

TEIL F

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“, Gemarkung Bauschlott

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt:

1.	Planerfordernis	Seite 2
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	Seite 2
3.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Seite 3
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	
3.1.1	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB	Seite 3
3.1.2	öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB	Seite 3 - 4
3.1.3	erneute öffentliche Auslegung nach § 4a(3) BauGB	Seite 4
3.2	Behördenbeteiligung	
3.2.1	frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB	Seite 4 - 5
3.2.2	Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB	Seite 5 - 6
3.2.3	erneute Einholung der Stellungnahmen nach § 4a(3) BauGB	Seite 6
4.	Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	Seite 6 - 7

1. Planerfordernis

Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung streben EDEKA Südwest und die Gemeinde Neulingen einvernehmlich an, den in Bauschlott am südlichen Ortseingang bestehenden Vollsortimenter zu erweitern. Gegenüber früheren Planüberlegungen soll dafür ein neues Gebäude errichtet und das bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Der Neubau ist im Osten des bestehenden Marktes vorgesehen: hier befinden sich heute noch Tennisanlagen und ein Teilbereich des Parkplatzes bzw. der Zufahrt zur nördlich gelegenen Gemeindehalle. Der Tennisbetrieb konnte zwischenzeitlich jedoch an einen anderen Standort in am westlichen Ortseingang verlagert werden (dazu Aufstellung des Bebauungsplanes „Kändel“ parallel zum vorliegenden Bebauungsplan).

Die vorab genannten, bisher bestehenden Nutzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Maulbronner Weg“ entsprechend festgesetzt. Daher ist für die neu geplante Nutzung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Maulbronner Weg“ durch Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Naturschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange hat das Büro Bioplan, Heidelberg am 26.10.2017 einen Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung fertig gestellt. Im Umweltbericht wurden für den Planbereich die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die für die Abwägung von Bedeutung sind, ermittelt und beschrieben.

Die auf dieser Grundlage im Umweltbericht formulierten Empfehlungen für grünordnerische und ökologische Maßnahmen sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ziffer 6 und Ziffer 7 aufgenommen.

Artenschutz

Zur Feststellung inwieweit durch die Planung arten- oder naturschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzenarten betroffen sind wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Voruntersuchung wurden in die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 29.06.2019 integriert.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Ziffer 5 in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Immissionsschutz

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit der Nachbarschaft wurde im Januar 2017 ein Schallschutztechnischer Untersuchungsbericht erarbeitet, welcher im März 2018 in wenigen Punkten nochmals konkretisiert wurde.

Der schalltechnische Untersuchungsbericht geht hinsichtlich des vom Edeka-Markt verursachten Gewerbelärms von bestimmten Annahmen, wie z.B. Ladenöffnung nicht zur Nachtzeit, Belag des Parkplatzes, Andienungszeiten (6.00 Uhr – 22.00 Uhr), Schallleistungspegel der maschinentechnischen Einrichtungen, aus, die im Zuge der Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen sind.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch Ziffer 1 in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand Anfang 2016 auf Grundlage des Planstandes vom 12.10.2015 statt: hier war noch die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes im westlichen Bereich des Baugrundstückes vorgesehen.

Im Frühjahr 2017 konkretisierte sich jedoch ein verändertes Plankonzept, nach dem das Marktgebäude östlich des bestehenden Marktgebäudes, im Bereich der ehemaligen Tennisanlage, neu errichtet werden soll. Das ermöglicht eine vom derzeitigen Bestand unabhängige Gebäudeplanung und auch eine möglichst ungehinderte Nutzung des bestehenden Marktes bis der Neubau zur Verfügung steht. Das bestehende Gebäude wird dann abgebrochen und auf dieser Fläche Stellplätze und Zufahrt für die Andienung hergestellt, so dass nur für eine relativ kurze Zeitdauer der Marktbetrieb eingestellt werden muss.

Mit einer entsprechend veränderten Planung (Stand 30.11.2017) wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt und die Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB eingeholt.

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 01.02.2016 im Verwaltungszentrum Bauschlott statt. Zur Informationsveranstaltung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neulingen am 28.01.2016 (Woche 04) eingeladen.

Die Wortmeldungen aus der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll festgehalten. Sie bezogen sich auf die Verbesserung der fußläufigen Verbindung zum östlich der B 294 liegenden Bereich „Obere Klinge“ sowie auf Fragen zu den Stellplätzen im Bereich Sportplatz und Gemeindehalle.

Die Gemeindeverwaltung verweist darauf, dass auch im Bereich der Gemeindehalle Parkplätze verbleiben und weiterhin die Möglichkeit besteht, Parkplätze bei Edeka bei sportlichen Veranstaltungen mit zu benutzen.

Nach dem vorliegenden Plankonzept bleiben der Zugang und Übergang über die B 294 in Richtung Obere Klinge von der Planung Edeka unberührt; daher werden hier auch keine Änderungen notwendig und vorgesehen.

3.1.2 öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde im Verwaltungszentrum Bauschlott vom 19.01.2018 bis einschließlich 19.02.2018 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neulingen am 11.01.2018 (Woche 01-02) bekannt gemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter www.neulingen.de/Rathaus/Bauleitplanung/ eingestellt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden von einem Verfasser Stellungnahmen in mehreren e-mails eingereicht. Thematisiert wurde hierbei die Frage, ob für den Sportbetrieb auf den nördlich angrenzenden Sportflächen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Weiterhin wurde ein verstärktes Verkehrsaufkommen in der Schwalbenstraße befürchtet.

Auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift Stellplätze wurde von der Gemeindeverwaltung nachgewiesen, dass im Bereich der Gemeindehalle (die nur noch als Lagerraum genutzt wird) und auf dem Sportgelände eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht. Bezüglich des Verkehrsaufkommens in der Schwalbenstraße wurde auf die Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt über die B 294 verwiesen.

Die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Neulingen am 25.04.2018 erörtert und abgewogen.

3.1.3 erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB

Aufgrund der Anpassung des Geltungsbereichs am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der Anpassung der östlichen Baugrenze erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde im Verwaltungszentrum Bauschlott vom 25.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neulingen am 17.05.2018 (Woche 20) bekannt gemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter www.neulingen.de/Rathaus/Bauleitplanung/ eingestellt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

3.2 Behördenbeteiligung

3.2.1 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange nach § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 26.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Eine Übersicht über den geplanten Umgang mit den während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag) wurde der Sitzungsvorlage Nr. 17/105 für den Offenlagebeschlusses - die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Neulingen am 13.12.2017 - informativ als Anlage beigefügt.

Im Wesentlichen wurden in den Stellungnahmen die nachfolgend genannten Punkte aufgeführt, welche teilweise in den Offenlageentwurf eingearbeitet wurden und sich dadurch erledigt haben:

Die Erdgas Südwest GmbH hat auf bestehende Gashochdruckleitungen sowie eine Ortsregelstation am östlichen Rand des Plangebietes verwiesen.

Die Anregung wurde in der Bebauungsplanung sowie der Hochbauplanung entsprechend berücksichtigt. Die Gasleitungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Sie verbleiben innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche, der Schutzstreifen von 3,0 m kann ebenfalls gewahrt werden.

Die Gemeinde Kieselbronn hat um Ergänzung bzw. Aktualisierung Potential- und Wirkungsanalyse zum Lebensmittelstandort Neulingen der immakom AKADEMIE GmbH hinsichtlich der relevanten Wettbewerber im Umland gebeten.

Die Anregung wurde berücksichtigt: zwischenzeitlich wurden in der Potential- und Auswirkungsanalyse, Abbildung 3 / Seite 29, die von der Gemeinde Kieselbronn genannten Lebensmittelmärkte ergänzt. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse wurde dem Bebauungsplan als beigelegt. An der grundsätzlichen Aussage, dass durch die Kaufkraftrückholung / Umverteilung das Beeinträchtigungsverbot (Umverteilungsquote < 10 %) für die Märkte im Umland eingehalten werden kann, ändert sich durch die ergänzende Darstellung der bisher nicht aufgeführten Märkte nichts.

Das Landratsamt Enzkreis / Naturschutz hat auf die notwendige Bearbeitung des Umweltberichts inklusive Grünordnungsplan mit Eingriff-/Ausgleichsbilanz verwiesen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Oktober 2017 wurde der Umweltbericht fertig gestellt und war Gegenstand der Planunterlagen bei der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB im Januar / Februar 2018.

Das Landratsamt Enzkreis / Umweltamt hat im Hinblick auf die Abwasser- und Oberflächenbeseitigung auf eine notwendige Entwässerungskonzeption und Festsetzungen zur gedrosselten Abwasserableitung verwiesen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Im Zuge der parallel bearbeiteten Bauantragsplanung wurde die Entwässerungskonzeption konkretisiert und mit dem LRA / Umweltamt abgestimmt. Entsprechende Vorgaben wurden nach § 74 (3) Nr. 2 LBO in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans aufgenommen und damit verbindlich festgelegt. Darüber hinaus sind in den Hinweisen unter Ziffer 6 ergänzende Hinweise diesbezüglich enthalten.

Das Landratsamt Enzkreis / Umweltamt hat um Aussagen zu schalltechnischen Auswirkungen der Marktvergrößerung gebeten.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bearbeitet und dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung und der Regionalverband Nordschwarzwald haben angeregt, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes entsprechend dem tatsächlichen Vorhaben auf 1.800 qm zu begrenzen und zu konkretisieren, dass nunmehr **ein** Vollsortimenter vorgesehen ist.

Die Anregung wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus sind Flächen für Dienstleistungseinrichtungen bis max. 250 m² zulässig.

3.2.2 Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 10.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Neulingen am 25.04.2018 erörtert und abgewogen.

Im Wesentlichen wurden in den Stellungnahmen die nachfolgend genannten Punkte aufgeführt und wie folgt abgewogen:

Das Landratsamt Enzkreis / Umweltamt hat um redaktionelle Ergänzungen in der schalltechnischen Untersuchung gebeten.

Die Anregung wurde durch die entsprechenden Konkretisierungen berücksichtigt. Die ergänzte schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

Das Landratsamt Enzkreis / Amt für nachhaltige Mobilität hat auf vorliegende Planungen zur Ergänzung des Radwegenetzes und zur Optimierung des Knotens B 294 / Fasanenstraße (Einfädelspur) hingewiesen.

Die vorgelegten Planungen wurden nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Damit wurde die Anregung berücksichtigt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe / Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, hat hinsichtlich der veränderten Plankonzeption gegenüber dem Vorentwurfstand in einer ersten Stellungnahme Bedenken geäußert wegen der Unterschreitung des Anbauverbotes (20 m) gegenüber dem Fahrbahnrand der B 294 um ca. 5 m.

Am 22.02.2018 fand daher ein Abstimmungsgespräch statt, bei dem die Gemeinde Neulingen zum einen nochmals die städtebaulichen Gründe für die Unterschreitung des Anbauverbots, die sich aus der Bestandssituation ergeben, dargelegt hat, zum anderen aber auch straßenbaurechtliche Aspekte wie der bereits erfolgte Ausbau der B 294 im Planbereich mit Abbiegespuren / begrüntem Mittelteiler und die angedachte Ortsumfahrung von Bauschlott, die bereits im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans enthalten ist, vorgetragen hat. Mit Bau der Ortsumfahrung würde die B 294 im betreffenden Bereich zur Gemeindestraße abgestuft werden.

Auf Grundlage dieser Besprechung hat das RP Karlsruhe / Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr mit Schreiben vom 28.02.2018 eine Ausnahme vom Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt und dem Bebauungsplan, mit Baugrenzen von ca. 18 m bzw. 15 m zum Fahrbahnrand, zugestimmt.

In Berücksichtigung der Ausnahmeerteilung wurde die östliche Baugrenze um ca. 1,50 m zurückgenommen und liegt damit genau an der geplanten Gebäudekante entsprechend der Hochbauplanung von Edeka. Hier war im Entwurf / Stand 30.11.2017 ein gewisser Spielraum vorgesehen worden, der nach Abstimmung mit Edeka jedoch verzichtbar ist.

3.2.3 erneute Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB

Aufgrund der Anpassung des Geltungsbereichs am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der Anpassung der östlichen Baugrenze erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB.

Mit Schreiben vom 08.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung ist nur eine Stellungnahme des Landratsamtes eingegangen. Bedenken oder Anregungen wurden hierbei nicht vorgebracht.

4. Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits etablierten Einzelhandelsstandort, der hinsichtlich Anbindung und Zentralität für die Ortsteile der Gemeinde Neulingen sowie die Gemeinden im Versorgungs-Nahbereich (Kieselbronn und Ölbronn-Dürrn) gut geeignet ist.

Der bestehende Markt ist hinsichtlich Größe und Warenpräsentation nicht mehr zeitgemäß und es besteht eine nachweisbare Unterversorgung für den Versorgungsbereich des Kleinzentrums Neulingen.

Die notwendige Erweiterung des Lebensmittelmarktes am bestehenden Standort bietet sich daher an und ist insofern standortgebunden.

Mit Verlagerung der Tennisanlage, die in diesem Zuge auch um ein Spielfeld erweitert werden konnte, ist die notwendige Flächenverfügbarkeit gegeben.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 25.06.2018

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721/ 831030, Fax. 0721/ 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Neulingen, den 26.07.2018


Michael Schmidt
Bürgermeister

