



---

**GR - Drucksache 39/2020**

erstellt: 20.10.2020

---

**Bebauungsplanverfahren und Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Seite“  
Erneuter Auslegungsbeschluss**

- **Billigung des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Beschluss zur erneuten Offenlage**
  - **Billigung der erneut auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen**
- 

**Beschlussvorschlag**

- 1. Der Gemeinderat billigt den erneuten Bebauungsplanentwurf vom 20.10.2020 und den erneuten Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2020, jeweils mit Begründung vom 20.10.2020 einschließlich des Umweltberichts Entwurfs vom 20.07.2020, Ergänzungen am 19.10.2020 (Anlagen 1-4) und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 5-14).**
- 2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des erneuten Bebauungsplanentwurfs vom 20.10.2020 und des erneuten Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2020 mit Begründung einschließlich Umweltbericht, der Anlagen sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von mindestens vier Wochen.**
- 3. Der Gemeinderat billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind.**

**Sachverhalt / Begründung**

Anlass der Planung

Die Gemeinde Wiernsheim plant zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriemarkt. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll somit der langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Wiernsheim dienen.

Aktuell wird die Nahversorgung in Wiernsheim lediglich durch einen Markt mit < 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gesichert. Bereits heute besteht in der Gemeinde Wiernsheim im Hinblick auf das Einwohnerpotenzial ein Defizit im Bereich der Versorgung mit Lebensmitteln. Durch die erwartete Schließung des einzig im Gemeindegebiet befindlichen Marktes, ist eine Grundversorgung der Gemeinde nicht mehr gesichert. Innerhalb der Ortslage stehen jedoch keine Flächen in der benötigten Flächengröße zur Verfügung, so dass zur Sicherung der zukünftigen Versorgung ein neuer Standort entwickelt werden soll.

Das Gebiet „Nördlich der L 1135 / Iptinger Straße“ wurde im Zuge einer im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchung als vorrangig zu empfehlender Einzelhandelsstandort bewertet. Der Standort ist trotz der Lage am Ortsrand nicht weit vom Ortskern Wiernsheim und vom Ortsteil Serres entfernt und kann über den bestehenden Kreisverkehr sehr gut erschlossen werden. Die Gemeinde plant das durch Umlegung erzeugte Grundstück im Gemeindebesitz zu belassen und im Gesamten an einen Betreiber zu

verpachten. Ziel ist die Errichtung eines Gesamtkomplexes, der sowohl eine architektonische Einheit bildet als auch die Fühlungsvorteile der Zusammenlegung einzelner Märkte nutzt. Vorgesehen sind die Errichtung und der Betrieb aus einer Hand, die gemeinschaftliche Nutzung des Stellplatzbereichs sowie eine Zusammenlegung der Anlieferzonen, so dass von einem Einkaufszentrum im rechtlichen Sinne ausgegangen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seite“ (Einzelhandel) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat für den Bereich „Seite“ daher am 20.06.2018 beschlossen einen Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften aufzustellen und die nötigen Verfahrensschritte durchzuführen.

Am 29.07.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Seite“ (Einzelhandel) gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum 17.08.2020 bis zum 25.09.2020 statt.

#### Erneuter Bebauungsplanentwurf und erneuter Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Im Rahmen der Offenlage haben die höhere und die untere Baurechtsbehörde empfohlen die Festsetzung des Sondergebietes der aktuellen Rechtsprechung anzupassen. Die Anregung in Bezug auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird insofern geändert, dass die Sondergebietsfestsetzung nicht drei Märkte zulässt, sondern ein Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, in welchem die geplanten Marktstrukturen zulässig sind. Somit wird die von Anfang an geplante Konzeption rechtlich korrekt abgebildet. Da es sich bei der Änderung der Art der baulichen Nutzung rein rechtlich um die Grundzüge der Planung handelt, bedarf es einer erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB. Der Anregung des Landesnaturschutzverbandes, die Speicherung von unbelastetem Niederschlagswasser in Zisternen und die Benutzung als Brauchwasser zu ermöglichen wird ebenfalls nachgekommen und entsprechend in den erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die Änderung, dass es sich nicht um drei unabhängige Märkte sondern um ein Einkaufszentrum handelt wird auch in den Gutachten nachvollzogen.

#### Weitere Vorgehensweise

Nach der Billigung durch den Gemeinderat werden der erneute Bebauungsplanentwurf und der erneute Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Anlagen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von mindestens vier Wochen öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

#### Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Die Verwaltung schlägt vor, außer dem Umweltbericht und den Anlagen zum Bebauungsplan (Anlage 5-14) noch folgende umweltbezogene Stellungnahmen auszulegen (alles bisher im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen) (Anlage 15+16):

Offenlage:

- Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz, vom 25.09.2020
- Terranets bw GmbH, vom 02.10.2020
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., vom 23.09.2020
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö1, vom 02.09.2020

Frühzeitige Beteiligung:

- Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht und Naturschutz, vom 14.02.2019
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 15.02.2019
- Regionalverband Nordschwarzwald, vom 11.02.2019
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., vom 18.02.2019

- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö1, vom 22.01.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö2, vom 26.01.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö4, vom 10.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö5, vom 11.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö6, vom 17.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö7, vom 14.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö8, vom 14.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö9, vom 16.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö10, vom 18.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö11, vom 17.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö12, vom 18.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö13, vom 15.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö14, vom 17.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö15, vom 19.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö16, vom 19.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö17, vom 18.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö18, vom 17.02.2019
- Stellungnahme der Öffentlichkeit Ö19, vom 19.02.2019

#### Sitzungs-Anlagen:

- |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1-4    | Erneuter Bebauungsplanentwurf und erneuter Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Seite“ (Einzelhandel) bestehend aus:                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anlage 1      | Zeichnerischer Teil vom 20.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anlage 2      | Textteil vom 20.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anlage 3      | und der Begründung 20.10.2020 einschließlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anlage 4      | Umweltbericht Entwurf vom 20.07.2020 Ergänzungen am 19.10.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Anlagen 5-14: | Anlagen zum Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anlage 5      | Gemeinde Wiernsheim – Einschätzung Standort für Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> ), Baldauf Architekten und Stadtplaner, 05.07.2018                                                                                                                                                                                                                  |
| Anlage 6      | Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Seite, Wiernsheim, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen/Stuttgart / Wiernsheim, im April 2019, ergänzt am 20.10.2020                                                                                                                                                              |
| Anlage 7      | Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf das bestehende Straßennetz, Gemeinde Wiernsheim, Bebauungsplan „Seite“ (Einzelhandel), Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, 22.April 2020 ergänzt 12.10.2020                                                                                                       |
| Anlage 8      | Lärmschutz Bebauungsplan Seite (Einzelhandel) Wiernsheim, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Seite“ unter Berücksichtigung der Nutzung des Areals durch das geplante Nahversorgungszentrum (Lebensmittelmarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt), ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen im Juli/Oktober 2020 |
| Anlage 9      | Sachverständigungsgutachten zu den Geruchsmissionen, Gemeinde Wiernsheim, Bebauungsplanverfahren „Seite“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 27. September 2019 / 15.Juni 2020 mit redaktionellen Ergänzungen bis zum 9. Oktober 2020                                                                       |
| Anlage 10     | Baugrundgutachten (ergänzte 2. Fassung mit redaktionellen Änderungen vom 14.10.2020) Bauvorhaben: Neubau Nahversorgungszentrum Bebauungsplan                                                                                                                                                                                                           |

- „Seite“ 75446 Wiernsheim, Büro für Angewandte Geologie Dipl.-Geologe Harald Engel, Knittlingen, 30.06.2020
- Anlage 11 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Iptinger Straße, „Seite“  
Wiernsheim, R. Hinkelbein, Filderstadt, vom 19.07.2019
- Anlage 12 Gemeinde Wiernsheim Erschließung Sondergebiet „Seite“  
Entwässerungskonzeption Erläuterungsbericht, Weber Ingenieure, Pforzheim,  
07.10.2020
- Anlage 13 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls Bebauungsplan „Sondergebiet Seite –  
Einzelhandel“ in Wiernsheim, Büro Volker Boden, Niefern-Öschelbronn, den  
04.09.2018 (mit Ergänzungen vom 19.10.2020)
- Anlage 14 Artenschutzrechtliche Untersuchung – Gemeinde Wiernsheim, Gewinn „Seite“ –  
Standort für Einzelhandel, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 06.06.2019
- Anlage 15 umweltbezogene Stellungnahmen Offenlage
- Anlage 16 umweltbezogene Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung