

Bebauungsplanänderung „Sigmaringer Straße Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

I. Sachstandsbericht

Am südlichen Ortseingang der Kernstadt Gammertingen besteht für eine gewerblich genutzte Fläche zwischen der B 32 Sigmaringer Straße und der Lauchert ein Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe. In Folge der Reaktivierung einer ehemaligen Gewerbebrache der früheren „Möbelfabrik und Sägewerk Genkingen“ hat die Stadt Gammertingen im Jahre 2004 erstmals einen Bebauungsplan „Sigmaringer Straße Süd“ aufgestellt. In der weiteren Folge der konkreten Bebauungssituation wurden in den Folgejahren zwei Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt, die allerdings nicht rechtskräftig abgeschlossen worden sind.

Aufgrund geänderter Planungsziele der Stadt Gammertingen ist nun eine Überarbeitung des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“ erforderlich. Die geänderten Planungsziele ergeben sich unter anderem aus dem Einzelhandelsgutachten der Firma BBE Köln vom November 2011 und den im Plangebiet bereits realisierten Einzelhandelsnutzungen. Auf Basis des Einzelhandelsgutachtens hat der Stadtrat im Rahmen seiner Beschlüsse für die Bebauungspläne „Mittelberg/Europastraße“ und „Europastraße/Lauchert“ ebenfalls Festlegungen zur Stärkung des zentrenrelevanten Handels entsprechend der „Gammertinger Liste“ gefasst. Konkret ist deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“ beabsichtigt, einen Teil des ursprünglich vorgesehenen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umzuwandeln, um so die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt umzusetzen. Des Weiteren soll mit der angestrebten Bebauungsplanänderung eine Anpassung an die vorhandenen Nutzungs- und Erschließungsstrukturen im Plangebiet erfolgen. Die ursprünglich vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes am südlichen Ende des Plangebiets wird nicht mehr weiter verfolgt.

II. Angaben zum Plangebiet und Planungsinhalte

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“ ist ca. 1,8 Hektar groß. Es liegt am südlichen Ortseingang der Kernstadt zwischen der B 32 Sigmaringer Straße und der Lauchert und wird begrenzt durch:

- das Wohnhaus Sigmaringer Straße 40 im Areal der Tankstelle im Norden
- die Bundesstraße B 32 im Osten bzw. Süden
- das Gewässer „Lauchert“ im Westen.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke bzw. Teile von ihnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“: FlSt. 356/12, 356/13/, 356/15, 356/7 und 356/8. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, Stand 16. Mai 2017.

Das Flurstück 356/7, Wohnhaus Sigmaringer Straße 46, wird erstmalig in den Geltungsbereich einbezogen. Für die bestehende Wohnnutzung ergeben sich keine Änderungen, da diese einen Bestandschutz genießt. Dieser umfasst auch Renovierungen und Sanierungen sowie Umbauarbeiten zur Erhaltung der Bausubstanz. Mit der Neufestsetzung wird allerdings auch klar definiert, dass dieses ehemalige Betriebsleiterwohnhaus auch langfristig baulich nach Maßgaben des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“ genutzt werden kann. Der Bebauungsplan sieht hierfür ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor, welches lediglich Nutzungen mit max. mischgebietsverträglichen Störpotentialen zulässt.

III. Wesentlich geplante Festsetzungen im Baugebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“ haben sich entsprechend den Ausweisungen im Grundbebauungsplan von 2004 und den nicht abschließend weiter verfolgten Bebauungsplanänderungen der Jahre 2006 und 2008 Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit dem Lebensmitteldiscountermarkt Lidl, dem Drogeriemarkt Rossmann und dem Bekleidungseinzelhandelsbetrieb Takko sowie die dazu gehörigen Stellplätze und Erschließungsflächen werden entsprechend dem aktuellen Bestand übernommen. Südlich dieser beschriebenen Handelsnutzungen sowie südlich und südwestlich des Wohnhauses Sigmaringer Straße 46 schließt sich eine ursprünglich für einen Bau- und Gartenmarkt vorgesehene Einzelhandelsfläche an, die aktuell ungenutzten Grünflächen zwischen Lauchert und B 32 darstellt. Diese ursprünglich im Sägewerksbetrieb als intensiv genutzte Lagerfläche soll künftig aus der Einzelhandelsnutzung in eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung umgeplant werden, die lediglich Nutzungen mit max. mischgebietsverträglichen Störpotentialen vorsieht. Die vorhandenen Erschließungszonen im nördlichen Teil des Plangebiets erlauben auch für diese zukünftige GEE-Fläche eine ausreichende Verkehrserschließung. Nähere Festlegungen sind der in der Anlage beigefügten Begründung zum Bebauungsplan und den Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

IV. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch sieht mit § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren vor. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Unter den Begriff fallen insbesondere Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, da das gesamte Plangebiet in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt worden ist. § 13 a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² grundsätzlich möglich ist. Die Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO, die im vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden kann, liegt

deutlich unter 20.000 m². Auch der Geltungsbereich mit ca. 18.000 m² ist schon deutlich kleiner als die vorgegebene Flächenzahl.

V. Belange des Umweltschutzes

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist vorgesehen, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Trotzdem ist bei Verfahren nach § 13 a BauGB zu prüfen/sicherzustellen, dass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen. Das sind FFH, Vogelschutz- und Natura 2000 Gebiete. Außerdem sind die Belange des Artenschutzes (§44 BNatSchG) abzuarbeiten. Dies wurde im Rahmen einer umweltökologischen Grobeinschätzung erarbeitet, welche in der Anlage beigelegt ist.

VI. Flächennutzungsplan

Die inzwischen genehmigte, aber noch nicht rechtskräftig bekannt gemachte Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße Süd“ im nördlichen Bereich als Sonderfläche großflächiger Einzelhandel (SO) sowie als gemischte Baufläche im Süden dar. Damit kann die Bebauungsplanänderung auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

In der jüngsten Sitzung des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats am 03. Mai 2017 wurde die Planungsabsicht intensiv vorberaten und dem Gemeinderat mit gewissen Korrekturvorschlägen empfohlen, ein Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB für den Bebauungsplan „Sigmaringer Straße Süd“ einzuleiten.

Eine Vertreterin des Planungsbüros Planstatt Senner wird im Rahmen der Sitzung die Inhalte der Bebauungsplanänderung und der Bauvorschriften vorstellen.

Beschlussvorschläge:

1. Der Bebauungsplan „Sigmaringer Straße Süd“ vom 10. Februar 2004 wird für den gesamten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entfällt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet. Die Änderung wird ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Entwürfe der Satzungen, den Lageplan und die Begründung, alle in der Fassung vom 16. Mai 2017, werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (gemäß § 3, Abs. 2 BauGB); zeitgleich wird (gemäß § 4, Abs. 2 BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anlagen:

In Papierform

- Lageplan zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 16. Mai 2017

Auf CD

- Entwurf zur Begründung, Stand 16. Mai 2017
- Entwurf zu den Bebauungsvorschriften, Stand 16. Mai 2017
- Entwurf der Satzung, Stand 16. Mai 2017
- Umweltökologische Grobeinschätzung, Stand 07. April 2017