

Sitzungsvorlage Nr. 278/2018

Planungsausschuss

am 11.07.2018

zur Beschlussfassung

- **Öffentliche Sitzung** -

Zu Tagesordnungspunkt 1

Bauleitpläne

I. Sachvortrag:

Zu den einzelnen Verfahren wird nachfolgend der Sachverhalt erläutert. Auf Wunsch kann in der Sitzung zusätzlich ein mündlicher Sachvortrag gegeben werden.

II. Regionalplanerische Wertung

Zu den einzelnen Verfahren wird eine regionalplanerische Wertung abgegeben, womit der Beschlussvorschlag begründet wird.

III. Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss erhebt die nachfolgend genannten Beschlussvorschläge zu Beschlüssen und beauftragt die Geschäftsstelle, diese Beschlüsse als Stellungnahme zu äußern.

IV. Abbildung der Raumnutzungskarte

Die Lage des Plangebietes wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Maßstab 1:50 000) durch einen schwarzen Kreis gekennzeichnet.

V. Abbildung des Bauleitplans

Der Entwurf des Bauleitplanes, wie er dem Verband Region Stuttgart vorliegt, wird ohne Maßstab abgebildet.

Erläuterungen der verwendeten Abkürzungen und Rechtsgrundlagen der Begriffe:**BauGB****= Baugesetzbuch**

- | | |
|---------------|---|
| | Verfahrensschritte zur Bauleitplanung |
| a) § 4 Abs. 1 | = Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| b) § 3 Abs. 2 | = Öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen |
| c) § 13 | = vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans |
| d) § 4 Abs. 2 | = Gleichzeitige Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 1
(bei Verfahren ohne Bedenken zusätzlich § 3 Abs. 2 BauGB) |

BauNVO**= Baunutzungsverordnung**

- | | |
|---|--|
| WR | = Reines Wohngebiet |
| WS | = Kleinsiedlungsgebiet |
| WA | = Allgemeines Wohngebiet |
| WB | = Besonderes Wohngebiet (nur für bestehende Bebauung) |
| M (MI, MD, MK) | = Gemischte Bauflächen (Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet) |
| GEb / GEe | = Eingeschränktes Gewerbegebiet hinsichtlich Nutzungen und Emissionen |
| GE | = Nicht eingeschränktes Gewerbegebiet |
| GI | = Nicht eingeschränktes Industriegebiet |
| SO | = Sondergebiet, z.B. Kurgelände, Einkaufszentren, Messen, Ausstellungen, Hochschulen, Kliniken, Hafengebiete |
| Gemeinbedarfsfläche | = z.B. Schule, Rathaus, Feuerwehr, Kindergarten |
| Versorgungsfläche | = z.B. Trafostation, Heizwerk, Gaswerk, Kläranlage |
| Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen | = Abgegrenzte Geländeänderung |
| Fläche für Lärmschutzmaßnahmen | = Lärmschutzwand, -wand. Gebiete mit Schallschutzmaßnahmen am Gebäude oder durch Grundrissanordnung |
| Verkehrsfläche | = z.B. Straße, Gehweg, Parkplatz, Verkehrsgrün, Feldweg |
| Öffentliche Grünfläche | = z.B. Parkanlage, Kinderspielplatz, Bolzplatz, Sportanlage, Festplatz; kann bauliche Anlagen beinhalten |
| Private Grünfläche | = z.B. Vorgarten, Grabeland; darf nicht überbaut werden |
| Wasserfläche | = z.B. Fluss, Bach, See |
| Pflanzbindung | = Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Bepflanzung oder zur Anpflanzung bestimmter Arten |
| Pflanzgebot / Pflanzzwang | = Verpflichtung zur Neuanpflanzung |
| Fläche für die Landwirtschaft | = Feld und Flur mit Feldwegen |
| Fläche für Forstwirtschaft | = Wald und Waldwege |

Bei Vorlagen des VRS zu Bebauungsplänen verwendete Angaben:

- | | |
|--------|--|
| ha | = Brutto; umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans |
| WE neu | = Anzahl der Wohnungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu errichtet werden können |

Tabellarische Zusammenfassung

	Stadt / Gemeinde	Bebauungsplanverfahren	Beschlussvorschlag
1.	Waldenbuch	"Liebenau VII"	keine Bedenken
2.	Deizisau	"Untere Halden"	keine Bedenken
3.	Winterbach	"Schorndorfer Straße 12 - 18"	keine Bedenken (unter Vorbehalt)
4.	Kornwestheim	"Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)"	keine Bedenken
5.	Tamm	"Marabu Erweiterung"	keine Bedenken (unter Vorbehalt)

Bebauungsplanverfahren

1. Waldenbuch "Liebenau VII"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	1,2	WE neu	34
Festsetzung	WA		

Sachvortrag:

Mit der vorliegenden Planung soll im Nordosten von Waldenbuch der Siedlungsrand arrondiert werden. Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten umschlossen und stellt eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Regionalplanerische Wertung:

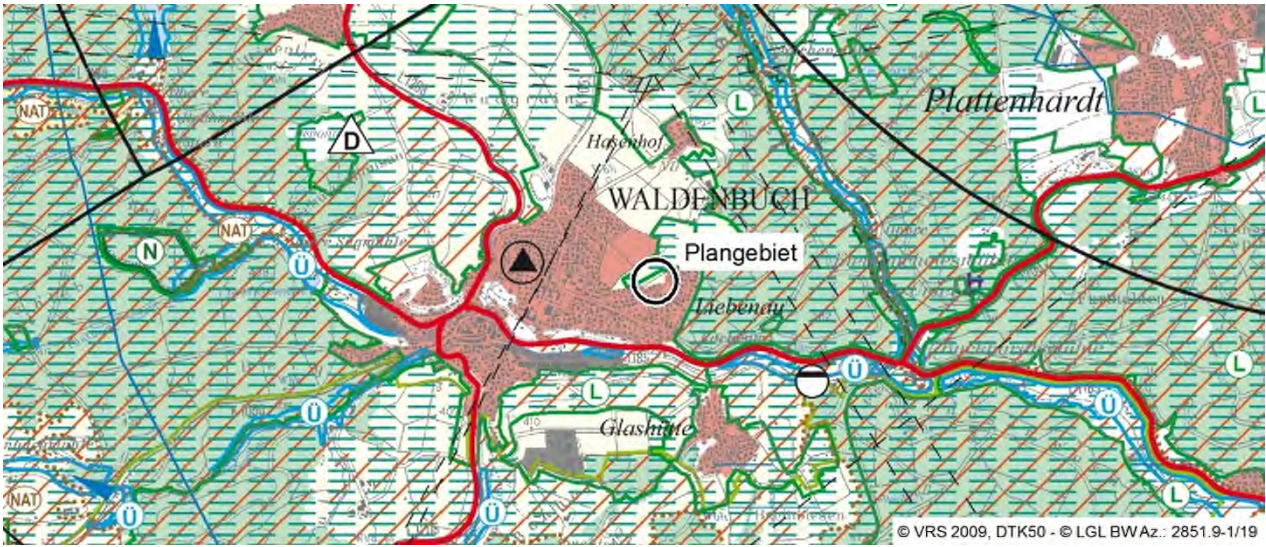
Das städtebauliche Konzept schlägt für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Im südlichen Plangebiet sollen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen.

Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes kann eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar erreicht werden. Die für Waldenbuch regionalplanerisch festgelegte Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wäre damit eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Liebenau VII" (ohne Maßstab)



2. Deizisau
"Untere Halden"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,5	WE neu	17
Festsetzung	WA		

Sachvortrag:

Mit Entwicklung der Wohnbaufläche „Untere Halden“ wird angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Siedlungsrand städtebaulich geordnet und erweitert.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ dar und wird im Zuge der Berichtigung in Wohnbaufläche geändert.
 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Regionalplanerische Wertung:

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Für die Ermittlung der Bruttowohndichte wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass mit jedem Einzelhaus bzw. mit jeder Doppelhaushälfte im Durchschnitt 1,5 Wohneinheiten entwickelt werden können. Mit der Planung können somit auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts 17 neue Wohneinheiten entstehen.

Außerdem wird von einer statistischen Belegungsdichte von derzeit 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit für Deizisau ausgegangen. Bei einer anrechenbaren Größe von 0,5 ha für das geplante Wohngebiet, ermittelt sich somit eine Bruttowohndichte von 71 Einwohnern pro Hektar.

Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Deizisau mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar für alle Neuausweisungen vor. Mit der vorgesehenen Planung wird dieser Wert eingehalten.

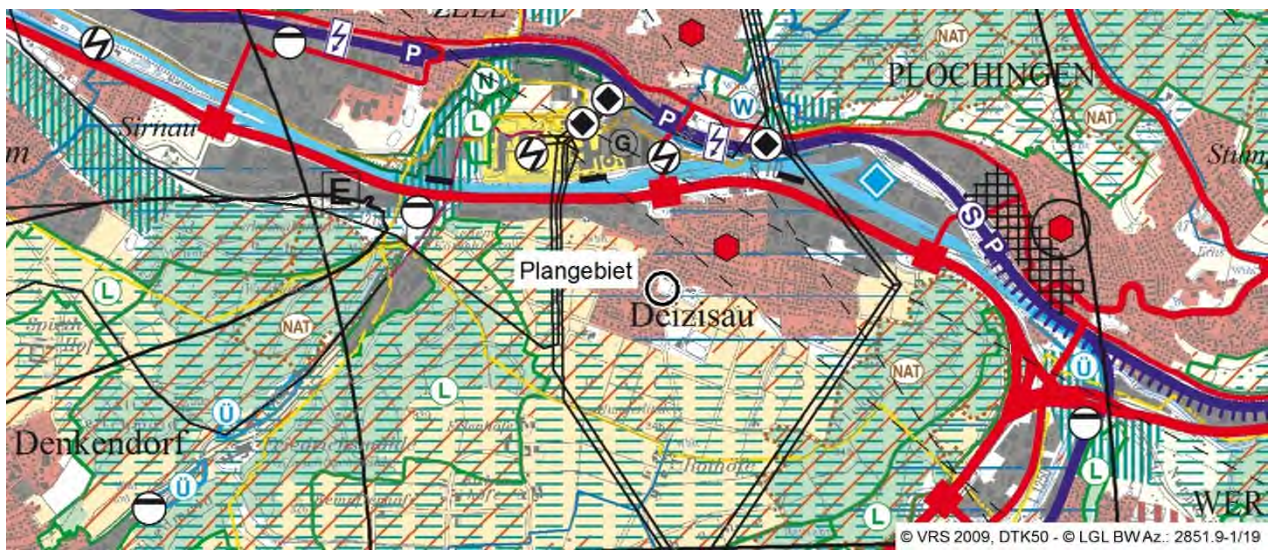
Der Regionalplan legt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.3.6 (G)) fest. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Weitere Regionalplanerischen Festlegungen bestehen für das Plangebiet nicht.

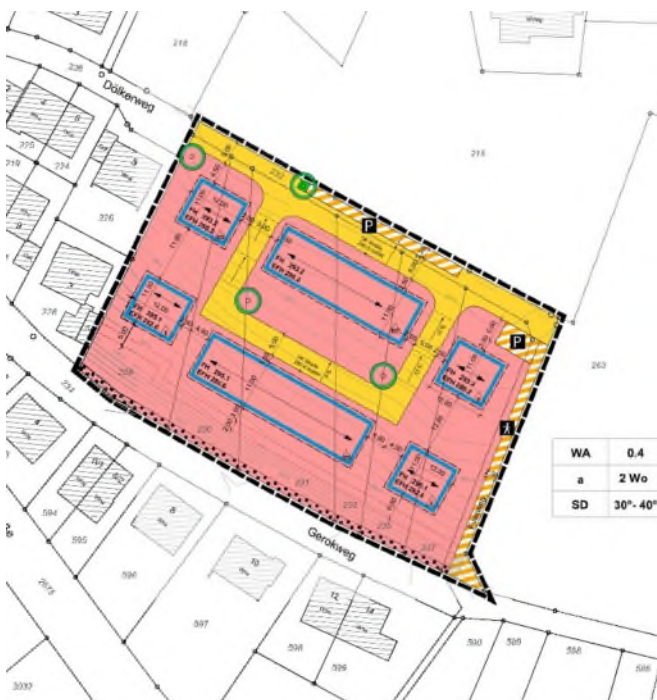
Beschlussvorschlag:

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Untere Halden" (ohne Maßstab)



3. Winterbach**"Schorndorfer Straße 12 - 18"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	10 %
Größe ha ca.	1,2	WE neu	-
Festsetzung	SO Drogeriemarkt + SO Lebensmitteleinzelhandel + WA + MI + Fläche für Gemeinbedarf: Altenzentrum		

Sachvortrag:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung von Sondergebieten mit entsprechendem konkreten textlichen Festsetzungen für die geplanten Einzelhandelsnutzungen vorgesehen (SO1 bzw. SO2). Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um die Verlagerung und Vergrößerung eines rd. 150 m westlich des geplanten Standorts bestehenden Marktes, bei dem Drogeriemarkt um eine Neuansiedlung. Der bestehende Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 580 m².

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Winterbach, rd. 250 m vom Ortskern entfernt. Nördlich und östlich schließen zusammenhängende Wohngebiete unmittelbar an, im westlichen Anschluss befindet sich ein Altenzentrum. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen liegen Auswirkungsanalysen vor.

Regionalplanerische Wertung:

Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans. In der Gemeinde Winterbach sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen aufgrund fehlender zentralörtlicher Einstufung (nur) zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich aufgrund des Sortiments zunächst prinzipiell um Einrichtungen der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass darüberhinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die vorliegenden Auswirkungsanalysen kommen darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können, die Vorhaben damit auf die örtliche Versorgung abgestimmt und keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Hierbei erfolgt auch eine gemeinsame Betrachtung beider Vorhaben.

Der Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes kann demnach zu rd. 85 % aus der örtlichen Kaufkraft Winterbachs erzielt werden. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebots von mindestens 70 % ist damit eingehalten. Die durch den erweiterten Markt hervorgerufene Umsatzumverteilung wird sich laut Gutachten im Wesentlichen in Winterbach selbst auswirken und sich hier fast ausschließlich auf den am nördlichen Ortsrand von Winterbach bestehenden (großflächigen) Lebensmittelvollsortimenter konzentrieren und dort zu einem Umsatzverlust von rd. 8-9 % führen. Damit kann auch der relevante Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots eingehalten werden.

Gegenüber potenziell betroffenen Nachbargemeinden ergeben sich Umverteilungsquoten von rd. 1-2 % (Remshalden, Schorndorf). Der relevante Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von höchstens 10 % kann damit jeweils eingehalten werden.

In Bezug auf den Drogeriemarkt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass der Umsatz zu rd. 74 % aus der örtlichen Kaufkraft erzielt werden kann. Die Umsatzumverteilung des geplanten Drogeriemarktes wird sich in Winterbach aufgrund fehlender entsprechender Anbieter ausschließlich auf Teilsortimente bestehender Lebensmittelmärkte auswirken. Es wird eine Umverteilungsquote von maximal 1 % prognostiziert. Gegenüber potenziell betroffenen Nachbargemeinden ergeben sich Umverteilungsquoten von bis zu 7 % (Schorndorf, Weinstadt). Der relevante Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von höchstens 10 % kann eingehalten werden. Dies gilt auch bei der im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens vorgenommenen Gesamtbetrachtung der geplanten Märkte. Im Rahmen der gemeinsamen Betrachtung der geplanten Märkte erreicht die Umverteilungsquote in Winterbach selbst zwar 10 % und damit den Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots. Für den von den Auswirkungen in erster Linie betroffenen Lebensmittelmarkt in dezentraler Lage am nördlichen Ortsrand sieht der Gutachter vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit und besonderen Konzeption dieses Marktes jedoch keine Gefährdung.

Der Standort der geplanten Einzelhandelsbetriebe befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum von Winterbach und unmittelbar zugeordnet zu Wohngebieten. Er wird daher im Hinblick auf das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans aus regionalplanerischer Sicht als zumindest teilintegrierte Lage bewertet. Insgesamt können die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans eingehalten werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Remstalstrecke der Deutschen Bahn. Nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplanes ist im Abschnitt Waiblingen – Schorndorf die Trasse für die Erweiterung der Remstalstrecke um ein drittes Gleis freizuhalten. Nutzungen und Maßnahmen, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten, sind unzulässig. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und die Trassenfreihaltung zu gewährleisten. Empfohlen wird, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplan „Schorndorfer Str. 12-18“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen, soweit gewährleistet ist, dass eine Trasse für die Erweiterung der Remstalstrecke um ein drittes Gleis freigehalten wird. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Schorndorfer Straße 12 - 18" (ohne Maßstab)



4. Kornwestheim

"Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	
Größe ha ca.	1,0	WE neu	-
Festsetzung	SO großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt		

Sachvortrag:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes um 150 m² von derzeit 1.470 m² auf rd. 1.620 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes im nördlichen Bereich der Siedlung Pattonville, zwischen Pattonville und dem Ludwigsburger Ortsteil Grünbühl vorgesehen. Für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes liegt eine Auswirkungsanalyse vor.

Regionalplanerische Wertung:

Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung handelt es sich um großflächigen Einzelhandel, der in der im Landesentwicklungsplan gemeinsam mit Ludwigsburg als Mittelzentrum festgelegten Stadt Kornwestheim zunächst prinzipiell zulässig ist. Der Standort befindet sich jedoch außerhalb des im Regionalplan für großflächigen Einzelhandel festgelegten Vorranggebietes. Das geplante Vorhaben ist an diesem Standort daher (nur) dann zulässig, wenn es ausschließlich der örtlichen Grundversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die Nahversorgung auch in benachbarten Kommunen zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).

Bei dem zu erweiternden Lebensmittelmarkt handelt es sich aufgrund des Sortiments zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), wobei zu gewährleisten ist, dass darüberhinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies wird über sortimentsbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Das vorliegende Gutachten kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können, das Vorhaben damit auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist und keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Umsatz des erweiterten Lebensmittelmarktes kann demnach zwischen rd. 74 % (obere Variante des voraussichtlichen Umsatzes) und rd. 82 % (untere Variante des voraussichtlichen Umsatzes) aus der örtlichen Kaufkraft aus Pattonville erzielt werden. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebots von mindestens 70 % kann damit eingehalten werden. Die durch den erweiterten Markt hervorgerufene Umsatzverteilung wird laut Gutachten sowohl in Pattonville selbst als auch in benachbarten Gemeinden zu Umsatzverlagerung von maximal rd. 1 % führen. Damit wird der relevante Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % deutlich unterschritten.

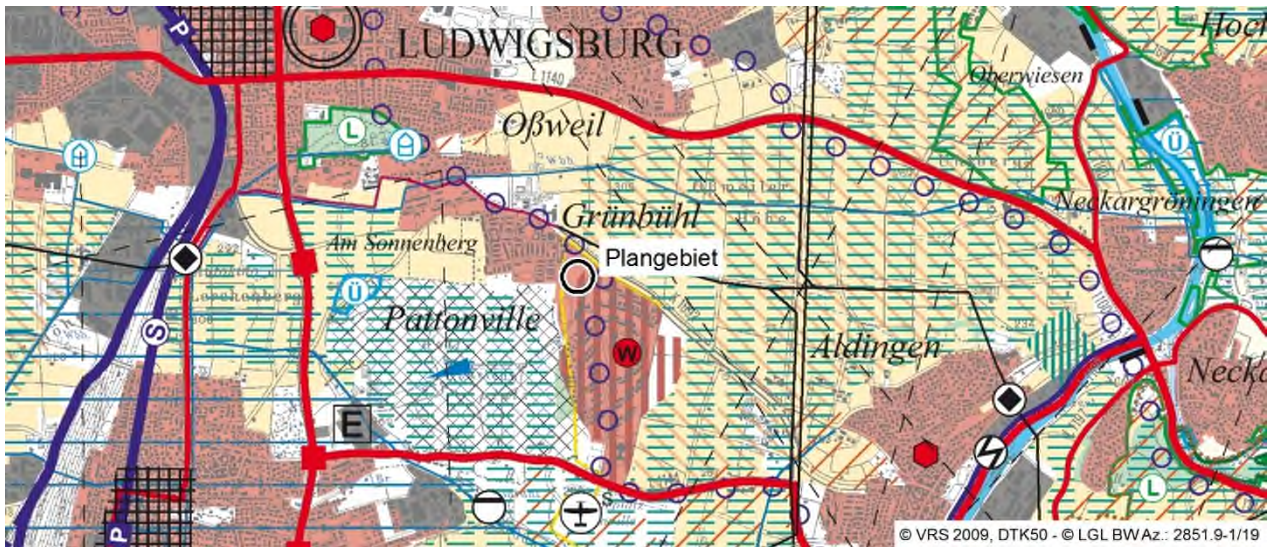
Der Standort des zu erweiternden Lebensmittelmarktes befindet sich zwar außerhalb des Ortszentrums von Pattonville, liegt aber zugeordnet zu westlich und südöstlich anschließenden zusammenhängenden Wohngebieten. Da es sich darüber hinaus um die Erweiterung eines bestehenden Marktes und damit um eine etablierte Nahversorgungslage handelt, ist mit der Erweiterung jedenfalls keine Verschlechterung der Nahversorgung verbunden.

Insgesamt können die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans eingehalten werden. Andere Belange des Regionalplans werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

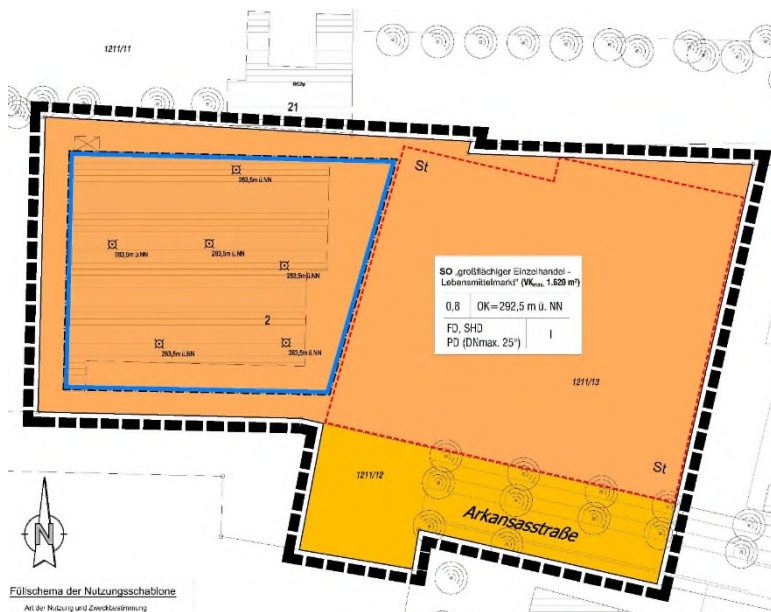
Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)“ stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Sondergebiet Einzelhandel (Pattonville Nord)" (ohne Maßstab)



5. Tamm
"Marabu Erweiterung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Gewerbebetriebe bestehen
Größe ha ca.	2,2	WE neu	-
Festsetzung	GI + Gee		

Sachvortrag:

Das Plangebiet liegt im Osten von Tamm in einem Gewerbegebiet. Auf dem Gelände sollen die bereits bestehenden Gebäude der Firma Marabu GmbH & Co. KG um weitere Produktionsgebäude ergänzt werden. Für diese Erweiterungen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sowohl die bestehende, umgebende Bebauung, als auch die entsprechenden betrieblichen Notwendigkeiten berücksichtigen.

Regionalplanerische Wertung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben detailliert geregelt. Dazu werden im festgesetzten Industrie- bzw. im Eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise je ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen sowie mit Waren, die an der Stätte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern die Verkaufsfläche in der Summe 800 m² nicht übersteigt und durch Gutachten nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Tamm oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind. Die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen aus dem Regionalplan sind unter den Hinweisen im Textteil entsprechend aufgeführt.

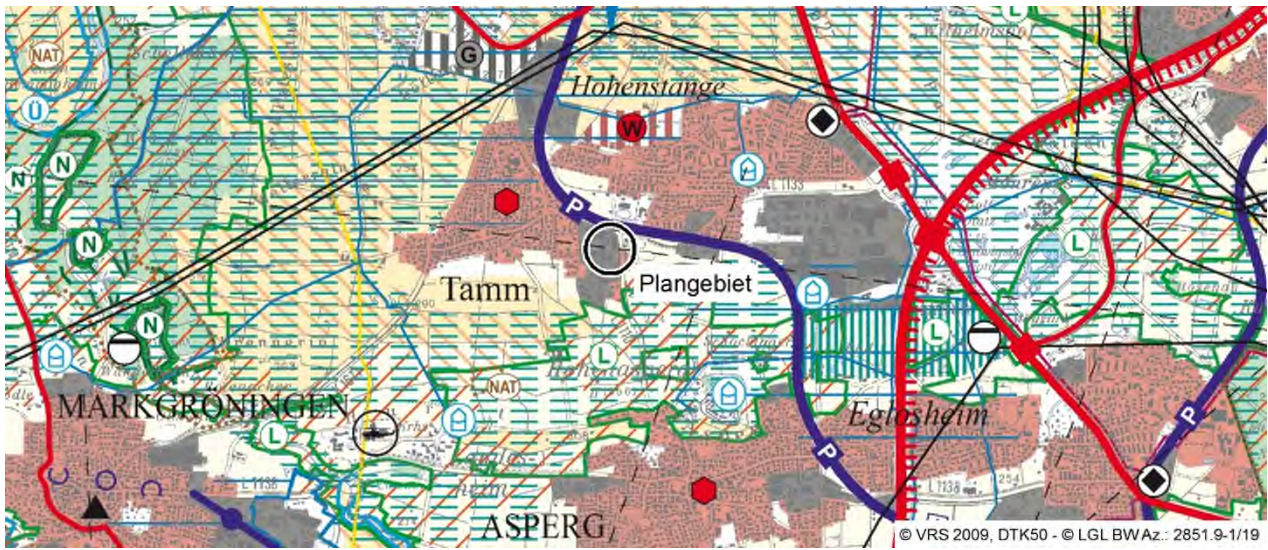
Die Gemeinde Tamm ist im Regionalplan dem Siedlungsbereich ohne zentralörtliche Funktion zugeordnet. Dementsprechend wäre hier nach Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) in Verbindung mit Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, unzulässig.

Aus regionalplanerischer Sicht ist daher sicherzustellen, dass keine Einzelhandelsagglomeration, auch mit nicht zentrenrelevanten, Sortimenten im Sinne des Regionalplans entstehen kann.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung werden regionalplanerische Bedenken unter der Maßgabe zurückgestellt, dass durch geeignete Festsetzungen die Entwicklung einer in der Summe der Verkaufsflächen großflächige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Marabu Erweiterung" (ohne Maßstab)

