

**Sitzungsvorlage Nr. 2453/2021**

|                            |                            |               |               |
|----------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Bauamt                     |               |               |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b>             | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| Anhörung                   | Ortschaftsrat Schlechtbach | 01.12.2021    | öffentlich    |
| Entscheidung               | Gemeinderat                | 07.12.2021    | öffentlich    |

**Bebauungsplan "Mittelfeld" in Michelau - Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

**Beschlussvorschlag**

1. Für das Gebiet „Mittelfeld“ in Rudersberg-Michelau wird auf der Grundlage der Abgrenzungskarte vom 01.12.2021 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Hierzu wird die Planung auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch).
5. Für den im Lageplan vom 01.12.2021 dargestellten Bereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch geändert.
6. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ebenfalls ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.

## **Sachverhalt**

Über die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Ausweisung eines angrenzenden Wohnbaugebietes in Michelau haben der Ortschaftsrat Schlechtbach am 09.06.2021 und der Gemeinderat am 15.12.2020, 29.06.2021 sowie am 19.07.2021 in ihren nichtöffentlichen Sitzungen beraten (siehe Vorlage Nrn. 2217/2020, 2354/2021 und 2388/2021). Mehrheitlich wurde dabei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und sofern erforderlich der Ausweisung eines Wohngebietes zugestimmt, sofern aus der Bürgerschaft hier für ein positives Feedback vorliegt. Der Gemeinderat hat dazu beschlossen, eine Bürgerbefragung in den südlichen Ortsteilen durchzuführen.

Das Planungskonzept wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.09.2021 vorgestellt. Im Nachgang wurden alle Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht sowie an alle BewohnerInnen der südlichen Ortsteile ab 16 Jahren (analog zum Kommunalwahlrecht) ein Fragebogen (insgesamt 2.772) bezüglich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes versandt. Im Zeitraum von 16.09. bis 15.10.2021 hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit an der Umfrage teilzunehmen. Insgesamt wurden 1.305 Fragebögen zurückgesandt. Dies entspricht einer Beteiligung von 47,08 %. Vergleicht die Beteiligungen bei ähnlichen Bürgerbefragungen, ist dies eine sehr hohe Beteiligung. Die Umfrage ergab ein eindeutiges Ergebnis: 69 % haben sich „dafür“ oder „eher dafür“ ausgesprochen. 27 % der Umfrageteilnehmenden haben sich „dagegen“ oder „eher dagegen“ ausgesprochen.

Die Schwerpunkte bei den zusätzlichen Fragen stellen sich wie folgt dar:

- Hohes Gewicht für Verkehrsfragen und wohnortnahes Einkaufsangebot
- Klarer Auftrag zu nachbarschützender Planung
- Umweltschutzfragen werden häufig unterschiedlich gewichtet (Flächenverbrauch vs. „kurze Wege sind Umweltschutz“)
- Nachfrage an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht

Der Gemeinderat wurde in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 19.10.2021 über das Umfrageergebnis informiert. Über das weitere Vorgehen bezüglich der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beraten der Ortschaftsrat Schlechtbach am 01.12.2021 und der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.12.2021.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes soll nun als nächster Schritt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Parallel hierzu gilt es den Flächennutzungsplan ebenfalls entsprechend anzupassen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 69, 69/2, 69/6, 75/1, 75/3, 650, 655 und 656. Die Gesamtgröße des Sondergebiets (Lebensmittelmarkt) beträgt ca. 7.000 m<sup>2</sup>, die Gesamtgröße des sich anschließenden Wohngebietes (ca. 13.000 m<sup>2</sup>).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. eines Bäckers mit Café zu ermöglichen. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet deutlich verbessert. Ca. 90 Parkplätze sind vorgesehen. Die Anlieferung soll auf der Westseite des Marktes und damit auf der, der Wohnbebauung abgewandten Seite erfolgen. Der Abstand des Marktes zur Wohnbebauung beträgt auch an der engsten Stelle mehr als 20 m sowie die Abstände der Parkplätze zur Grundstücksgrenze rund 8 m. Als Abgrenzung zur Wohnbebauung ist ein Erdwall / Eingrünung vorgesehen.

Die Erschließung soll über einen Kreisverkehr erfolgen. Nachdem die Planungen eines Kreisverkehrs vor einigen Jahren insbesondere aus Kostengründen und einer negativen Beurteilung der verkehrlichen Notwendigkeit durch die zuständigen Straßenverkehrsbehörden eingestellt wurden, kann damit dem langjährigen Wunsch nach einer Verbesserung des Knotenpunktes sowie des Ortseingangs von Michelau Rechnung getragen werden. Auch in der aktuellen Bürgerbefragung war das Thema „Verkehrliche Erschließung / Kreisverkehr“ für 860 Personen (von 1.305) ein wichtiges Thema. Eine fußläufige Erschließung vom geplanten Wohngebiet ermöglicht zudem nicht nur eine kurze Anbindung des Lebensmittelmarktes der Wohngebiete (auch der bestehenden) sondern auch einen direkten Weg in Richtung Bahnhof.

Mit etwas Abstand ebenfalls ein wichtiges Thema war die Beachtung von Umwelt-, Klimaschutz und Flächenverbrauch (595 von 1.305). Auch wenn hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch keine Detailplanungen vorliegen, kann in diesem Zusammenhang erwähnt werden, dass die Firma REWE bei Ihren Bauvorhaben ein sogenanntes „Green Building Konzept“ verfolgt. Ziel ist ein nachhaltigerer Bau und Betrieb von Handelsimmobilien. Erreicht wird dies – anerkannt durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) – u.a. durch eine Kombination von unterschiedlichen modularen Elementen:

- energieeffiziente Tageslichtarchitektur
- nachhaltige Baumaterialien, Holz: Symbolträger für Nachhaltigkeit, Wärmedämmung: nachhaltige Zellulose
- keine fossilen Brennstoffe, zertifizierter Ökostrom in Verbindung mit innovativer Eco-Link-Steuerung, Nutzung der Abwärme der Kühlmöbel zum Heizen und über einen Wärmetauscher zum Klimatisieren des Marktes
- Kälteanlagen mit natürlichem Kältemittel
- Photovoltaikanlage

Der Rewe-Markt in Rudersberg entspricht der DGNB-Zertifizierung in der Kategorie Gold.

Darüber hinaus wird die Flächenversiegelung dahin gehend minimiert, als dass geplant ist bei den Parkplätzen einen offenporigen Belag zu verwenden und die Dachflächen als begrüntes Flachdach angelegt werden.

Beim Wohngebiet werden diese Themen ebenfalls mit einfließen. Um dem Flächenverbrauch entgegen zu wirken, werden deshalb auch einzelne Grundstücke mit einer verdichteteren

Bebauung wie Geschosswohnungsbau oder auch Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. So sind derzeit sind 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 4 Doppelwohnhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser vorgesehen. Die Bauweise ist zwei- bzw. drei-geschossig. Außerdem ist die Anlegung von 10 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch einen Ringschluss zwischen Mittelfeldstraße und Paideweg.

Weiterhin werden aktuell Überlegungen, wie z.B. der Aufbau eines gemeinsamen Nahwärmenetzes oder die Verwendung von wasserdurchlässigen Straßenbelägen, zumindest in Teilen des Wohngebietes, geprüft.

Um die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung weitest gehend zu minimieren, ist im oberen Bereich als „Puffer“ eine größere Grünfläche vorgesehen. Auf dieser kann zeitgleich das vom Außenbereich ankommende Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Insgesamt ist gegenüber der Bestandsbebauung nur eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, der Geschosswohnungsbau kann im Zentrum durchgeführt werden. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren die Möglichkeit einer Verpflichtung einer Passivhausbauweise geprüft ob dem Thema Klimaschutz-/Ökologie zusätzlich Rechnung zu tragen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes Mittelfeld war bereits Gegenstand von Beratungen im Jahre 2005 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025. Zu Gunsten anderer Gebiete fand jedoch keine Aufnahme in den Flächennutzungsplan statt. Mit dem nun geplanten Wohngebiet soll nun weiterer, nach wie vor dringend benötigter, Wohnraum in der Gemeinde geschaffen werden. Bei einer Realisierung dieses Gebietes könnten z.B. im Gegenzug auf die Gebiete „Wasenweg II“ in Michelau, sowie auf das Gebiet „Meikenmichel“ in Rudersberg verzichtet werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen und zu diskutieren. Die Verwaltung wird entsprechende Vorschläge ausarbeiten.

Mit dem beiliegenden Städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelfeld“ des Ingenieurbüros für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Käser vom 01.12.2021 wurde die vorliegende Planung berücksichtigt.

Nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentliche Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird entsprechend § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt.

Den beteiligten Grundstückseigentümern wird dieses Konzept vorgestellt und in diesem Zusammenhang die Umlegung besprochen.

Anlage/n:

AGK\_Michelau\_Mittelfeld\_M1000\_A3

Städtebaulicher Entwurf\_Mittelfeld\_M1000\_A3