

## Sitzungsvorlage

<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.10.2025</b>		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/064/2025		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 15.09.2025		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	07.10.2025		Vorberatung	
Stadtrat	09.10.2025		Entscheidung	

### Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Stadtteil, 8. Änderung" / 31. Änderung des FNP  
hier: Satzungsbeschluss

### I. Beschlussvorschlag:

- Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtteil“ und zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu folgen.
- Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtteil“ inkl. der Begründung und des Umweltberichts als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
- Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 31. Änderung des Flächennutzungsplans inkl. der Begründung und des Umweltberichts zu beschließen (Feststellungsbeschluss).

### II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

### III. Sachverhalt:

Auf Antrag eines Discounters wurde die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtteil“ und die parallel laufende 31. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ratssitzung des Julis 2024 beschlossen.

Ziel der Änderung die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl, um dadurch einen großzügigeren Umbau der Innenräume zu ermöglichen. Da die Verkaufsflächenzahl auch Teil der Darstellung des Flächennutzungsplans ist, wird dieser parallel geändert. Eine Erweiterung des (vor kurzem fertiggestellten) Baukörpers ist nicht vorgesehen; der Zuwachs an Verkaufsfläche wird durch Grundrissänderungen im Bestand realisiert (Lager zu Verkaufsraum).

Neben dieser Anpassung der Verkaufsfläche wurden die bereits per Baugenehmigung genehmigten Befreiungen aufgegriffen und die Festsetzungen dementsprechend umgesetzt (geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, Traufhöhen, Werbepylon etc.).

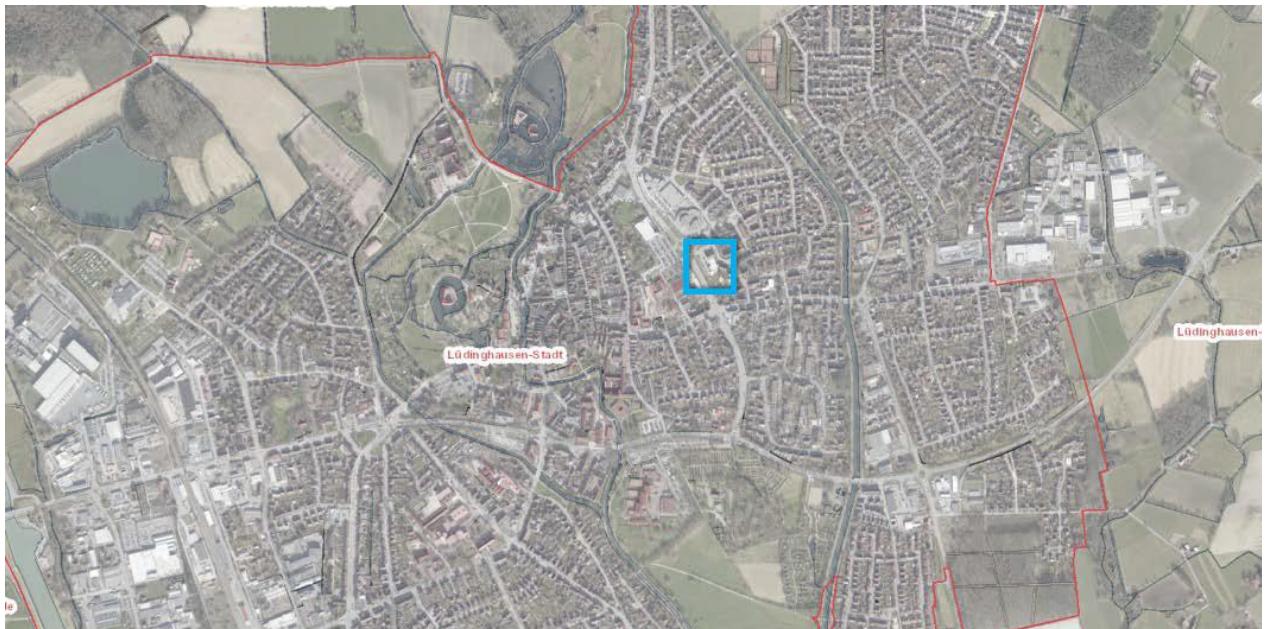
Im Zuge der nun abgeschlossenen Beteiligungsformate sind keine Stellungnahme eingegangen, die eine Änderung der Planwerke zur Folge hätten. Nach der Offenlage wurden lediglich Hinweise zu Werbeanlagen entlang der Konrad-Adenauer-Straße sowie zum Bodenschutz ergänzt.

Mit den nun vorliegenden Unterlagen kann der Satzungsbeschluss vollzogen werden.

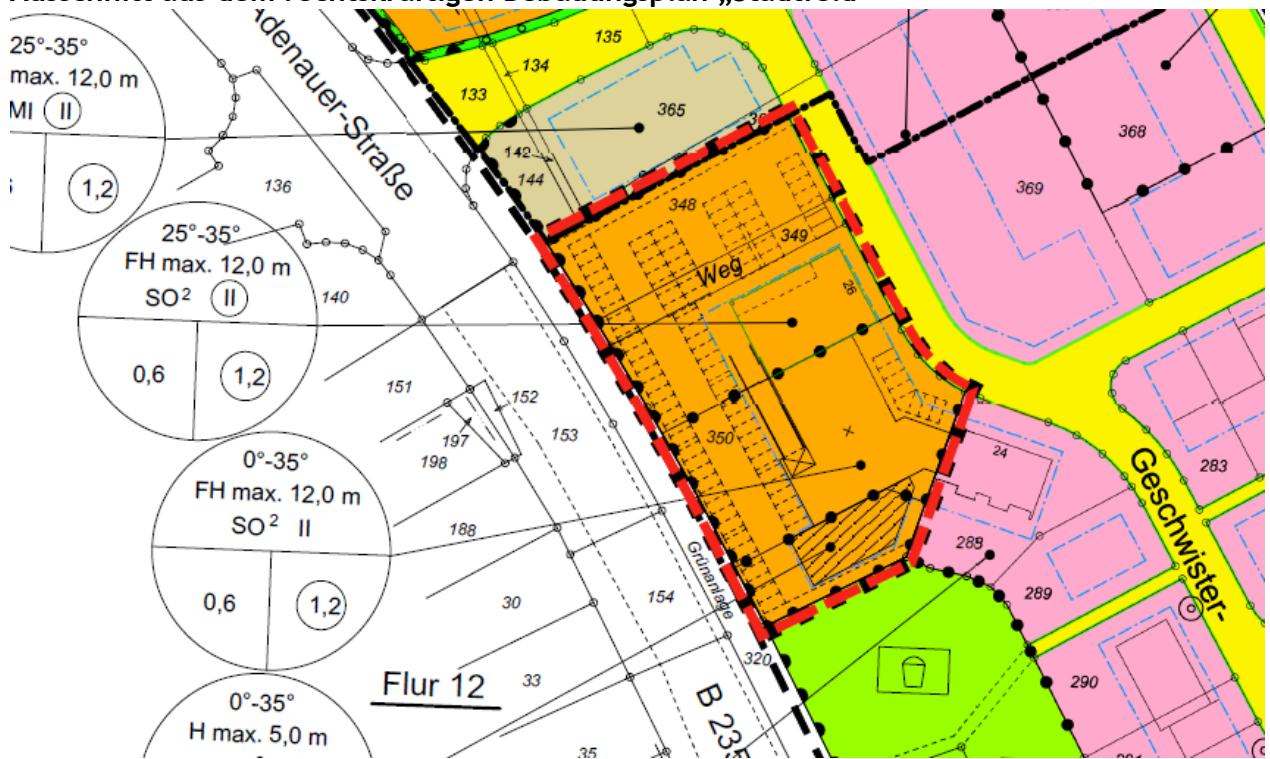
### Verfahrensstand



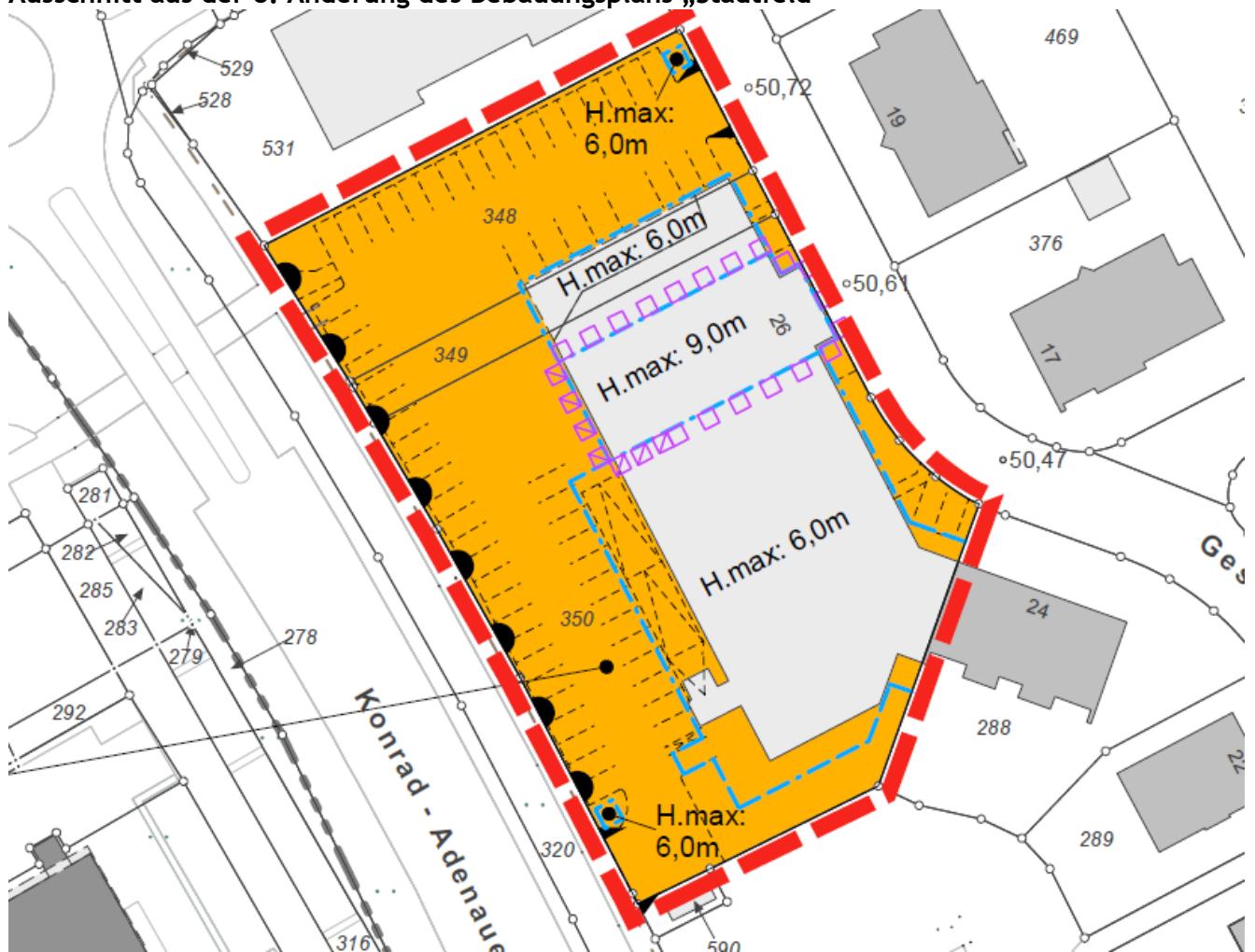
### Lage im Stadtgebiet



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtfeld“



Ausschnitt aus der 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“



**V. Anlagen:**

- Plandokument zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“
- Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“ inkl. Umweltbericht und ASP I
- Abwägungstabelle zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“
  
- Plandokument zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans
- Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans inkl. Umweltbericht und ASP I
- Abwägungstabelle zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans