

Aktenzeichen

Verfasser

Binder, Jürgen

Beratung

Datum

Bauausschuss

29.02.2016

öffentlich

Stadtrat

08.03.2016

öffentlich

Betreff

Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungsplan und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes

a) Änderungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB

b) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass

An der Louis-Schmetzer-Straße plant die Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG den Abbruch und die Neuerrichtung der Filiale mit zukünftig knapp 1.500 m² Verkaufsfläche (VK). Die bisher genehmigten 1.292 m² VK sollen somit um rund 16% erweitert werden. Dazu wurde mit Schreiben vom 08.02.2016 um Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO gebeten.

Die Zusicherung, planungsbedingte Kosten zu übernehmen sowie ggf. extern zu vergebende Untersuchungen zu beauftragen, liegt vor.

Geltendes Planungsrecht / Bestandssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „gemischte Bauflächen“ dar. Der aus dem Jahr 2003 stammende Bebauungsplan „Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 5“ setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

Änderungsplanung

Der Planentwurf umfasst das Flst.Nr. 773/3 Gmkg. Ansbach mit ca. 8.970m².

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO).

Festgesetzt werden sollen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine maximale Wandhöhe von 10,0 m und eine Dachneigung von 0° bis 15°.

Darüber hinaus ist beabsichtigt die maximal zulässige Verkaufsfläche als Anteil an der Geschossfläche mit der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl zu regeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung Sonderbaufläche Einzelhandel erfolgt parallel zur Bebauungsplanänderung.

Ein Schallschutzgutachten sowie eine Verkehrsuntersuchung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht werden vom Investor beauftragt.

Der neue Markt soll sich an einem für die künftigen Filialen konzernweit gültigen Gestaltungsduktus mit deutlich höherer baulicher Qualität und zahlreichen technischen und energetischen Maßnahmen orientieren.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Das geplante Vorhaben liegt im Versorgungsbereich B14-West. Durch die bestehenden Standorte wird zumindest rechnerisch eine ausreichende Versorgung im periodischen Bereich erreicht. Die Produktbreite muss jedoch durch angrenzende Teilbereiche geleistet werden. Hinsichtlich der Versorgung ist eine enge Verzahnung mit dem Bereich der Innenstadt gegeben.

Die zu überplanende Fläche liegt weiterhin im Ergänzungsbereich Nahversorgung Südwest, darin vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Ergänzung des vorhandenen Sortimentsangebots.
- Keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente, nur Sortimente aus der Sortimentsliste Ergänzungsbereich Nahversorgung.
- Mögliche Erweiterung der vorhanden Standorte um max. +15%.

Die geplante Neuerrichtung der Lidl Filiale würde mit einem Zuwachs um ca.16% VK den Rahmen des EEK geringfügig überschreiten. Eventuell ist dementsprechend ein Verträglichkeitsgutachten beizubringen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

a) Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Deckblattes Nr. 29 vom 23.02.2016 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße gem. § 2 BauGB geändert.

b) Der Bebauungsplan „Änderung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 5“ wird auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes vom 23.02.2016 gem. § 2 BauGB geändert.

c) Für die unter a) und b) genannten Bauleitpläne wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.