

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2017/213

freigegeben am **22.11.2017**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 03.11.2017

4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II - Gewerbegebiet zwischen Finkenstraße und Bahnlinie

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.12.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	11.12.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Im März 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II mit dem Ziel gefasst, die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von November 2015 für den Fachmarktstandort an der Raiffeisenstraße 34-36 zu übernehmen (s. Vorlage 2016/028).

Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre erlassen, um zu vermeiden, dass sich die städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich vor Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II in einer nicht gewollten Form entwickeln (s. Vorlage 2016/029). Die Veränderungssperre gilt noch bis März 2018 und könnte bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden, falls das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit ein Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass auch Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche bzw. weni-

ger als 1.200 m² Geschossfläche zulässig sind. Das Plangebiet wird derzeit von einem Lebensmitteldiscounter, einem Schuhladen und einem Pizzalieferdienst genutzt. Es ist jedoch vorgesehen, dass der Lebensmitteldiscounter diesen Standort verlässt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept klassifiziert diesen Bereich als Fachmarktzentrum und schlägt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs an der Oldenburger Straße vor, an diesem Standort die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu priorisieren beziehungsweise die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept entfaltet jedoch keine unmittelbare Bindungswirkung, sondern ist lediglich als Fachgutachten für die gemeindlichen Bauleitplanungen maßgebend.

Um künftig anstehende Erweiterungen und/ oder Neuansiedlungen – die vorhandenen Nutzungen unterliegen einem Bestandsschutz – entsprechend den Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachhaltig steuern zu können, soll die 4. Änderung des Bebauungsplans 6 F II durchgeführt werden.

Neben den Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit sollen die Regelungen zur Zulässigkeit von Außenwerbung, die bereits für die Oldenburger Straße gelten, auch für diesen Abschnitt der Raiffeisenstraße übernommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Entwurf der Bebauungsplanänderung