

.....2.....Fertigung

1

Große Kreisstadt Gaggenau
Abt. Stadtplanung
Dipl.-Ing. Christian Frey
Tel. 07225/962-553

Gaggenau, 04. Juni 2014

Sechste Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 hier: Zusammenfassende Erklärung

1. Planungsanlass

Als Planungsanlass für die erste Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg, Teilbebauungsplan II – inzwischen ergänzt um den Titel Sondergebiet: Nahversorgungsmarkt“ wirkten mehrere Dinge zusammen. Zum einen beabsichtigte Aldi seine Betriebs- und damit verbunden seine Verkaufsfläche zu erweitern. Zum anderen wollte der Eigentümer der potentiellen Erweiterungsfläche - die Grundstücksgesellschaft Rindeschwenderstraße GmbH - die notwendige Erweiterungsfläche zur Verfügung stellen und dabei durch das Einkapseln von Restaltlasten unter der Erweiterung des Ladengeschäftes von Aldi die Wirtschaftlichkeit des Revitalisierungskonzeptes für die Brache sicherstellen. Die Stadt hatte und hat das Interesse, dass bei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowohl die Herstellung von zusätzlichen Wohngebietsflächen auf der benachbarten Brache als auch die Nahversorgung des dann stärker bevölkerten Gesamtquartiers links der Murg gesichert wird, gleichzeitig aber auch mit Blick auf die Zentrenentwicklung potentiell mögliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Und schließlich sollte der Lückenschluss des Fuß- und Radweges planungsrechtlich gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Im Ursprungsbebauungsplan für den 2. Teilbebauungsplan war die Fläche von Aldi als Gewerbegebiet festgesetzt und der Einzelhandelsbetrieb hatte eine Verkaufsfläche von 800 m². Die gewünschte Verkaufsflächenerweiterung um 300 m² befindet sich auf dem östlich angrenzenden Grundstück und lag vor der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg, Teilbebauungsplan II“ im direkt benachbarten Bebauungsplan „Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg – 1. Teilbebauungsplan“. Dort war diese Fläche bis zur nun vorgenommenen Planänderung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Erschließungsfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan war der bestehende Aldimarkt vor der 6. Änderung als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf Grund der angedachten Verkaufsflächenerweiterung war die gesamte zukünftige Betriebsfläche als Sondergebiet festzusetzen bzw. im FNP als entsprechende Sonderbaufläche darzustellen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2010 ist die Fläche bisher mit „GE - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig; zentrenrelevante Randsortimente bis 10%, max. 800 qm“, beschrieben.

Allerdings hatte zum einem der Aldibetrieb zum Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2010 schon lange eine rechtsgültige Baugenehmigung und zum anderen soll durch das Gesamtpaket mit städtebaulichem Vertrag, Erschließungsvertrag und den Änderungsverfahren der Teilbebauungspläne I und II bzw. des damit verbundenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aktivierung und Aufsiedelung der angrenzenden Brache sichergestellt werden. Gleichzeitig sichert der Markt vor allem die Nahversorgung des angrenzenden Stadtgebietes. Dieses zeigt auch das Gutachten der GMA „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Marktes“ von 2011.

Um die zugewiesene Nahversorgungsfunktion des Marktes und etwaige Negativeffekte auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von Gaggenau zu verhindern wurden zur Sicherstellung der Umsetzung der Planungsabsichten in der Sondergebietsfestsetzung des Bebauungsplanes detaillierte Festsetzungen zu dem Kernsortiment, den zentrenrelevanten Randsortimenten und zum verpflichtenden Mindestanteil an Nahrungs- und Genussmitteln aufgenommen.

In der Konsequenz hieraus wurde auch die Benennung der Festsetzung des Sondergebietes im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung von „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ in „Sondergebiet Nahversorgungsmarkt“ geändert.

3. Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Planverfahren die Entwicklung eines Bestandsbetriebes und die Revitalisierung einer Altlastenbrache, die im Übrigen schon lange als Wohnfläche festgesetzt war, sicherstellen sollen, gab es letztlich keine grundlegenden Planungsalternativen.

4. Verfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg, Teilbebauungsplan II - Sondergebiet: Nahversorgungsmarkt“ war bereits vom 24. Mai 2013 bis einschließlich 10. Juni 2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und vom 17. Mai 2013 bis einschließlich 24. Juni 2013 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Auf diesen Verfahrensschritt konnte deshalb im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 verzichtet werden. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden erhielten im Parallelverfahren die Möglichkeit, während der Offenlage (06. Dezember 2013 bis einschließlich 17. Januar 2014) ihre Stellungnahmen für die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes abzugeben.

5. Umwelt

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten baulich genutzt und derzeit weitgehend versiegelt bzw. die Erweiterungsfläche des Ladengeschäftes stellt sich auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Bodensanierungsarbeiten als Brachfläche dar.

Mit relevanten Auswirkungen der Planungsänderung auf die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und Landschaftspflege ist laut dem für die Bebauungsplanänderung erstellten „Umweltbericht mit Abhandlung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Belange (Modus Consult, Speyer, 20. Mai 2014)“ nicht zu rechnen.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage ist das Sondergebiet nicht von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) gefährdet.

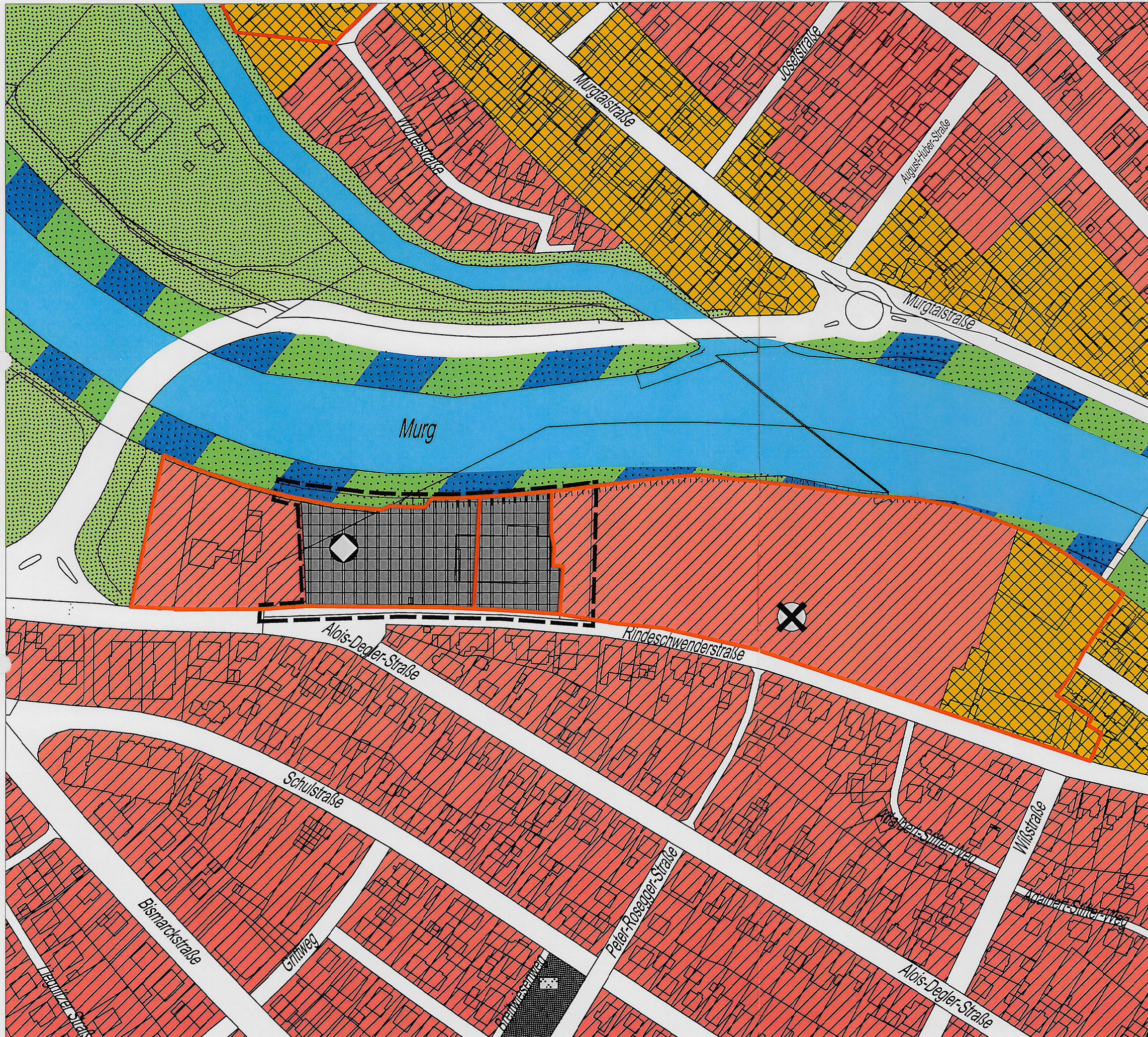
Auf die Darstellung des „Überschwemmungsbereiches“ an der nördlichen Kante des Änderungsbereiches wird verzichtet, da sich das Thema auf Grund der veränderten Rechtslage und der zu erwartenden Dynamik in der Planung und Umsetzung von hochwasserbeeinflussenden Maßnahmen - zumindest derzeit nicht - für eine auf den Zeitraum von 10 bis 15 Jahre (dem üblichen Geltungszeitraum von Flächennutzungsplänen) verlässliche Darstellungen im Flächennutzungsplan eignet.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es keine Stellungnahmen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. In der Behörden- und Trägerbeteiligung selbst und im Nachgang hierzu wurde genauso wie im Bebauungsplanverfahren insbesondere der seit Jahreswechsel 2013/2014 in Baden-Württemberg veränderte rechtliche Rahmen zum Hochwasserschutz thematisiert und abgestimmt.

i.A.


Frey
Abt. Stadtplanung

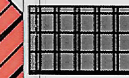


PLANZEICHEN

1. BAUFLÄCHEN

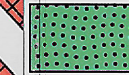


WOHNBAUFLÄCHEN



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

3. GRÜNFLÄCHEN



9. WASSERWIRTSCHAFT



ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

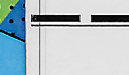
12. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN



UMGRENZUNG DER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN



ALTLAGERUNG



ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES



GAGGENAU

STADT GAGGENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BESTAND



BEREICH: ZWISCHEN RINDESWENDER
UND MURG

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU

20.05.2014

BEARBEITUNG: C.FREY
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

M. 1:2000

GEÄNDERT:

2. FERTIGUNG



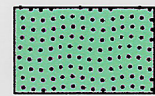
PLANZEICHEN

1. BAUFLÄCHEN

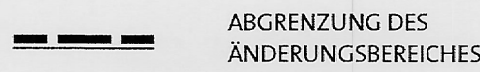


Nahversorgungsmarkt ZWECKBESTIMMUNG

3. GRÜNFLÄCHEN



12. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN



Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 25.November 2013 am: 28.November 2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 wurde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg, Teilbebauungsplan II, Sondergebiet: Nahversorgungsmarkt" entwickelt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 24.Mai 2013/24.Juni 2013 bis einschließlich 10.Juni 2013/24.Juni 2013 durchgeführt und kann daher gem. § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB entfallen.
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 25.November 2013 am: 28.November 2013
Öffentliche Auslegung	vom: 06.Dezember 2013 bis: 17.Januar 2014
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 26.November 2013 vom: 06.Dezember 2013 bis: 17.Januar 2014
Feststellungsbeschluss	am: 02.Juni 2014

Ausfertigung:

Gaggenau, 03. Juni 2014

C. Frey, Oberbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

13. Aug. 2014



In Kraft treten (§ 6 Abs. 5 BauGB):

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am wird der Flächennutzungsplan wirksam.

21. Aug. 2014

Planfertigung:

Stadtbauplanungsabteilung Stadtplanung
B. Schauble, Bürgermeisterin

Verfahrensabwicklung:

Stadtbauplanungsabteilung Bauverwaltungsabteilung

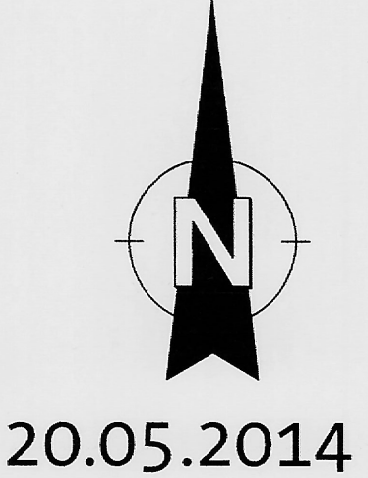


STADT GAGGENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005
6. ÄNDERUNG

BEREICH: ZWISCHEN RINDESCHWENDER
UND MURG

STADTPLANUNGSABTEILUNG
GAGGENAU



BEARBEITUNG: C.FREY
ZEICHNERIN: N.BORDASCH-KRAFT

M. 1:1000

...2...FERTIGUNG

4

Stadtbauamt, PLA
II 60/621.33f/Fy
Tel. 962-553

Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 der Großen Kreisstadt Gaggenau (Stand 20. Mai 2014)

1. Planungsanlass

Die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung und somit auch diese Flächennutzungsplanänderung ist Teil des Gesamtpaketes städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag und den Änderungsverfahren der Teilbebauungspläne I und II um die Aktivierung und Aufsiedelung Brachfläche der Gaggenauwerke sicherzustellen.

Aus der Sicht des Flächennutzungsplanes ist Anlass für die Planänderung, dass der bestehende Aldimarkt seine Verkaufsfläche von 800qm auf 1100qm zu erweitern beabsichtigt und dafür der bestehende planerische Rahmen des dort gültigen Bebauungsplanes „Zwischen Rindschwenderstraße und Murg – 2. Teilbebauungsplan“ mit seiner Gewerbeflächenfestsetzung nicht ausreicht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau 2005 ist die bisherige Betriebsfläche als „Gewerbefläche“ und die Erweiterungsfläche als Wohnfläche dargestellt.

2. Ziele und Planungserfordernisse

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1100 m² ist planungsrechtlich die Festsetzung eines „Sondergebietes Nahversorgungsmarkt“ notwendig.

Dieses bedingt wiederum eine entsprechende Änderung der Flächennutzungsplandarstellung in „Sonderbaufläche Nahversorgungsmarkt“.

Im Flächennutzungsplan ist der bestehende Aldi als Gewerbegebiet und die Erweiterungsfläche als Wohngebiet dargestellt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2010 ist die Fläche beschrieben als: „GE - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig; zentrenrelevante Randsortimente bis 10%, max. 800 qm“. Allerdings hatte der Aldibetrieb zum Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2010 schon lange eine rechtsgültige Baugenehmigung.

Gleichzeitig stellt der Markt vor allem die Nahversorgung des angrenzenden Stadtgebietes dar. Dieses zeigt auch das Gutachten der GMA „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Marktes“ von 2011.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau ist im Kapitel 7 ausdrücklich geregelt, dass Gaggenau zur Feinsteuerung Sondergebiete festsetzen kann. Mit dieser Sondergebietsfestsetzung eines „Nahversorgungsmarkt“ und der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan wird darüber hinaus sichergestellt, dass eine andere oder weitergehende

Einzelhandelsnutzung erst nach einem erneuten Planänderungsverfahren und Basis eines dann gegebenenfalls geänderten Einzelhandelskonzeptes möglich ist.

Zum anderen wird durch die Sondergebietsausweisung aber auch dafür gesorgt, dass nach einer etwaigen Aufgabe der Nutzung – im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan bzw. zum bestehenden Flächennutzungsplan – eine neue planungsrechtliche Festsetzung nicht nur vorgenommen werden kann, sondern muss; somit eine zukünftige Fehlentwicklung verhindert wird.

3. Verfahren

Für die laufende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg, Teilbaugebiet II - Sondergebiet: Nahversorgungsmarkt“ wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf diesen Verfahrensschritt kann deshalb im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 verzichtet werden. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden erhalten nun im Parallelverfahren die Möglichkeit, während der Offenlage ihre Stellungnahmen für die laufenden Änderungen des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes abzugeben.

4. Umwelt

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten baulich genutzt und derzeit weitgehend versiegelt bzw. die Erweiterungsfläche stellt eine auf Grund noch nicht abgeschlossener Bodensanierungsarbeiten verbliebene Brache dar.

Mit relevanten Auswirkungen der Planungsänderung auf die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und Landschaftspflege ist laut dem für die Bebauungsplanänderung erstellten „Umweltbericht mit Abhandlung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Belange (Modus Consult, Speyer, 20. Mai 2014)“ nicht zu rechnen.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage ist das Sondergebiet nicht vom HQ100 gefährdet.

Auf die Darstellung des „Überschwemmungsbereiches“ an der nördlichen Kante des Änderungsbereiches wird verzichtet, da sich das Thema auf Grund der veränderten Rechtslage und der zu erwartenden Dynamik in der Planung und Umsetzung von Hochwasserbeeinflussenden Maßnahmen - zumindest derzeit nicht - für eine auf den Zeitraum von 10 bis 15 Jahre (dem üblichen Geltungszeitraum von Flächennutzungsplänen) verlässliche Darstellung im Flächennutzungsplan eignet.

Gaggenau, 03. Juni 2014

Christian Frey,
Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung