

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 08.05.2018

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 30.04.2018), Verträglichkeitsuntersuchung zur beabsichtigten Erweiterung eines Supermarkts in Kornwestheim in der Fassung vom 12.06.2017 (Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)" in der Fassung vom 30.04.2018 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)" in der Fassung vom 30.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.05.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Ein bestehender Lebensmittelmarkt im Norden von Pattonville auf Kornwestheimer Gemarkung plant Modernisierungen und die Durchführung maßvoller baulicher Erweiterungen. Durch diese soll der Standort zukunftsfähig aufgestellt und langfristig gesichert werden. Durch seine Nähe zu angrenzenden Wohngebieten übernimmt der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Pattonville.

Den Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der geplanten Erweiterung des Supermarkts um 150 m² Verkaufsfläche stehen regionalplanerische Vorgaben nicht entgegen (siehe hierzu die Verträglichkeitsuntersuchung zur beabsichtigten Erweiterung eines Supermarkts in Kornwestheim in der Fassung vom 12.06.2017 (Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella)).

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Baumaßnahme geschaffen werden. Auf Grundlage des maßgebenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans "Pattonville Nord (Bereich Vollsortimenter)", rechtskräftig seit dem 05.04.2008, kann das Vorhaben nicht genehmigt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 27.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)“ aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 234/2016).

Für die Flächen des bestehenden Lebensmittelmarktes östlich des Plangebiets sollte aus Sicht der Verwaltung aufgrund einer zwischenzeitlich veränderten Sachlage ein erneuter gesonderter Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (hier: sonstige Maßnahme der Innenentwicklung bzw. „langfristige Sicherung der Nahversorgung von Pattonville“) handelt, der eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzt. Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind bestehen ebenfalls nicht. Im beschleunigten Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- die Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

verzichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Art der baulichen Nutzung

Für den zu überplanenden Bereich wird ein (sonstiges) Sondergebiet (SO) gem. § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes für die wohnungsnah Versorgung des Stadtteils Pattonville mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat am 25.02.2016 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept - im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - verabschiedet.

Gemäß der „Kornwestheimer Sortimentsliste“, die zusammen mit dem Einzelhandelskonzept beschlossen wurde, ist ein Lebensmittelmarkt mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:

- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen und Zeitschriften
- Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör

Von der Sortimentsliste kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise abgewichen werden - insbesondere wenn die Sortimentsliste durch eine Fortschreibung / Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts geändert wird.

Die betriebsbezogene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1.620 m² nicht überschreiten. Dies entspricht einer Vergrößerung von 150 m² im Vergleich zur zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Verkaufsfläche von 1.470 m².

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Der städtebauliche Rahmen des Plangebiets wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe) und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenze für sonstige Sondergebiete.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Baugrenzen orientieren sich am zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Gebäudebestand (Lebensmittelmarkt).

Darüber hinaus ermöglichen die getroffenen Festsetzungen maßvolle bauliche Erweiterungen. Des Weiteren werden Festsetzungen bzw. Flächenbeschränkungen zu Nebenanlagen (wie z.B. Müllabstellplätze) getroffen, so dass diese auf ein städtebaulich sinnvolles Maß reduziert werden können.

Flächen für Stellplätze

Um dem im Plangebiet vorhandenen hohen Parkraumbedarf Folge leisten zu können werden gesondert Flächen für Stellplätze („St“) festgesetzt.

Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der „Arkansasstraße“ wird in das Plangebiet mit einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Als Dachform werden Flachdächer, Sheddächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zugelassen. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und erwünscht. Diese sind in die äußere Gestaltung der Gebäude zu integrieren.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB werden gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Durch die Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Sinne der §§ 13 und 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. §1a BauGB. Aus Gründen Umweltschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden u.a. die folgenden grünordnerischen Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- pro angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- extensive Begrünung von Flachdächern
- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das bestehende Mulden-Rigolen-System

Zum Erhalt und für eine positive Fortentwicklung der in Pattonville ansässigen Mehlschwalben-Kolonie sind an der Westfassade des Bestandsgebäudes 10 Mehlschwalben-Doppelnester mit geeignetem Wetterschutz anzubringen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung der glg Planungsgemeinschaft Stuttgart, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pattonville Nord (Bereich Vollsortimenter)“ bereits im Jahr 2007 erarbeitet worden ist, hatte zum Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund der geringen Habitatqualität mit keinem weiteren Vorkommen an besonders oder streng geschützten Arten zu rechnen ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.04.2018 zu fassen.