

**8. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung - Nord“ im Verfahren nach § 13a BauGB; h i e r :**

- 1. Vorlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes**
- 2. Anordnung zur erneuten Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB); Beschluss**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22. Juni 2017 der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung-Nord“ zugestimmt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, konnte er noch nicht in Kraft gesetzt werden. Stattdessen besteht die Möglichkeit, Bauvorhaben nach dem Entwurf eines Bebauungsplanes zu genehmigen, wenn er die Planreife und damit die Voraussetzungen des § 33 BauGB erfüllt. Diese Vorschrift regelt die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.

Aufgrund dieser Vorschrift wurde die Erweiterung eines Discounters beantragt. Während der Bearbeitung des Baugesuchs wurde jedoch festgestellt, dass es zwischen dem Baugesuch und dem Bebauungsplanentwurf geringfügige Abweichungen gibt. Da aber für eine Genehmigung nach § 33 BauGB eine Übereinstimmung mit den künftigen Vorschriften des Bebauungsplanes vorliegen muss, wäre das Bauvorhaben so lange zurückzustellen, bis der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst wurde.

Konkret geht es bei den Abweichungen zu der 1. Änderung des B-Plans „Nahversorgung-Nord“ darum, dass zwar die festgesetzte Verkaufsfläche ausreicht, jedoch die Grundfläche für die geplante Erweiterung des

Marktgebäude (1.900 m<sup>2</sup>) und die Erreichung der damit verbundenen Ziele aufgrund statischer und nutzungstechnischer Anforderungen nicht völlig ausreichend ist. Entsprechend soll die Grundfläche (GRFH) angepasst und geringfügig auf 2.010 m<sup>2</sup> erhöht werden. In diesem Zusammenhang muss auch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRFH durch Flächen für Nebenanlagen (z.B. durch Überdachungen, Vordächer, Stellplätze, Fahrgassen) aufgrund gestiegener Anforderungen und Flächenansprüche von bisher 3.000 auf 3.200 m<sup>2</sup> angepasst werden (siehe Festsetzung 1.2.2). Die festgesetzte Verkaufsfläche (1.300 m<sup>2</sup>) sowie die Abgrenzung des Baufensters bleiben dagegen gleich.

Eine weiterer Klarstellungs- und Anpassungsbedarf ergab sich hinsichtlich des Mindestabstandes zum Hochspannungsmast der Amprion (Hineinragen von Vordächern zulässig, Festsetzung Nr. 1.10.1).

Der Anlage beigelegt ist der Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen, seine Begründung, die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf sind farblich gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage dieser Planung die Änderung erneut ins Verfahren zu bringen. Da der letzte Entwurf aufgrund der noch ausstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht in Kraft gesetzt werden konnte handelt es sich immer noch um die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Es ergeht daher der folgende

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung

planungsrechtlicher Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des Discountmarktes.

2. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wird angeordnet.

Th