

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt - Borsigstraße", AW 109, 1. Änderung des AW 91 Stadtgebiet zwischen der Salzdahlumer Straße, den Gleisanlagen zum Rangierbahnhof und der Bebelhofsiedlung Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

01.04.2016

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof
(Vorberatung)

Sitzungstermin

30.09.2015

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

04.11.2015

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

10.11.2015

N

Beschluss:

1. „Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt – Borsigstraße“, AW 109, 1. Änderung des AW 91 vom 16.04.2013 wird, wie in der Anlage 6 dargestellt, geändert.“
2. „Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt – Borsigstraße“, AW 109, 1. Änderung des AW 91, dem zugehörigen Vorhabenplan sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt - Borsigstraße“, AW 109, wurde am 16.04.2013 mit dem Ziel gefasst, den im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes rechtskräftigen Bebauungsplan AW 91 zu ändern.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt- Borsigstraße“, AW 91, ist seit dem 14.03.2001 gültig und schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heute dort ansässigen Lidl-Marktes. Seine Festsetzungen sollen weiterhin

Gültigkeit behalten, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes AW 109 verändert oder ergänzt werden.

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Marktes und den Verkauf von frischen Backwaren geschaffen werden. Dafür kann mit dem vorhandenen Planungsrecht keine Genehmigung erteilt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan, AW 91, schließt den Verkauf von nicht abgepackten Frischewaren an Frischetheken aus, sodass für die gewünschten Markterweiterungen die Grundzüge der Planung berührt wären. Frischewaren wurden im AW 91 ausgeschlossen, um die damals noch existierenden kleinen Läden im Bebelhof zu schützen.

Die angestrebten Erweiterungen entsprechen der allgemeinen Entwicklung im Lebensmittel-einzelhandel und dienen einer verbesserten Versorgung mit Frischewaren im Bereich Bebelhof. Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr und mehr als ungeeignet erweist. Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen vom AW 91 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Der Aufstellungsbeschluss von 2013 soll geändert werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 109 soll, wie in der Anlage 6 dargestellt, um sämtliche öffentlichen Flächen verkleinert werden. Auf den öffentlichen Flächen sind keine Änderungen vorgesehen. Es besteht daher kein Erfordernis die für die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Jugendplatz) geltenden Festsetzungen des AW 91 zu ändern.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB dar. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.06.2015 bis 15.07.2015 durchgeführt. Der überwiegende Teil der vorgebrachten Anregungen wurde eingearbeitet.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde für die Markterweiterung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Vorprüfung), gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), gefordert. Diese Vorprüfung wurde durchgeführt und ergab, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering eingeschätzt wird. Eine UVP-Pflicht für die geplante Markterweiterung wurde im Ergebnis der Vorprüfung nicht festgestellt, so dass das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Die IHK Braunschweig regte an, die Rand- und Freisortimente in der Bebauungsplan-änderung näher zu bestimmen. Der Anregung soll nicht gefolgt werden, da die Rand- und Freisortimente im rechtskräftigen Bebauungsplan AW 91 eindeutig festgelegt sind und es in der Vergangenheit zu keinen Problemen mit den bestehenden Festsetzungen kam. Danach werden den Randsortimenten Drogerieartikel und Haushaltswaren zugeordnet. Das Warenangebot des Freisortimentes ist im AW 91 nicht näher spezifiziert. Das Freisortiment soll auf insgesamt 5 % der maximalen Verkaufsfläche zulässig (ca. 50 m²) sein, so dass es in dem Zusammenhang nicht zu Fehlentwicklungen kommen kann. Darüber hinaus entspricht sowohl das bestehende als auch das geplante Maß der baulichen Nutzung für die Rand- und Freisortimente dem von der IHK vorgeschlagenen Mindestanteil des Lebensmittelsortiments von 75%.

Weitere Bedenken sind nicht eingegangen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wird abgesehen, da das Planverfahren - wie bereits erwähnt- im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Für die Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 27.05.2014 bis 13.06.2014 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu lassen und sich zu der Planung zu äußern. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt- Borsigstraße, AW 109, 1. Änderung des AW 91, gemäß der Anlage 6, zu ändern.

Weiter empfiehlt die Verwaltung die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt- Borsigstraße“, AW 109, 1. Änderung des AW 91, mit dem zugehörigen Vorhabenplan

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Vorhabenplan mit Erläuterungsbericht
- Anlage 2 b: Ansichten zum Vorhabenplan
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5 a: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5 b: UVP-Vorprüfung
- Anlage 6: Änderung des Geltungsbereiches