



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 03.06.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagennummer: 2025/61/613

TOP 2

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 erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Lebensmittelmarktes und dem Neubau des EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Lindauer Straße.

Derzeit regelt der Bebauungsplan Nr. 302 „Südlich Stadtweiherbach“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 31.08.1979) die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das bestehende Nahversorgungszentrum sowie die umliegenden, bestehenden Wohnbauflächen.

Das bestehende Nahversorgungszentrum soll nun modernisiert und neu strukturiert werden.

Dazu ist 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 20.03.2025 wurde der erneute 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 erneute und verkürzte förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.04.2025 bis einschließlich dem 25.04.2025. Die erneute und verkürzte Beteiligung ausgewählter Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.25 im Zeitraum bis zum 25.04.2025. Insgesamt wurden 2 Behörden angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden ging eine Stellungnahme, welche jedoch ohne Bedenken ist, ein (siehe Abwägungstabelle in der Anlage).

Satzungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die 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 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 03.06.2025 wird als Satzung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden der Satzung 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 03.06.2025
 - Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung

- Baugrunduntersuchung
 - Auswirkungenanalyse Einzelhandel
 - Verkehrsuntersuchung
 - Faunistisches Gutachten
 - Umweltverträglichkeitsprüfung
- Präsentation