

Federführung:	Bauamt	Datum:	29.05.2020
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2020/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	16.06.2020	öffentlich	Kenntnisnahme

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Kenntnisnahme von Bauanträgen**

- **Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 140 Pkw- und 36 Fahrradstellplätzen**
- **Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5 bzw. 3 (Flst. 841/5)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche ca. 3.300 m<sup>2</sup>, einem Backshop mit Aufenthaltsbereich sowie 140 Pkw- und 36 Fahrradstellplätzen. Das neue Gebäude wird eine maximale Höhe von weniger als 7 m haben. Erst nach der Fertigstellung soll der dann bestehenden EDEKA-Markt abgebrochen werden, um eine möglichst unterbrechungslose Versorgung sicherstellen zu können. Das Grundstück wird völlig neu gestaltet und vom benachbarten Tankstellengelände abgegrenzt. Der neue Markt wird die Hausnummer Freiherr-von-Varnbüler-Str. 3 erhalten.

Für die Errichtung des neuen Marktes im Osten des Grundstücks musste die bestehende Bauleitplanung angepasst werden, die Festsetzungen blieben jedoch weitestgehend erhalten. Am 02.04.2020 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ in Kraft. Festgesetzt ist nun auf dem gesamten Grundstück ein bauplanungsrechtliches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Das Thema „Lärm“-Schutz spielte nicht nur im Verfahren zur Bebauungsplanänderung eine bedeutende Rolle, sondern ist nun auch bei der Ausführung des Bauvorhabens zu beachten. So ist entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße eine 2,50 m hohe Schallschutzwand vorgesehen, die nur im Bereich der erforderlichen Zuwegung unterbrochen ist. Zudem müssen die Betriebszeiten werktags auf 6 bis 22 Uhr begrenzt werden.

Obwohl der Gemeindeverwaltung in den letzten Jahrzehnten keine Beschwerden in Bezug auf Lärmbelästigungen durch den Markt oder dessen Kundschaft selbst bekannt sind, kam es nachts leider doch vereinzelt zu Ruhestörungen durch eine zweckentfremdende Nutzung des Parkplatzes, weshalb wieder eine Beschränkung im Eingangsbereich vorgesehen ist.

Um die separate Zu- und Abfahrt auf das Gelände sowie den Begegnungs- und Lieferverkehr bis zum Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) zu erleichtern, müssen die öffentlichen Stellplätze entlang des östlichen Randes der Freiherr-von-Varnbühler-Straße entfallen. Erhalten werden kann voraussichtlich nur der ausgewiesene Car-Sharing-Parkplatz.

Bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde deshalb der Wunsch geäußert, die entfallenden Stellplätze zu ersetzen. Der Vorschlag, dies auf dem Marktgelände zu tun, musste aus rechtlichen Gründen verworfen werden. Die Antragstellerin hat nun allerdings freiwillig acht Pkw-Stellplätze vor dem beschränkten Bereich eingeplant. Dieses „Angebot“ steht jedoch noch unter Genehmigungsvorbehalt und wird sich in der Zukunft – durch rücksichtsvolles Verhalten der Nutzer – bewähren müssen.

Im Norden wird ein ausgebauter Weg mit Treppen auf den Fuß- und Radweg entlang der Münchinger Straße (nahe der Bushaltestelle) führen. Eine barrierefreie Ausführung wurde geprüft, konnte jedoch aufgrund der Geländetopografie leider nicht umgesetzt werden.

Obwohl die Grundstücksfläche im Sinne der Marktvergrößerung natürlich optimal genutzt wird, ist bereits in der Planung ein deutlich „grüneres“ Erscheinungsbild erkennbar. Neben zahlreichen Baumstandorten wird vor allem das Gründach des Marktgebäudes, insbesondere den direkt angrenzenden Bewohnern des Wohnparks Schloßgut, positiv ins Auge fallen. Mit Fokus auf das Gebäude und die eingesetzte Technik, kann der neue Markt – verwiesen sei an dieser Stelle auf die Vorstellung des Projekts am 25. September 2019 in der Gemeinschaftshalle – als Beitrag zum Klimaschutz in Hemmingen betrachtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen, da es den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Abbruch- und Neubauvorhaben zur Kenntnis.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

GR 31.03.2020, Vorlage 065/2020 (Satzungsbeschluss Bebauungsplanänderung)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Freiflächenplan