

Beschlussvorlage

- 1231/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	24.02.2025	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	12.03.2025	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	20.03.2025	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3.5
"Einzelhandel Homberger Straße" - Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Sachverhalt:

Im Plangebiet haben sich in der Vergangenheit mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Da für den Bereich bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wurden bauliche Vorhaben bisher gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Ausschlaggebend für das Bauleitplanverfahren ist das Erweiterungsvorhaben des Lidl-Marktes in diesem Gebiet. Geplant ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.000 m² auf ca. 1.470 m². Da hierbei die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, wurde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt, um die Verträglichkeit der Entwicklung für das Stadtgebiet zu analysieren. Das Gutachten stuft die geplante Erweiterung als unkritisch ein, weshalb mit der vorliegenden Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs erfolgen soll. Das Einzelhandelsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan (s. Anlage 3).

Wie in der Beschlussvorlage 1108/20 zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans erläutert, war vorgesehen, den Bereich nördlich der Geis als Mischgebiet und den Bereich südlich der Geis als Sondergebiet auszuweisen. Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient der Unterbringung sowohl von Gewerbebetrieben als auch von Wohnnutzung. Da jedoch eine Wohnnutzung in dem betreffenden Gebiet nicht angestrebt wird, entspricht die Festsetzung als Mischgebiet nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen. Aus diesem Grund wird der gesamte Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ definiert und dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zur Versorgung des Wohngebiets.

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der

Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der neuen Gebietsausweisungen berichtigt – ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Verfahren wird vom Fachbereich Technische Verwaltung – 61 Stadtplanung durchgeführt. Kosten für eine externe Beauftragung entstehen daher nicht. Es fallen ausschließlich Kosten für die amtliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und die Offenlage an.

Projektplanung:

Sofern der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt wird, sind die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden) durchzuführen.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Der Bebauungsplan überplant ein Gebiet, das bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt ist. Die Festsetzungen vermeiden eine weitere Versiegelung unter Wahrung der für den Betrieb und die Erschließung erforderlichen Flächen. Zum Schutz der bestehenden Grünstrukturen wird der Erhalt der Bepflanzungen und Grünflächen festgeschrieben.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung wurden für den Bereich des Sondergebiets die laut TA Lärm für Mischgebiete festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden festgelegt. Diese betragen 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3.5 „Einzelhandel Homberger Straße“ wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden) durchzuführen.

Anlagen:

- 1) Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3.5 „Einzelhandel Homberger Straße“ – Entwurf
- 2) Begründung Bebauungsplan Nr. 3.5 „Einzelhandel Homberger Straße“ – Entwurf
- 3) Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse)

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 19.02.2025

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 18.02.2025

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 18.02.2025