

**2020/704/610-01-01**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz, Agsta Umwelt



## **Bebauungsplan "Am Zunderbaum, 1. Änderung", Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	17.03.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	31.03.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ wird gebilligt.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Der Stadtrat hat am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ beschlossen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gelände einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Die Umnutzung der Flächen entspricht auch den landesplanerischen Vorgaben, welche für den besagten Bereich ein Vorranggebiet für Gewerbe (VG) ausweisen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sollen brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen sowie Konversionsflächen in VG vorrangig wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant die oben genannten Flächen mit einem Gewerbegebiet und kann demnach nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird daher für den Bereich des Plangebietes im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2019 bis zum 02.12.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.10.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde gemeinsam für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Ergebnis ist in einer Tabelle (Anhang) dargestellt. Es wurden Hinweise vorgebracht, welche in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) wurde ein Lärmgutachten sowie ein Hydrogeologisches Gutachten für das Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse daraus sind in die Planung eingeflossen.

Im Bau- und Umweltausschuss am 27.08.2020 wurde ein Verkehrsgutachten gefordert. Dieses Verkehrsgutachten liegt nun vor (Anlage). Die Ergebnisse davon sind in die Planung eingeflossen.

Verkehrsplanerische Gesamtbeurteilung:

„Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrliche Wirkung und die Machbarkeit des Vorhabens einer Tankstelle am Zunderbaum aufgezeigt. Mit einem tatsächlichen Neuverkehr der Tankstelle von 145 Kfz/24h liegt das Verkehrsaufkommen der Tankstelle deutlich unter dem Verkehrsaufkommen anderer gewerblicher Nutzungen an dieser Stelle. Am Knotenpunkt mit der B423 führt der Tankstellenverkehr zu einer Steigerung von 2 %. Hierbei wurde die Prognosesituation inkl. der Entwicklungen am Zunderbaum betrachtet.

Auch der eigentliche Anschluss der Tankstelle an die Straße Am Zunderbaum ist unter Berücksichtigung des gesamten Neuverkehrs an dieser Stelle leistungsfähig machbar.

Bei der inneren Erschließung gilt es diese so zu konzipieren, dass vor den Zapfsäulen ein zusätzlicher Stauraum für mindestens je 2 Pkw und 1 Lkw je Zapfsäulenreihe gibt. Anhand verschiedener Testentwürfe wurde aufgezeigt, wie sich eine optimierte interne Organisation darstellen könnte, ohne dass die Straße Am Zunderbaum beeinträchtigt wird.“

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zur letzten Beratung im Bau- und Umweltausschuss eine Bedingung für den Bau einer Tankstelle in die Festsetzungen aufgenommen. „Tankstellen sind demnach nur zulässig, sofern diese auch Anlagen für eine zukunftsorientierte

Energieversorgung vorsehen (z.B. Elektroladesäulen, Wasserstoffzapfsäulen, etc.).“

Weiterhin wurden eine Festsetzung zur Einhaltung der Vorgaben des hydrogeologischen Gutachtens sowie auch eine Festsetzung zur Organisation / Lage der Stellplätze auf dem Gelände (zur Vermeidung von Rückstau auf die Straße) aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zu Einzelhandelseinrichtungen: „Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet, diesen baulich und funktional untergeordnet sind und eine max. Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten“.

Eine kursorische Vorprüfung nach derzeitigen Stand ergibt, dass nicht davon auszugehen ist, dass die geplante Festsetzung zu Einzelhandel die umliegenden Nahversorgungsstandorte städtebaulich beeinträchtigt oder Auswirkungen auf die Innenstadt hat.

### **Anlage/n**

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Umweltbericht (öffentlich)
- 5 Kurzsynopse (öffentlich)
- 6 Hydrogeologische Stellungnahme (öffentlich)
- 7 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 8 Verkehrsgutachten (öffentlich)