

|   |  |                                |                        |
|---|--|--------------------------------|------------------------|
| <b>GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN</b>        |  | <b>SITZUNGSVORLAGE 0143/22</b> |                        |
| Amt: <b>Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 /</b> |  | Datum: <b>09.09.2022</b>       | Az.: <b>621.4112.2</b> |

| Nr. | Gremium                        | TOP | Datum      | Beratungsziel | Protokollverm. | Status     | SB | Ja | Ne | Eh |
|-----|--------------------------------|-----|------------|---------------|----------------|------------|----|----|----|----|
| 1   | Ortschaftsrat<br>Kollmarsreute |     | 14.11.2022 | Anhörung      |                | öffentlich |    |    |    |    |
| 2   | Technischer<br>Ausschuss       |     | 15.11.2022 | Vorberatung   |                | öffentlich |    |    |    |    |
| 3   | Stadtrat                       |     | 29.11.2022 | Entscheidung  |                | öffentlich |    |    |    |    |

**Betreff:**

**Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße und der örtlichen Bauvorschriften in Kollmarsreute.**

- 1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend des beigefügten Übersichtsplans.**
- 2. Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.**
- 3. Beschluss der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften.**

**Zuständigkeit nach Hauptsatzung:**

Die Beschlussfassung über eine Satzung erfolgt durch den Gemeinderat als Verwaltungsorgan der Gemeinde (§ 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO).

Nach § 6 Abs. 3 HS sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Stadtrat vorbehalten ist, den zuständigen Ausschüssen innerhalb ihres Aufgabengebietes zur Vorberatung zugewiesen werden, weshalb hier eine Vorberatung im Technischen Ausschuss erfolgt.

**Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:**

Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39 Abs. 5 GemO). Die Beschlussfassung erfolgt in öffentlicher Sitzung, da weder das öffentliche Wohl noch ein berechtigtes Interesse Einzelner betroffen ist (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GemO).

|            |            |                |        |        |        |        |                    |
|------------|------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Verfasser: | Abteilung: | OB-Büro JS/JA: | FBI 1: | FBI 2: | FBI 3: | FBI 4: | Oberbürgermeister: |
|            |            |                |        |        |        |        |                    |

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Sondergebiet Vier Jauchert–Hauptstraße“ entsprechend des beigefügten Übersichtsplans vom 07.09.2022.
2. Der Stadtrat stimmt nach eingehender Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen (gem. Anlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu.
3. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### 1. Verfahren:

Der Stadtrat hat am 30.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Vier Jauchert – Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden, mit dem die Nahversorgung für Kollmarsreute und Windenreute gesichert werden soll.

Zur Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB wurde die gem. § 7 Abs. 1 vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung nach Anlage 3 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) durchgeführt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden, wurden am 06.05.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung bis zum 07.06.2021 gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.05.2021 bis zum 07.06.2021 über die Homepage der Stadt Emmendingen sowie durch Auslegen im Rathaus.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung sind der Sitzungsvorlage beigefügt.

Die vorliegenden Anregungen sowie der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sind im Technischen Ausschuss vorzubereiten und anschließend im Stadtrat endgültig in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der Ortschaftsrat Kollmarsreute wird angehört.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften zur nachfolgenden vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung vorgeschlagen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu unterrichten.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Lebensmitteldiscounter, sowie einem aufgegebenen Metzgereibetrieb bebaut. Diese Flächen sind als Mischgebiet, die rückwärtig angrenzenden Freiflächen sind als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Das Plangebiet bietet durch seine integrierte Lage innerhalb der Ortschaft Kollmarsreute gute Voraussetzungen für die Verbesserung der Nahversorgung.

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes bedarf der Ausweisung einer Sondergebietsfläche. Im Bebauungsplanverfahren sind dabei auch die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu prüfen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Vier Jauchert – Hauptstraße“ wird ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt, Regelungen zu Nutzung und Gestaltung der Freiflächen, sowie grünordnerische, Artenschutz- und Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Ergänzend zu den Bebauungsvorschriften werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ergänzende Regelungen getroffen. Diese betreffen:

- Die Übernahme von Planungskosten durch den Vorhabenträger,
- die Durchführung von Artenschutzmaßnahmen,
- die Anbindung der neuen Zufahrten an die Hauptstraße,
- die Aufstellung von Altglascontainern auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes,
- die Grundstücksveräußerung der rückwärtigen, im Eigentum der Stadt befindlichen, Teilfläche des Geltungsbereichs an den Vorhabenträger

Der ausgearbeitete und mit dem Vorhabenträger abgestimmte städtebauliche Vertrag wird dem Technischen Ausschuss vor Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird in der Sitzung vorgelegt und erläutert.

**Historie:****Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:**

06.05.2021 bis 07.06.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
12.01.2022 Austausch Bürgerforum / Herr Schneider / Stadtverwaltung

**Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:**

24.05.2011 Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Vier Jauchert“, in dem auch das Plangebiet liegt. (SV 0473/11)  
30.03.2021 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße " (SV 0413/21)

**Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit  
(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und  
Klima/Umweltschutz)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Vier Jauchert - Hauptstraße" wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Kollmarsreute ermöglicht.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine erschlossene und weitestgehend überbaute, bzw. versiegelte Fläche. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich somit auf den derzeit noch unbebauten Grundstücksstreifen am nördlichen Gebietsrand, der jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vier Jauchert“ liegt und als gewerbliche Fläche ausgewiesen ist.

Mit der Verbesserung der Nahversorgung für Kollmarsreute und Windenreute, sowie der Nutzung vorhandener Innenbereichsflächen werden Ergebnisse und Ziele der Perspektivwerkstatt bzw. des Stadtentwicklungskonzepts aufgegriffen.

Im Zuge der Planung erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit der die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben ermittelt und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hauptstraße ermittelt. Die Leistungsfähigkeit der beiden geplanten Zufahrten ist ausreichend, eine separate Abbiegespur ist nicht erforderlich.

In einer Schallimmissionsprognose wurden mögliche immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen untersucht. Durch Regelungen zu technischen Anlagen des Marktes, Öffnungszeiten und Andienung werden die einschlägigen Vorgaben eingehalten.

Die Entwässerungssituation verbessert sich durch die neue Planung: das Hauptdach ist zu begrünen, so dass anfallendes Regenwasser zum Teil verdunsten kann, bzw. verzögert abgeleitet wird. Auf dem Grundstück werden Versickerungsmulden angelegt, so dass die abgeleitete Menge gegenüber dem IST-Zustand deutlich reduziert wird.

**Anlagen:**

|                       |   |                       |
|-----------------------|---|-----------------------|
| SV 0143/22, Anlage 1  | Geltungsbereich   | i.d.F. vom 07.09.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 2  | Entwurf Rechtsplan  | i.d.F. vom 27.10.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 3  | Entwurf Bebauungsvorschriften   | i.d.F. vom 27.10.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 4  | Entwurf Begründung  | i.d.F. vom 27.10.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 5  | saP, Artenschutz  | i.d.F. vom 06.12.2021 |
| SV 0143/22, Anlage 6  | Verkehrsuntersuchung  | i.d.F. vom 02.03.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 7  | Schallimmissionsprognose  | i.d.F. vom 20.05.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 8  | Geotechnischer Bericht  | i.d.F. vom 20.08.2021 |
| SV 0143/22, Anlage 9  | Flächen- und Abflussbilanz Oberflächenwasser                                      | i.d.F. vom 11.08.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 10 | Auswirkungsanalyse Einzelhandel   | i.d.F. vom 20.12.2021 |
| SV 0143/22, Anlage 11 | Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung   | i.d.F. vom 12.09.2022 |
| SV 0143/22, Anlage 12 | Eingegangene Anregungen (§§ 3(1) und 4(1) BauGB) mit Stellungnahme der Verwaltung | i.d.F. vom 27.10.2022 |

**Finanzen**

Budget (THH & Produktgruppe):

Beschluss des KuS/TA/HA/SR vom:

ÜPI/API-Deckung: