



Beschlussvorlage

Amt: 61 Lütkenhaus	Datum: 05.08.2016	Az.: -0688 Lü	Drucksache Nr.: 217/2016
-----------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	18.08.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich südlich und westlich der Straße Am Stadtpark sowie nördlich der Dinglinger Hauptstraße und östlich der Lindenbergstraße wird der Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK aufgestellt.

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Begründung:

Im Einzelhandelsbereich gibt es regelmäßig Anfragen und Wünsche von Betreibern, die nicht ohne Weiteres in Einklang mit den aktuell verbindlichen Planungszielen gebracht werden können. In der Klausur des Gemeinderates am 11. Juli 2015 hatte das Stadtplanungsamt die Vielzahl der Absichten vorgestellt.

Das die Planungsziele beschreibende Einzelhandelskonzept von 2008 wird derzeit fortgeschrieben und inhaltlich erweitert. Das damit beauftragte Büro Dr. Acocella wird den Entwurf seiner Konzeption am 13. September 2016 dem Arbeitskreis Einzelhandelskonzept vorstellen. Darin enthalten wird auch eine Nahversorgungskonzeption sein, die Fragen der Neuansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten beantworten soll. Dies hat die Stadt allen ihr bekannten Interessenten mitgeteilt und gebeten, die Empfehlungen des Konzeptes abzuwarten.

Aktuell liegt dennoch eine Bauvoranfrage eines Investors vor, der auf dem Areal Nestler Wellpappe, Am Stadtpark 1, eine Wohnbebauung mit einem integrierten Discounter errichten möchte. Die Bauvoranfrage beinhaltet konkret 5 Zeilengebäude mit 4 Geschossen und einen Lebensmitteldiscounter von 800 m² Verkaufsfläche.

Bei den im Jahr 2015 geführten Gesprächen hatte die Verwaltung dem Investor und dem Eigentümer mitgeteilt, dass zur Ansiedlungsmöglichkeit eines Discounters erst nach Vorliegen des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes Aussagen getroffen werden können. Darüber hinaus wurde dem Investor mitgeteilt, dass die in einem ersten Entwurf vorgestellten 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten aus städtebaulicher Sicht überdimensioniert sind und in der Höhe zu gliedern wären.

Der Investor legte anschließend ein geändertes Konzept vor, mit einer kleinteiligeren Wohnbebauung im Westen des Areals und weiterhin einem Discounter mit 1000 m² Verkaufsfläche. Die Höhenentwicklung und Dichte wurde von der Verwaltung als städtebaulich verträglich eingestuft. Die Frage zum Discounter blieb offen, allerdings traf die Verwaltung die Aussage, dass ein Angebot über 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich nicht vorstellbar sei.

Die jetzt eingegangene Bauvoranfrage basiert auf dem 1. Entwurf des Investors mit den aus Sicht der Verwaltung überdimensionierten Geschosswohnungsbauten im Westen des Grundstücks. Ergänzend wird der Gebäudetypus Geschosswohnungsbau um 2 Zeilen in Richtung Osten erweitert und im Erdgeschoss soll der Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche und vorgelagertem Parkplatz entstehen.

Da bei Bauvoranfragen die Genehmigungsfristen deutlich kürzer sind als bei Bauanträgen kann mit der Entscheidung über die Anfrage nicht gewartet werden, bis die Konzeption als Entscheidungsgrundlage vorgestellt, diskutiert und beschlossen wurde. Um hier einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen, empfiehlt die Verwaltung, direkt tätig zu werden.

Daher soll ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. Gleichzeitig steht darauf aufbauend der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch auf der Tagesordnung, um handeln zu können.

Der Geltungsbereich des vorgeschlagenen Bebauungsplanes QUARTIER AM STADTPARK ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 3 Hektar.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss zu fassen, damit auch eine Veränderungssperre beschlossen werden kann.

Dr. Wolfgang G. Müller

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.