

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/037/2017

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	23.05.2017	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 106 "Sondergebiet Röthenbacher Straße 26"

- Aufstellungsbeschluss

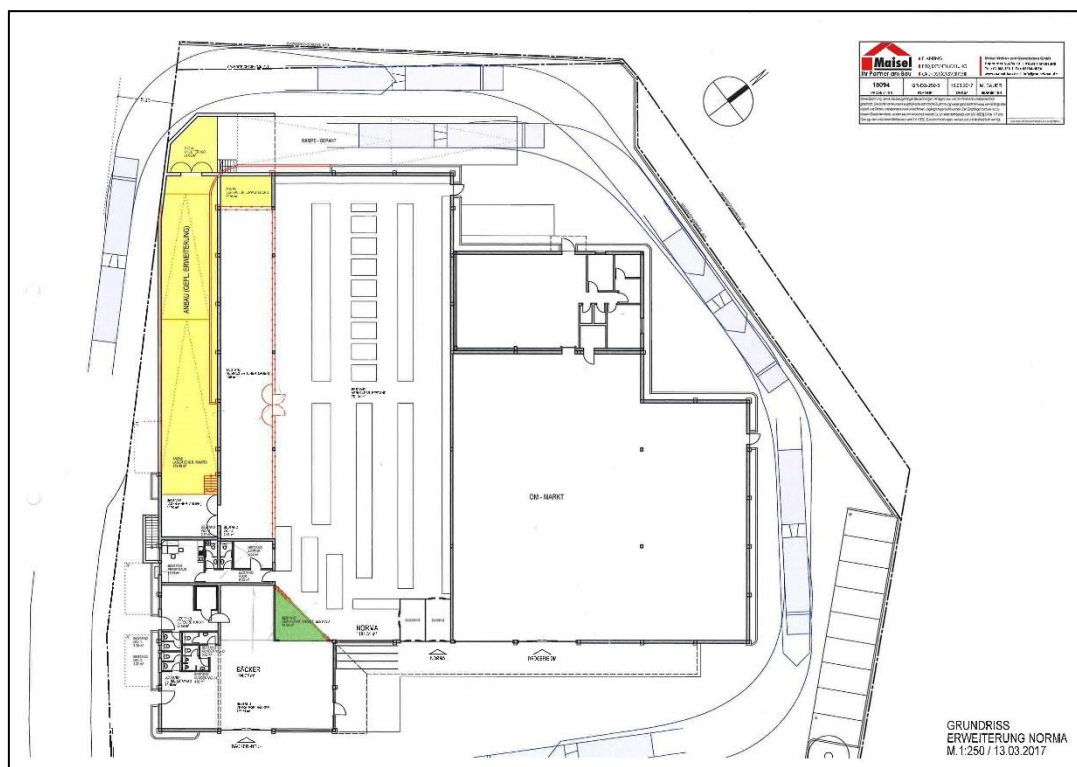
Anlagen:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf ist die Fläche nördlich der Röthenbacher Straße, auf dem sich die NORMA und der DM Drogeriemarkt befinden, als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Im Jahr 2014 wurde zuletzt eine Erweiterung für den Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 750 m² baurechtlich genehmigt. Die Verkaufsfläche der Fa. NORMA beträgt derzeit ebenfalls ca. 750 m².

Die Fa. NORMA plant nun durch die Verlegung der Anlieferzone und durch einen Anbau eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 160 m² auf dann ca. 910 m². Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist diese Erweiterung unproblematisch.



Geplante Erweiterung NORMA Röthenbacher Straße 26

Da der Markt mit einer geplanten Geschossfläche von ca. 1.400 m² (VK 910 m²) die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² (VK 800 m²) nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten wird, ist dieser zukünftig als großflächig einzustufen und planungsrechtlich in einem Gewerbegebiet nicht mehr zulässig. Um die Erweiterung zu ermöglichen, ist im Flächennutzungsplan die Darstellung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" erforderlich.

Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine Planung, die als "andere Maßnahme der Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzuordnen ist. Darunter fallen i.B.

"... die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen ..." (aus Ernst-Zinkhahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, §13a, Rdnr. 30).

Bei Betrachtung der baulichen und der Nutzungsstruktur des Plangebiets und der Tatsache, dass es bereits bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass es innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Durch den Bebauungsplan wird die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes ermöglicht, der seine Verkaufsflächen an heutige Ansprüche anpassen möchte.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB ist möglich da nachfolgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m²
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet die eine UVP-Pflicht gemäß UVPG unterliegen.
- Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung untersucht.

Insgesamt werden die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfüllt. In diesem Verfahren ist es auch möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Der Eigentümer und Vermieter hat sich gegenüber der Stadt Lauf verpflichtet, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans zu übernehmen. In Abstimmung mit ihm wurde das Nürnberger Planungsbüro Vogelsang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erforderlich.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1316/1, 1316/17 und 1317/1 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz und das Grundstück Fl.Nr. 93/8 der Gemarkung Wetzendorf an der Röthenbacher Straße wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ergibt sich aus dem Entwurfsplan vom 23.05.2017.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
4. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 106 und die Bezeichnung „Sondergebiet Röthenbacher Straße 26“.

5. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf die Durchführung der Umweltprüfung wird verzichtet.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
7. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
8. Außerdem ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Lauf a.d. Pegnitz, 16.05.2017
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer