

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/207

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	09.11.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2023	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Brunnadern - Waldseer Straße" - Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussantrag

Für den im Lageplan Nr. 23-17 markierten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brunnadern – Waldseer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO aufgestellt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die LIDL-Gruppe möchte ihre Supermarktfiliale an der Waldseer Straße auf das Grundstück am Kreisverkehr verlagern. Die Firma Moll benötigt eine Erweiterung ihrer Gewerbefläche, um im Hinblick auf die hochlaufende E-Mobilität zusätzliche Flächen und Stellplätze zu realisieren.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen schlägt die Verwaltung die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet südlich der Waldseer Straße vor. Für den neuen Lebensmittelmarkt wird eine hohe Gestaltungsqualität angestrebt, die in einem städtebaulichen Vertrag abzusichern ist.

2. Ausgangssituation

Anlass der Planung sind die Veränderungswünsche der Fa. LIDL und der Firma Moll, die eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich machen.

Die LIDL-Gruppe möchte ihren bestehenden Supermarkt an der Waldseer Straße Nr. 143 aufgeben und auf dem direkt am Kreisverkehr gelegenen Grundstück Waldseer Straße Nrn. 139, 139/1 und 141 einen zeitgemäßen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten in den Obergeschossen (Gewerbe, Boardinghouse etc.) errichten.

Diese Nutzung soll ergänzt werden um weiteren Einzelhandel wie z.B. Getränke oder Tierbedarf im Umfang von ca. 400 m² Verkaufsfläche.

Ein weiterer Antrag an die Verwaltung ist die Erweiterung der gewerblichen Baufläche des Autohauses Moll zur Herstellung einer geschotterten Fläche (Flurstücke 230/2, 230/4 und Teil 232). Insbesondere wird die Erweiterung auch für Elektrofahrzeuge inkl. Quarantäneplatz angestrebt.

3. Bisheriges Planungsrecht

Für den Geltungsbereich existieren zwei Bebauungspläne. Zum einen der Bebauungsplan "265/1 Brunnadern 2. Änderung" (2006), in welchem Flächen als Gewerbegebiet oder sonstiges Sondergebiet festgesetzt sind. Dieser Bebauungsplan lässt am geplanten Marktstandort einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht zu und steht auch der Erweiterung der Firma Moll in den Außenbereich entgegen.

Darüber hinaus gilt angrenzend der Bebauungsplan „265 Brunnadern“ (1983), in dem Flächen als Gewerbegebiet, Fläche für Versorgungsanlagen oder Waldfläche festsetzt.

4. Beurteilung der Vorhaben

Die Verwaltung befürwortet die geplante Verlagerung des LIDL-Marktes, da sie der Sicherung und Weiterentwicklung eines etablierten Grundversorgungsstandortes gemäß Stadtentwicklungskonzept (2015/2016) dient. Zudem besteht die Chance einer deutlichen Aufwertung der Grundstücke und der Stadteinfahrt.

Der Bedarf des Autohauses Moll bzgl. der Stellplatzerweiterung ist ein wichtiger Baustein zur Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die fortschreitende Elektrifizierung der Mobilität und der damit verbundenen Dienstleistungen. Die Verwaltung möchte dies positiv begleiten, um den Wandel zur Elektromobilität zu fördern.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Realisierung der beiden Vorhaben ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist es, für das Gewerbegebiet westlich der Waldseer Straße einen neuen einheitlichen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll eine räumliche Neuordnung der Gewerbe- und Sondergebiete erfolgen, um die Zulässigkeit der beiden privaten Bauvorhaben herzustellen.

Die Art der baulichen Nutzung für die Firma Moll inkl. der Erweiterung (Tiefe ca. 55 m) ist als Gewerbe vorgesehen. Ein bisher teilweise geltendes Sondergebiet für Handel soll zur Vermeidung von möglichen späteren Fehlentwicklungen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ersetzt werden.

Auf der gewünschten Entwicklungsfläche am Kreisverkehr soll ein Sondergebiet vorgesehen werden. Am bestehenden Standort Waldseer Straße soll im Zuge der Verlagerung des Supermarktes innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden, um den Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zu vermeiden. Dies erfolgt über die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

6. Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich schließt im Nordosten an die Waldseer Straße (B 312) und im Südwesten an die freie Landschaft, Wald und bestehende Wohnbebauung an der Haldenstraße an. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9,4 ha.

7. Sicherung der Gestaltungsqualität

Aufgrund des prominenten, die südliche Stadteinfahrt prägenden Standortes des neuen Lebensmittelmarktes werden hohe Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens gestellt. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll die Sicherung über das Instrument Mehrfachbeauftragung erfolgen.

Die Qualität soll anschließend über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

8. Weiteres Vorgehen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweiteiliger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans "Brunnadern - Waldseer Straße" sind zudem Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 erforderlich (s. DS Nr. 2023/208).

Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Die Anlagen 2 und 3 werden aufgrund Ihrer Größe nur in digitaler Form bereitgestellt.

Anlage 1 - Lageplan BP Brunnadern- Waldseer Strasse
Anlage 2 - Rechtskräftiger BP Brunnadern_2.Änderung
Anlage 3 - Rechtskräftiger BP Brunnadern