

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 010/FB4/2013/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.02.2013	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	08.04.2013	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Wacker

Betreff: Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet
Handel Nordring"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Sondergebiet Handel Nordring" vom 22.03.2013 einschließlich der Begründung vom 22.03.2013 und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.

Wacker
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die Ratisbona Gradl & Co. KG beantragte am 18.04.2011 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes (Baugenehmigung vom 17.08.2008, ca. 800 m² Verkaufsfläche) für weitere max. 590 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Die geplante Erweiterung um einen Getränkefachmarkt und die damit erreichte Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.390 m² erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Handel (ab 800 m² Verkaufsfläche = großflächiger Einzelhandel). Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am 04.07.2012 (Beschluss Nr. 46/2011) gefasst.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden durch den Investor bereits Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt, in deren Ergebnis einerseits eine mögliche Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche und andererseits eine unzulässige Lärmbelastigung der umliegenden Wohnnutzungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes und der Lage kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung eine Fläche der Wiedernutzbarmachung zugeführt und entsprechend nachverdichtet. Oben genannte Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Für dieses Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nur einstufig und auf die sonst übliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, kann abgesehen werden. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die Entscheidung zur Wahl des Verfahrens obliegt hierbei der Gemeinde. Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Zeit- und Kostenersparnis die Anwendung des verkürzten Verfahrens.

Da sich das Grundstück gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer Mischbaufläche befindet, muss dieser in Form einer Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies hat unverzüglich nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan zu erfolgen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne formelles Änderungsverfahren. Ohne Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entfällt auch hier der Umweltbericht. Der Bebauungsplan muss trotz Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht genehmigt werden.

Gegenüber der Vorberatung im Bauausschuss am 11.03.2013 wurden an den Planunterlagen folgende geringfügige Änderungen vorgenommen:

- Präzisierung der Aussagen zu Kundenzahlen (Lärmprognose, Verträglichkeitsuntersuchung)
- Wegfall der Darstellung der Nebenanlage – Stellflächen –
- Korrektur der Aussage zur Abwasserableitung → Mischsystem
- Festsetzung des Pflanzgebots für Sträucher auf der östlichen Grünfläche
- Festlegung eines anderen Standorts für den neu zu pflanzenden Baum

Geplante Terminkette:

08.04.13	Offenlagebeschluss im Stadtrat
12.04.13	Öffentliche Bekanntmachung
23.04. – 22.05.13	Offenlage
08.07.13	frühester Termin zur Vorberatung der Abwägung und des Satzungsbeschlusses im Bauausschuss
02.09.13	Abwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat

Anlagen

- Entwurf der Planzeichnung vom 22.03.2013
- Auszüge aus der Begründung vom 22.03.2013 (Seiten 18, 19 und 23)

Dem Bauausschuss lagen der Entwurf der Planzeichnung, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Entwurf der Begründung vom 25.01.2013 vor.

Hinweis:

Der Entwurf des Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans einschließlich Entwurf der Begründung kann in der Stadtverwaltung, Rathaus, im Zimmer 210 sowie zur Stadtratssitzung eingesehen werden.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Ein zwischen der Stadtverwaltung und dem Investor abgeschlossener städtebaulicher Vertrag regelt die Übernahme sämtlicher mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten durch den Investor.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0