



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0943/2019

| | | | |
|-------------|--------|--------|------------|
| Amt: | Bauamt | Datum: | 24.04.2019 |
| Bearbeiter: | Kühl | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | |
|-----------------------|------------|------------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | 29.04.2019 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Gemeinderat | 08.05.2019 | öffentlich | Entscheidung |

Gegenstand der Vorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2018 "Nahversorgung Moritzburger Straße"
hier: Änderung Geltungsbereich und Billigung Vorentwurf

Sachverhalt:

An der Kreuzung Forststraße / Moritzburger Straße sollen zwei Verbrauchermärkte angesiedelt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 02.05.2018 gefasst. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes und der Berücksichtigung der parallel laufenden Planung für den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich, insbesondere um den Platzbedarf und eine genehmigungsfähige Einordnung der Zufahrten zu sichern. Daher ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches wie in der Anlage dargestellt erforderlich.

Die Planung umfasst zum Vorentwurf das Flurstück 3423/1 sowie Teile der Flurstücke 3421, 3422, 3423/2, 3424/1, 3424/2, 3425 der Gemarkung Weinböhl und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Im Vorentwurf werden die Bauflächen als Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt, wobei die Verkaufsflächen auf jeweils maximal 790 m² begrenzt sind, um nicht das Kriterium der Großflächigkeit zu erfüllen. Weiterhin werden Stellung und Größe der Baukörper festgelegt, die Zufahrten, Stellplatzflächen und eine Durchgrünung gesichert. Zum Vorentwurf wurden ein Vorhabenplan, eine Erschließungsplanung, ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet und bei der Planung berücksichtigt. Die Fachplanungen und -gutachten werden parallel zur Planung fortgeschrieben.

Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist für das Plangebiet die Darstellung einer Baufläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für die Teilfläche geändert.

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich der anteiligen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Erschließung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger getragen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Anlage geändert.
2. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 06/2018 'Nahversorgung Moritzburger Straße', bestehend aus dem Rechtplan, dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan sowie der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.04.2019, wird gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist bekanntzumachen.

Zenker
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung Geltungsbereich

Vorentwurf in der Fassung vom 16.04.2019, bestehend aus

- Rechtsplan
- Vorhabenplan
- Erschließungsplan
- Begründung einschließlich Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallgutachten