

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 15.07.2013

Drucksache Nr. **2013/172**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 02.07.2013
Aktenzeichen 628.0
Mitwirkung

Änderung von Bebauungsplänen jeweils im vereinfachten Verfahren zur Umsetzung des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

- a) Bebauungsplan Bahnhof - Industrie West I, 3. Änderung**
 - b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung**
 - c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung**
 - d) Bebauungsplan Ravensburgerstraße, 2. Änderung**
 - e) Bebauungsplan "Waltersbühl II", 6. Änderung**
 - f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung**
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1.) Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der Abwägungsvorschläge gemäß der Anlage für folgende Bebauungsplanänderungen vorzunehmen:

- a) Bebauungsplan Bahnhof - Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung
- d) Bebauungsplan Ravensburgerstraße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan "Waltersbühl II", 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen wird auf eine erneute Auslegung verzichtet.

2.) Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Landesbauordnung folgende im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellten Bebauungspläne jeweils in der Fassung vom 28.6.2013 als Satzung:

- a) Bebauungsplan Bahnhof - Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung
- d) Bebauungsplan Ravensburgerstraße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan "Waltersbühl II", 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 11.3.2013 beschlossen die o.g. sechs Bebauungspläne zur Umsetzung des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes zu ändern und auf der Grundlage der Bebauungsplanentwürfe vom 26.2.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchzuführen.

In den Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne erfolgte die Beteiligung der Behörden nach Anschreiben vom 27.3.2013 parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 02.04.2013 bis zum 03.05.2013.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden innerhalb der Verwaltung unter Hinzuziehung des Büros Pesch Partner bearbeitet.

Aufgrund der gemeinsamen Zielsetzung der Bebauungsplanänderungen, nämlich das Einzelhandelskonzept sowie das Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept umzusetzen, sind von Seiten der Behörden zu den einzelnen Bebauungsplanverfahren überwiegend wortgleiche Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise eingegangen, so dass deren Inhalte nachfolgend zusammenfassend für alle Bebauungsplanänderungen erläutert werden.

Für alle Bebauungsplanverfahren wurden vom Regierungspräsidium, Referat 26 auf die Regelungen des §20 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Dieser Hinweis wurde aufgenommen. Ebenso wurden die Hinweise zur Geotechnik des Regierungspräsidiums Tübingen in den Textteil aufgenommen. Die Anregungen und Hinweise der DB Services u.a. in Bezug auf Immissionen wie Erschütterungen, Lärm und Funkenflug wurden aufgrund der vorhandenen Abstände der Bahnanlagen nur in der 3. Änderung des Bebauungsplans Bahnhof Industrie West I als Hinweis aufgenommen.

Die Hinweise der Telekom sowie der EnBW werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Da es sich bei den Plangebieten um bereits bebaute Bereiche handelt und lediglich sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ändert, sind keine planungsbedingten Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

Zur 6. Änderung des Bebauungsplans Waltersbühl II hat das Referat 21 des Regierungspräsidiums Tübingen Anregungen zur Festsetzung des Sondergebietes „Supermarkt“ vorgebracht. Die Zweckbestimmung wurde demzufolge näher erläutert. Verkaufsflächenobergrenzen wurden aufgrund des bereits bestehenden Baufensters nicht vorgegeben, da sich diese aus der überbaubaren Fläche ergibt.

Die Öffentlichkeit hat nur zur 6. Änderung des Bebauungsplans Waltersbühl II eine Stellungnahme eingereicht. Die darin vorgebrachten Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Einzelhandelsausschluss im GE 1, dem sog. ehemaligen Dachserareal.

Es wird darauf verwiesen, dass auf dem Grundstück vom Eigentümer ein Garten- und Baumarkt geplant sei. Seit Juni 2013 liegt dem Baurechtsamt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.800 m² auf dem ehemaligen Dachserareal vor. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wangen, beschlossen im September 2012, als auch des Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes, welche Grundlagen für die Bebauungsplanänderungen darstellen, ist dort kein Fachmarktstandort vorgesehen. Aufgrund der fehlenden Gewerbeflächen sollen die vorhandenen Gewerbeflächen für das klassische Handwerk und Gewerbe vorgehalten werden.

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gemäß der Anlage zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden keine wesentlichen Bebauungsplanänderungen bei allen sechs Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

1. Abwägungs- und Beschlussvorschlag vom 28.6.2013 für folgende Bebauungspläne:

- a) Bebauungsplan Bahnhof - Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung
- d) Bebauungsplan Ravensburgerstraße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan "Waltersbühl II", 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung

2. Folgende Bebauungspläne jeweils Textteil, Planteil und Begründung vom 28.06.2013

- a) Bebauungsplan Bahnhof - Industrie West I, 3. Änderung
- b) Teilbebauungsplan Haid Mitte, 3. Änderung
- c) Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 1. Änderung
- d) Bebauungsplan Ravensburgerstraße, 2. Änderung
- e) Bebauungsplan "Waltersbühl II", 6. Änderung
- f) Bebauungsplan Niederwangen - Gewerbegebiet (Unteres Feld), 2. Änderung