

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 08.11.2021

Drucksache Nr. **2021/225**

Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Sebastian Weiß
Stand 15.10.2021
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung Spinnereistraße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 19.10.2021 dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Spinnereistraße“ gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Sachdarstellung

Die Firma Lidl strebt am Standort Spinnereistraße 5 (Flurstück 435/5) den Abriss des bisherigen Lebensmittelmarktes und einen anschließenden Neubau auf den Flurstücken 435/4 und 435/5 an. In diesem Zusammenhang ist auch die Verlagerung des bisherigen Fristo - Getränkemarktes vom Flurstück 435/4 auf die benachbarten Flurstücke 435/12 bzw. 435/2 vorgesehen.

Für den Lidl - Lebensmittelmarkt ist eine Verkaufsfläche von 1.400 m² (großflächiger Einzelhandel) geplant.

Für den Fristo - Getränkemarkt ist eine Verkaufsfläche von 450 m² geplant.

Insgesamt sind 127 Stellplätze, davon 4 behinderten-gerechte Stellplätze, 4 Mutter-Kind-Stellplätze sowie 2 E-Ladesäulen vorgesehen. Zudem ist eine DHL-Station geplant.

Ein Grund für die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist laut Lidl, dass die Filiale für Kunden offener und transparenter gestaltet werden soll. So sind u.a. zusätzliche Zwischengänge / Unterbrechungen der Regale und eine moderne Warenpräsentation geplant.

Lidl plant zudem ein nachhaltiges Technik-Konzept, das u.a. auf einer ökologischen Bauweise, LED-Beleuchtung, energiesparende Heiz- und Kühlsysteme, E-Ladesäulen, Wärmerückgewinnung sowie einer Photovoltaikanlage inkl. Dachbegrünung beruht.

Verfahren

Die ursprünglichen Bebauungspläne „Lindauer Str. - Alpenstraße“ bzw. „1. Änderung Lindauer Str. – Alpenstraße“ entsprechen in diesem Bereich bereits heute nur noch in Teilen der tatsächlichen Situation.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch und Neubau des Lidl - Lebensmittelmarktes sowie des Fristo - Getränkemarktes zu schaffen, ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind in den weiteren Schritten die Inhalte und verbindlichen Festsetzungen festzulegen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten u.a. die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Abstimmung u.a. mit den Fachbehörden wird aber dennoch angestrebt. Im vereinfachten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Bestandteilen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird das geplante Bauvorhaben und dessen Erschließung in Plänen und Zeichnungen dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen Vorhabenträger und der Stadt abzustimmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird in der Folge dessen Bestandteil.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden u.a. die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers geregelt. Der Durchführungsvertrag wird nicht Satzungsbestandteil, ist aber vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließen.

Im Unterschied zu einem „klassischen“ Bebauungsplan können im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen o.g. Bestandteilen auch deutlich detailliertere Festsetzungen getroffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) beschränkt. So können zum Beispiel detailliertere Vorgaben zur Gestaltung (z.B. Fassadengestaltung, Freianlagengestaltung etc.) festgelegt werden.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss werden von Seiten des Vorhabenträgers die Planunterlagen ausgearbeitet und ggfs. frühzeitig mit den Behörden abgestimmt. Die Planunterlagen werden im Anschluss dem Gemeinderat vorgestellt, um die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu beschließen.

Auswirkungen auf das Klima

Nein

Ja, positiv

Ja, negativ

Begründung:

Geringfügig. Es handelt sich um eine Innenentwicklung bzw. eine Umstrukturierung im Bestand. Die Flächen sind bereits dicht bebaut bzw. versiegelt. Eine umfassende Entsiegelung ist nicht vorgesehen, jedoch verfolgt der Vorhabenträger laut eigenen Angaben ein nachhaltiges Technik-Konzept.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Spinnereistraße“ vom 19.10.2021

