



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen III/60 /	öffentlich	Vorlage 2006/091	Datum 10.10.2006
--------------------------------	------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	31.10.2006				

10. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Loheide" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss:

Für die Grundstücke Flur 18, Flurstücke 1047 – 1050, 1054, 1136 – 1137, 1146 - 1149 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

Der anliegende Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die anfallenden Planerkosten werden durch den Antragsteller erstattet, die Kosten für das Schallschutzgutachten werden direkt vom Antragsteller übernommen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein []

[] Die Gleichstellungsbeauftragte ist beteiligt worden.

Sachdarstellung:

Auf dem aus der Anlage ersichtlichen Grundstück (Flurstücke 1047 und 1048) ist die Errichtung eines SB-Marktes beabsichtigt. Die anderen Grundstücke im Änderungsbe-
reich sind bereits mit Wohnhäusern bebaut worden.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ setzt für dieses Grundstück WA-Gebiet, eine
II-Geschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Fläche für Gemein-
schaftsstellplätze fest.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist dieses Grundstück bereits auf den Bau
eines der Nah-Versorgung dienenden Einzelhandelsladens ausgerichtet worden.

Der derzeitige Investor plant konkret die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes
(Anlage 2). Da die Verkaufsfläche (inkl. Thekenbereich) max. 800 m² beträgt, ist der
Markt im WA-Gebiet zulässig. Auf eine Ausweisung als Sondergebiet kann somit
verzichtet werden.

Zur Abschirmung des PKW-Verkehrs von der Wohnbebauung und zur besseren Außen-
darstellung des Marktes ist es notwendig, das vorhandene Baufeld in Richtung Norden
zu verschieben und zu erweitern.

Die Verschiebung bringt jedoch gleichzeitig mit sich, dass die morgendliche Anlieferung
des Marktes Richtung Norden, also zu der Wohnbebauung hin erfolgt. Hierzu wird der-
zeit ein Schallschutzgutachten erstellt, welches die Werte besonders bei frühzeitiger Be-
lieferung beurteilt. Die Ergebnisse hierzu und die daraus resultierenden notwendigen
Schallschutzmaßnahmen werden den Anliegern erörtert und in der Sitzung erläutert.

Die auf den privaten Grundstücken festgesetzte „Fläche zur Anpflanzung von boden-
ständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ kann aufgrund der not-
wendigen Schallschutzmaßnahmen entfallen. Sie war bei der Aufstellung des Bebau-
ungsplanes zur Abgrenzung der Wohnbebauung vom Markt festgesetzt worden.

Es wird vorgeschlagen, das Baufeld zu verschieben, die „Fläche zur Anpflanzung von
bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu entfernen und
durch Schallschutzmaßnahmen zu ersetzen.

Die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes (Firsthöhe etc.) können bei dem Neubau-
vorhaben eingehalten werden.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch-
geführt werden, da die städtebaulichen Grundzüge durch die Änderung der Baugrenzen
und der Grundflächenzahl bei Beibehaltung der anderen Bebauungsplanvorgaben nicht
berührt werden.

Es wird empfohlen, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Bürgermeister

Amtsleiter

Sachbearbeiter
