

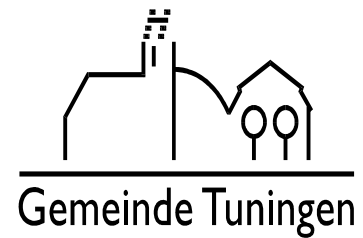
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2016-000063

öffentlich

Az.: 022.3; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 07.04.2016

TOP: 6

Bebauungsplan 'Wasen': Grund- und Nahversorgung (Netto) - Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss

Sachverständige: Herr Lamm/Herr Stehle Kommunalplan

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens aus Sicht der Gemeinde Tuningen ist es, die Grund- und Nahversorgung der Gemeinde zu verbessern und langfristig abzusichern.

Hierzu soll der bestehende Netto-Markt am nördlichen Ortseingang Tuningens von gegenwärtig ca. 730 m² Verkaufsfläche (VK) um ca. 240 m² VK auf künftig 970 m² VK (inkl. Backshop) erweitert werden. Der Erweiterungsanbau ist entlang der Gebäudenordseite, als eingeschossiger Flachdach-Anbau, mit einer Tiefe von ca. 5,80 m vorgesehen.

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger, der Meyer-Widmann Immobilienverwaltung GbR aus Schramberg, sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektumsetzung geschaffen werden.

Das nördlich angrenzende Grundstück (FSt. Nr. 1844) befindet sich im Eigentum der Gemeinde und steht für eine Veräußerung und plangemäße Bebauung durch den Investor zur Verfügung.

Für das Areal gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Wasen“ in der Fassung der 2.

Änderung, der ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung ist eine Festsetzung als „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“, eine Verkaufsfläche von maximal 970 m² und eine geringfügige Ergänzung der Baufläche (um ca. 375 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche in nördlicher Richtung erforderlich.

Bereits am 13.09.2012 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der 3. Bebauungsplan-Änderung „Wasen“, die neben der Änderung im Bereich des Lebensmittelmarktes auch eine Erweiterung der Wohnbauflächen auf den westlich angrenzenden Flächen vorsah. Im Oktober 2012 fand die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Anregungen zur Vorplanung wurden insbesondere gegen die Erweiterung der Verkaufsfläche des „Netto-Marktes“ auf insgesamt ca. 970 m² (inkl. Backshop) und eine damit verbundene Flächenänderung von GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) zu Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ abgegeben.

Die Fa. Netto begründet den Erweiterungsbedarf mit einem Investitionsvolumen von ca. 1 Mio. Euro mit betrieblichen und logistischen Besonderheiten des Standortes und der Zahl der Verkaufsartikel. Eine auf maximal 900 m² beschränkte Verkaufsfläche, wie vom RP Freiburg bzw. dem Regionalverband vorgeschlagen, wird von Netto nicht mitgetragen.

Ziel ist, das Planungsverfahren unter Beibehaltung der bisher angestrebten Ziele fortzuführen. Dazu wird aber die Aufteilung des Bebauungsplan-Verfahrens in zwei separate

Aufstellungsverfahren vorgesehen. Damit können beide Planungsverfahren unabhängig voneinander weitergeführt werden.

Die bisher ablehnende Haltung der Raumordnungsbehörden zur Verkaufsflächenenerweiterung soll durch das eigenständige Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ mit entsprechender, qualifizierter Begründung durch die Fa. Netto überwunden werden.

Nach anwaltlicher Beratung wurden nun unter Berücksichtigung der raumordnerischen Bedenken differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und den zulässigen Sortimenten aufgestellt, um den Zulässigkeitsmaßstab auf die Betriebsform eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs mit dem Schwerpunkt der Grund- und Nahversorgung einzugrenzen (max. 970 m² Verkaufsfläche, Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente) und umso die Raumverträglichkeit der Erweiterung zu gewährleisten.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine geringfügige Ergänzung der Baufläche (um ca. 375 m²) und der überbaubaren Grundstücksfläche in nördlicher Richtung vor.

Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne vorbereitet, als die Voraussetzungen für eine untergeordnete Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes geschaffen werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einem förmlichen Umweltbericht abgesehen. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans kann ohne ein formelles Verfahren im Wege der Berichtigung erfolgen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsanalyse und Relevanzprüfung durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt gering sind. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt im Sondergebiet 300 m². Schutzgebiete, geschützte Biotope, oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Biotopwert der überplanten Ackerfläche ist gering, so dass im Falle der Sondergebietsfläche durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit einem Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher sogar ein Überschuss in der Biotoptypenbilanz erzielt wird, der dort zur Kompensation der Bodenfunktionsverluste herangezogen werden kann. Für das Landschaftsbild kann eine Verbesserung erzielt werden, indem am Nordrand des Plangebiets eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen wird. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind insgesamt gering und erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchen die Auswirkungen durch den Betrieb des Nahversorgungsmarktes ermittelt und bewertet werden. Als maßgebliche Schallquellen sind neben dem Parkplatzverkehr auch die Andienungs- und Verladetätigkeiten, die Parkplatznutzung durch Einkaufswagen, sowie technische Einrichtungen (Lüftungs- u. Kühlaggregate) zu betrachten.

Folgende Maßnahmen werden erforderlich, diese werden teils durch Festsetzung im B-Plan, teils durch vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

- Verwendung von Kunststoff-Einkaufswagen - „lärmarme“ Einkaufswagen (Durchführungsvertrag).
- Kennzeichnung von marktnahen Stellplätzen, die ab 21.30 Uhr bzw. vor 6.00 Uhr genutzt werden. (Durchführungsvertrag).

- Für den Fall, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auf dem Netto-Parkplatz Pkw abgestellt werden bzw. Pkw das Gelände verlassen, ist sicherzustellen, dass ausschließlich Stellplätze im Abstand von rund 30 Meter Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden. Dies kann beispielsweise durch organisatorische Maßnahmen wie Kennzeichnung der Stellplätze erreicht werden (Durchführungsvertrag).
- Anbringung einer absorbierenden Bekleidung im Bereich der Anlieferung, an der Wand des Marktgebäudes in Höhe des Lkw Kühlaggregats (Festsetzung im B-Plan sowie Durchführungsvertrag).
- Die Errichtung einer rund 4,5 Meter langen und 3 Meter hohen Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung in Höhe des Lkw Kühlaggregats, gegenüber der absorbierenden Bekleidung am Marktgebäude (Festsetzung im B-Plan sowie Durchführungsvertrag).

Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wird dieser gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zur Behördenbeteiligung verschickt (geplant vom 22.04.2016 bis 23.05.2016).

Soweit keine weiteren, unüberwindbaren Konflikte geäußert werden, kann der Bebauungsplan im Juli 2016 als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ nebst Örtlichen Bauvorschriften zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.