

Datum: 10.08.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.41
 Vorgang: GR 21.04.2015 (nö) - Drucksache 064/2015
 GR 23.06.2015 (ö) - Drucksache 090/2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bebauungsplanverfahren "Ulmer Straße / Hauffstraße - 1.Änderung"
 - Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Ulmer Straße / Hauffstraße - 1.Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 06.09.2016
 - Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs.2 BauGB**

Gemeinderat	27.09.2016	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
 Lageplan vom 06.09.2016
 Zeichenerklärung
 Begründung vom 06.09.2016
 Textteil vom 06.09.2016

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 Melber & Metzger wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ulmer Straße / Hauffstraße – 1.Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, in der Fassung vom 06.09.2016 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ulmer Straße / Hauffstraße – 1.Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 06.09.2016, gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen, sowie Stellungnahmen der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen

Sachdarstellung:

1. Verfahrensstand:
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.06.2015 beschlossen, auf Grundlage der Vorhabensplanung für die Firma LIDL zur Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom Grundstück Ulmer Straße 41 auf das frühere Betriebsgelände der Firma Blessing, Ulmer Straße 29, den bestehenden Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren für die Innenentwicklung und Nachverdichtung nach §13a BauGB. In der Zwischenzeit wurde die Vorhabensplanung weiter ausgearbeitet und der Entwurf für den Bebauungsplan mit Begründung erstellt.
2. Planentwurf:
Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird die Verlagerung des bestehenden LIDL-Marktes ermöglicht.
Die Kennzeichnung des bisherigen Standortes als besonderer Einzelhandelsstandort wird im Grundsatz aufrechterhalten. Durch eine Ergänzung von Sortimenten, welche die Versorgungssituation im Ortskern von Reichenbach und in den angrenzenden Gemeinden nicht beeinträchtigt, wird dieser Ausweisung besonders Rechnung getragen. Bei der Auswahl der Sortimente wird den Empfehlungen eines Einzelhandelsgutachtens von GMA gefolgt.
Zur Realisierung des neuen LIDL-Marktes muss am neuen Standort ein Sondergebiet ausgewiesen werden, da die Planung für den Markt eine deutlich über 800m² hinaus gehende Verkaufsfläche vorsieht. Die Planung dient jedoch der Grundversorgung von Reichenbach. Der Markt hat nach einem Gutachten von GMA keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungs- und Wettbewerbssituation in Reichenbach und die angrenzenden Gemeinden. Somit ist trotz der Großflächigkeit des Marktes die städtebauliche Verträglichkeit gegeben und eine Realisierung im Kleinzentrum Reichenbach möglich.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Erstellung des Marktes mit Nebenanlagen und Stellplätzen. Insgesamt betrachtet bleiben die Höhenentwicklung und Flächenausdehnung des Gebäudes weit unter dem Maß, das bei einer Nutzung als klassischem Gewerbebauplatz zu erwarten wäre. Die Auswirkungen durch den Markt, insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
Für die Regelung der Zufahrtssituation liegen zwei Varianten zur Neumarkierung der Ulmer Straße vor. Die favorisierte Variante sieht eine reduzierte Markierung der Abbiegespuren vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist der Sitzungsvorlage beigelegt und wird bei der Gemeinderatsitzung erläutert.

3. Weiterer Verfahrensablauf:

Beim beschleunigten Verfahren kann auf eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Anschließend an die Beschlussfassung des Planentwurfes kann die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Sobald die Stellungnahmen der Beteiligungen vorliegen werden diese dem Gemeinderat zur Behandlung und Abwägung vorgelegt.