

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ der Gemeinde Kirchzarten.

1 Erforderlichkeit der Planänderung

Das Planungserfordernis ergibt sich vorrangig aus dem Wunsch des Betreibers des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes im SO Bau- Gartenmarkt, im Zuge einer geplanten Neubauung die Nutzungsstruktur an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Hierzu gehört zum einen die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche und zum anderen die Neuordnung der Außenbereiche mit einer zusätzlichen Grundstücksausfahrt.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung soll eine Präzisierung, Anpassung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften im Bereich der Zulässigkeit von Werbeanlagen vorgenommen werden.

2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst hinsichtlich der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf den zeichnerischen Teil hat die Änderung keine Auswirkungen.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 wurde das Verfahren zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Da die Festsetzungen hinsichtlich der Gebietstypik unverändert bleiben, entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4 Verfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

5 Änderungen im Einzelnen

5.1 Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche im SO Bau-, und Gartenmarkt

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau soll die zulässige Verkaufsfläche von bisher rd. 2.500 m² auf 3.400 m² erhöht werden. Dies erfolgt, um den aktuellen Anforderungen an einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt gerecht zu werden. Der Markt soll auch künftig

über ein breites Warensortiment im Bereich Einzelhandel mit Outdoorflächen und einem Großhandelsbereich verfügen.

Zur Frage der Zulässigkeit wurde im Jahr 2017 eine Stellungnahme durch das Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, erstellt. Da mit dem Abriss des bestehenden Marktes auch die vorhandene Baugenehmigung erlischt, wurde eine raumordnerische Prüfung hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen durchgeführt. Auch wenn der Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt bereits vorhanden ist, muss das Vorhaben wie ein neues Vorhaben im Hinblick auf die Einhaltung der raumordnerischen Ziele: Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot geprüft werden. Die Stellungnahme vom 11.12.2017 ist als Anlage 1 der Satzung beigefügt.

Zusammenfassend werden hinsichtlich der raumordnerischen Prüfung folgende Feststellungen getroffen, die insgesamt eine Zulässigkeit des Vorhabens mit der erweiterten Verkaufsfläche bestätigen:

Prüfung einer atypischen Fallgestaltung

Das Betriebskonzept ist insofern atypisch, da hier Groß- und Einzelhandel „unter einem Dach“ angeboten werden sollen. Allerdings ist der „Einzelhandelsteil“ für sich betrachtet mit geplanten 3.150 m² Verkaufsfläche schon großflächig und im Übrigen bietet der Markt in seinen beiden Bestandteilen und jeder Bereich für sich genommen ein breites Warenangebot, das auf einen Kundenkreis außerhalb von Kirchzarten abzielt. Aus gutachterlicher Sicht gibt es weder städtebauliche noch betriebliche Anhaltspunkte, die eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 (3) Satz 4 BauNVO rechtfertigen

Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept soll grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum, im Nahversorgungsbereich Burg-Birkenhof sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erfolgen. Zusätzlich soll großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten erfolgen.

Auch wenn das Vorhaben gegen die Empfehlung verstößt, keine nahversorgungsrelevanten Sortimente z.B. in Baumärkten zuzulassen, kann im Hinblick auf den geringen Anteil an der Gesamtfläche (40 m² = etwa 1,5% der Einzelhandelsverkaufsfläche bzw. rd. 1% der Gesamtverkaufsfläche) eine Ausnahme gemacht werden kann, sofern dem keine regionalplanerischen Ziele entgegen stehen. Zudem gehören diese Lebensmittel traditionell zum Konzept der ehemals landwirtschaftlich orientierten Raiffeisen-Märkte.

Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Kirchzarten.

Prüfung der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen

Konzentrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein nur in zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde ist Unterzentrum im Mittelbereich Freiburg und erfüllt daher diese Zielvorgabe.

Beeinträchtigungsverbot

Angesichts der Wettbewerbssituation im Umfeld und der Planumsatz-Kaufkraft-Relation sind städtebauliche und funktionale Beeinträchtigungen - selbst bei einem reinen Neuvorhaben ohne Vorprägung durch den aktuellen Bestand - durch das Planvorhaben auszuschließen. Auf Grund der Kleinteiligkeit des zentrenrelevanten Sortimentsbereiches ist eine städtebauliche und funktionale Beeinträchtigung der eigenen zentralen Bereiche und der Nachbargemeinden auszuschließen. Die Sortimentsaufteilung muss aber Gegenstand der planerischen Festsetzungen sein.

Kongruenzgebot

Im Hinblick auf die „frei“ verfügbaren Kaufkraftpotenziale innerhalb des Verflechtungsbereiches der Gemeinde Kirchzarten ist das Planvorhaben nicht betriebsnotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Angesichts des Wettbewerbsangebotes im Freiburger Stadtgebiet, dürfte auch aus diesem östlichen Stadtgebiet von Freiburg nur ein begrenztes Kaufkraftpotenzial zu erwarten sein, welches kaum 30% des Planvorhabenumsatzes erreichen dürfte. Auf Grund der Umsatz-Kaufkraft-Relation ist hinreichend sicher davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gilt vor allem für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Das Planvorhaben ist kein solcher Betrieb, so dass das Integrationsgebot hier nicht greift.

5.2 Austausch Sortimentsliste

Im Zusammenhang mit der Änderung wird die Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 durch eine zwischenzeitlich fortgeschriebene Aufstellung (Stand 2017) ersetzt, um eine Vereinheitlichung der Anwendung für alle Baugebiete zu erreichen.

5.3 Pflanzgebote (Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung)

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Betriebsflächen und der funktionalen Trennung zwischen Einzel- und Großhandel soll im SO Bau-, und Gartenmarkt eine Ausfahrt auf die Zartener Straße hergestellt werden, um die Anlieferung zu erleichtern. Dies ist erforderlich, um die notwendige betriebliche Organisation mit einer Trennung der Anlieferung vom Kundenverkehr zu gewährleisten. Auf Grund der Grundstücksgeometrie, der begrenzten Fläche und der geplanten Zuordnung des Haupteingangs zur Kandelstraße ist eine andere Organisation des Fahrzeugverkehrs nicht möglich. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Kandelstraße. Zulässig ist daher eine zusätzliche Grundstücksausfahrt auf die Zartener Straße. Um den Eingriff zu minimieren, wird die Breite auf maximal 8 m beschränkt. In diesem Bereich kann die Umgrenzung der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unterbrochen werden.

5.4 Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften)

Die bereits in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden geändert bzw. ergänzt, um zum einen eine Vereinheitlichung der Regelungen im Vergleich zu anderen Planungsgebieten zu erreichen und zum anderen um eine Präzisierung der zulässigen Größe und dem Ort der Anbringung zu erreichen.

Der Ausschluß von blinkenden oder sich bewegenden Werbeanlagen dient dazu, die Wahrnehmbarkeit der Werbung zu reduzieren und insbesondere die „Lichtverschmutzung“ in den Nachtzeiten zu vermeiden.

Insgesamt wird mit den Regelungen das Ziel verfolgt, das Plangebiet nicht mit übergroßen Werbeanlagen jeglicher Art und Größe zu verunstalten.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Bewertung und Abwägung nach § 1a BauGB

Es handelt sich um einen bereits überbauten Innenbereich mit bestehenden Baurechten. Mit der Änderung sind keine zusätzlichen Baurechte im Sinne einer Vergrößerung von Baufenstern verbunden. Zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Sinne ergeben sich mit der Änderung nicht.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Änderung umfasst keine neuen UVP-pflichtigen Vorhaben. In Anwendung von § 13a Abs. 3 BauGB, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

Zur Festsetzung des Sondergebietes Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG) wurde bereits im

Rahmen eines Behördenvorgesprächs am 22.09.2008 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchgeführt. Diese Vorprüfung kam damals zum Schluss, dass die wenigen ermittelten Auswirkungen im Wesentlichen bereits vorhanden oder möglich sind und insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden können. Die Durchführung einer Umweltprüfung wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt als nicht erforderlich angesehen. Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist somit auch diesbezüglich zulässig.

Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB vor.

8 Kosten und Finanzierung

Aus der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kirchzarten keine weiteren Kosten.

Kirchzarten, den

Andreas Hall

Architektur Büro Thiele

Bürgermeister

Thomas Thiele
Planerfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Kirchzarten, den

Andreas Hall

Bürgermeister

Rechtskräftig:

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom

Kirchzarten, den

Andreas Hall

Bürgermeister