

Beschlussvorlage

Federführende Dienststelle : **Amt für Stadtentwicklung und Umwelt**

Vorlagennummer : **Amt 61/048/2018**

Aktenzeichen : **Amt 61/CH**

Beratungsfolge:	
Ortsrat Ottweiler	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss	nicht öffentlich
Stadtrat	öffentlich

Beratungspunkt:
Bebauungsplan "Engelsbach": Annahme des Entwurfs und Offenlage/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes im unteren Bereich der Leonardo-da-Vinci-Straße geschaffen werden. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 Hektar liegt am östlichen Ortsrand von Ottweiler an der Saarbrücker Straße (Hauptstraße) Richtung Neunkirchen bzw. Leonardo-da-Vinci-Straße. Es ist geplant, einen vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarkt aus der Saarbrücker Straße in Ottweiler auf die neue Fläche umzusiedeln. Dort kann ein zeitgemäßes Verkaufskonzept, mit einer größeren Verkaufsfläche und Parkplatzanlage realisiert werden. Ferner ist ein separates Café/Bistro vorgesehen. Die Fläche ist bereits durch die Leonardo-da-Vinci-Straße erschlossen und wird über zwei Zufahrten befahrbar sein.

Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist auch eine **gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und –Immissionen** des Vorhabens. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt. Um mit dem geplanten Vorhaben die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Öffnungszeiten des Marktes/Bistros und der Anlieferungszeiten für Waren vorzusehen. Zudem dürfen nur „lärmarme“ Einkaufswagen zum Einsatz kommen. Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz sind zu asphaltieren oder mit Betonsteinen ohne Fuge mit einer Fugenbreite < 5 Millimeter zu pflastern.

Bestandteil der Begründung ist zudem ein **Einzelhandelsgutachten**, welches die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung ermittelt und bewertet. Zur Abwägung des Vorhabens wurden auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung beachtet. Als Fazit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

sowie städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung für den auf knapp 800 Quadratmeter Verkaufsfläche erweiterten Discounter ausgeschlossen werden können. Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt. Anhaltspunkte, dass negative Wirkungen von dem Einzelhandelsbetrieb ausgehen, konnten nicht festgestellt werden. Das Vorhaben entspricht außerdem den weiteren landesplanerischen Vorgaben des Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebots.

Der Bebauungsplan wird nach Beschluss des Stadtrates am 15.11.2018 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen („Bebauungspläne der Innenverdichtung“), was hier der Fall ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss empfiehlt _____ dem Stadtrat,

- 1) die Annahme des Entwurfes zum Bebauungsplan „Engelsbach“ und die Begründung zu beschließen,
- 2) die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Engelsbach“ zu beschließen,
- 3) die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagenverzeichnis:

- Planzeichnung Bebauungsplan „Engelsbach“
- Begründung zum Bebauungsplan „Engelsbach“
- Lärmgutachten
- Einzelhandelsgutachten