

**Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich  
"An der Dornhecke"  
Im Stadtteil Braunshardt**



**Erläuterungen**

Juni 2013

— SCHWEIGER + SCHOLZ —  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Beschreibung des Vorhabens

Am östlichen Ortsrand des Stadtteils Braunshardt bestehen seit einigen Jahren ein Lebensmittelmarkt sowie ein Getränkemarkt in einem separaten Gebäude. Innerhalb eines Anbaus an das Gebäude des Lebensmittelmarktes sind noch eine Bäckereifiliale sowie ein Gastronomiebetrieb –Schnellimbiss Döner und Pizzeria- untergebracht.

Der Lebensmittelmarkt ist hinsichtlich seiner Verkaufsfläche von derzeit knapp 800 m<sup>2</sup> bereits zu klein und kann eine den heutigen Anforderungen der Kundschaft adäquate Präsentation der Waren und den erforderlichen Umfang des Sortiments nicht mehr leisten. Um hier dem Wunsch des Betreibers nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche zu entsprechen, beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes um rund 200 m<sup>2</sup>. Langfristig besteht allerdings die Absicht, die bislang getrennten Einzelhandelsflächen im Sinne eines integrierten Angebots (Lebensmittel + Getränke + Backwaren + Wurst/Fleischwaren) innerhalb eines Gebäudes zu realisieren. Die bestehenden zwei Gebäude sollen hierzu miteinander verbunden und in diesem Zuge neu gestaltet werden.

Nachdem das Baurecht für die Einzelhandelsnutzung in den Jahren 2006 bis 2007 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen wurde, der nur genau die heute bestehende Nutzung vorgesehen und zugelassen hatte, kann die beabsichtigte Erweiterung auf heutiger planungsrechtlicher Grundlage nicht zugelassen werden. Zur Vorbereitung der baulichen Veränderungen ist entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu ändern oder, was hier vorgeschlagen wird, ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, der den bisherigen Plan ersetzt.

Aufgrund des geplanten zweistufigen Ausbaus ist es sinnvoll, einen Bebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug aufzustellen und die langfristige Option der zusammengefassten Flächen bei der Bestimmung der Festsetzungen zu berücksichtigen. Die kleinere Lösung des ersten Erweiterungsabschnitts wäre dann im Rahmen der Festsetzungen für die mittel- bis langfristige Option enthalten.

Der seit 22.03.2007 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Dornhecke" beschränkt die zulässigen Verkaufsflächen auf insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> (Lebensmittel 800 m<sup>2</sup>, Getränke 480 m<sup>2</sup>, Metzger/Bäcker 170 m<sup>2</sup>)

Es ist seitens des Grundstückseigentümers insgesamt ein Verkaufsflächenzuwachs von 350 m<sup>2</sup> (+ 24,1%) auf die Gesamtgröße von 1.800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der erste Erweiterungsabschnitt würde lediglich einen Verkaufsflächenzuwachs von 200 m<sup>2</sup> beinhalten.

Mit der Zusammenfassung der Einzelhandelsflächen "unter einem Dach" kann das Einkaufen am Standort für die Kunden vereinfacht und deutlich angenehmer gestaltet werden als heute mit den zwei getrennten Gebäuden. Der Betrieb der Einzelhandelsflächen könnte zudem auch wirtschaftlicher erfolgen, wenn die Sortimente alle durch das gleiche Warensystem laufen, bis

hin zur gemeinsamen Kasse. Die geplante Erweiterung und Zusammenfassung dient darüber hinaus auch der Standortsicherung, da das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Braunshardt hierdurch auch im Vergleich zu anderen Einzelhandelsstandorten wettbewerbsfähig gemacht werden kann.

Die Firma Dreher GbR ist Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie und hat die beiliegende Planskizze mit der Bitte um Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplans übergeben. Es besteht die Bereitschaft, die anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens vollständig zu tragen.

Der Haushalt der Stadt Weiterstadt würde durch das Bauleitplanverfahren somit nicht belastet.

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des beplanten Innenbereichs des Stadtteils Braunshardt kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. In diesem Verfahren ist formal keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der bestehenden Bebauung Nutzung werden auch inhaltlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange erwartet. Diese Belange sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB angemessen in der Planung zu berücksichtigen.

# KONZEPT ZUR B-PLANÄNDERUNG

Bebaubare Fläche lt. rechtskräftigen B-Plan v. 2007

Bebaubare Fläche lt. B-Planänderungskonzept 2013

VERTRÄGER: ENGELHARDT & COE GMBH TEL: 0 6 2 5 1 7 1 1 0 0 FAX: 0 6 2 5 3 3 3 3  
DARMSTÄDTER STR. 5 64625 BENSHEIM

Verbrauchermarkt / Erweiterung

Dieder GbR

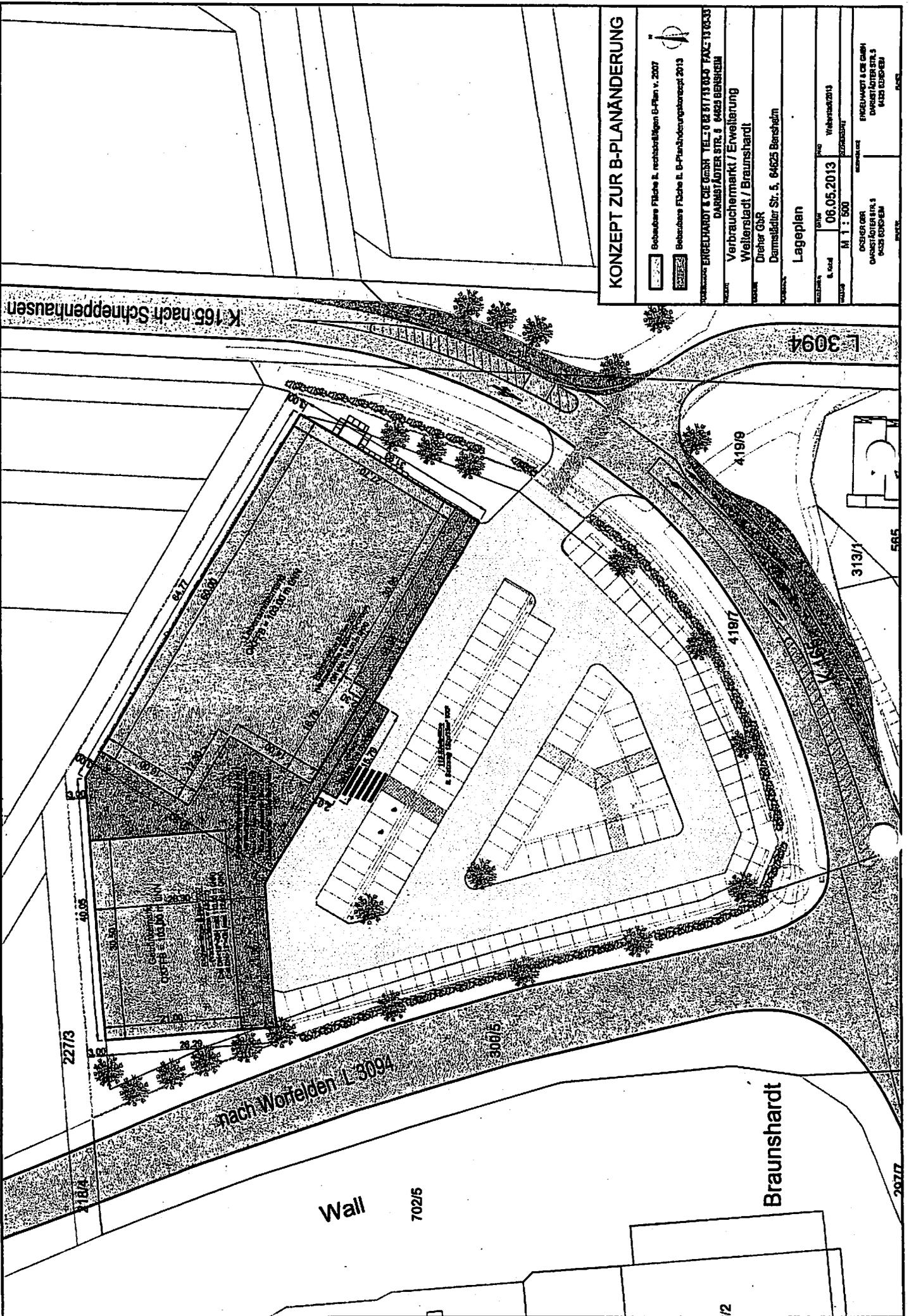
Darmstädter Str. 5, 64625 Bensheim

Lageplan

Datum: 06.05.2013

Skala: M 1 : 500

ENGELHARDT & COE GMBH  
DARMSTÄDTER STR. 5  
64625 BENSHEIM



K 165 nach Schneppenhausen

L 3094

227/3

218/4

nach Worfelden L 3094

Wall

702/5

308/5

1/2

Braunschardt

419/9

419/7

313/1

585

207/7