

Federführung:	Bauamt	Datum:	04.11.2019
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621:41:Teil I Münchinger Straße - 1.

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

1. Änderung des Bebauungsplans "Teil I Münchinger Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Billigung des Entwurfs

Sachverhalt:

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Am 23. Juli 2019 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“. Aus der Offenlage in der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Hinweise aus der Bevölkerung ein. Am 25. September 2019 wurde das Bauvorhaben der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH der Öffentlichkeit in der Hemminger Gemeinschaftshalle vorgestellt.

Geplant ist die Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes, da dieser den heutigen funktionalen Anforderungen und Erwartungen der Kunden nicht mehr gerecht wird. Beabsichtigt ist, das bestehende Gebäude durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen und die Stellplatzanlage, Zufahrt und Andienung neu zu ordnen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ liegt östlich der Freiherr-von-Varnbüler-Straße und südlich der Münchinger Straße (Kreisstraße 1690). Im dortigen Gebäude Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5 betreibt die EDEKA einen Lebensmittelmarkt. Dieser liegt im Geltungsbereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“. Für den Bereich des Gebäudes Freiherr-von-Varnbüler-Str. 5 setzt dieser ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Die rückwärtigen Stellplätze des Markts liegen heute im Bereich der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

Unmittelbar nördlich des Lebensmittelmarkts befindet sich heute eine Tankstelle. Die Erschließung von Lebensmittelmarkt und Tankstelle erfolgt derzeit über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Freiherr-von-Varnbüler-Straße. Nördlich und westlich des Gebiets „Teil I Münchinger Straße“ liegen Wohn- und Mischgebiete, darunter der „Wohnpark Schloßgut“ aus den 1970er Jahren, mit den bis heute das Ortsbild prägenden, teilweise denkmalgeschützten, Hochhäusern.

Durch die Planung soll der bereits bestehende Lebensmittelmarkt lediglich erweitert werden, wobei die Erweiterung den Zielen von Raum- und Landesplanung entspricht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch nicht beeinträchtigt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP), die eine Sonderbaufläche nur für den Bereich des derzeitigen EDEKA-Marktes ausweist, kann bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich angepasst werden.

Die Planung ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Planungsrechts nicht umsetzbar, da der Neubau auf einer Fläche im festgesetzten Gewerbegebiet errichtet werden soll, der neue, großflächigere Markt aber die Festsetzung eines Sondergebiets erfordert. Daher soll die bereits rechtsverbindlich festgesetzte Sondergebietsfläche zu Lasten der Gewerbegebietsfläche vergrößert sowie Gebäude, Stellplatzanlage und Zufahrt dem zukünftigen Grundstückszuschnitt angepasst werden.

Um eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten, wird auf die ursprünglich beabsichtigte zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts verzichtet. Außerdem ist beabsichtigt, die Änderungen bzw. Anpassungen des bereits bestehenden Planungsrechts weitestgehend auf die zur Umsetzung des Projekts erforderlichen Modifizierungen der Festsetzungen bzw. Regelungen, z. B. im Bereich Immissionsschutz zu beschränken.

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die gesetzlich zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten sind. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von der Vorlage eines Umweltberichts und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, einschließlich des Plans, des Textteils mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, wird gebilligt.
2. Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie nach § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Hemmingen ins Internet eingestellt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Finanzierung:

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren trägt die Antragstellerin.

Letzte Beratung:

GR 23.07.2019, Vorlage 102/2019 (Aufstellungsbeschluss)

Anlagenverzeichnis:

Planentwurf, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung, jeweils vom 17.12.2019;

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hemmingen vom 30.07.2018

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum geplanten Umbau des EDEKA-Marktes in
Hemmingen vom August 2018
Schalltechnische Immissionsprognose vom 20.02.2019
Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Abriss und Neubau eines EDEKA-
Lebensmittelmarktes vom 04.03.2019