

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2019/998	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.418	14. Januar 2020
Bau- und Umweltausschuss am 13.01.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 23.01.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain II" mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:</u> <u>a.) Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Fischerrain II" und für die örtlichen Bauvorschriften nach § 13 a BauGB</u> <u>b.) Billigung des Planentwurfs</u> <u>c.) Beschluss über die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- a) den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen.
- b) den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zu billigen.
- c) die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beratungsergebnis:

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ liegt zwischen der Bahnlinie Freiburg-Titisee im Süden sowie der B31 im Norden. Das Bebauungsplangebiet liegt auf der Gemarkung Zarten und ist die Erweiterung zum Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Fischerrain“.

Im geltenden Bebauungsplan wurde zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste des aus dem Jahr 2008 stammenden Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Gewerbegebiete wurden Festsetzungen zum Schutz des Innerorts von Kirchzarten und der städtebaulichen Ordnung in die Bebauungspläne aufgenommen. Die Festsetzungen basieren auf einer Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept, welche durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Acocella, Lörrach, erarbeitet wurde.

Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Kirchzarten zu beschränken, um dessen Entwicklung zu stärken und weiteren Ansiedlungen im Bereich von Gewerbegebieten in Randlagen entgegenzuwirken.

Kernregelung im Bebauungsplan war daher der Ausschluss der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente, die sich künftig nur im Ortskern weiter entwickeln sollen.

Das Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Acocella wurde zwischenzeitlich aktualisiert und die Sortimentsliste entsprechend angepasst. Diese Veränderung soll nun parallel im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ und in den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Keltenbuck“ nachvollzogen werden, weshalb entsprechende Änderungsverfahren erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB liegen nicht vor.

Durch die vorgesehene Änderung der Bebauungspläne wird keine Erhöhung der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Die bereits festgesetzte Grundflächenzahl und die Flächen der Arten der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Durch die Bebauungsplanänderungen sind keine zusätzlichen Eingriffe gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Die Bebauungsplanänderungen können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig 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 werden.

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

- **Austausch der Sortimentsliste** des Einzelhandelskonzeptes vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella

Herr Haug vom Büro fsp Stadtplanung wird in der Sitzung den Sachverhalt näher erläutern.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde trägt vollständig die anfallenden Planungskosten für die Änderung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain“, „Gewerbegebiete Fischerrain II“ und „Gewerbegebiet Keltenbuck“.

Anlage:

Entwurf 1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“:

- 1: Cover
- 2: Satzung
- 3: Bebauungsvorschriften
- 4: Gemeinsame Begründung („Gewerbegebiet Fischerrain“, „Gewerbegebiet Fischerrain II“ und „Gewerbegebiet Keltenbuck“)