Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 7/2016
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB III Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Herr Raddatz**
Telefon:	**05208/991-272**
Datum:	**8. Januar 2016**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ im beschleunigten Verfahren im Bereich der Krentruper Straße im Ortsteil Leopoldshöhe
hier: Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. §§ 13a (2) Ziffer 1, 13 (2) Ziffern 2 und 3 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	21.01.2016	

Sachdarstellung:

Auf Antrag des Betreibers des im Änderungsgebiet ansässigen Lebensmittel-Marktes soll die maximal zulässige Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.000 m² auf 1.300 m² erhöht werden.
Die Erweiterung des Marktes ist im Norden des Baukörpers vorgesehen. Die vorhandene Stellplatzanlage soll entsprechend in nördliche Richtung auf dem betreffenden Grundstück erweitert werden.

Die Erweiterung des Lebensmittel-Marktes an der Krentruper Straße dient der langfristigen Absicherung der Nahversorgung in dem Quartier.

Die Verwaltung hat dem Hochbau- und Planungsausschuss empfohlen, dem Antrag zuzustimmen. Aufgrund dieser Zielvorstellungen für den Standort ist der Bebauungsplan zu ändern.
Die angestrebte Bebauungsplanänderung leistet einen Beitrag zur Sicherung und Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums in Leopoldshöhe. Die gewünschte Verkaufsfläche entspricht der Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, wie sie auch andere Unternehmen an anderen Standorten im Gemeindegebiet bereits vollzogen haben.
Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde steht die Planungsabsicht im Einklang.

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2015 dem Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ gefasst.

Aufgrund dieser Zielvorstellungen für den Standort ist der Bebauungsplan zu ändern.

Wesentlicher Gegenstand der Bauleitplanung ist vor dem beantragten Hintergrund:
- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für einen Lebensmittel-Markt (1.300 m² Verkaufsfläche -VK),
- die entsprechende Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche,
- die daraus resultierende notwendige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl sowie
- eine Neufassung der Bepflanzungsregelung bei der Anlage von Stellplätzen.

Im Zusammenhang mit der beantragten Erweiterung des Lebensmittel-Marktes soll gleichzeitig im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine Berücksichtigung der südlich des Marktes, ebenfalls durch Einzelhandel genutzten Flächen erfolgen.
Insgesamt ergibt sich hier – auch unter Berücksichtigung des weiteren Umfeldes des Standortes mit zwei weiteren Lebensmittelmärkten – eine Einzelhandels-Agglomeration, die bauplanungsrechtlich gefasst werden soll.

Inhalt des Bebauungsplanes soll die Festsetzung als „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel- und Fachmärkte“ entsprechend § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO sein.
Mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 1-3 kann an dem Standort eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzung innerhalb dieses Teilbereiches des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Leopoldshöhe vorgenommen werden.
Die Differenzierung in drei Sondergebiete ist dabei erforderlich und sinnvoll, um die maximale Größe einzelner Angebotsformen des großflächigen Einzelhand bei dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment entsprechend der örtlichen Situation zu reglementieren.

Mit der Bauleitplanung ergeben sich folgende zukünftig mögliche maximale Verkaufsflächen (VK), die neben der beantragten Erweiterung der VK des Lebensmittelmarktes auch Entwicklungsoptionen für den Gesamtstandort berücksichtigen:

Lebensmittelmarkt	von rd. 1.000m² auf 1.300 m²
Fachmärkte u.a.	von rd. 600 m² auf 700 m²
Getränkemarkt	von 400 m² auf 500 m²

<u>Bauleitplanverfahren</u>

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (4) BauGB erfolgen.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes liegt unter 20.000 m² (Hinweis: Änderungsgebietsgröße 1,52 ha).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im beschleunigten Verfahren erfolgen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die Beteiligung der Öffentlichkeit -Öffentliche Auslegung- gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel.

<u>Finanzielle Auswirkungen</u>
Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.
Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Antragsteller aus.
Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

Beschlussvorschlag:

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

2. Der Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ wird beschlossen.

3. Der Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2015 und die Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.
   Die Beteiligung der Behörden zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gemäß § 3 (2) BauGB.

4. Die Information der Verwaltung über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3) gemäß Anlage 6 wird zur Kenntnis genommen.

Im Auftrag

Oortman

Anlagen

Anlage 1 Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost

Anlage 2 Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ (M. 1: 5.000)

Anlage 3 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 4 Zeichnerische Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“

Anlage 5 Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/05 „Zentrum-Ost“

Anlage 6 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe – Anpassung im Wege der Berichtigung (Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel)