

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 1130/18	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / We		Datum: 20.12.2018	Az.: 621.4111.8

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Ortschaftsrat Kollmarsreute		14.01.2019	Anhörung		öffentlich				
1	Technischer Ausschuss		22.01.2019	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

**Erste Änderung des Bebauungsplanes "Untere Lerchacker" und der örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Kollmarsreute
-Vorstellung und Billigung des Entwurfskonzeptes**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Der Ortschaftsrat ist zu allen wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören (HS § 17 Nr. 2).

Das Aufgabengebiet Stadtplanung gehört zum Geschäftskreis des Technischen Ausschuss (HS § 8 Nr. 1.1).

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).

Beschlussvorschlag:

1. Das Entwurfskonzept wird gebilligt.
2. Die weitere Planung soll auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes vom 04.10.2018 fortgeführt werden

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Sachverhalt/Begründung:

Nachdem der Technische Ausschuss im April 2017 bereits über ein grundsätzliches Nutzungskonzept (geänderte Straßenführung Plangebiet, Anordnung gewerbliche Flächen und Sondergebietsfläche Einzelhandel) abgestimmt hat, sowie verschiedene Voruntersuchungen im Hinblick auf Artenschutz und Entwässerung durchgeführt wurden, liegt nun ein erster Vorentwurf des beauftragten Planungsbüros liegt vor. Dieser entspricht im Wesentlichen dem Nutzungskonzept vom April 2017:

Der Einzelhandelsstandort liegt entlang der Kollmarsreuter Straße. Er wurde nun mit einer Verkaufsfläche von 1800 m² angesetzt. Im Übrigen sind gewerbliche Flächen vorgesehen, sowie ein Park and Ride – Platz für den Bahnhofpunkt.

Der Entwurf wird dem Ortschaftsrat und dem Technischen Ausschuss zur Anhörung und Entscheidung vorgelegt.

Nach Billigung des Entwurfskonzeptes ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Im Anschluss daran kann der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Der Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Historie:

- 03.02.2004 Änderungsbeschluss durch den Stadtrat
- 26.02.2013 Auftrag des Stadtrates an die Verwaltung, die Entwicklung als Einzelhandelsstandort zu diskutieren
- 18.04.2013 Bürgerinformation zur Nahversorgung / Entwicklung Standort Untere Lerchacker
- 01.07.2013 2. Bürgerinformation zur Nahversorgung / Entwicklung Standort Untere Lerchacker
- 23.07.2013 Bestätigung des Änderungsbeschlusses durch den Stadtrat
- 11-2014 Bürgerbefragung zur Nahversorgung
- 24.02.2015 Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung im Stadtrat
- 05-2015 Gutachten/Wirkungsanalyse über die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- 29.09.2015 Festlegung der Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan durch den Stadtrat (Billigung Nutzungskonzept)
- 10-2015 Artenschutzrechtliche Vorprüfung/Ermittlung des Untersuchungsumfangs
- 03-2016 bis 03-2017 Faunistische Bestandserfassung
- 23.11.2016 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 04.04.2017 Billigung des Nutzungskonzeptes (geänderte Erschließung) durch TA
- 04-2017 bis 08-2017 Voruntersuchungen Entwässerung
- 04-2017 Nahversorgungskonzept (bezogen auf Standort Lerchacker)
- 02-2018 Nahversorgungskonzept (bezogen auf die Standorte Lerchacker und Bürkle-Bleiche-Center)
- 07-2018 Auswirkungsanalyse (Standorte Lerchacker und Bürkle-Bleiche-Center), beauftragt durch Edeka

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit **(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)**

Bei den noch unbebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich um Flächen, die derzeit bereits als gewerbliche Flächen ausgewiesen sind und nun einer Nutzung zugeführt werden sollen. Das Gebiet liegt gut erreichbar an der Kreisstraße zwischen Emmendingen und Kollmarsreute und bietet sich somit als Einzelhandelsstandort, auch im Hinblick auf die Versorgung der Ortschaften Kollmarsreute und Windenreute an.

Im Plangebiet ist mittelfristig die Einrichtung des neuen Bahnhaltepunktes Kollmarsreute vorgesehen, womit die Anbindung des größten Stadtteiles Bürkle-Bleiche an den ÖPNV wesentlich verbessert wird.

Für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Plangebiet liegen verschiedene Marktgutachten vor, insbesondere auch zur Bewertung der Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort im Bürkle-Bleiche-Center. Die Empfehlungen für die Verkaufsfläche liegen zwischen 1200 m² und 1900 m². Die endgültige Größenordnung ist im weiteren Verfahren festzulegen.

Voruntersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz wurden bereits durchgeführt, wesentliche Konflikte sind nicht zu erwarten, Erfordernisse und Maßnahmen sind im weiteren Verfahren festzulegen.

Eine Verkehrsuntersuchung in Bezug auf eine gewünschte Betriebserweiterung im Plangebiet ist derzeit in Arbeit.

Finanzen

Die Planungskosten werden aus dem Budget gedeckt.

Anlagen

Anlage 1 Entwurfskonzept 04-10-2018