

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 373/2018

Teningen, den 21. Dezember 2018

Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	15.01.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	29.01.2019	Beschlussfassung

Betreff:

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Emmendinger Straße / Grünmatten" - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Emmendinger Straße / Grünmatten“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 1 Nein, 2 Enthaltungen]

Erläuterung:

Der Bebauungsplan „Emmendinger Straße / Grünmatten“ trat am 13.11.2013 in Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Lebensmittelmarkt Lidl. Der entsprechende Bereich ist im Bebauungsplan „Emmendinger Straße / Grünmatten“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung als Gewerbegebiet sind hier nur nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig. Gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ist Einzelhandel in diesem Bereich auf die vorhandene Nutzung (Lidl) im vorhandenen Umfang begrenzt.

Der bestehende Lidl-Markt beabsichtigt nun eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 799 m² um ca. 290 m² auf zukünftig 1.089 m². Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist durch eine Veränderung innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgesehen (Umwandlung von Lagerfläche in Verkaufsfläche).

Aufgrund der geplanten Erweiterung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da der bisher kleinflächige Lebensmittelmarkt durch die geplante Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Vorgesehen ist eine Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m². Dafür sind die Erstellung eines zeichnerischen Deckblatts und die Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) erforderlich.

Zur Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit liegt ein Gutachten der CIMA vor,

das zu dem Ergebnis kommt, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VVG Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau, Teningen weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Auf Grund der Verfahrensart (§ 13 a BauGB) besteht die Möglichkeit die Darstellung des Flächennutzungsplans zu berichtigen.

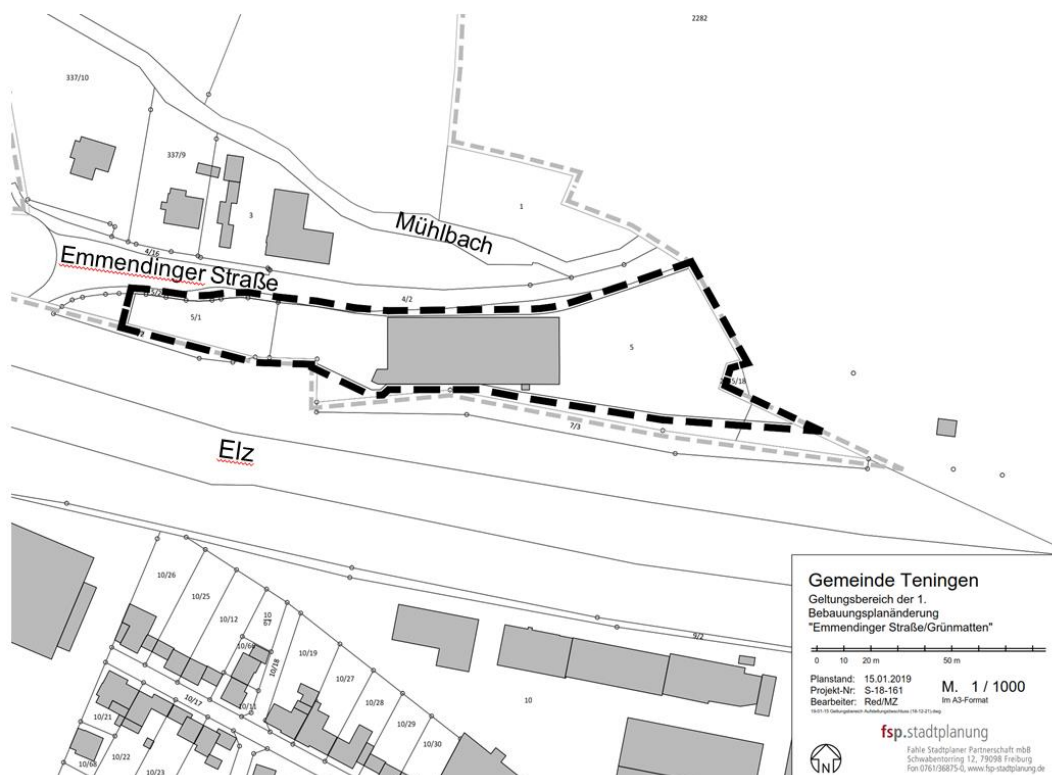
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Emmendinger Straße / Grünmatten“ weist eine Größe von ca. 0,64 ha auf.

Das Verfahren kann aufgrund der bestehenden Bebauung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden.

Dadurch kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, d.h. der erste Beteiligungsschritt ist die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch ist der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter auf Grundlage einer Bestandsaufnahme verbal argumentativ zu bewerten und darzustellen.

Im weiteren Verfahren ist mit den Behörden abzustimmen, ob eine UVPG-Vorprüfung erforderlich ist. Derzeit ist davon auszugehen, dass darauf verzichtet werden kann.

Die folgende Abbildung zeigt den geplanten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Emmendinger Straße / Grünmatten“.



Schwarz gestrichelte Linie: Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung; grau gestrichelte Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Emmendinger Straße / Grünmatten“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Honorierung der Planungsleistungen übernimmt der Vorhabenträger.