

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 164/2019
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss	15.10.2019			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	17.10.2019			
Hauptausschuss	17.10.2019			
Stadtrat	24.10.2019			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 96 für das Quartier "Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße" hier: 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt den am 24. September 2015 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplanes im begonnenen Verfahren nach 13a BauGB als ein förmliches Verfahren fortzuführen.

2. Die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Auf eine weitere frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Satz 3 Nr. 2 BauGB verzichtet.

3. Der als Anlage beiliegende 2. Entwurf des Bebauungsplanes 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße“ wird in der Fassung vom September 2019 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

 Der 2. Entwurf der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

4. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

5. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - a) die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu veranlassen;
 - b) die öffentliche Auslegung durchzuführen;
 - c) die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der betroffenen Behörden mit ihrer Wertung versehen dem Stadtrat zur weiteren Behandlung zuzuleiten.

Problembeschreibung/Begründung**1. Derzeitiger Stand des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 26. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/ Gartenstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Auf Grundlage einer Entscheidung des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 (OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 - 1 MN 144/15 - BauR 2015, 1944) ist die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB jedoch als unzulässig anzusehen. Das Planvorhaben, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, der Einkaufsmarkt mit einer Geschossfläche über 1200 m², ist nach der Anlage zum UVPG auch bei einer Lage im Innenbereich vorprüfungspflichtig. Die aktuelle Entscheidung des OVG Lüneburg besagt, dass ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben, das auch nur beurteilungsrelevante Auswirkungen auf den Immissionsschutz haben kann, UVP pflichtig ist. Eine Vorprüfung reicht nicht aus. Das Vorhaben hat erhebliche beurteilungsrelevante Lärmauswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung. Damit wäre es UVP pflichtig. Eine Durchführung der Planung im Verfahren nach § 13a BauGB scheidet damit aus. Die Aufstellung erfolgt somit im förmlichen Verfahren.

Der Betreiber des EDEKA-Marktes in der Wilhelm-Külz-Straße beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Marktes. Ursache setzen die branchenspezifischen Anforderungen und die derzeitige nicht optimale Situation der Anlieferung sowie der Anordnung der Pkw Stellplätze. Um ein marktgerechtes Angebot vorhalten zu können sind für Vollsortimentsmärkte derzeit in der Regel zwischen 1.800 und 2.200 m² Verkaufsfläche erforderlich. Die vorhandene Verkaufsfläche von 1.300 m² reicht hierfür nicht aus.

Der Markt befindet sich in Hinblick auf die Einzelhandelsstudie nicht in einem Nahversorgungszentrum der Stadt Burg. Bei weiterer Betrachtung und bei Prüfung des berechtigten Interesses des Betreibers, seinen Betrieb wirtschaftlich zu führen und zu entwickeln, hat die Stadt Burg ein Gutachten über die Verträglichkeit der Erweiterungsabsichten in Auftrag gegeben. Das Gutachten bescheinigt dem Standort eine verträgliche Erweiterung auf maximal 2.000 qm Verkaufsfläche. Die verträgliche Erweiterung des Standortes innerhalb dieser Größenordnung soll durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Im Plangebiet wurden mehrere Wohnblöcke abgebrochen, so dass in städtisch sehr zentraler Lage, große Bauflächenpotentiale entstanden sind. Die Eigentümerin der Flächen beabsichtigt die Neubebauung mit zeitgemäßen barrierearmen Wohnungen. Der Bebauungsplan soll auch hierfür die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Innerhalb der beschriebenen unterschiedlichen Interessenlagen steht die Stadt Burg vor der Aufgabe, die planerische Entwicklung des Bereiches in eine, möglichst von Konsens aller Grundstückseigentümer getragene, Richtung zu lenken. Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den beiden Hauptakteuren des Planverfahrens abgestimmt. Die Abstimmung mit dem Eigentümer des Objektes Gartenstraße 11-14 erfolgte während der Entwurfsüberlegung ebenfalls. Der Eigentümer beabsichtigt den Erhalt und die Modernisierung seines Bestandes. Dem wird ebenfalls durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 25.03.2019 erarbeitet, die die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Einzelhandelsmarktes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht. Der Gutachter führt hierzu zusammenfassend aus:

Die Betriebsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den maßgeblichen Immissionsorten, wenn die Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr beschränkt wird, wenn der Pkw-Parkplatz in der Zeit von 22 bis 06 Uhr nicht benutzt wird und wenn die angenommenen Schalleistungspegel der Außen-Schallquellen nicht überschritten werden. Die Verkehrsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Grenzwerte der 16.BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten. Das Vorhaben erscheint gemäß der gutachterlichen Einschätzung aus lärmimmissionsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. September 2015 den 1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beschlossen.

Der 1. Entwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 16. Oktober 2015 bis zum 17. November 2015 öffentlich und zu jedermanns Einsicht aus. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurde im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ Nr. 37 am 8. Oktober 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Analog dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Burg vom 15. Oktober 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Mit dem 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/ Gartenstraße“ fortgeführt. Der 2. Entwurf wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben sowie zum Zwecke der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zu jedermanns Einsichtnahme für die Dauer von einem Monat nach ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit diesem Beschluss werden die Planfassung und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht als 2. Entwurf beschlossen. Des Weiteren wird bestimmt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vorzubereiten und durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern. Nach Ablauf der Auslegungsfrist und dem Eingang der Stellungnahmen wird die Stadtverwaltung alle Stellungnahmen mit einer Wertung versehen und dann dem Stadtrat zur Behandlung vorlegen.

Entwurfsverfasser: N. Hildebrand / Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
-----------------------------	--

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

<input type="checkbox"/> Genehmigung	<input type="checkbox"/> Anzeige	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
--------------------------------------	----------------------------------	--

Burg, 27.09.2019

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 – 2. Planentwurf (Stand: September 2019)

Anlage 2 – Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand: September 2019)

