

Datum: 09.06.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 624.41
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Ulmer Straße / Hauffstraße - 1. Änderung"
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung örtlicher Bauvorschriften nach § 74 LBO

Gemeinderat	23.06.2015	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
 Abgrenzungsplan vom 26.05.2015

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros Kuhn wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 26.05.2015.
Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Ulmer Straße / Hauffstraße – 1. Änderung“.
3. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt.

Sachdarstellung:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes:
Die Firma LIDL betreibt derzeit eine Filiale auf dem Grundstück Ulmer Straße 41. Die bestehende Filiale soll auf das Flurstück Nr. 2210, ebenfalls in der Ulmer Straße, ca. 90 m westlich des bestehenden Standortes Richtung Ortsmitte verlagert werden.
Der bestehende Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstraße“ lässt Lebensmitteleinzelhandel nur in bestimmten Bereichen im Zusammenhang mit bestehenden Betrieben zu. Das Grundstück der bestehenden LIDL-Filiale ist abgedeckt, nicht jedoch der Bereich der geplanten Verlagerung.
Die Gemeinde ist bestrebt die derzeitige Situation der Lebensmittelversorgung im Grundsatz zu erhalten und möglichst zu verbessern. Die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes wird befürwortet.
Daher muss der bestehende Bebauungsplan im Bereich der bestehenden LIDL-Filiale und im Bereich der geplanten Verlagerung geändert werden.
2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:
Ziel der Planaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Lebensmittelstandortes. Am bisherigen Standort soll künftig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr zulässig sein. Jedoch soll aufgrund der bestehenden Festsetzung eine verträgliche Nachnutzung mit solchen Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden, welche die Versorgungsfunktion des Ortszentrums nicht beeinträchtigen.
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:
Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach den bisherigen Planungsüberlegungen soll im Bereich des neuen Lebensmittelstandortes ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Für den Bereich des bisherigen Standortes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.
Der Planbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Ulmer Straße / Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan der die Art der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regelt.
4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB
Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 1,0 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten.
Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

5. Weiterer Verfahrensablauf

Im nächsten Schritt wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Anhand des Planentwurfes kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am Verfahren durchgeführt werden.