderung aufgeführt und kann bei der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) eingesehen werden.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt durch

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Am Gielbrunnen“. Flurstück 1500/46
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1500/49 und 1500/46
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße „Am Gielbrunnen“, Flurstück 1500/46
- Im Westen: durch die östliche Grenze der Straße „Am Gielbrunnen“, Flurstück 1500/46

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1500/47. Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

Folgende Unterlagen lagen der Stadt Eisenberg (Pfalz) bei der Erstellung der Entwurfsplanung vor und wurden hierbei berücksichtigt. Die Unterlagen mit allen Untersuchungsergebnissen können bei der Verbandsgemeinde Eisenberg, Fachbereich 2 im Rahmen des Offenlegungsverfahrens eingesehen werden.

- Bebauungsplantext
- Planurkunde
- Begründung
- Auswirkungsanalyse
- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG)

Der Stadtrat Eisenberg (Pfalz) hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 weiterhin beschlossen das Offenlegungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Zu diesem Zweck geben wir Ihnen bekannt, dass der Planentwurf und die textlichen Festsetzungen mit der Begründung in der Zeit vom

31. Juli bis 02. September 2019 (einschließlich)

bei der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz), Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, 67304 Eisenberg (Pfalz), Hauptstraße 86, Zimmer-Nr. 232, während der allgemeinen Dienststunden, (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch von 14.00 bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr) von jedermann eingesehen werden kann.

Hierbei besteht gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Anregungen können schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz), Hauptstraße 86, 67304 Eisenberg (Pfalz) bis zum 02.09.2019 geltend gemacht werden.

Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Danach können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben und ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig sein, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sollten von Ihnen keine Anregungen bis zum Ablauf des Offenlegungsverfahrenszeitraumes vorgetragen werden, gehen wir davon aus, dass Sie mit der Planung einverstanden sind.

Der Bebauungsplanentwurf mit allen Unterlagen ist auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) unter <https://www.vg-eisenberg.de/rathaus/bekanntmachungen/> sowie auch auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz <http://www.geoportal.rlp.de> veröffentlicht.

Verbandsgemeindeverwaltung
Eisenberg (Pfalz), den 11.07.2019
gez.
(Wohnsiedler)
II. Beigeordneter

