

# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt

Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 23 / 2014

zu TOP 4 öffentlich

zur Sitzung am 31. März 2014

**Betrifft:**

**2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet Stumpacher Weg" im Ortsteil Bierlingen**

**Beschlussantrag:**

-siehe Drucksache-

**Anlagen:**

- Auszug aus dem GMA-Gutachten

26. März 2014

**Datum**

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Amtsleiter**  
Stefan Blank

## **SACHDARSTELLUNG**

Nachdem im vergangenen Jahr die Fa. Schlecker den Betrieb eingestellt hatte, war die Frage aufgeworfen worden, ob auf Grund der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen die aktuelle Verkaufsfläche von ca. 732 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 24 m<sup>2</sup> Verkaufsbackshop, um die freigewordene Verkaufsfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> erweitert, bzw. weitere Verkaufsfläche neu geschaffen werden könnte

Die Gemeinde Starzach ist im Regionalplan Neckar-Alb als Kleinzentrum ausgewiesen. Die dazu vorhandenen Vorgaben im Regionalplan sind einzuhalten.

Die Gemeinde hat den Auftrag für die Versorgung im Grundbedarf für die Bevölkerung in ihrem Nahbereich zu sorgen.

Da nach den momentanen rechtlichen Vorgaben dies nicht zu erreichen ist, ist dies nur über eine Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stumpacher Weg" möglich.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG**

Seit dem Freiwerden der früher durch die Fa. Schlecker belegten Verkaufsfläche im Gebäude am Ortsausgang des Ortsteiles Bierlingen in Richtung Felldorf haben viele Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden, wie auch mit dem Grundstückseigentümer und den Betreibern stattgefunden.

Aufgrund der rechtlichen Vorgabe, dass ein Discounter, der nach allgemeiner Rechtsauffassung die Grundversorgung nicht erfüllt, in einem Kleinzentrum nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben darf, ist eine Erweiterung bzw. Übernahme dieser Fläche nicht möglich.

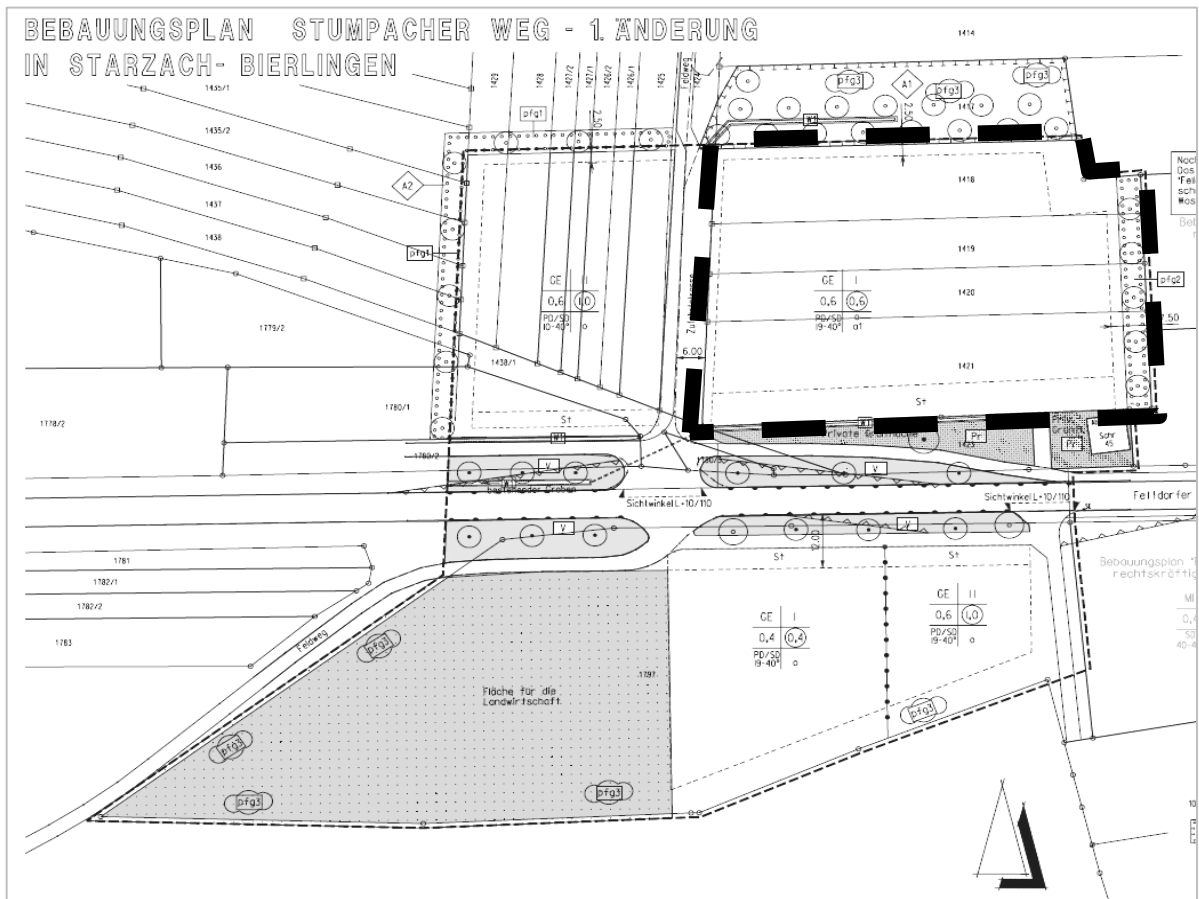
Ausnahmemöglichkeiten konnten durch die beteiligten Fachbehörden nicht in Aussicht gestellt werden.

Andererseits ist es so, dass die Gemeinde in der Verpflichtung steht dafür zu sorgen, dass der Grundbedarf der Bevölkerung gesichert ist.

Dies kann nach Ansicht der Verwaltung nur durch die Schaffung der Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen.

Der Grundstückseigentümer und die Gemeinde sind sehr stark daran interessiert weiterhin den jetzigen Standort zur Grundversorgung zu sichern. Auch soll die bestehende Angebotsstruktur im Lebensmittelbereich modernisiert und durch eine Aufstockung der Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Mit der Erweiterung würde aber ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung möglich sein für welchen die genannten Vorgaben durch Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen sind.

Die Verwaltung schlägt diesbezüglich deshalb vor, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stumpacher Weg" gemäß nachfolgendem Planausschnitt im Bereich der bestehenden Baufläche GE zu ändern.



Abgrenzungsbereich der 2. Änderung

Folgende Änderungen sind für diese Baufläche vorgesehen:

- Änderung der GE-Fläche in Sondergebiet SO – Großflächiger Einzelhandel, mit Verkaufsflächenbegrenzung und Festlegung auf Nahrungs- und Lebensmittel der Grundversorgung
- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen im Bereich der Ziffer 1 – Art der baulichen Nutzung
- Ergänzung der Begründung.

Beibehalten werden alle sonstigen geltenden Festsetzungen, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften.

Für die Begründung der Nutzungsänderung liegt ein Einzelhandelsgutachten der GMA vom August 2013 vor.

Aufgrund der rechtlichen Problematik dieser Angelegenheit hat die Verwaltung mit dem Planungsbüro kommunalPLAN in Tuttlingen Kontakt aufgenommen und zwischenzeitlich auch den Auftrag zur Planung der Bebauungsplanänderungen erteilt.

Gleichzeitig steht auch noch zur weiteren Rechtsberatung der Rechtsanwalt der Fa. Netto zur Verfügung.

Herr Lamm vom Büro kommunalPLAN GmbH in Tuttlingen wird in der Sitzung die Bebauungsplanänderung und das Planungsverfahren vorstellen.

Gleichzeitig soll dann seitens des Gemeinderates der Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stumpacher Weg" beschlossen werden. Festgestellt werden soll dann auch der in der Sitzung dargestellte Bebauungsplanentwurf für die Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

## **BESCHLUSSANTRAG**

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Stumpacher Weg" 2. Änderung im Ortsteil Bierlingen.
2. Der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Stumpacher Weg“ wird zugestimmt (Offenlagebeschluss).
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.
4. Der Gemeinderat stimmt der Auftragsvergabe zur Änderung des Bebauungsplanes an das Büro kommunalPLAN GmbH in Tuttlingen zu.