



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0320/2021

Amt:	Bauamt	Datum:	13.04.2021
Bearbeiter:	Uteß	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	28.04.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	05.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2018 "Nahversorgung Moritzburger Straße"
Hier: Änderung des Geltungsbereiches, Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

An der Kreuzung Forststraße / Moritzburger Straße sollen ein Verbrauchermarkt und drei dem untergeordnet Ladengeschäfte (Drogerie, Kinderbekleidung, Post / Zeitschriften / Lotto) angesiedelt werden. Vorhabenträger ist die IVG Grimmer Grundstücksverwaltung, Entwicklung und Bauträger aus Dresden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 02.05.2018 gefasst. Die Billigung des Vorentwurfes einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte am 08.05.2019. Die im Rahmen der sich anschließenden frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden nach § 3 Abs.1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Die Übersicht über den Umgang mit den Stellungnahmen ist als Anlage beigefügt.

Änderungen am Bebauungskonzept des Vorentwurfes waren demnach nicht erforderlich. Es erfolgte insbesondere die Qualifizierung der Planung durch die Berücksichtigung ergänzender bzw. fortgeschriebener Planungen bzw. Untersuchungen zu Verträglichkeit des Einzelhandels (Auswirkungsanalyse), Artenschutz, Grünordnung, Erschließung und Versickerung.

Im Entwurf werden die Bauflächen als Sondergebiet ‚kleinflächiger Einzelhandel‘ festgesetzt, wobei die Verkaufsflächen auf jeweils maximal 790 m² begrenzt sind, um nicht das Kriterium der Großflächigkeit zu erfüllen. Die zulässigen Sortimente werden entsprechend der Auswirkungsanalyse festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist darüber hinaus eine gesicherte Erschließung, eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Berücksichtigung der Artenschutzbelange soweit möglich gesichert. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes und der Berücksichtigung der parallel laufenden Planung für den Knotenpunktausbau Vorzugsvariante Kreisverkehr wurde erneut eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich, insbesondere um eine genehmigungsfähige Einordnung der Zufahrten sowohl für die Bestandssituation als auch für den geplanten Knotenpunktausbau zu sichern. Daher ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches wie in der Anlage dargestellt erforderlich. Die Planung umfasst zum Entwurf eine Größe von ca. 1,3 ha.

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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ in der Fassung vom 07.04.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Erschließungsplan Ver- und Entsorgung, dem Erschließungsplan Regenwasserentsorgung sowie der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, nach § 4 Abs. 2 BauGB und nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 4 BauGB bekanntzumachen.

Zenker
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ in der Fassung vom 07.04.2021 bestehend aus:
 - Rechtsplan (Planzeichnung mit Planzeichenerklärung - Teil A und Textlichen Festsetzungen - Teil B)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Erschließungsplan Ver- und Entsorgung
 - Erschließungsplan Regenwasserentsorgung (wird nachgereicht)
 - Begründung einschließlich Umweltbericht
3. Fachplanungen / -gutachten:
 - Grünordnungsplan, 07.04.2021
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 07.04.2021
 - Auswirkungsanalyse, 07.04.2021
 - Baugrunderkundung, 13.07.2018
 - Schalltechnische Untersuchung, 23.04.2019