

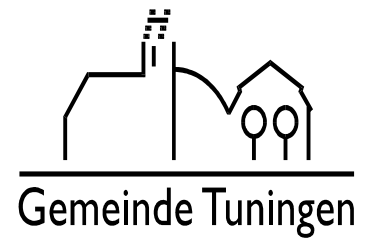
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2017-000015

öffentlich

Az.: 022.3; 124.19; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 26.01.2017

TOP: 9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Grund- und Nahversorgung"
- Information und Abwägung über die im Rahmen der Behörden- und
Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Sachverständige: Herr Stehle, kommunalPLAN

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes geschaffen werden.

Durch den Ausbau des Standortes soll eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht angemessene Nah- und Grundversorgung für die Bevölkerung sichergestellt werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll den langfristigen Bestand des Lebensmittelangebots an diesem Standort sichern und damit nachhaltige Versorgungsstrukturen in Tuningen schaffen.

Hierzu soll der bestehende Verbrauchermarkt 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 (Flst. 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.

Aufgrund der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren in zwei separate Aufstellungsverfahren aufgeteilt, um beide Teilgebiete mit deren jeweiligen Problemstellungen unabhängig voneinander weiterzuführen.

So wurde das Verfahren zur geringfügigen Erweiterung des Wohngebiets „Wasen“ bereits im Juli letzten Jahres abgeschlossen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, damit wird von einem förmlichen Umweltbericht abgesehen. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans kann ohne ein formelles Verfahren durch eine einfache Berichtigung erfolgen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach vorliegendem Umweltgutachten insgesamt als gering eingestuft. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt im Sondergebiet rd. 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. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz weist einen geringen Überschuss in Höhe von 2.722 Ökopunkten aus, der zur Kompensation anderweitiger Eingriffe verwendet 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).

Raumordnerische Belange

Im Laufe des Beteiligungsverfahrens (22.04.2016 – 23.05.2016) sind diverse Hinweise und Anregungen von Behörden eingegangen. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Nachdem bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung insbesondere Bedenken in Bezug auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung geäußert wurden. (Abwägungsvorlage Nr. 10 bzw. 21) wurden daraufhin nach anwaltlicher Beratung 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 so die Raumverträglichkeit der Erweiterung zu gewährleisten (s. Begründung Nr. 3.6). Während die ursprünglich geäußerten Bedenken des Regionalverbandes daraufhin zurückgestellt werden konnten, bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums weiterhin Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (Stellungnahme vom 23.05.2016 (Nr. 21.3 ff.)). Eine erneute rechtsgutachterliche Prüfung der Anregungen des RP kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Sondergebietsfestsetzung kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung begründet wird und die Einwände des Regierungspräsidiums daher zurückzuweisen sind. Auf die juristischen Kommentierungen hierzu wird verwiesen (Abwägungsvorlage Nr. 21.3 ff.).

Verfahrensabschluss

Im Nachgang des Beteiligungsverfahrens der Behörden und der Öffentlichkeit waren lediglich geringfügige Präzisierungen und Klarstellungen der Festsetzungen, sowie Ergänzungen der Hinweise des Bebauungsplans erforderlich. Diese ergeben sich im Einzelnen aus der Abwägungsvorlage (Anlage).

Gemäß Stellungnahme des Straßenbauamts (Nr. 16.2.1) wurde entlang der K 5701 ein anbaufreier Streifen mit 15,0 m Breite festgesetzt. Die in diesem Bereich bereits bestehende Einkaufswagenbox besitzt Bestandschutz.

Der Stellungnahme der Baurechtsbehörde (Nr. 15.1.2) wurde durch eine marginale Anpassung der Baugrenzen im südlichen Bereich an den tatsächlichen Bestand des Nettomarkts entsprochen.

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf kann auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden. Damit liegen die Voraussetzungen für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor.

Beschlussvorschlag:

1. Über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend der Beschlussvorlage („Abwägungsvorlage“, Anlage) beschlossen.
2. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ wird als Satzung beschlossen.
4. Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ werden als Satzung beschlossen.