

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A „Teilbereich Gunzstraße“

1. Zielsetzung

Ziel der 3. Änderung ist es, das Weiterbestehen des im Gunzocenter angesiedelten Supermarktes sicherzustellen und damit die Nahversorgung im Ortskern von Gonzenheim langfristig zu sichern. Hierzu ist es notwendig, für den Supermarkt eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit vorzusehen. Die derzeitige Verkaufsfläche von ca. 470 qm reicht nicht mehr aus, um den heutigen Ansprüchen zu genügen und sich dauerhaft am Markt behaupten zu können.

Dies hängt mit einem sich allgemein abzeichnenden Strukturwandel zusammen, wonach sich der Einzelhandel immer mehr auf einige wenige Anbieter konzentriert. Während viele kleine Anbieter ihre Läden nach und nach schließen, müssen die verbleibenden Anbieter ihre Verkaufsflächen vergrößern, um ihr Weiterbestehen zu sichern. Der zunehmende Trend, einen großen Teil des täglichen Bedarfs durch billige Discounter statt durch Supermärkte abzudecken sowie die wachsende Erwartungshaltung vieler Kunden an den traditionellen Lebensmitteleinzelhandel bezüglich Artikelvielfalt, Frische und Präsentation zwingen die verbleibenden Geschäfte, ihre Verkaufsfläche zu erweitern. Auch angesichts der geringen bzw. immer weiter sinkenden Gewinnmarge im Lebensmitteleinzelhandel sehen sich die Betreiber gezwungen, größere Verkaufseinheiten als bisher bereitzustellen, um eine sichere Existenzgrundlage zu schaffen.

Als wichtigste Standortfaktoren für die Nahversorgung gelten daher eine Verkaufsfläche von mindestens 800 -1000 qm sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot. Supermärkte mit einer Verkaufsfläche unter 800 qm sind hingegen mittelfristig als gefährdet einzustufen. Sollte der jetzige Betreiber daher den Standort Gonzenheim „Gunzocenter“ aus Platzgründen aufgeben müssen, ist damit zu rechnen, dass kein anderer Anbieter den Supermarkt übernehmen würde, was einen unwiederbringlichen Verlust für die Nahversorgung dieses Stadtteiles bedeuten würde. In diesem Zusammenhang wird auch noch mal auf das erst kürzlich fertiggestellte Einzelhandelsgutachten verwiesen. Wie hieraus zu entnehmen ist, gilt die Nahversorgung der Bad Homburger Bevölkerung in vielen Stadtteilen aufgrund des oben beschriebenen Strukturwandels im Einzelhandel bereits heute als gefährdet. Vor diesem Hintergrund erscheint es besonders wichtig, das Weiterbestehen des hier in Frage stehenden Supermarktes sicherzustellen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in der Gemarkung Gonzenheim, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 81/2, 80/2, 79/8, 77/2, 77/3, 72/10, 71/1, 72/8, 97/3 teilw., 79/7, 79/6, 79/5, 79/4, 79/3, 76/2, 75/4 und 75/3.

3. Art der baulichen Nutzung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der betroffene Bereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Nach derzeitiger Rechtsprechung – diese fußt auf einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts von 1987- sind in Mischgebieten nur sogenannte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von max. 1200 qm und einer Verkaufsfläche von max. 700 qm zulässig, während größere Betriebe nur in Kerngebieten (MK) oder eigens dafür ausgewiesenen Sondergebieten (SO) zugelassen werden können. Auch wenn nach inzwischen allgemeiner Auffassung die seinerzeit angenommenen Regelgrößen

den heutigen Anforderungen nicht mehr zu entsprechen scheinen, sind diese Grenzwerte für die planungsrechtlich Beurteilung nach wie vor maßgeblich, um eine Rechtssicherheit zu erlangen.

Aus diesem Grunde soll der betroffene Bereich zukünftig als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO ausgewiesen werden. Zur Sicherung der Nahversorgung für den Ortskern Gonzenheim beschränkt sich die Zulässigkeit im Erdgeschoss (Straßenniveau Quirinstraße) ausschließlich auf einen Lebensmittel-Supermarkt als Vollversorger für Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, während in den Obergeschossen (ab Straßenniveau Gunzostraße), entsprechend den bereits bestehenden Nutzungen im Gunzocenter, auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO zugelassen werden können.

Auf die Festsetzung privater Spielflächen wurde gänzlich verzichtet, da dies ohnehin durch die städtische Spielplatzsatzung geregelt ist. Außerdem ist davon auszugehen, dass zumindest auf dem Grundstück „Gunzostrasse 3“, entgegen der seinerzeitigen Erwartungen, in Zukunft keine starke Wohnverdichtung stattfinden wird. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Quirinstraße und der Nähe des Supermarktes haben sich in diesem Bereich eher gewerbliche Nutzungen angesiedelt, eine Tendenz, die sich infolge der Planung wahrscheinlich eher noch verfestigen wird.

4. Flächennutzungsplan

Die für den Supermarkt und das Gunzocenter benötigte Fläche wird in der 3. Änderung zum o.g. Bebauungsplan als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich hingegen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Festsetzung einer Sondernutzung kann dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da es sich lediglich um eine Fläche von ca. 0,25 ha handelt. Dieser Wert liegt unter der Darstellungsgröße des auf die Grundzüge der Planung beschränkten Flächennutzungsplanes. Im übrigen ist im Flächennutzungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe entweder die Darstellung „Sondergebiet Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt“ oder „Gemischte Baufläche“ vorgesehen.

Außerdem ist aufgrund der integrierten Lage und der Beschränkung des zulässigen Warenangebotes auf den täglichen, kurzfristigen Bedarf davon auszugehen, dass trotz der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1000 qm und einer Geschossfläche von 1500 qm keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten ist.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche wird daher nicht erforderlich.

5. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche wird auf die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Baugrenzen und die Geschossigkeit sowie die Festsetzung max. Trauf- und Gebäudehöhen hinreichend geregelt ist. Die überbaubare Fläche wurde an der Rückseite des Supermarktes entsprechend den heutigen Erfordernissen vergrößert, wobei die nordöstliche Kante des Baufensters als Baulinie festgesetzt wurde. Hierdurch soll gesichert werden, dass im Falle einer Grundstücksteilung entlang dieser Kante das Baufenster dennoch voll ausgeschöpft werden kann.

Auf dem Grundstück „Gunzostraße 3“ wurden die Baufenster, im Gegenzug zur geplanten Nachverdichtung innerhalb des Sondergebietes, entsprechend verkleinert.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke „Gunzostraße 11–15“ wurde ebenfalls verändert. Hier wurden zur Gunzostraße hin tiefe Baufenster festgesetzt, die Erweiterungen bzw. die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im rückwärtigen Bereich ermöglichen. Die Erschließung erfolgt so ausschließlich über die Gunzostraße. Entlang der verkehrlich wesentlich stärker belasteten Quirinstraße ist hingegen keine weitere Bebauung vorgesehen.

Auf den Grundstücken „Gunzostraße 13 und 15“ müssen die Gebäude aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

6. Stellplätze, Verkehr

Infolge der Planung wird es weiterhin erforderlich, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs neu zu regeln. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 A, 1. Vereinfachte Änderung dürfen die Stellplätze auf den Grundstücken „Gunzostrasse 3–11“ nur unterirdisch untergebracht werden.

Hintergrund für diese Festlegung war die seinerzeitige Zielsetzung, auf den o.g. Grundstücken eine starke Wohnverdichtung herbeizuführen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollten zusammen mit den Stellplätzen für das Gunzocenter in einer zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht werden. Da jedoch eine massive Wohnbebauung, wie sie seinerzeit erwartet wurde, aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch erscheint (s. hierzu auch Kapitel 3, Absatz 3, Art der baulichen Nutzung) wird die zudem mit vielerlei Zwängen verbundene Tiefgaragenlösung aufgegeben. Stattdessen wurden für das Sondergebiet oberirdische Stellplatzflächen zu beiden Seiten des Gunzocenters bzw. Supermarktes ausgewiesen.

Da auf die im alten Bebauungsplan geplante Straßenverbreiterung verzichtet wurde (s. Kap. 9, Abs. 1), musste auch die hierdurch ermöglichte zweite Parkreihe entfallen. Derzeit kann aufgrund des engen Straßenzuschnitts nur einseitig der Gunzostraße geparkt werden. Angesichts des hohen Parkdrucks im Ortskern von Gonzenheim müssen jedoch entlang der Gunzostraße auch für die Öffentlichkeit Parkierungsmöglichkeiten angeboten werden. Daher wurde auf dem Grundstück „Gunzostraße 3“ eine Parkreihe von 8 Stellplätzen ausgewiesen, die mit weiteren 8 Stellplätzen auf dem Parkdeck des Supermarktes nach Ladenschluss zu öffentlichen Zwecken genutzt werden können.

Ansonsten ist vorgesehen, die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen nur beschränkt, nämlich im Baufenster sowie im seitlichen Grenzabstand, zuzulassen, um die Grundstücksfreiflächen zukünftig von diesen Nutzungen weitgehend freizuhalten.

Der An- und Abdienungsverkehr für den Supermarkt erfolgt infolge der Erweiterung zukünftig nicht mehr über die Gunzostraße, sondern ausschließlich über die Quirinstraße, was wesentlich zur Entlastung der Gunzostraße beiträgt.

7. Begrünung

Die Flächen um das Gunzocenter sind bereits heute stark versiegelt. Bis auf ein paar vereinzelte Bäume und eine kleine Grünfläche nordöstlich des Supermarktes ist das betroffene Areal fast gänzlich unbegrünt. Dieser Zustand wird durch die geplante Baumaßnahme insofern verschlechtert, als die einzig verbleibende Grünfläche dem Erweiterungsbau weichen muss. Um das betroffene Gebiet sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher des Gunzocenters zukünftig attraktiver zu gestalten, müssen im Zuge der baulichen Erweiterung auch Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. In diesem Sinne wurden die im derzeitigen

gen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durch ein neues, auf die heutige Entwicklung abgestimmtes, Grünkonzept ersetzt.

Zum Ausgleich für die entfallende Rasenfläche muss auf dem Grundstück „Gunzostraße 3“ eine private Grünfläche angelegt werden. Weiterhin sind im Bereich um das Gunzocenter 20 Bäume anzupflanzen. Die Baumstandorte wurden hierbei so gewählt, dass vor allen Dingen der Straßenraum aufgewertet und die Stellplatzflächen durch- bzw. eingegrünt werden.

Die im Straßenraum festgesetzten Bäume müssen gänzlich entfallen, da aufgrund der dort verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen hier kein ausreichender Wurzelraum vorhanden ist.

Zur Erfüllung des Pflanzgebots sind heimische, standortgerechte Baumarten, wie sie beispielhaft in der Pflanzliste genannt sind, zu verwenden, da diese Arten den gegebenen Standortverhältnissen am besten angepasst sind und bereits heute das überkommene Ortsbild prägen.

Die auf den Grundstücken „Gunzostrasse 11–15“ im rückwärtigen Gartenbereich vorhandenen Bäume und Sträucher werden zum Erhalt festgesetzt, um die Grünkulisse zur Quirinstraße hin zu erhalten.

8. Behandlung des Niederschlagswassers

Im Falle von Änderungen innerhalb bestehender Bebauung ist grundsätzlich dafür zu sorgen, dass infolge der Planung die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser in den Kanal und somit in den Vorfluter möglichst gering gehalten wird. Aus diesem Grunde werden im Planungsgebiet Dachbegrünungen, die Regenwassernutzung durch Niederschlagswassernutzungsanlagen und wasserdurchlässige Pflasterungen von befestigten Grundstücksfreiflächen vorgeschrieben.

9. Neugestaltung der Gunzostrasse

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 33 A ist vorgesehen, die Gunzostraße von 8,30 m auf 13,50 m zu verbreitern. Die geplante Verbreiterung ist infolge der 3. Änderung jedoch nicht mehr notwendig, da der Anlieferungsverkehr für den Supermarkt nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus ausschließlich über die Quirinstraße erfolgt und die vorhandene Fahrbahn für den übrigen Verkehr (Anlieger, Besucher des Gunzocenters) ausreichend bemessen ist.

Auch im Hinblick darauf, dass die Gunzostraße nach Fertigstellung der Ostumgehung im Zuge der „Verkehrsberuhigung Gonzenheim“ als Zone-30 deklariert werden soll, erscheint es sinnvoller, auf eine Verbreiterung der Gunzostraße zu verzichten und stattdessen lediglich eine Neugestaltung durch vorzunehmen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume müssen aus oben bereits genannten Gründen (s. Kap. 7, Abs. 3) entfallen. Um jedoch eine Begrünung auch des Straßenraumes zu gewährleisten, wurden auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen, entlang der Straße, Baumanpflanzungen festgesetzt.

10. Geh- und Leitungsrechte

Das heutige Flurstück 77/2 wird zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht und zu Gunsten der Stadt mit einem Leitungsrecht belastet. Ersteres dient dazu, die Einrichtungen

des Gunzocenters an einen öffentlichen Fußweg anzuschließen. Das Leitungsrecht ist notwendig, um die derzeit unterhalb des Supermarktes verlaufende Regenwasserleitung im Sanierungsfall unter den Zufahrtbereich verlegen zu können.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 UVPG gehören großflächige Einzelhandelsbetriebe zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“, sofern sie eine bestimmte Größenordnung überschreiten und im bisherigen Außenbereich errichtet werden sollen. Letzteres ist hier nicht der Fall. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 3b (3) UVPG ist daher nicht erforderlich.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 kann jedoch auch bei Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich werden, sofern die zulässige Geschossfläche 1200 qm überschreitet. Letzteres würde zutreffen, da die 3. Änderung eine maximale Geschossfläche von 1500 qm vorsieht. Von einer Vorprüfung im Einzelfall kann dennoch abgesehen werden, da gemäß § 3b (3) UVPG der Bestand bei der Bestimmung des Schwellenwertes unberücksichtigt bleiben kann, soweit das in Frage stehende Vorhaben vor Ablauf der einschlägigen Umsetzungsfristen von bestimmten EU-Richtlinien (vor dem 03.07.88 bzw. dem 14.03.99) bereits bestand. Dies ist hier der Fall. Der betreffende Supermarkt wurde bereits im Jahre 1977 errichtet. Die jetzt durch die 3. Änderung ermöglichte Zuwachsfläche beträgt lediglich ca. 700 qm und liegt damit unter dem Schwellenwert von 1200 qm.

12. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung erstellt. Da für den betroffenen Bereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird dieser zur Beurteilung des Eingriffes Bestand zu Grunde gelegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entfallen größtenteils. Als Ausgleich sind die oben bereits beschriebenen Anpflanzungs- und Erhaltungsvorgaben vorgesehen. Das rechnerische Defizit von 3.266 Biotoppunkten ergibt sich v.a. durch den Wegfall von im Bebauungsplan zwar festgesetzten, jedoch aufgrund der dort vorhandenen Versorgungsleitungen nicht durchführbaren, Baumanpflanzungen im Straßenbereich.

Die Planung ist daher, im Vergleich zum rechtskräftigen Zustand, eher als positiv zu beurteilen, da durch die neuen Festsetzungen ökologisch wertvolle Gartenflächen erhalten und zum anderen lediglich eine kleine Rasenfläche von ökologisch geringerer Bedeutung sowie bereits versiegelte Flächen überbaut werden sollen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden daher seitens des Umwelt- und Landschaftsschutzes nicht für erforderlich gehalten.

13. Lärmschutzgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der zukünftigen Lärmmissionen ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Grundsätzlich sind bei städtebaulichen Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Da es sich bei dem in Frage stehenden Verbrauchermarkt jedoch um Gewerbelärmeinwirkungen im Sinne der TA-Lärm handelt, muss im Rahmen der Genehmigungsplanung sowie im Falle von Nachbarbeschwerden die TA-Lärm zur Beurteilung herangezogen werden. Aus diesem Grunde wurden für das Gutachten die Rechen- und Bewertungsverfahren der TA-Lärm zugrundegelegt, die z.T. strengere, über die DIN 18005 hinausgehende, Anforderungen aufweist.

Was die Parkvorgänge auf den Stellplatzflächen des Supermarktes angeht, so wurden auch hier in Bezug auf die Stellplatzfrequentierung die mit großer planerischer Sicherheit behaftete Orientierungswerte der Parkplatzlärmstudie angesetzt.

Unter Zugrundelegung der o.g. vergleichsweise strengen Richtlinien haben die schalltechnischen Untersuchungen zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Die für Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden durch den Betrieb des Supermarktes bzw. des Gunzocenters an allen im Umfeld untersuchten Immissionspunkten („Gunzostr. 11 u. 10, Quirinstr. 3 u. Am Seeberg 12d“) eingehalten bzw. unterschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das „Spitzenpegelkriterium“ für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Türen- bzw. Kofferraumschließen) wird ebenfalls an allen Immissionspunkten eingehalten.
- Für den Nachtbetrieb (zw. 22:00 u. 6:00 Uhr) des neuen, nordöstlich des Supermarktes geplanten Parkdecks sind unter Zugrundelegung einer einem Park and Ride Parkplatz ähnlichen Stellplatzfrequentierung ebenfalls keine Immissionsrichtwertüberschreitungen zu verzeichnen. Das „Spitzenpegelkriterium“ für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Türen- bzw. Kofferraumschließen) wird jedoch geringfügig überschritten. Es wird daher empfohlen, eine Beschilderung anzubringen, nach der das Türen- bzw. Kofferraumschließen entsprechend leise zu erfolgen hat.
- Eine mögliche Außenbewirtschaftung der im Gunzocenter ansässigen Gaststätte sowie Andienungen des Supermarktes sind ab 22:00 Uhr grundsätzlich auszuschließen.

Die infolge der 3. Änderung zukünftig im Plangebiet möglichen Nutzungen sind daher hinsichtlich des Lärmschutzes als unbedenklich einzustufen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 01.12.03

gez. M. Korwisi
M. Korwisi
Stadtrat

gez. J. Hölz
J. Hölz
Fachbereichsleiter