

Dezernat II - Erster Beigeordneter Jürgen Katz
Stadtbauamt

Aktenzeichen: 621.49

Bearbeiter/in: Diarra, Abdrahamane

Vorlage an den Technischer Ausschuss

- öffentlich -

14.09.2022

Vorlage an den Gemeinderat

- öffentlich -

TOP Bauleitplanverfahren "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße" in Schafhausen

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Änderung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“, Gemarkung Schafhausen, wie in Anlage 1 dargestellt, zu beschließen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Aufstellungsbeschluss über Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“ auf Gemarkung Schafhausen mit dem Geltungsbereich (Anlage 9) gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung (jeweils Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße) – mit Anlagen 1 bis 16 – zu billigen (Stand 24.08.2022).
4. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit den Vorentwürfen des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Anlagen: Anlage 01 - Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 24.08.2022
Anlage 02 - BPlan Lebensmittelmarkt- Vorentwurf Planzeichnung 24.08.2022
Anlage 03 - Bplan Lebensmittelmarkt-Vorentwurf Textteil 24.08.2022
Anlage 04 - Bplan Lebensmittelmarkt Vorentwurf Begründung 24.08.2022
Anlage 05 - UB EAB WdS Pennymarkt Schafhausen 24.08.2022
Anlage 06 - Plan Ausgleichsmaßnahme M01 24.08.2022
Anlage 07 - Grünordnungsplan 24.08.2022
Anlage 08 - ET GOP WdS Pennymarkt Schafhausen 24.08.2022
Anlage 09 - FNP 7 Änderung Bereich Althengstetter Str Geltungsbereich 24.08.2022
Anlage 10 - FNP 7 Änderung Bereich Althengstetter Str. Planzeichnung 24.08.2022
Anlage 11 - FNP 7 Änderung Bereich Althengstetter Str. Begründung 24.08.2022
Anlage 12 - SUP FNP-Änderung WdS Pennymarkt Schafhausen 24.08.2022
Anlage 13 - Bestandsplan 24.08.2022
Anlage 14 - LSG Antrag auf Befreiung 24.08.2022
Anlage 15 - Lärmgutachten Zwischenbericht
Anlage 16 - Verkehrsabschätzung zu geplantem Discounter

Sachverhalt bzw. Begründung:**a) Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Am südwestlichen Rand von Schafhausen soll ein Lebensmittelmarkt entstehen. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgte einstimmig am 21.07.2020. Zwischen der Landesstraße L1182 und der Althengstetter Straße gelegen, ist der Markt sehr gut mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Über die Bushaltestelle an der L1182 ist der Markt außerdem an den ÖPNV angebunden

Geplant ist die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes bis zu 799 m² Verkaufsfläche, mit integriertem Café/Backshop. Mit diesem Lebensmittelmarkt kann die Grundversorgung im Ortsteil Schafhausen zeitgemäß, auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, nachhaltig gesichert werden. Am Eingang des Lebensmittelmarktes wird ein Café mit Bäckerei integriert.

Die Anordnung des Gebäudes am östlichen Rand des Grundstücks und vor allem die Anlieferung von Norden, tragen zum Lärmschutz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung bei.

Die Parkplätze werden versickerungsfähig gestaltet. Das Dach des Marktes wird begrünt und mit Photovoltaik bestückt.

Durch die Hanglage, einer Gebäudehöhe von max. 8 m und einem Flachdach tritt das Gebäude optisch in den Hintergrund, ist mit Blick auf die wirtschaftlich erforderliche Visibilität noch präsent genug, um wahrgenommen zu werden.

Das Gebiet soll als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Ein eingetragenes Fahrrecht berücksichtigt zukünftig die zu gewährleistende Wegeverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr. Um die verkehrliche Sicherheit und Übersichtlichkeit sicherzustellen, ist innerhalb eines Abstandes von 10 Metern der Bereich von der L 1182 Richtung Süden von Bebauung freizuhalten.

Der derzeit vorhandene Bolzplatz soll nicht wieder hergestellt werden, dafür bleibt der westlich bestehende Obstbaum erhalten und soll durch weitere Obstbäume ergänzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine weitere Bebauung vorhanden.

b) Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Teil geändert. Die Teilfläche der Landstraße (L1182), die als Teil des Geltungsbereichs im Aufstellungsbeschluss vorgesehen war, ist auf die vorgesehene Einfahrt reduziert worden.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Landesstraße L 1182, im Osten durch das private Grundstück 2626/1, im Süden überwiegend die Grenze des Flurstücks 2625 (L 1189/Althengstetter Straße) und das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 2800. Im Westen werden die Wiesenflurstücke 2799 und 2629 durchschnitten sowie das Feldwegflurstück 2628.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 2163 (L 1182) (teilweise), 2625 (L 1189/Althengstetter Straße) (teilweise), 2626, 2627, 2628 (teilweise), 2629 (teilweise), 2799 (teilweise), 2812 und 2813.

c) Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“ in Schafhausen erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung. Parallel erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Für die erfolgreiche Umsetzung der Verfahren ist eine Befreiung von den Vorschriften über das Landschaftsschutzgebiet "Heckengäu – Weil der Stadt" erforderlich. Diese Befreiungen kann das Landratsamt Böblingen auf Antrag erteilen. Die Verwaltung wird einen Antrag auf Grundlage der vorliegenden fachplanerischen Stellungnahme im Rahmen der Verfahren stellen.

d) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung bittet den Technischen Ausschuss, eine Empfehlung gemäß dem oben formulierten Beschlussvorschlag an den Gemeinderat auszusprechen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
Haushaltsstelle:			
HH-Stelle ausreichend:	Ja		Nein
Deckung von:		Euro	über: