

TOP 6



Mitteilungsvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 18/410
Vorlage vom: 15.11.2018
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beratungsfolge:
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und
Verkehr

Sitzungsdatum:
06.12.2018

Betreff:

Antrag der SPD-Fraktion bzgl. der Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur An-
siedlung eines Lebensmittelneh- bzw. Vollversorgers in Stadtteil Ebernburg

Inhalt:

Im Stadtteil Bad Münster am Stein- Ebernburg stehen den rund 4.300 Einwohnern des Stadt-
teils drei Supermärkte/ Lebensmitteldiscounter zur Verfügung (siehe Anlage 1). Jedoch liegt
der ALDI Markt nicht in fußläufiger Erreichbarkeit für die Einwohner des Stadtteils. Daher wird
dieser bei der weitergehenden Betrachtung nicht berücksichtigt.

Die zwei verbleibenden Lebensmittelhändler liegen am Ortseingang von Bad Münster am Stein
aus Richtung Bad Kreuznach sowie am Ortseingang Ebernburg aus Richtung Altenbamberg.
Um die fußläufige Erreichbarkeit abzubilden wurden Entfernungsradien um die zwei in die Un-
tersuchung einbezogenen Märkte gelegt. Anlage 2 zeigt, dass nur ein kleiner Teil von Ebern-
burg fußläufig (500 m Luftlinie) den vorhandenen Lebensmitteldiscounter erreichen kann.

Auch liegt die tatsächliche Wegelänge zum Teil deutlich über 500 m.

Verfügbare Flächen im Innenbereich:

Gesucht werden Einzelhandelsflächen ab einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Grund-
stücksgröße von min. 4.500 m². Der Innenbereich von Ebernburg ist bereits überwiegend be-
baut. Mit Blick auf Anlage 3 ist erkennbar, dass es sich bei der einzigen zur Verfügung ste-
henden Fläche um eine Grünfläche an der Realschule Plus handelt, die als Bolzplatz genutzt
wird. Aus städtebaulicher Sicht wird davon abgeraten, eine der wenigen Freiflächen im Innen-

zu Drucksachennummer: 18/410

TOP 6

bereich zu versiegeln. Auch würde die Errichtung eines Nahversorgers an dieser Stelle den Verkehr ins Wohngebiet ziehen, was sich wiederum nachteilig auf die Anwohner auswirkt. Weitergehend wurden Flächen am Ortsrand geprüft. Im Norden und Osten wird Ebernburg sowohl durch die Nahe, als auch durch Vogelschutz- und FFH-Gebiete begrenzt, so dass dort eine bauliche Entwicklung nicht möglich ist. Im Süden wird die Ortslage durch die B 48 und die Ebernburg begrenzt, so dass auch hier eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist. Zudem befindet sich im Südosten bereits ein Lebensmitteldiscounter. Dementsprechend wurden Flächen am westlichen und südwestlichen Ortsrand weiter geprüft (Anlage 4).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei allen Flächen die Vorgaben der Regionalplanung einer baulichen Entwicklung entgegenstehen. Somit ist grundsätzlich eine Landesplanerische Stellungnahme einzuholen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Weiter wurden z.B. die verkehrliche Erschließung, die Entwässerungsmöglichkeiten und die vorhandenen Schutzgebiet abgeprüft (siehe Anlage 5). Bei der Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers ist zudem ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen, um den Bedarf und mögliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsstandorte zu prüfen.

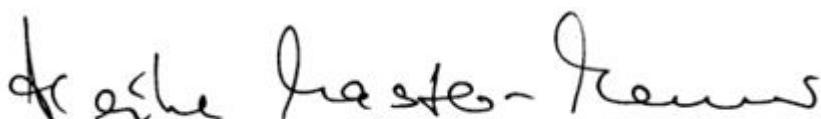
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Fläche 2, westlich des Wohngebietes „Schöne Aussicht“ von den potentiellen Flächen am besten als Standort für einen Nahversorger eignet. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort handelt und daher keine umfassende fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass es sich um einen topographisch höher gelegenen Standort handelt, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere für ältere und/oder mobilitätseingeschränkte Menschen, eingeschränkt wird.

Des Weiteren ist bei der Fläche 2 hinter der Wohngebiet „Schöne Aussicht“ zu beachten, dass es sich hierbei um eine exponierte Lage im Landschaftsschutzgebiet Nahetal handelt. Aus Sicht der Stadtplanung wirkt sich eine Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort negativ auf das Landschaftsbild aus, da unter anderem der Blick auf die Ebernburg und den Rotenfels eingeschränkt werden kann. Bei der Ansiedlung eines Nahversorgers ist zusätzlich zu bedenken, dass eine hohe Anzahl an Stellplätzen und damit versiegelte Fläche sowie Werbeanlagen den westlichen Ortseingang gestalten. Daher ist eine Planung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Da die Fläche in Sichtweite der Ebernburg liegt und diese über einen Umgebungsschutz verfügt, ist eine Entwicklung der Fläche im Vorfeld auch mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auch die verkehrliche Anbindung der Fläche sollte zunächst mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt werden, da die in Rede stehenden Grundstücke an einer Landesstraße liegen und die Zufahrtsmöglichkeiten geprüft werden müssen.

Somit sollten bei einer Weiterverfolgung zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Ebernburg zunächst Abstimmungen mit verschiedenen Behörden geführt werden.

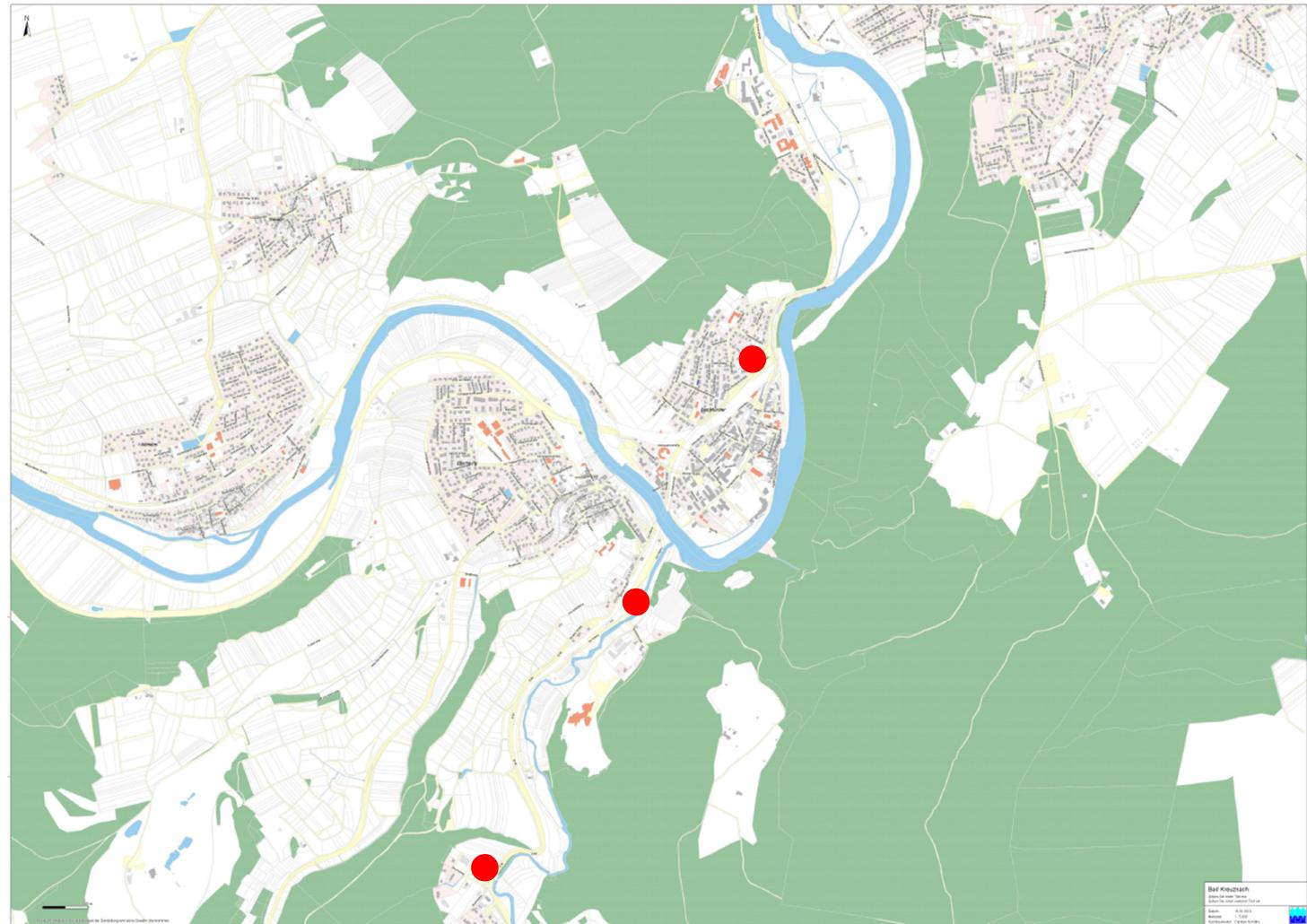


Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

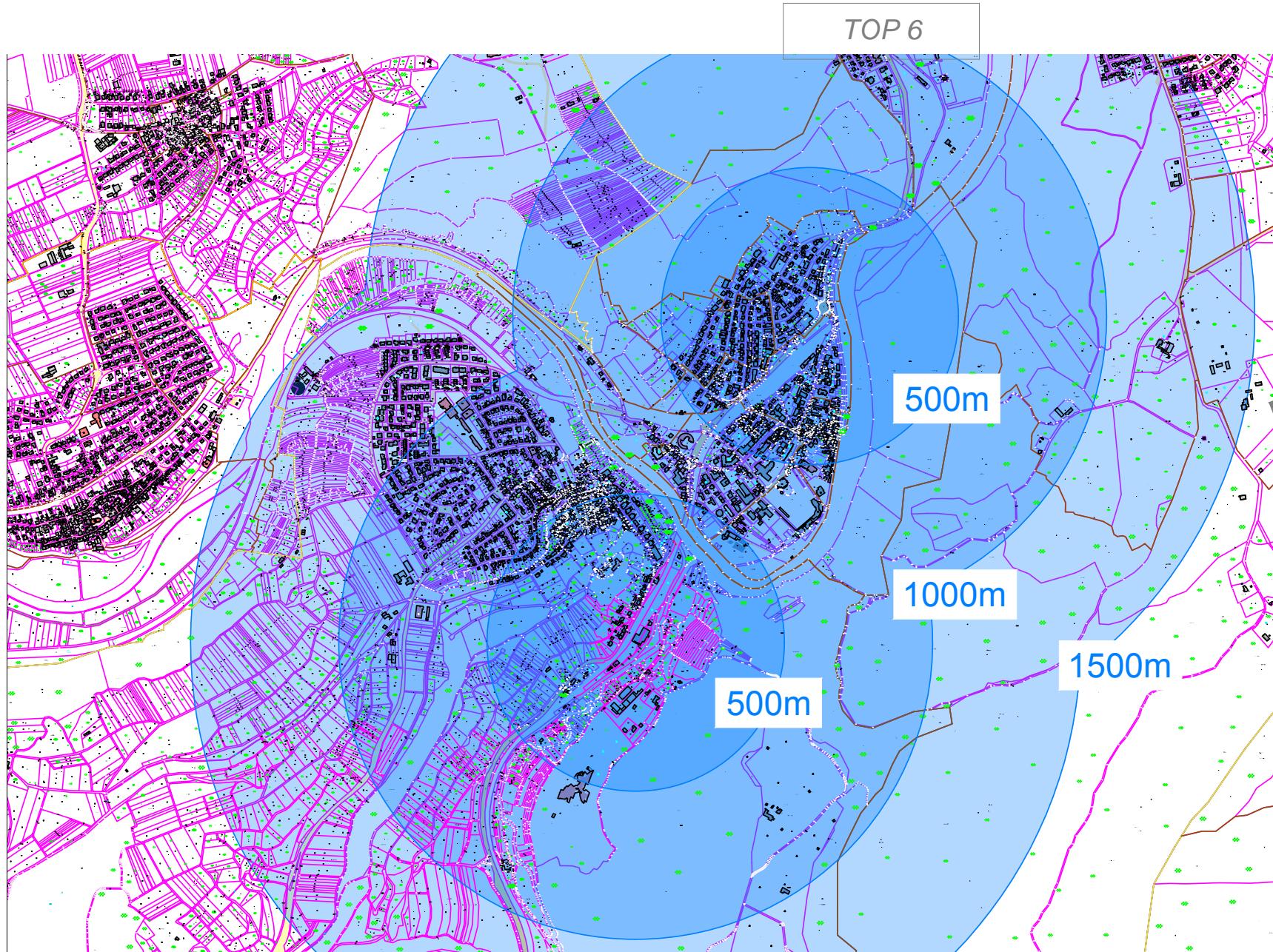
TOP 6

Anlage 1

Standorte Lebensmittelmärkte

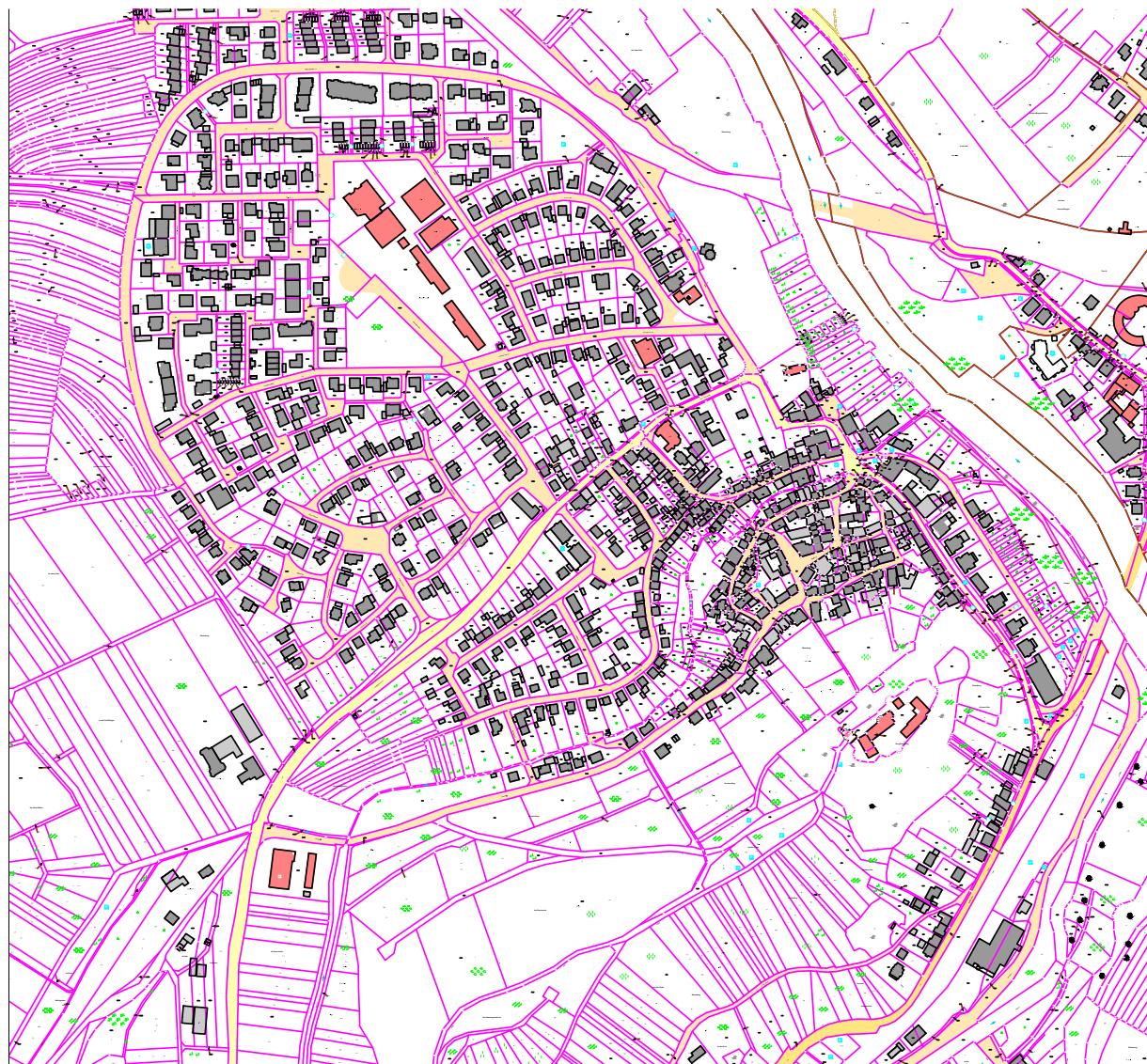


Anlage TOP 6: Anlage 2_Erreichbarkeit Bestand



Anlage TOP 6: Anlage 3_Flächenpotential Innenbereich

TOP 6

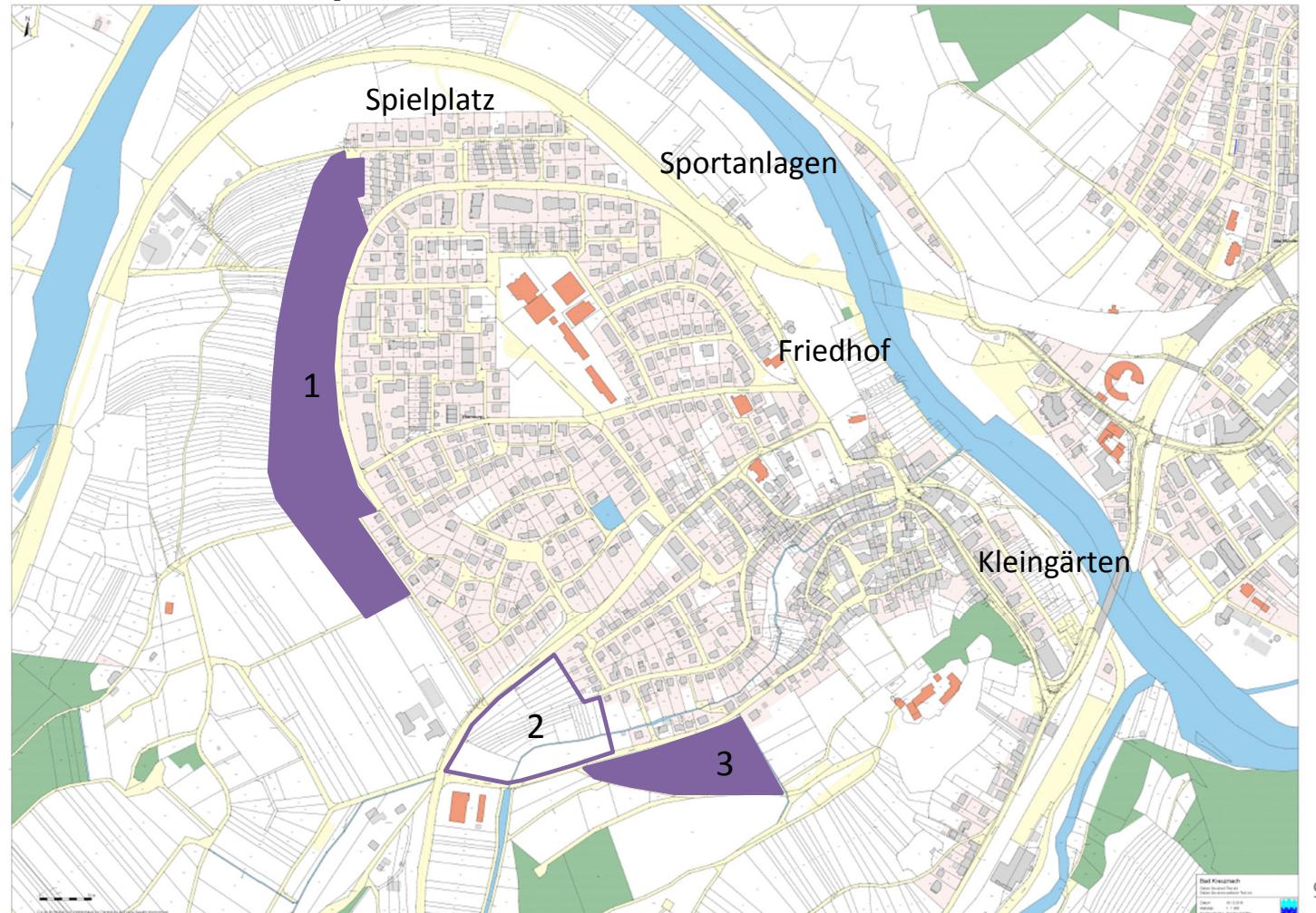


Das unten abgebildete grüne Rechteck stellt maßstabsgetreu eine Fläche von 4.500 m² dar. Dies entspricht der Mindestflächenanforderungen eines Lebensmittelmarktes.

4.500m²

TOP 6

Flächenpotentiale im Außenbereich



Anlage TOP 6: Anlage 5_ Prüfkriterien

TOP 6

Anlage 5

Kriterium	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3
Bebauungsplan	Nein	Ja. Noch nicht zugeordnete Ausgleichsfläche	Nein
FNP	Flächen für die Landwirtschaft; Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	Sondergebiet Hotel; Grünflächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Wohnbaufläche; Flächen für die Landwirtschaft; Rebflächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Regionalplan	Sonstige Freifläche; (Z) Vorranggebiet Grundwasserschutz; (G) Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild;	Sonstige Freifläche; (Z) Vorranggebiet Grundwasserschutz; (G) Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild;	Sonstige Freifläche; (Z) Vorranggebiet Grundwasserschutz; (G) Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild;
Verkehrliche Erschließung	Über die Königsgartenstraße (Lenkung des Verkehrs durch Wohngebiete)	Über die Schlossgartenstraße und fußläufig über die Schöne Aussicht	Über die Burgstraße und K 95 (Gefahr von „Abkürzungsverkehr“ durch alten Ortskern und Wohngebiet „Schöne Aussicht“)
Fußläufige Erreichbarkeit	Über die Königsgartenstraße	Über die Schöne Aussicht → Umbau eines Wirtschaftsweges Über die Schlossgartenstraße → schwierige Querungssituation Über die Burgstraße → unvollständiger	Über die Burgstraße → unvollständiger Gehweg Hanglage und Gefälle erschweren Zugänglichkeit für mobilitäts-eingeschränkte Personen

Anlage TOP 6: Anlage 5_ Prüfkriterien

TOP 6

Anlage 5

		Gehweg	
Entwässerung	In Königsgartenstr. ist nur Straßenentwässerung vorhanden, im nördlichen Teil (Richtung Spielplatz) existiert ein Kanal ab der Pfalzstraße, für Regenwasser muss eine Rückhaltung gebaut werden	Keine Entwässerung vorhanden, Anschlussmöglichkeit besteht an der Straße „Schöne Aussicht“	Kanal reicht in der Burgstraße bis zur Einmündung „Am Grasbach“, nur Schmutzwasser möglich, für Regenwasser muss eine Rückhaltung gebaut werden
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet Nahetal	Landschaftsschutzgebiet Nahetal	Landschaftsschutzgebiet Nahetal
Eigentümer	Privat	Privat	Privat
Denkmalschutz	nein	Umgebungsschutz Ebernburg	Umgebungsschutz Ebernburg
Landschaftsbild	Negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Rotenfels	Negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Rotenfels und Ebernburg	Negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Rotenfels und Ebernburg