



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 27.03.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/590

TOP 3

4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach,,: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach; A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes und den Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarktes. Der ursprüngliche, für den gegenständlichen Änderungsbereich nach wie vor rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 302 „Südlich Stadtweiherbach“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 31.08.1979) regelt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das bestehende Nahversorgungszentrum sowie den bestehenden Wohnbauflächen. Das bestehende Einkaufszentrum aus EDEKA und LIDL soll nun modernisiert und neu strukturiert werden. Der Vorhabenträger ist die Firma Ott Invest GmbH & Co. KG.

Dazu ist jedoch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da sich wesentliche Änderungen in Bezug auf die Art der Nutzung bzw. die zulässigen Sortimentsbereiche und Verkaufsflächenobergrenzen ergeben werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Ferner wird vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Gebrauch gemacht. Dies ist möglich, da die geplante Grundfläche von maximal 6.240 m² für die Hauptbaukörper deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Siehe hierzu auch allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (LARS consult GmbH, Memmingen, Stand vom 25.09.2024).

Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Verfahrensstand

Am 19.11.2024 wurde der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 11.12.2024 bis einschließlich dem 15.01.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.12.2024 im Zeitraum bis zum 15.01.2025. Insgesamt wurden 29 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 0 Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 16 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor, zu folgenden Themen: Zugänglichkeit Fahrradstellplätze und Standort Gaskühler.

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

Beschluss:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach wird gemäß Plan vom 20.03.2025 einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Es wird bestimmt, dass nur Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen oder Ergänzungen gegeben wird und die Auslegungsdauer angemessen verkürzt wird.

Die öffentliche, erneute und verkürzte Auslegung sowie die erneute und verkürzte förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß Plan vom 20.03.2025 beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wird den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Abwägungstabelle
- „4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Stadtweiherbach“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich
Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich
Steufzger Bach“ in der Fassung vom 20.03.2025
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Baugrunduntersuchung
 - Auswirkungsanalyse Einzelhandel
 - Verkehrsuntersuchung
 - Faunistisches Gutachten
 - Umweltverträglichkeitsprüfung
- Präsentation