



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelfilialbetrieb Sulgen“ in Schramberg-Sulgen Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans

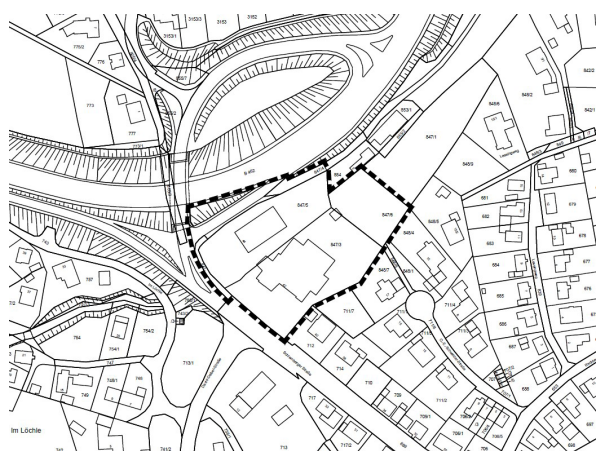
Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Schramberg fasste in der öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung / Änderung Aichhalder Straße – Im Gehrn – B462“. Durch die Planaufstellung soll ein geeignetes Bau- und Planungsrecht für umfangreiche Entwicklungen in den Bereichen der Schramberger Straße und Aichhalder Straße sowie der Bundesstraße 462 (B 462) geschaffen werden.

Da innerhalb des sehr weit gefassten Geltungsbereiches von rund 28 Hektar umfangreiche und unterschiedliche Entwicklungen umgesetzt werden sollen, zieht dies umfassende Abhängigkeiten innerhalb des Plangebietes nach sich und beeinflussen die geplanten Zeitschienen zur Schaffung von Bau- und Planungsrecht und schlussendlich für die Umsetzung der einzelnen Vorhaben in hohem Maße. Aufgrund dessen verfolgt die Stadtverwaltung das Ziel, das bereits begonnene Verfahren zu vereinfachen. Der Gemeinderat fasste dazu am 01.07.2021 den Beschluss, die Entwicklungsfläche für den neuen Einzelhandelsstandort „ALDI SÜD“ auf dem Grundstück des ehemaligen VW-Autohauses „Hils“ an der Schramberger Straße aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und das erforderliche Bau- und Planungsrecht über ein separates Bebauungsplan-Verfahren zu schaffen. Das Plangebiet dieses separaten Verfahrens wird ab sofort unter der Bebauungsplan-Bezeichnung „Lebensmittelfilialbetrieb Sulgen“ weitergeführt.

Die frühzeitige Beteiligung wurde in den Jahren 2018 (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und 2019 (Beteiligung der Öffentlichkeit) für den ursprünglich weiter gefassten Geltungsbereich durchgeführt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Stadt Schramberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Lebensmittelfilialbetrieb Sulgen“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften liegt im Stadtteil Sulgen zwischen Bundesstraße B462 und der Schramberger Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.



Auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) und entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches erfolgt die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischem Teil und textlichen Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht vom 21.07.2022 samt den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Bestandsplan und Maßnahmenplan und den Gutachten für Artenschutz, Baugrund / Altlasten und Lärmimmissionen, sowie Verkehrsuntersuchung und Auswirkungsanalyse sowie der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit

vom 08. August 2022 bis einschließlich 23. September 2022

durch eine Veröffentlichung auf der Homepage der Großen Kreisstadt Schramberg unter

<https://www.schramberg.de/de/stadt/bauen-wohnen/bebauungsplaene.php>

Die Unterlagen sind dort unter der Rubrik „Aktuelle Bebauungsplan-Verfahren“ eingestellt. Ergänzend können die vorgenannten Unterlagen im gleichen Zeitraum im Fachbereich für Umwelt und Technik, Abteilung Stadtplanung (Berneckstraße 9, 78713 Schramberg, 3. Obergeschoss des City Centers) während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Auf die Einhaltung von Hygienevorschriften in den Dienststellen wird geachtet.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist das Betreten der Dienststellen für Bürger*innen ggf. zeitweise nur eingeschränkt möglich. Es ist daher eine vorherige Anmeldung bzw. Terminvereinbarung notwendig.

Die zuständigen Mitarbeiter erreichen Sie wie folgt:

Herr Bent Liebrich (Leiter der Abteilung Stadtplanung)
Anschrift: Berneckstraße 9, 78713 Schramberg, Raum 3.07
Tel.: 07422-29337
E-Mail: bent.liebrich@schramberg.de

Herr Joschka Joos (Sachbearbeiter in der Abteilung Stadtplanung)
Anschrift: Berneckstraße 9, 78713 Schramberg, Raum 3.06
Tel.: 07422-29284
E-Mail: joschka.joos@schramberg.de

Soweit jemand die genannte Dienststelle wegen gesundheitlichen Bedenken nicht betreten kann oder betreten möchte, verweisen wir auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet. In begründeten und glaubhaft gemachten Ausnahmefällen besteht die Möglichkeit, die Unterlagen postalisch anzufordern.

Die Öffentlichkeit hat hier die Gelegenheit Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich (Textform ausreichend), mündlich zur Niederschrift oder elektronisch bei der Stadt abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlungen der Stellungnahmen im Gemeinderat mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Zum Entwurf des Bebauungsplans liegt ein nach den Schutzgütern Boden und Fläche, Wasser, Klima & Luft, Arten & Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- & sonstige Sachgüter gegliederter Umweltbericht vor, in dem die Bestandssituation erhoben, die Auswirkungen der Planung bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich entwickelt werden.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

1. Art der Information: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichtbilanzierung und Grünordnungsplan,
Urheber: Project GmbH Planungsgesellschaft
Stand: 21.07.2022

Inhalte:

Boden und Fläche: Charakterisierung von Bodentypen und -eigenschaften, Flächennutzung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff

Wasser: Beschreibung der Grundwassersituation, keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes, verdolter Abschnitt des Götterbaches innerhalb des Plangebietes, Bestandsbewertung und Prognose zum Schutzgut Wasser

Klima & Luft: Bestandsbeschreibung der klimatischen Verhältnisse, Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung, Bewertung der Planung

Arten & Biotope: Bestand an Biotop-/Nutzungstypen, Darstellung der Ergebnisse aus der floristischen und faunistischen Kartierung, Bestands- und Eingriffsbewertung, Darlegung der Bewertungsgrundlage, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Vergleich von zulässigem Baurecht und angestrebten Festsetzungen für die Neubebauung, vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Betrachtung: Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und vorgesehene Artenschutzmaßnahmen, die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt

Landschaftsbild: Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mensch, Gesundheit des Menschen, Freizeit und Erholung: Bestandsbeschreibung und Bewertung der Planung

Kultur- & sonstige Sachgüter: Sachgut Bestandsgebäude (Rückbau bereits erfolgt), keine Denkmale innerhalb des Plangebietes

Schutzgebiete: Lage innerhalb des Naturparks 7 Schwarzwald Mitte/Nord, keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW vorhanden, keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

2. Art der Information: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Bestandsbeschreibung zum Bebauungsplan „Erweiterung / Änderung Aichhalder Straße – Im Gehrn – B 462“, Stand: 02.12.2016

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Maßnahmenbeschreibung zum Bebauungsplan „Erweiterung / Änderung Aichhalder Straße – Im Gehrn – B 462“, Stand: 08.08.2017

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Ergänzende Bestandserfassung Fledermäuse zum Bebauungsplan „Aichhalder Straße“ in der Stadt Schramberg, Stand: 11.10.2018

Urheber: IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH

Aktenvermerk zur Gültigkeit der saP vom Dezember 2016 bzgl. Bebauungsplan „Lebensmittelfilialbetrieb Sulgen“, Stand: 14.06.2022

Urheber: Fachbereich Umwelt und Technik, Abteilung Stadtplanung, Bent Liebrich

Inhalte:

Die Abrissarbeiten sind bereits erfolgt. Im Sinne von einer worst-case-Betrachtung wurde für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers die Anbringung eines Fledermauskastens dem Vorhabenträger auferlegt und bereits umgesetzt. Weitere Betroffenheiten von geschützten Arten liegen nicht vor.

Durch Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein Verstoß gegen §§ 44 ff. BNatSchG, den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten, vermieden wird.

Das Vorgehen zum Artenschutz und die Gültigkeit der saP wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bestätigt.

3. Art der Information: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lebensmittelfilialbetrieb Sulgen“

Urheber: Fichtner Water & Transportation GmbH, Stand: 10.06.2022

Inhalte:

Untersuchung der Gewerbelärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft des Plangebietes. Zudem wurde die Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft durch die Realisierung der Planung und die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet ermittelt.

4. Art der Information: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung Autohaus Hils

Urheber: GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stand: 20.04.2017

Inhalte:

Informationen zum Altstandort „Autohaus Hils“ und der ehemaligen Nutzung als Tankstelle. Die Untersuchungen von verschiedenen Schadstoffen in verschiedenen Höhenschichten ergaben abfalltechnische Bewertungen, die in Abhängigkeit zu bestimmten Nutzungen bzw. Entsiegelungen Handlungsbedarf auslösen.

5. Art der Information: Verkehrsuntersuchung (Überprüfung der Leistungsfähigkeit) zum Bebauungsplan „Lebensmittelfilialbetrieb Sulgen“

Urheber: Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Froese, Stand: 24.03.2020

Inhalte:

Es wurde untersucht, ob die Leistungsfähigkeit des unsignalisierten Knotenpunkts Schramberger Straße / David-Deiber-Straße mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den geplanten Einkaufsmarkt gewährleistet ist.

6. Art der Information: Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamtes Rottweils zu den Auswirkungen der Planung in Bezug auf Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Bodenschutz; sowie zum Natur- und Artenschutz.

Die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sind dokumentiert und finden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

Stadt Schramberg, den 30.07.2022

Dorothee Eisenlohr

Dorothee Eisenlohr (26. Juli 2022 11:47 GMT+2)

Dorothee Eisenlohr
Oberbürgermeisterin



Große Kreisstadt Schramberg
Fachbereich Umwelt und Technik
Herr Bent Liebrich, Berneckstraße 9 · 78713 Schramberg
Telefon: 07422 29337
E-Mail: bent.liebrich@schramberg.de