

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2019/896	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 612.309	2. Mai 2019
Bau- und Umweltausschuss am 29.04.2019 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 09.05.2019 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zarduna" mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan:</u> <u>a.) Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zarduna" 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 Gemeinderat beschließt:

- a) den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ 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:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“ mit örtlichen Bauvorschriften soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt 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.

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 vom 11.12.2007, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche durch eine Bebauungsplanänderung angepasst werden kann.

Des Weiteren soll die bisherige Fassung des Einzelhandelskonzepts (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 Wichtigkeit 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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage:

- 1_BPL „Gewerbegebiet Zarduna“, zeichnerischer Teil
- 2_Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans, Bebauungsvorschriften
- 3_Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans, Örtl. Bauvorschriften
- 4_Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, Satzung
- 5_Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, Begründung
- 6_Aktualisierte Einzelhandelssortimentsliste, Stand 2016
- 7_Stellungnahme Dr. Acocella vom 11.12.2017

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über die Änderung des Bebauungsplans beraten und empfiehlt dem Gemeinderat entsprechend dem umseitigen Beschlussvorschlag.