

29.03.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/065

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2018/325

**Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße",
beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	29.04.2019 -							
Rat	09.05.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	nachrichtlich							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in den Anlagen 1.1 und 1.2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/065 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlagen 1.1. und 1.2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/065 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/065). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/065 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Anlass und Ziele

Die Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG betreibt an der Landwehr 9 einen Lidl-Discounter mit zurzeit ca. 798 m² Verkaufsfläche (VKF). Es wird angestrebt, die Verkaufsfläche auf zukünftig 1.000 m² VKF zu erhöhen, um den heutigen Anforderungen an einen modernen und kundenorientierten Lebensmitteldiscounter zu entsprechen. Das ist auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße" nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Erweiterung zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2019		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich

Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.07.2018 bis einschließlich 15.08.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2018 zur Abgabe ihrer Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden folgende Änderungen im Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

- Die textliche Festsetzung § 4 zu den Lärmschutzmaßnahmen wurde konkretisiert.
- Die Altlastenverdachtsfläche wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und es wurden Hinweise auf der Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.
- Das Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Discounters wurde bezüglich der wohnortbezogenen Nahversorgung ergänzt (siehe Anlage 4.2).
- In der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Kapitel 1.8 städtebauliche Gründe für die Nahversorgungsqualität des Marktstandortes ergänzt.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung war die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Ein entsprechender Beschluss ist vom Verwaltungsausschuss am 18.02.2019 gefasst worden. Die Stellungnahmen duften nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden, die in der Planfassung zur erneuten Auslegung durch Randmarkierung hervorgehoben und farbig hinterlegt waren.

Die erneute Auslegung hat vom 06.03.2019 bis zum 20.03.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Behörden und von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die nicht abwägungsrelevant sind und nicht zu einer Planänderung führen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Ergebnis hat sich der materielle Inhalt der Planunterlagen zum Satzungsbeschluss gegenüber der Fassung zum erneuten Auslegungsbeschluss (BV 2018/325) nicht geändert. Da sowohl der Ortsrat der Kernstadt als auch der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss diesem Planentwurf zugestimmt hatten, wird auf eine erneute Beratung in diesen Gremien verzichtet. Zur Vorbereitung des Ratsbeschlusses werden die Planunterlagen dem Verwaltungsausschuss direkt zur Entscheidung vorgelegt. Die Mitglieder des Ortsrates und des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses erhalten die Beschlussvorlage zur Information.

Die Abwägungsvorschläge aus der öffentlichen Auslegung sind als Anlage 1.1 und die aus der erneuten Auslegung sind als Anlage 1.2 beigefügt.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Das entspricht nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans anzupassen. Die künftige Darstellung wird dann „Sonderbaufläche Einzelhandel“ sein (Anlage 3 - Anhang zur Begründung).

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Lebendige Stadt - Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft

Die Sicherung des Einzelhandelsstandortes für eine standortgerechte, wohnortnahe Nahversorgung trägt dazu bei, die Kernstadt als Wohnort attraktiv und lebenswert zu gestalten

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Nach Beschluss des Rates wird der Bebauungsplan bekannt gemacht und ist damit dann rechtsverbindlich.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

- 1.1 Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 147 " Zwischen Landwehr und Danziger Straße ", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- 1.2 Abwägungstabelle zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans Nr. 147 " Zwischen Landwehr und Danziger Straße ", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
2. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 147 " Zwischen Landwehr und Danziger Straße ", beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
3. Begründung des Bebauungsplans Nr. 147 " Zwischen Landwehr und Danziger Straße“, beschleunigte 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
- 4.1 CIMA-Bericht: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des LIDL-Discounters in Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Stand: 27.04.2017
- 4.2 CIMA-Bericht: Ergänzung Verträglichkeitsgutachten zum Integrationsgebot vom 22.10.2018

- 4.3 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 147 "Zwischen Landwehr und Danziger Straße", beschleunigte 1. Änderung. Stand: 05.07.2017
- 4.4 Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften im Bereich der Erweiterung des LIDL-Discounters, Stand: März 2017