

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

27.06.2012  
31-6577/schn.

### Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch  
am 26.06.2012 im Vereinshaus, Lärchenstraße 2 der Ortsverwaltung Breckenheim zur Bau-  
leitplanung "Erweiterung REWE Getränkemarkt"  
im Ortsbezirk Breckenheim

#### Teilnehmer:

Ortsvorsteher Herr Scharf	Ortsbeirat Breckenheim
Frau Bickel und Herr Kern	Ortsverwaltung Breckenheim
Herr Becker	Stadtplanungsamt
Herr Schneider	Stadtplanungsamt
Herr Gresser	Büro Gresser Architekten
Frau Franzmann	Büro Gresser Architekten
Herr Scholtissek	Landschaftsarchitekt
Herr Kittler	REWE

sowie Mitglieder des Ortsbeirates Breckenheim und ca. 9 Bürger.

Herr Scharf begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 18:00 Uhr die Bürgerversammlung nach § 3 (1) BauGB zum Thema Bauleitplanung "Erweiterung REWE Getränkemarkt" im Ortsbezirk Breckenheim.

Herr Scharf begrüßt die Teilnehmer und die Presse und übergibt das Wort an Herrn Becker.

#### Herr Becker

erläutert den Zweck der Bürgerversammlung, nach dem Baugesetzbuch ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen zu informieren. Er erläutert das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan Breckenheim 1994/1 Am Friedhof 1. Änderung) und weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden muss, von Grünfläche - Friedhof - in Sondergebiet - Handel -.

Nach der Suche einer entsprechenden Fläche für die Errichtung eines Getränkemarktes habe es Gespräche mit dem Grünflächenamt gegeben. Nach Untersuchungen im Auftrag des Grünflächenamtes (Friedhofsbedarfsplanung 2030) wurde im Jahr 2010 festgestellt, dass die gesamte im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Friedhof“ für die Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird, so dass der südliche Teil, Flurstück 147, für die Errichtung des Getränkemarktes zur Verfügung stehen könnte.

Weiterhin wurde erwähnt, dass alle zur Sache gehörenden Beiträge im Protokoll festgehalten werden, dass als Anlage zur Sitzungsvorlage zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss beigefügt wird.

#### Herr Kittler

erklärt, warum der bestehende REWE-Markt nach kurzer Zeit der Eröffnung bereits eine Vergrößerung durch den Getränkemarkt vonnöten ist. Durch die Umstellung in den vergangenen Jahren von Einweg- auf Mehrwegflaschen entsteht eine große Rücknahmemenge an Leergut. Dies ist in dem bestehenden Markt flächenmäßig nicht umzusetzen. Herr Kittler verweist auf den Markt in Nordenstadt, bei dem es auch einen gesonderten Getränkemarkt gibt.

**Herr Gresser**

erläutert den Plan anhand des Freiflächenplans des Büros Scholtissek, Landschaftsarchitekten. Der Getränkemarkt wird über die bestehenden Verkehrsflächen des vorhandenen REWE-Marktes erschlossen. Es wird eine Wegeverbindung zwischen den Märkten geben. Das vorliegende Schallgutachten des Büros ita kommt zu dem Ergebnis, dass sich eine erhöhte Lärmbelastung durch den Betrieb des Getränkemarktes nicht ergibt, da die Geräusche der Autobahn dies übertönen.

In 2010 erfolgte eine Ortsbegehung mit den Geistlichen vor Ort.

Herr Gresser führt aus, dass das Gebäude eine Fassadenbegrünung erhält und die Dachflächen begrünt werden. Der Getränkemarkt wird eine Nutzfläche von 820 m<sup>2</sup> haben.

**Herr Scholtissek**

erläutert anhand des Freiflächenplans die vorgesehenen Bepflanzungen sowie die bereits angrenzende Bepflanzung der Friedhoferweiterungsfläche. Der Markt wird eingegrünt, auch bei den Stellplatzflächen werden nach der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden alle 3 Stellplätze einen Baum zu pflanzen sein.

**Herr Schneider**

gibt eine Übersicht über den weiteren Zeitplan. Vorgesehen ist in Absprache mit dem Architekturbüro Gresser im Juli/August die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB. Der Beschluss zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss kann von der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2012 getroffen werden.

Danach wird die öffentliche Auslegung im Januar/Februar 2013 erfolgen. Während dieser Zeit kann jeder Bürger eine Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren abgeben. Zur Satzung kann das Verfahren im 2. Quartal 2013 beschlossen werden. Rechtsverbindlich durch die Veröffentlichung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan allerdings erst nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung werden.

### Fragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortsbeirates

Frau Dietz: Ist die Wegeverbindung zwischen den Märkten nur fußläufig?

Herr Gresser: Nein, die Wegeverbindung ist fußläufig und mit dem Auto möglich.

Frau Dietz: Ist es möglich, als Fassadenbegrünung einen immergrünen Kirschlorbeer zu pflanzen?

Herr Scholtissek: Laut Angaben des städtischen Umweltamtes sind nur heimische Gehölze zu pflanzen, aber wir werden sehen, ob es heimische, immergrüne Pflanzen gibt.

Herr Kittler: Wir werden bei der Anlage des Gebäudes nur gedeckte Farben verwenden.

Herr Scharf:

- 1) Kann ermöglicht werden, dass man die Wege zwischen den Märkten trocken erreicht?
- 2) Ist es in Zukunft angedacht, dass es eine direkte Verbindung zwischen den Märkten gibt?

Herr Becker: Da es zurzeit zwei Eigentümer gibt und eine Grenzbebauung bisher nicht vereinbart werden konnte, musste ein Grenzabstand von je 3 m eingehalten werden. Da sich die Situation jedoch ändern kann, sollen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine zukünftige Verbindung der beiden Gebäude ermöglichen.

Herr Kittler: Wir werden dies berücksichtigen und die Märkte werden eine gleiche Höhe haben, sodass in Zukunft eine Verbindung geschaffen werden kann.

Herr Scharf: Ein Zugang vom Bürgersteig auf die Parkfläche des bestehenden Marktes ist für Rollstuhlfahrer nicht möglich. Hier sollte eine Absenkung des Bürgersteiges erfolgen.

Herr Kittler: Dies werden wir bei der Baumaßnahme mit erledigen.

Frau Heller: Kann jemand darstellen wie das Größenverhältnis der beiden Märkte aussieht.

Herr Kittler: Der bestehende Markt hat eine Gesamtfläche von 1500 m<sup>2</sup>, der Getränkemarkt wird 800 m<sup>2</sup> haben und es gibt derzeit 2 Eigentümer.

Herr Dahl: Wird die Poststelle in den Getränkemarkt integriert?

Herr Kittler: Die Voraussetzungen dazu werden geschaffen.

Herr Becker: Dies wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Herr Koch: Er lobt das gute Konzept, die schöne Einhausung der Anlieferung, auch das es keine Lärmbelastung gibt.

Allerdings ist der Wirtschaftsweg zwischen der Friedhofserweiterungsfläche und dem vorgesehenen Getränkemarkt seiner Ansicht für die Landwirte zu schmal ausgebaut und es wäre sinnvoll, diesen doch mindestens um einen Meter zu verbreitern.

Herr Kittler: Ich verstehe diesen Einwand und könnte mir vorstellen, dass die Anpflanzung der Fläche im Bereich angrenzend an den Wirtschaftsweg mit flachem Bewuchs vorgesehen wird um diesen gegebenenfalls zu befahren. Auch die Baumpflanzungen sollten in Richtung des Getränkemarktes verschoben werden.

Herr Becker: Wir werden im Zuge der weiteren Planung prüfen, ob eine Verbreiterung möglich ist, dies darf nicht auf Kosten der wirksamen Eingrünung des Getränkemarktes und der Stellplatzflächen gegenüber der Friedhofsfläche gehen.

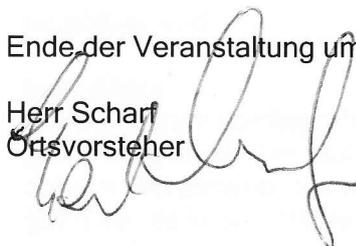
Herr Stock: Laut eines früheren Ortsbeiratsbeschlusses sollte ein Fußweg zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Getränkemarkt hergestellt werden.

Herr Kittler: Dies sollte auch umgesetzt werden, bevor ein Trampelpfad entsteht.

Herr Becker, Fußweg ok, jedoch keine Schneise in der Eingrünung, eventuell versetzt anordnen.

Ende der Veranstaltung um 18:55 Uhr.

Herr Scharf  
Ortsvorsteher



  
Herr Schneider  
Protokollführer  
Stadtplanungsamt