

Aktenvermerk

| | | | |
|-----------------|----------------------------------|--------|------------|
| Sachbearbeiter: | Thomas Echtle | Datum: | 26.07.2024 |
| Betreff: | Rückfragen Nahversorgungszentrum | | |

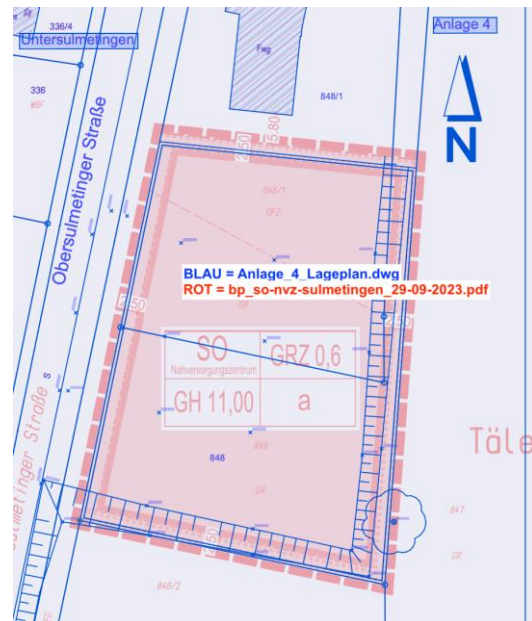
Frage 1:

Mir ist aufgefallen, dass es unterschiedliche Angaben zur Baugrenze und Grundstücksgrenze gibt.

Im Anhang habe ich einen Screenshot beigefügt zum besseren Verständnis. Darin ist in **BLAU** die dwg des Lageplans hinterlegt (Anlage_4_Lageplan.dwg) und in **ROT** der Bebauungsplan (bp_so-nvz-sulmetingen_29-09-2023.pdf).

Im Bebauungsplan **ROT** ist der räumliche Geltungsbereich im Norden mit einem Abstand von 5,80 m zum Feuerwehrhaus definiert. Die Baugrenze liegt davon mit einem Abstand von 2,50 m.

Im Lageplan **BLAU** beginnt die nördliche Grundstücksgrenze an der Baugrenze des Bebauungsplans.
Darf somit auf diese Linie (5,80+2,50 m = 8,30 m Abstand zum Feuerwehrhaus) gebaut werden oder muss hiervon noch die Abstandsfläche berücksichtigt werden?



ANTWORT 1:

Der Bebauungsplan liegt derzeit als Entwurf vor, der die frühzeitige Beteiligung durchlaufen hat. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan auf den Siegerentwurf abzustimmen. Die Grundzüge der Planung sind zu beachten.

Somit sind die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück gem. des DWG-Plans nachzuweisen. Für die nördlich liegende Feuerwehr soll die Erweiterung um eine Fahrzeuggarage mit Durchfahrt in den östlichen Hof auch langfristig sichergestellt werden. Die Fläche der Durchfahrt wird somit für die eigenen Abstandsflächen der Feuerwehr benötigt.

Frage 2:

Gibt es bereits Interessenten, welche den gewünschten Nutzungen entsprechen würden?

Das Grundstück hat lt. Auslobung eine bebaubare Fläche von ca. 3.300 m² bis zur Böschungskante. Auf dieser Fläche ist es nicht möglich, die geforderte Nutzung (Lebensmittelversorger) inklusive erforderlicher Parkierung unterzubringen. Eine Tiefgarage für den Lebensmittel scheidet zum einen aus Kostengründen aus, wird zum anderen aber auch definitiv vom Einzelhandel nicht akzeptiert. Somit ist das Verfahren aus unserer Sicht nur umsetzbar, wenn zusätzliche Flächen zum Parken in direkter Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Wie soll das Projekt unter diesen Voraussetzungen umgesetzt werden?

ANTWORT 2:

Es gibt keine Interessentenliste, die an Bewerber verteilt werden kann. Entsprechende Nutzungen und Betreiber sind von Seiten der Bewerber entsprechend der jeweiligen Konzepte einzubringen.

Eine Vergrößerung der Fläche bzw. eine Ersatzfläche für weitere Stellplätze kann nicht in Aussicht gestellt werden. Alle Anforderungen sind auf dem Grundstück unterzubringen. Zwei Testentwürfe habe gezeigt, dass verschiedene Lösungen funktionieren. Die maximale Ausdehnung der verschiedenen Nutzungen und natürlich auch die Anzahl der Stellplätze sind beschränkt, sodass Kompromisse eingegangen werden müssen.

Frage 3:

1. Um ganz sicher zu gehen, möchten wir bzgl. der im Bebauungsplan angegebenen Flächenobergrenze von 1.100 m² noch einmal nachfragen: ist diese auf den Lebensmittelmarkt/Vollsortimenter beschränkt oder sind weitere Verkaufsflächen sonstiger Nutzungen miteinzurechnen, bzw. ist insgesamt eine Obergrenze von 1.150 m² zulässig?
2. Die weiteren Nutzungen gemäß der Bürgeranfrage (Gesundheit/Café/Biomarkt/Wohnen/Bankservice) sind ein Vorschlag von Ihnen und müssen nicht alle realisiert werden. Gibt es jedoch Nutzungen (neben dem Lebensmittelmarkt), die aus städtischer Sicht dringend verwirklicht werden sollten z.B. ein Arzt, da die ärztliche Versorgung knapp ist im Ort?
3. Ein Betreiber des Nahversorgungszentrums wünscht aus Kostengründen eher keine Tiefgarage. Dies macht einen größeren ebenerdigen zusammenhängenden Kfz-Stellplatz erforderlich. Ist dies bei der Nutzung des Grundstücks städtebaulich so vorgesehen? Oder ist städtebaulich eine Tiefgarage erwünscht und wird entsprechend positiv bewertet?
4. Um das untypisch großformatige Gebäude des Einkaufsmarktes städtebaulich an die Umgebung anzubinden, könnte z. B. eine zweigeschossige Wohnnutzung (im Obergeschoss) vorgeschlagen werden - wird dies positiv bewertet?

ANTWORT 3:

1. Der Bebauungsplan legt eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² für das gesamte Plangebiet fest. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Überschreitung um 50 m² für zentrenrelevante Sortimente möglich (s. S. 10 der Textliche Festsetzungen)
2. Die Bürgerbefragung zeigt die Bedarfe/Wünsche der Bevölkerung. Eine Umsetzungspflicht besteht nicht. Die Bewertungstabelle zeigt in der Gewichtung die jeweilige Priorität. Ein Bedarf ist für alle Nutzungen vorhanden.
3. Ein ebenerdiger Parkplatz ist natürlich möglich. Die Frage der Einbindung ist von den Bewerbern zu lösen. Eine Tiefgarage ist städtebaulich zu favorisieren, aber für einen Nahversorger schwierig umsetzbar, da die Kunden ebenerdiges Parken bevorzugen.
4. Eine Wohnnutzung über dem Einkaufsmarkt ist vorstellbar. Die Bewertungstabelle zeigt die Prioritäten und Gewichtung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan legt eine maximale Gebäudehöhe von 11 m fest. Wird Wohnen vorgesehen, kann eine lärmtechnische Prüfung erforderlich werden.