

Sitzungsvorlage

Nummer: 011/2017
Bearbeiter: Herr Krötz
TOP: 6 ö

Gemeinderat

Sitzung am 16.01.2017 öffentlich

**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“
Änderungsbeschluss
Feststellung des Änderungsentwurfs
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Anlage 1: Bebauungsplan
Anlage 2: Textteil
Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4: Begründung
Anlage 5: Aktueller Bebauungsplan

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt" gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 05.01.2017.
2. Dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt" mit Örtlichen Bauvorschriften vom 05.01.2017 wird gemäß Anlagen 1 bis 4 zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

II. Begründung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lebensmittelmarkt" und umfasst das Flurstück 2970/2 sowie Teile des Flurstücks 2966 (siehe Lageplan vom 05.01.2017).

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Um die Grundversorgung der Gemeinde Dettingen zu erhalten, ist eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes geplant. Auch die städtebauliche Attraktivität des Ortseingangs an der Querspange trägt zur Festigung des Standorts bei.

Die geplante Entwicklung ist mit dem bisherigen Bebauungsplan nicht möglich. Um eine entsprechende Nachverdichtung zu erreichen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Art der Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als Sondergebiet für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und teilweise als Mischgebiet für die Ansiedlung von Drogeriemarkt, Büroräumen / Praxisräumen und Wohnungen ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen, der GRZ (0,6 im Mischgebiet und 0,8 im Sondergebiet) sowie der Gebäudehöhen (11,0 m im Mischgebiet und 7,0 m im Sondergebiet) festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des Erscheinungsbilds der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie des geplanten Neubaus im nördlichen Bereich des Plangebiets werden u.a. Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Werbeanlagen, äußerer Gestaltung der Gebäude sowie Gestaltung der unbebauten Flächen festgelegt.

3. Vereinfachtes Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung sowie der Versorgung der Bevölkerung und kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da der Bebauungsplan eine geringere Grundfläche als 20.000 m² aufweist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden sind und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zu Durchführungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Mischgebiet aus, weshalb der Bebauungsplan aus diesem entwickelt ist. Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

III. Kosten / Finanzierung

Voraussichtlich folgende Verfahrenskosten ergeben sich für die Änderung des Bebauungsplans:

Bebauungsplanänderung – Büro Geotek Ingenieure GmbH – ca.	12.000 €
GMA – Gutachten:	5.950 €
Kosten für artenschutzrechtliche Prüfung – ca.:	6.000 €
Lärmschutzgutachten – ca.:	3.500 €
= Summe:	27.450 €

Der Anteil der Fa. Adolf Dietz GmbH & Co. KG (Eigentümerin des REWE-Marktes) beträgt voraussichtlich rd. 8.000 €. Die Erstattungsleistung des Investors an die Gemeinde für das GMA-Gutachten beträgt rd. 4.000 €. Die verbleibenden rd. **15.450 €** sind durch die Gemeinde zu finanzieren. Die notwendigen Mittel stehen im Ergebnishaushalt 2017 zur Verfügung.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	16.01.2017	6 ö	011/2017

