Beratungsunterlage
Stadt Bad Rappenau

Amt	Berichterstatter (Amtsleiter)	Sachbearbeiter
Hochbauamt	Speer, Alexander	Stadler, Birgit

Vorlagennummer	Aktenzeichen
128/2022	40.4.1

Beratungsfolge:			
Gremium	**Termin**	**Zuständigkeit**	**Behandlung**
Technischer Ausschuss	17.10.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.10.2022	Entscheidung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer
Gemeinderat am 21.11.2019 Vorlage NR: 129/2019
Gemeinderat am 30.07.2020 Vorlage NR: 057/2020
Gemeinderat am 21.06.2021 Vorlage NR: 055/2021

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das „Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel Mittlere Flur„ in Bad Rappenau Zimmerhof
hier:
1. Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen aus dem Offenlegungsverfahren und
2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag und
3. Satzungsbeschluss
4. Zustimmung zur Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, dem Durchführungsvertrag zuzustimmen und den Bebauungsplan **„Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel Mittlere Flur“ in Bad Rappenau Zimmerhof** sowie die für diesen Bereich geltenden örtlichen Bauvorschriften nach §10 des BauGB und (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in den derzeit gültigen Fassungen in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg und § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg als Satzung beschließen. Der Satzungstext lautet wie folgt:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§2

Bestandteil dieser Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischem vom 23.07.2021/14.01.2022 und textlichem Teil vom 23.07.2021
2. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.07.2021/14.01.2022
3. Begründung mit Umweltbericht vom 21.09.2022 und Eingriffsausgleichuntersuchung vom 21.09.2022

Der Durchführungsvertrag vom 29.09.2022 liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

§3

In Kraft treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

2. Der Gemeinderat stimmt der Bereitstellung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 150.000 € zu (Finanzhaushalt, THH 6, Produkt 54.10.0100, Maßnahme 0910).

Sachverhalt:

Seit langem steht im Ortsteil Zimmerhof die Erwartung für einen Standort mit Lebensmittel Einzelhandel, der in der Lage ist vor allem die Bedarfe aus Zimmerhof zu decken. Nun soll im Zusammenhang mit einem Wohnbaugebiet solch ein Standort im Gewann „Mittlere Flur“ ausgewiesen werden.
Das Wohnbaugebiet wie auch der Lebensmitteleinzelhandel werden über einen auszubauenden vierten Ast der hier bereits vorhandenen Kreisverkehrsanlage (Richtung Hohenstadt) erschlossen.
Neben der im Zuge der Erschließungsmaßnahme zu gewährleistenden guten fußläufigen Anbindung und der vorhandenen Bushaltestelle, werden den Kunden des Lebensmittelmarktes 80 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die ausgewiesene Fläche für den Lebensmittelmarkt liegt am Rande der Regionalen Grünzäsur, welche nicht überplant werden darf.
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das „Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel Mittlerer Flur“ in Bad Rappenau Zimmerhof wurde in der Sitzung am 21.06.2021 als Entwurf vorgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 16.08.2021 bis30.09.2021 im Rathaus der Stadt Bad Rappenau öffentlich aus. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sowohl der Regionalverband Heilbronn als auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, nochmals auf den bestehenden Zusammenhang zwischen der ausgewiesenen Sonderbaufläche und dem in der unmittelbaren Nähe geplanten Wohngebiet „Mittlere Flur“ hingewiesen. Die für dieses Wohngebiet vorgesehene hohe Wohndichte ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass der geplante Standort für den Lebensmittelmarkt mit den übergeordneten Vorgaben des Integrationsgebotes konform geht.

Weitere Schwerpunkte der seitens der Fachbehörden abgegebenen Stellungnahmen betrafen die Ausgleichskonzeption und damit die Belange des Natur- und Artenschutzes, aber auch die Belange der Landwirtschaft und der Entwässerung des Plangebietes. Auf die zusammenfassenden Darstellungen und Empfehlungen in der, der Sitzungsvorlage beiliegenden Abwägungstabelle wird verwiesen.

Es wird vorgeschlagen, die sich hieraus ergebenen redaktionellen Ergänzungen noch in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.

Der Abwägungsvorschlag zur Offenlage des Entwurfes wird in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der 2.Änderung des FNP im Herbst 2021 auf den Weg gebracht.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird, einschließlich der Fläche eines geplanten Backshops, auf 1.100 m² begrenzt. Letzterer kann jedoch gemäß den Aussagen des Vorhabenträgers aufgrund der derzeit auf dem Bäckereisektor angespannten Situation (Personal-, Energiekosten) aller Voraussicht nach, aufgrund eines noch fehlenden Betreibers vorerst nicht realisiert werden.

Der Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“, wurde auf die Planungsinhalte abgestimmt und ausgearbeitet. Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ sowie der Versickerungs-/Verdunstungsmulde, trägt die Erschließungsträgerin allein. Die Stadt beteiligt sich zu 50 % an den Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im übrigen Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“. Ausgenommen hiervon ist der Gehweg im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Kosten hierfür trägt die Stadt allein. Der Kostenanteil der Stadt beträgt geschätzt ca. 150.000 €. Im Haushalt 2022 sind hierfür keine Mittel eingeplant (Finanzhaushalt, THH 6, Produkt 54.10.0100). In 2022 werden kassentechnisch keine Mittel benötigt. Allerdings ist die Bereitstellung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 150.000 € erforderlich. Als Deckungsvorschlag kann die Maßnahme 54.10.0100-0510 Erschließung Baugebiet Neckarblick Heinsheim (zur Verfügung stehende VE 2022: 1,76 Mio. €) herangezogen werden. Die erforderlichen Mittel für den Kostenanteil der Stadt in Höhe von 150.000 € sind im Haushaltsplan 2023 entsprechend einzuplanen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, dem Durchführungsvertrag zuzustimmen und den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel Mittlere Flur“ in Bad Rappenau Zimmerhof als Satzung beschließen.