

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2019/946	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 612.309	18. September 2019
Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2019 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 26.09.2019 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zarduna" mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:</u> <u>a) Abwägung aller eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u> <u>b) Satzungsbeschluss</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- a) Die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und über alle vorgebrachten Stellungnahmen während der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägungstabelle zu beschließen.
- b) Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als jeweils eigenständige Satzung zu beschließen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09. Mai 2019 wurden sowohl der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. **(siehe BV 2019/896)**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ umfasst hinsichtlich der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf den zeichnerischen Teil hat die Änderung keine Auswirkungen.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist u.a. der geplante Neubau der ZG Raiffeisen eG. Durch den Neubau wird die, in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans, maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.500 m² überschritten. Das Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, bestätigte in einem Gutachten, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche durch eine Bebauungsplanänderung angepasst werden kann.

Des Weiteren soll die bisherige Fassung des Einzelhandelskonzeptes (Sortimentsliste) durch die überarbeitete Fassung des Einzelhandelskonzeptes (Stand 2016) ersetzt werden.

Außerdem sind Änderungen betreffend den Festsetzungen zu Werbeanlagen vorgesehen. Unter anderem soll, wie für alle Gewerbegebiete vorgesehen, dass gängige und nach Rechtsprechung zulässige „Euro-Format“ (10,26 m²) für Werbeanlagen festgesetzt werden.

Weiter beinhaltet die derzeitige Fassung des Bebauungsplans ein sogenanntes generelles Fremdwerbeverbot. Aufgrund der Nichtigkeit dieser Festsetzung soll diese mit der Änderung des Bebauungsplans gestrichen werden.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“:

- Anpassung der Verkaufsfläche bzgl. des Bauvorhabens der ZG Raiffeisen eG
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes
- Anpassung der Vorschriften für Werbeanlagen

Die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan fand in der Zeit vom 03. Juni bis 05. Juli 2019 statt. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Finanzielle Auswirkungen:

2/3 der Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden von der Gemeinde übernommen. 1/3 der Planungskosten übernimmt die ZG Raiffeisen eG aufgrund desgeplanten Bauvorhabens.

Anlage:

- Abwägungstabelle der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage (Stand: 26.09.2019)
- Entwurf des künftigen Bebauungsplans: Satzungen (Stand: 26.09.2019)
- Entwurf des künftigen Bebauungsplans: Begründung (Stand: 26.09.2019)
- Entwurf des künftigen Bebauungsplans: Anlagen:
 - Anlage 1: Einzelhandelssortimentsliste, Stand 2016
 - Anlage 2: Flächenzusammenstellung des zentrenrelevanten Sortiments Raiffeisen Markt + Raiffeisen Baucenter, Stand 2017
 - Anlage 3: Stellungnahme Dr. Acocella vom 29.08.2019

Sachverhalt nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über den Sachverhalt beraten. Dem Gemeinderat wird empfohlen:

- a) Die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und über alle vorgebrachten Stellungnahmen während der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägungstabelle zu beschließen.
- b) Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als jeweils eigenständige Satzung zu beschließen.