

Vorlage Nr. 16/2024

zur 03. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am 26.02.2024

TOP 2

3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels

- Beratung und Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB.
- Billigung Planvorentwurf und Beschluss zur Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Anlage 1	Satzung (Vorentwurf vom 26.02.2024)
Anlage 2	Darstellung der beiden Geltungsbereiche (Vorentwurf vom 26.02.2024)
Anlage 3	Planzeichnung (Deckblatt) (Vorentwurf vom 26.02.2024)
Anlage 4	Bebauungsvorschriften (Vorentwurf vom 26.02.2024)
Anlage 5	Begründung (Vorentwurf vom 26.02.2024))
Anlage 6	Vorprüfung Einzelfall
Anlage 7	Umweltbelange § 13a (Vorentwurf vom 26.02.2024)
Anlage 7a	Umweltbelange § 13a Alter BPlan
Anlage 7b	Umweltbelange § 13a Bestand
Anlage 7c	Umweltbelange § 13a Maßnahmen
Anlage 8	Nahversorgungskonzept (Gutachten vom 01.01.2024)
Anlage 9	Schalltechnische Untersuchung (Gutachten vom 15.02.2024)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ für die in der Vorlage 16/2024 dargestellten Geltungsbereiche.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ gemäß der Anlagen 1 bis 9 der Vorlage 16 /2024
3. Der Gemeinderat beschließt weiterhin die Durchführung der freiwilligen Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um die Nahversorgung für die Gemeinden Rümplingen und Schallbach zu sichern, möchte die Gemeinde Rümplingen einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (geplant ca. 1.400 m² Verkaufsfläche plus rund 50 m² Backshop) im Gewerbegebiet „Neumatten – In der Au“ ansiedeln.

In den beiden Gemeinden Rümplingen und Schallbach gibt es aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur keinen größeren Nahversorgungsmarkt. Bei rein lokaler Betrachtung sind die jeweiligen Nahversorgungsbereiche so kleinteilig, dass die Etablierung moderner, attraktiver Formate der Grundversorgung äußerst erschwert ist. Beide Gemeinden können ihre jeweilige Funktion in der Grundversorgung der Bevölkerung derzeit nicht erfüllen. Zur Gewährleistung der Grundversorgung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wollen die Gemeinden Rümplingen und Schallbach deshalb interkommunal zusammenarbeiten. Diese interkommunale Kooperation wird durch eine Öffentlich-rechtliche Raumordnerische Vereinbarung zwischen den beiden Gemeinden zu gegebener Zeit fixiert.

Das Gewerbegebiet „Neumatten – In der Au“ liegt an der Schallbacher Straße und bietet somit sowohl für Rümplingen als auch für Schallbach eine gute Anbindung. Die Ansiedelung des Lebensmitteleinzelhandels soll auf dem bereits bebauten, aber derzeit brachliegenden Gewerbegrundstück Flst.- Nr. 2622 erfolgen. Das Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, womit die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels nicht möglich ist. Zur Realisierung des Vorhabens ist aus diesem Grund die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Deshalb soll der Bebauungsplan „Neumatten – In der Au“ in der Fassung der 2. Änderung im Rahmen einer 3. Bebauungsplanänderung geändert werden, wodurch die Nahversorgung der beiden Gemeinden gesichert werden kann.

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und damit einhergehender erforderlicher Gutachten etc. werden vom Vorhabenträger, der LöWoBa – Bau GmbH & Co. KG Lörrach getragen.

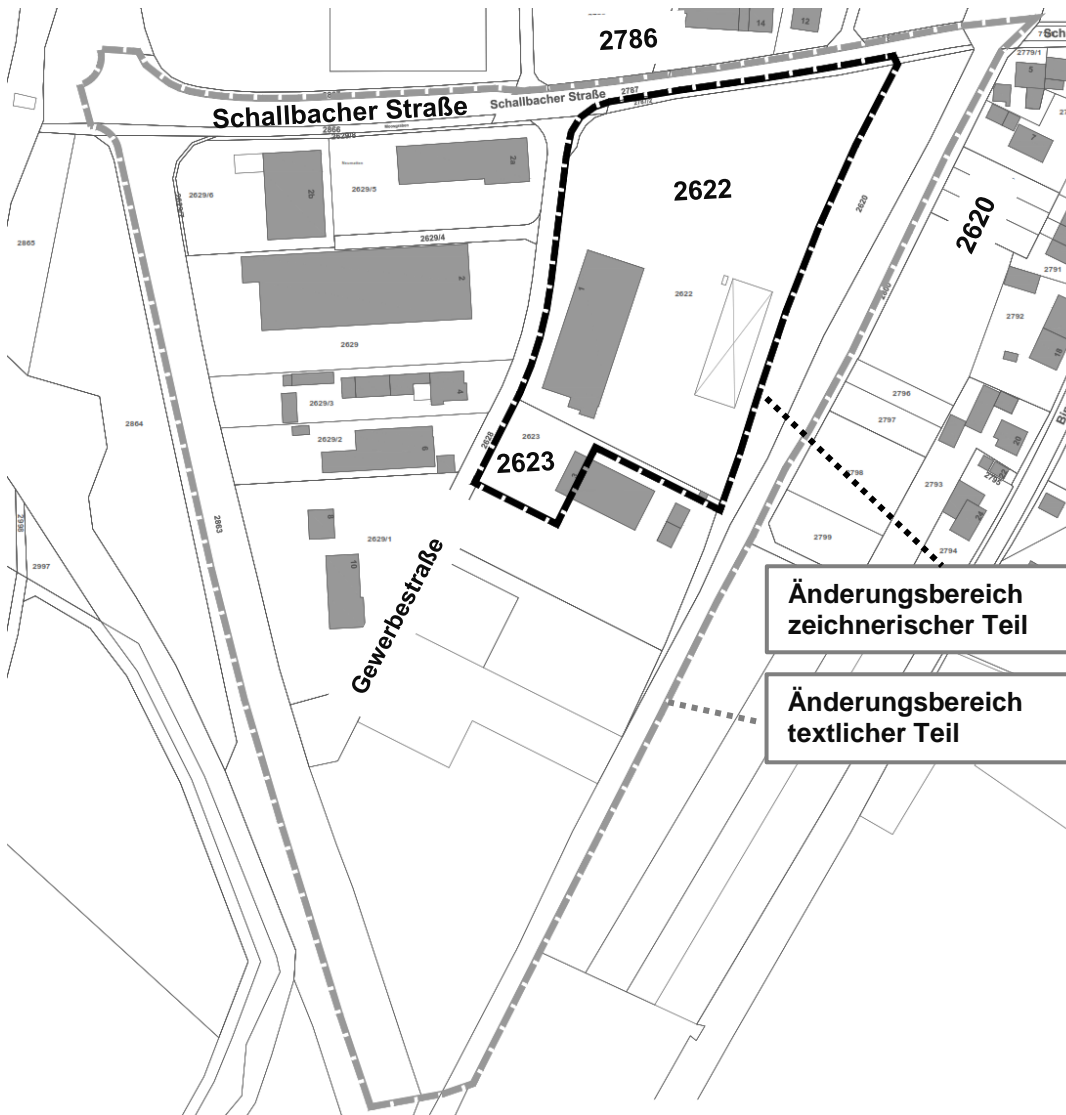
Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Dabei sollen an Stelle des brachliegenden Gewerbegebietes Flächen für einen Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der Nahversorgung der Gemeinden Rümplingen und Schallbach
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Lebensmitteleinzelhandels
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung
- Sinnvolle Nutzung der bestehenden Erschließung und der technischen Infrastruktur

Die 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Der zeichnerische Teil beträgt rund 0,9 ha Fläche und befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Neumatten - In der Au“. Der textliche Teil umfasst eine Fläche von rund 6,1 ha und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Rümplingen im Gewerbegebiet. Im Osten

an das Plangebiet grenzt die Bahnlinie der Kandertalbahn (Museumsbahn) an, im Norden wird der Änderungsbereich von der Schallbacher Straße begrenzt.

Die räumlichen Geltungsbereiche der zeichnerischen und textlichen Änderung des Bebauungsplans „Neumatten – In der Au“ ergibt sich aus der folgenden Abbildung vom 26.02.2024



Planungsverfahren und Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im beschleunigten Verfahren kann zwar auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, da es sich jedoch um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, im Rahmen dessen auch die raumordnerischen Belange berücksichtigt werden müssen, wird die Bebauungsplanänderung im zweistufigen Verfahren mit einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Gez.
Daniela Meier

Bürgermeisterin