



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 073/2015

Datum : 10.04.2015

Verteiler : BM, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Abgrenzungsplan
Entwurf des Bebauungsplanes
Textlicher Teil des Bebauungsplanes
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Thema:

Aufstellung eines Bebauungsplanes der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für
das Neubauvorhaben der Firma EDEKA ,
Bregstraße Nr. 11

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 21.04.2015

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 10.04.2015 dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2015 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Anlass der Planung:

Die Firma EDEKA und die Firma Günther Lehmann GmbH & Co. KG sind bei der Stadt Furtwangen vorstellig geworden um die Expansionspläne für den EDEKA-Standort Bregstraße 11 vorzustellen. Dieser Expansionsplanung ist eine Reihe von Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorausgegangen und beinhaltet einen Abbruch und Neubau des EDEKA-Marktes. Aufgrund der neu geplanten Verkaufsfläche wäre die Realisierung eines solchen Vorhabens in einem Gewerbegebiet aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht zulässig. Es ist im Interesse der Stadt Furtwangen, die örtliche Lebensmittelversorgung zu sichern und zu verbessern. Des Weiteren bedeutet ein solches Vorhaben nicht nur die Schaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen, sondern auch die Stärkung der Infrastruktur und nicht zuletzt eine Stärkung des Innenstadtgebietes. Für das Gebiet selbst existiert der alte und nicht qualifizierte Straßen- und Baufluchtenplan Furtwangen-West aus dem Jahre 1958. Allerdings können nur noch die Baufluchten aus gesetzlichen Gründen als rechtskräftig angesehen werden. Sämtliche Bebauungsvorschriften sind außer Kraft getreten.

Ziele und Zwecke der Planung:

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO um die Erweiterung des EDEKA-Marktes zu ermöglichen. Großflächiger Einzelhandel beginnt bei der Überschreitung von Geschossflächen von 1.200 m² und bei Verkaufsflächen von 800 m². Aufgrund der möglichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung, der Landesplanung oder der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind solche Vorhaben nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Alle weiteren baurechtlichen Vorschriften, wie beispielsweise die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachform wurde den Bedürfnissen der Firma EDEKA angepasst. Das Vorhaben umfasst bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.930 m³ eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und eine Nebenfläche von ca. 550 m². Insgesamt werden 80 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Schräg über das Grundstück verläuft der verdohlte Gassenlochbach. Um das Vorhaben zu realisieren, wird eine Verlegung des Baches an die westliche Gebäudeseite erforderlich. Die Zu- und Abfahrt erfolgt wie bisher auch über die Jahnstraße und die Bregstraße.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist für dieses Grundstück eine Gewerbefläche ausgewiesen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der nachträglichen Berichtigung erfolgen. Laut der Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg befindet sich das Grundstück in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB:

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB unter anderem im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden, wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Bei der Festsetzung von Sonderflächen für großflächigen Einzelhandel hat deshalb vorab eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen um eine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung auszuschließen. Diese Vorprüfung wurde bereits durch das Institut für Botanik und Landschaftskunden, Karlsruhe durchgeführt und ergab, dass anhand der Kriterien der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan wurde direkt durch die Firma Günther Lehmann GmbH & Co. KG in Karlsruhe beauftragt. Sämtliche Kosten für die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens wie beispielsweise die Kosten für das Planungsbüro und für die Vorprüfung des Einzelfalls gehen zu Lasten der Firma Günther Lehmann GmbH & Co. KG.