

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 16.09.2020
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 28.09.2020
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 20.10.2020

BV 118/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung"**
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Erneuter Entwurfsbeschluss
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

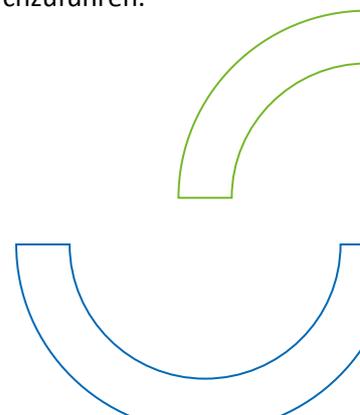
Anlagen: Anlage 1: Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 2: 2. Bebauungsplanentwurf - zeichnerischer Teil
Anlage 3: 2. Bebauungsplanentwurf - Textteil u. örtl. Bauvorschriften mit Begründung
Anlage 4: Bestandskräftiger Bebauungsplan - Textteil u. örtl. Bauvorschriften (als Anlage)
Anlage 5: Erbacher Liste (als Anlage)

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt deren Abwägung wie in Anlage 1 dargestellt.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“ und der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2020 (Anlagen 2 und 3) werden gebilligt (2. Entwurfsbeschluss) und gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt (2. Auslegungsbeschluss).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
4. Die Beschlüsse des Gemeinderates werden öffentlich bekannt gemacht.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die für die Bebauungsplanänderung anfallenden Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen.

2. Sachdarstellung

Die Stadt Erbach ist als Unterzentrum darauf bedacht, eine ausreichende, attraktive und kongruente Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zu gewährleisten. Daher hat die Stadt Erbach vor etwa 10 Jahren zur Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des ehemaligen Handelshofes und der ehemaligen Skifabrik „Erbacher“ an der Heinrich-Hammer-Straße durchgeführt und für das ca. 4,2 ha große Areal den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, rechtskräftig seit 26.08.2010, aufgestellt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich immer wieder gezeigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht ausreichen, um die Ladeneinheiten des Fachmarktzentrums zu füllen und damit für eine ausreichende Attraktivität des Standorts zu sorgen. Daher wurden immer wieder weitere Nutzungen im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren nachgenehmigt. Im Jahr 2011 hat die Stadt den Bebauungsplan geändert und den Tierbedarfsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² als Nutzung im SO2 ausgeschlossen (rechtskräftig seit 03.03.2011).

Nachdem die Betreiber des Fachmarktzentrums Heinrich-Hammer-Straße noch immer mit Leerstand zu kämpfen haben, soll der Bebauungsplan erneut geändert und weitere Nutzungen, die für die Entwicklung der Innenstadt unschädlich sind, zugelassen werden. Im Gegenzug können für die Innenstadtentwicklung wichtige Gewerbe (z.B. Gaststätten, Teilflächen Schuhe) ausgeschlossen bzw. reduziert werden. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der tatsächlich baugenehmigten Nutzung in der Heinrich-Hammer-Straße seit vielen Jahren nicht mehr entspricht, trägt die Bebauungsplanänderung auch dazu bei, wieder rechtmäßige Zustände herzustellen und allen Beteiligten Planungssicherheit zu geben. Die aktuelle Situation wird weder der Innenstadt von Erbach, noch dem Standort Heinrich-Hammer-Straße gerecht.

Der Gemeinderat hat daher am 22.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“ gefasst und beschlossen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 22.05.2017 den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (vgl. BV 061/2017).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2017.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Hinsichtlich der Ansiedlung bzw. Erweiterung des Drogeriemarkts bestand beim Regierungspräsidium Tübingen aus raumordnerischer Sicht (Beeinträchtigungs- und Kongruenzgebot) noch Klärungsbedarf. Hierfür war die Erstellung eines Ergänzungsgutachtens erforderlich. Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Fragen sind zwischenzeitlich geklärt (vgl. Anlage 1).

Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seiner Stellungnahme zusätzlich darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Festsetzung von gebietsbezogenen vorhaben-unabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist. Es wurde daher angeregt, die Rechtmäßigkeit der gewählten Festsetzung nochmals zu prüfen und ggf. der Zielsetzung des Bebauungsplans durch eine rechtmäßige Festsetzung Rechnung zu tragen. (Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurf vom 22.05.2017 notwendig).

Dieser Bitte ist die Verwaltung zusammen mit dem Büro mquadrat nachgekommen. Um die Verkaufsflächen zum Schutz der Innenstadt rechtssicher beschränken zu können, ist die Aufnahme von sogenannten Verkaufsflächenzahlen in die textliche Festsetzung notwendig. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird die unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze durch eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ersetzt. Die Einführung der Verkaufsflächenzahl hat jedoch zur Folge, dass die teilweise sehr kleinen Teilgrundstücke im Plangebiet zusammengelegt werden müssen. Anders lässt sich die Zulässigkeit der Nutzungen und Sortimente innerhalb des Fachmarktzentrum nicht regeln. Grundsätzlich ist dies kein Problem, da die Teilgrundstücke des Fachmarktzentrum zwei Eigentümern gehören. Somit kann aus den Flurstücken nördlich des Erlenbachs (SO1) ein großes Grundstück gebildet werden und die Einzelgrundstücke südlich des Erlenbachs (SO2) können zu einem anderen Grundstück vereinigt werden. Lediglich das Flurstück 1484/2, auf welchem sich das Wohngebäude Heinrich-Hammer-Straße 12 befindet, soll erhalten bleiben. Das Flurstück 1484/4 gehört dem Eigentümer, welchem auch die Grundstücke im SO1 gehören und kann daher nicht mit den Grundstücken des SO2 vereinigt werden. Daher soll für dieses Grundstück, welches momentan als Stellplatz genutzt wird, die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen und ein SO3 gebildet werden.

Damit ergibt sich auch für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Änderungsbedarf. In diesem Zuge kann die Katastergrundlage aktualisiert und die Planzeichnung an den aktuellen Bestand angepasst werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Unklarheiten zu beseitigen und die Überflutungsfläche für extreme Hochwasserereignisse nachrichtlich aus der Hochwassergefahrenkarte zu übernehmen.

Nachdem die vorzunehmenden Änderungen die Grundsätze der Planung betreffen, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, eine nochmalige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Auslegung durchzuführen.

Zusammenfassung (Gründe für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs):

- Inhaltlich (Anpassung Sortimentsliste und Anpassung zu den Werbeanlagen) keine Änderung zum Gemeinderatsbeschluss vom 22.05.2017
- Anpassung erforderlich wegen:
 - Anpassung an Rechtsprechung (Verkaufsflächenzahlen statt baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen)
 - nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte
 - Aktualisierung Katastergrundlage