

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 11.03.2013

Drucksache Nr. **2013/063**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 26.02.2013
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Teilbebauungsplan "Gewerbegebiet Haid", 2. Änderung; Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt, dass der Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet Haid“ nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) geändert wird.

Maßgebend für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 27.2.2013 der Stadt Wangen im Allgäu.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Toom Baumarkt beabsichtigt auf der Gemarkung Wangen die Erweiterung ihres Baumarktes im Gewerbegebiet Haid. Entsprechend der Bauvoranfrage ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 8.800 m² auf ca. 11.800 m² beabsichtigt. Insbesondere sollen die Sortimente Gartengeräte und -zubehör, Pflanzen, Zooartikel und Tiernahrung, Gartenbaustoffe, Gartenhölzer erweitert bzw. neu implementiert werden. Baulich sollen eine mit 21°C beheizbare sog. Warmhalle von 900 m², eine frostfreie sog. Kalthalle von 900 m² sowie eine nicht überdachte Freiverkaufsfläche von rund 1.240 m² errichtet werden.

Der bestehende Toom-Baumarkt liegt im Sondergebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“. Die Erweiterung des Baumarktes soll auf dem angrenzenden Gewerbegebiet erfolgen. Da die Erweiterung im Gewerbegebiet mit etwa 3.000 m² Verkaufsfläche liegt und somit das Merkmal der Großflächigkeit überschritten hat (Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ab einer Verkaufsfläche von 800 m² großflächig), sind solche Vorhaben i.d.R. nur in einem Sonder- oder Kerngebiet zulässig.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Bauvoranfrage wurde seitens des

Regierungspräsidiums aufgeführt, dass nur durch planerische Steuerung die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms 2002 berücksichtigt und durchgesetzt werden können und die Bebauungsplanänderung nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Folglich ist für das Gesamtvorhaben der Bebauungsplan zu ändern.

Demzufolge hat die Toom Baumarkt GmbH ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Aufgrund der Änderung des Gebietstyps von Gewerbegebiet in Sondergebiet ist die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ im Regelverfahren erforderlich.

Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wangen vom September 2012, Seite 84, stellt die Erweiterung des toom-Baumarktes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine Gefahr für die Entwicklung der Innenstadt dar, kann aber einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Sicherung des regional strahlenden toom-Baumarktes leisten und somit den gesamten Bereich aufwerten und ist somit positiv zu bewerten.

Das westlich der Ravensburger Straße gelegene Plangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert, sondern als Fachmarktstandort Siemensstraße/ Haidösch. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb entsprechend der Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten die Erhaltung und Entwicklung der genannten zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu. Des Weiteren soll innerhalb des Stadtgebietes eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wangen im Allgäu umgesetzt werden. Dieses sieht vor, dass Vergnügungsstätten nur in den bestehenden Sondergebieten Haidösch (toom-Baumarkt) und Zeppelinstraße (Rewe, Edeka) in den Ober- und Untergeschossen zulässig sein soll.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ vom 27.2.2013 der Stadt Wangen im Allgäu.
- Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Bau- und Heimwerkermarktes in Wangen im Allgäu der GMA-Gutachten vom Oktober 2012
- Lageplan Bauvorhaben Toom Baumarkt der toom Baumarkt GmbH vom 19.01.2013