

Bebauungsplan "Auf dem Kies - 5. Änderung"
hier: Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	31.01.2017	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 22.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf dem Kies - 5. Änderung“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§§ 3, 4 BauGB) durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 04.08.2014 bis 04.09.2014 statt. Anlass für die Änderung war der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, um die innerstädtischen Gastronomie- und Einzelhandelsgeschäfte sowie die angrenzenden Wohnnutzungen und das Schulgelände zu schützen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 20.10.2015 (091/2015) wurde berichtet, dass die Discounter Aldi und Lidl ihre Verkaufsflächen erweitern möchten. Um die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung nachweisen zu können, wurde in der Sitzung der Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse an die GMA erteilt. Die vom Verband Region Stuttgart mittlerweile akzeptierte Fassung ist als Anlage zu dieser Vorlage beigelegt.

Die sich im Vergleich zum Vorentwurf vom 08.07.2014 ergebenden bedeutsamen Änderungen sind unter III. Begründung aufgeführt. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf samt Anlagen wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ausgearbeitet. Die eingegangenen Stellungnahmen werden als Anlage zu dieser Vorlage zur Abwägung vorgelegt, wobei aus der Bürgerschaft keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

II. Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3, 4 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend der Vorlage der Verwaltung und des Planers (Anlage zur Vorlage 022/2017) berücksichtigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Auf dem Kies - 5. Änderung“ und die Begründung in der Fassung vom 31.01.2017 werden gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden parallel gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

III. Begründung

Ziel und Zweck der Planung

In der Vergangenheit hat es Änderungen in den Eigentums- und Pachtverhältnissen von Gewerbebetrieben im Industriegebiet „Auf dem Kies“ gegeben. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Zukunft die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich wandeln wird. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt sollen mit den Änderungen des Bebauungsplans Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden, jedoch unter Ausschluss von Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters, Spielhallen, Wettbüros sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Ziel ist es, eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Besigheim zu verfolgen und im Gebiet „Auf dem Kies“ attraktive Gewerbeflächen für die vorhandenen Betriebe auch weiterhin zur Verfügung stellen zu können. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung und des Schulgeländes werden Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters, Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Zum Schutz der innerstädtischen Gastronomie- und Einzelhandelsgeschäfte ist auch der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ein wichtiges Ziel, welches auch Bestandteil der Leitsätze der „Lokalen Agenda - Bürger gestalten ihre Zukunft“ sowie des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes der Stadt Besigheim ist. Zwei Tankstellen befinden sich in Besigheim bereits entlang der B 27. Deshalb werden im Gebiet nur Betriebstankstellen zugelassen.

Die Gebietsart soll von Industriegebiet/Mischgebiet in Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet geändert werden. Im Vorfeld der Planungen, also nach dem Aufstellungsbeschluss, wurde mit den ansässigen Firmen das Gespräch gesucht, um deren geplante, künftige Nutzungen abzufragen. Dabei hat sich ergeben, dass die beiden im Gebiet ansässigen Lebensmittelmärkte ihre Verkaufsflächen so umgestalten wollen, dass zukünftig ein bequemes und barrierefreies Einkaufen möglich wird. Dazu ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Auf Empfehlung des Verbandes Region Stuttgart wurde dafür ein Sondergebiet Lebensmittel vorgesehen und eine entsprechende Auswirkanalyse der raumrelevanten Auswirkungen beauftragt. Diese kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen des Einzelhandelserlasses erfüllt sind, so dass die Planungen entsprechend angepasst werden können.

Im Vergleich zum Vorentwurf vom 08.07.2014 haben sich folgende bedeutsame Änderungen ergeben:

Änderung Gebietsart:

- Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittel für die Bereiche Aldi, Lidl und Getränkemarkt
- Festsetzung Gewerbegebiet anstatt eingeschränktes Industriegebiet mit Ausschluss von folgenden Nutzungen: Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters, Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet für den Bereich der 4. Änderung (Fläche Lager-schuppen Firma Hiller), um die seitherigen Festsetzungen integrieren zu können
- Wegfall Mischgebiet auf einer Teilfläche des Aldi Grundstücks.

Die Änderungen sind ausführlich in der Begründung unter „5. Geplante bauliche Nutzung“ erläutert.

Anlagen zur Vorlage:

- Lageplan mit Legende
- Textteil mit örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Auswirkungenanalyse zur Ausweisung eines Sondergebiet Lebensmittel von der GMA
- Umweltbericht
- Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Wirtschaftsstandort: „Eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Besigheim ist zu verfolgen. Die Standortvorteile und die Zentralfunktion Besigheim sind zu erhalten, zu nutzen und weiter auszubauen ...“

Handel / Dienstleistung / Gewerbe: „...Die Attraktivität des Innenstadtbereichs als Standort für Handel, Dienstleistung und Gastronomie kann nur dadurch erhalten bleiben, wenn die vorhandene Bausubstanz stets aufs Neue dem Zeitgeist angepasst wird.“ Weitere Maßnahmen müssen folgen, um den Einzelhandelsstandort Besigheim zu stärken.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Honorarkosten für das Bebauungsplanverfahren, einschließlich der Bestandsaufnahme belaufen sich auf rund 22.000 €. Obwohl sich die beiden Discounter zur Hälfte an den Kosten beteiligen, fallen überplanmäßige Ausgaben in Höhe von ca. 7.000 € bei der Haushaltsstelle 1.6100.6010, S. 111, an, weil die Honorarkosten bzw. die Kosten der Bestandsaufnahme zu niedrig kalkuliert wurden.