

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 16.03.2015

Drucksache Nr. **2015/076**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 04.03.2015
Aktenzeichen 797.3
Mitwirkung

Aufstellung Teilbebauungsplan "Gewerbegebiet Haid" - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren; Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt den Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 04.03.2015.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese Satzungsentwürfe die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Sachdarstellung

Im östlichen Bereich des Teilbebauungsplans „GE Haid“ wurde in dem dort festgesetzten Sondergebiet ein Baumarkt mit den dazu gehörenden Nebenanlagen sowie einem Stehcafé im Eingangsbereich errichtet. Dieser soll nun umgebaut und erweitert werden. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 8.500 m² auf ca. 11.400 m². Nördlich des Bestandsgebäudes sollen eine ca. 980 m² große beheizbare Warmhalle, eine ca. 1.020 m² große frostfreie Kalthalle sowie eine nicht überdachte rund 880 m² große Freiverkaufsfläche errichtet werden. Die Verkaufsfläche des originären Bau- und Gartenmarktes soll hingegen nur um ca. 250 - 300 m² vergrößert werden. Hierbei sollen insbesondere die Sortimente Gartengeräte und -zubehör, Pflanzen, Zooartikel und Tiernahrung, Gartenbaustoffe und Gartenhölzer erweitert bzw. neu eingeführt werden. Des Weiteren ist eine Neuordnung der Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie der Erschließung für den Lieferverkehr geplant.

Die Erweiterung des Baumarktes soll auf den nördlich gelegenen Flächen erfolgen, die im rechtswirksamen Teilbebauungsplan „GE Haid“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind. Der Betreiber des Baumarktes hat hier eine ca. 5.580 m² große Fläche erworben, die unmittelbar an das bisherige Baumarktgrundstück angrenzt. Im Zuge der Bauvorbereitungen

wurde bereits ein die potenzielle Erweiterungsfläche querender Mischwasserkanal an die nördliche Grenze des neuen Flurstückes Nr. 918/21 verlegt, so dass die frühere Leitungstrasse nun baulich genutzt werden kann. Da bereits im Bestand das Merkmal der Großflächigkeit deutlich überschritten wird (Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig ab einer Verkaufsfläche von 800 m² großflächig) und die geplante bauliche Erweiterung neben den bereits bestehenden Verkaufsflächen etwa 2.900 m² zusätzliche Verkaufsfläche umfasst, ist das Vorhaben nur in einem Sonder- oder einem Kerngebiet zulässig. Die vormals als Gewerbegebiet festgesetzte potenzielle Erweiterungsfläche soll im Zuge der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „GE Haid“ nun wie die originäre Baumarktfläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dem Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept ergebenden Anpassungen umzusetzen. Das westlich der Ravensburger Straße und nördlich der Straße Haidösch gelegene Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Versorgungsbereich definiert, liegt jedoch innerhalb des Fachmarktzentrams „Siemensstraße / Haidösch“. Gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll hier durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich gestützt werden. Des Weiteren soll innerhalb des Stadtgebietes eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes umgesetzt werden. Vergnügungsstätten sollen entsprechend des Konzeptes auf die Sondergebiete in der Zeppelinstraße sowie im Haidösch gelenkt werden.

Zur Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat am 11.03.2013 beschlossen, den Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet Haid“ zu ändern und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde als Planauslage vom 2. April bis 3. Mai 2013 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Behördenbeteiligung erfolgte parallel. Die Anregungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in der Übersichtstabelle - Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsempfehlungen – in der Anlage aufgeführt.

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haid“ wurden folgende wesentliche Änderungen im Plan- und Textteil vorgenommen:

- Erweiterung des Sondergebietes in nördliche Richtung, Verkleinerung des bislang hier festgesetzten Gewerbegebietes GE¹
- Räumliche Verlagerung des Schutzstreifens und der Belastungsflächen zugunsten des verlegten Mischwasserkanals
- Änderung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen)
- Im östlichen Plangebiet wird im Bereich des Knotenpunktes Ravensburger Straße / Haidösch statt des bisherigen Sondergebietes ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Überarbeitung der zulässigen Nutzungen im Gewerbe- und Sondergebiet

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen der 2. Änderung gegenüber den textlichen Festsetzungen des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ von 2002 sind diese in einem gesonderten Dokument „Änderungen der Festsetzungen der Originalfassung vom 22.03.2002“ grafisch dargestellt.

Da die festgesetzten Verkaufsflächen zu einer Überschreitung des Schwellenwertes nach Anlage 1 Ziff. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) führen, wurde für das geplante Vorhaben gemäß Ziff. 18.8 i. V. m. Ziff. 18.6 der Anlage 1 UVPG eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ nach § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt.

Die fachgutachterliche Überprüfung des Bauvorhabens im Hinblick auf die in Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale und Kriterien hat ergeben, dass kumulative Auswirkungen im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben nicht zu erwarten sind, da hier gemäß den Zielsetzungen der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „GE Haid“ keine anderen Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Des Weiteren ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG durch dieses Bauvorhaben zu rechnen. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung ist für den geplanten Umbau und die Erweiterung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Da auch die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden, kann das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“, Plan- und Textteil jeweils in der Fassung vom 04.03.2015
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ in der Fassung vom 04.03.2015
- Originalfestsetzungen Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet Haid“ von 2002 mit Kennzeichnung der Änderungen
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG in der Fassung vom 04.03.2015
- Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsempfehlungen
- Vorentwurf 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ entsprechend der frühzeitigen Beteiligung

Hinweis: Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Bau- und Heimwerkermarktes in Wangen im Allgäu der GMA vom Oktober 2012 wurde mit der Vorlage 2013/063 bereits versendet.