

Begründung zum Bebauungsplan „Unterdorf I“

Ergänzungen 12.2.2010, 25.2.2010, 3.11.2010, 14.01.2011 und 19.1.2011

1. Änderung:

1. Vorbemerkungen:

Der Bebauungsplan Unterdorf I trat am 15.01.2004 in Kraft. Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Auch die Ziele der Sanierung Unterdorf II gelten unverändert weiter.

2. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes Unterdorf I:

Die Gemeinde konnte zwischenzeitlich das gesamte Flurstück 164 (Hauptstr. 11) erwerben. Deshalb bietet es sich an, die gesamte Grundstücksfläche, also auch das Hausgrundstück mit öffentlichem Gemeinbedarf zu belegen. Damit ist es künftig möglich, zusammen mit den bereits ausgewiesenen Gemeinbedarfsgrundstücken später den Haug-Erkinger-Festsaal bzw. das Katholische Gemeindehaus St. Michael zu erweitern. Es ist ein dringendes Bedürfnis, später das Foyer, aber auch den Bühnenbereich des Haug-Erkinger-Festsaaales zu erweitern. Diese Erweiterung war bei der Erstellung und Inbetriebnahme des Haug-Erkinger-Festsaaales 1998 wegen des nicht möglichen Grunderwerbs nicht realisierbar. Es wäre wichtig, die Bühne des Haug-Erkinger-Festsaaales in der Tiefe zu vergrößern und seitliche Zugänge und Erschließungsmöglichkeiten zu schaffen. Für Großveranstaltungen im Haug-Erkinger-Festsaal wäre es auch wichtig, zwei größere Umkleideräume erstellen zu können. Im Übrigen bestehen für die noch freien Anteile des Gemeinbedarfsgrundstücks auch weitere wichtige Erweiterungsziele der Georg-Thierer-Grundschule und des Katholischen Kindergartens. Es ist absehbar, dass für die weiter steigenden künftigen Betreuungsaufgaben in diesem viergruppigen Kindergarten und in dieser auch künftig zweizügigen Grundschule zusätzliche Räume für die Tagesbetreuung benötigt werden. Um alle diese Ziele zu ermöglichen, soll auch der bebaute Bereich des Gebäudes Hauptstr. 11 erforderlichenfalls freigemacht werden, obwohl dieses Gebäude ein Kulturdenkmal darstellt. Die Überlagerung dieser so wichtigen Bedürfnisse für den öffentlichen Gemeinbedarf ist so stark, dass die Sicherung dieser übergeordneten Ziele diese Maßnahme rechtfertigt. Im Übrigen ist die Gemeinde weiterhin bemüht, weitere Grundstücke im Umgebungsbereich zu erwerben.

Außerdem konnte die Gemeinde das Flurstück 117, Hauptstraße 12 (bisheriger EDEKA aktiv markt mit einer Wohnung und einer Praxis) erwerben. Damit stehen der Gemeinde für das Neubauprojekt „Rathausmarkt“ alle erforderlichen Grundstücke zur Verfügung und es kann eine detaillierte Neubauplanung bzw. Neuordnung folgen.

Infolge der Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet Unterdorf II ist die Gemeinde weiterhin dringend darauf angewiesen, dass die Sanierungsziele wie in der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Unterdorf I dargelegt, auch erreicht werden. Durch den Auszug des bisherigen Marktes verringerte sich in der Ortsmitte bzw. im Unterdorf erheblich die Kundenfrequenz und es sind dadurch auch für die vorhandenen kleineren Einzelhandelsgeschäfte wirtschaftliche Ausfälle zu befürchten. Insofern ist es sehr wichtig, dass die Stärkung der Ortsmitte wieder mit möglichst vielen Einkaufsmöglichkeiten erreicht werden kann. Auch die weiteren Ziele sind nur erreichbar, wenn es gelingt, Rechberghausen in diesem zentralen Bereich bezüglich der Einkaufssituation und der Dienstleistungsfunktion wieder zu stärken. Zu den Einkaufsmöglichkeiten wäre es auch noch wichtig, dass möglichst einige Wohnungen, evtl. auch Praxisflächen, dazu gewonnen werden können.

Im Zuge der Prüfung verschiedener Neuordnungskonzepte hat sich gezeigt, dass das bisherige städtebauliche Konzept etwaige Neuordnungen zu sehr einengt. Eine umsichtige Vorgehensweise ist daher geboten. Es bietet sich daher an, die Neuordnung des Quartiers um das Rathaus (Rathausmarkt) unter Einbeziehung der Flurstücke, insbesondere 117, 107, 107/1, Vorfläche des neuen Schlosses und Rathaus, Flurstück 104 mit dem alten Feuerwehrhaus Amtsgasse 4a, sowie den Flurstücken 108/2 (Lorcher Str. 29, Flst. 108/1, Lorcher Str. 31, Teilfläche von Flst. 103/2) völlig neu zu ordnen.

Alle Grundstücke für die Neuordnung (Bauabschnitt I) befinden sich nun im Eigentum der Gemeinde.

Somit kann sich die Gemeinde mit dieser Änderungsplanung ausdrücklich auf eine offenere Bebauungsplanung beschränken. Es ist ausreichend, wenn das Art und Maß der Bebauung geregelt wird.

Zur Begründung für dieses Verfahren ist u. a. darauf hinzuweisen, dass es absehbar ist, dass auch eine Erschließung über die Amtsgasse bzw. über die Bundesstraße für dieses Quartier erforderlich ist. Dies hat auch der bereits durchgeführte Architekturwettbewerb „aufgezeigt“.

Die Gemeinbedarfsflächen beim Quartier des „Rathausmarktes“ wurden „aufgelöst“, um auch private Nutzungen zu ermöglichen. Darauf ist die Gemeinde schon aus wirtschaftlichen Überlegungen bei der Realisierung angewiesen.

3. Unterbaurecht für die Schaffung von Einkaufsflächen, Gebietsausweisung:

Der Architekturwettbewerb hat ergeben, dass die kleinteilige Bebauung um das Rathausquartier erhalten werden kann, wenn ein größerer Teil der Verkaufsfläche unter den Vorplatz vom Neuen Schloss und Rathaus „geschoben“ werden kann. Dafür gewährt die Gemeinde einem möglichen Investor ein sogenanntes Unterbaurecht, während das Recht der Gestaltung der Oberfläche vor dem Rathaus bei der Gemeinde verbleibt. Dieses Unterbaurecht ist im Bebauungsplan farblich dargestellt.

Zwischenzeitlich ist die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit abgeschlossen. Die Region Stuttgart und das Regierungspräsidium Stuttgart haben dem „großflächigen Einzelhandelsprojekt Lebensmittelmarkt“, allerdings beschränkt auf das Unterbaurecht, zugestimmt.

Somit ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig.

In dem vorgesehenen Sondergebiet sollen aber nicht nur Verkaufsflächen, sondern auch Dienstleistungsflächen wie Praxen, etwa bis zu 10 Wohneinheiten sowie Flächen für die Gastronomie und Räume für die Verwaltung usw. zulässig sein.

Im Sondergebiet und auch noch in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Die geplanten und gewollten Nutzungen in diesem Bereich dienen der Stärkung und Erhaltung des Ortskerns. Die dafür notwendigen Park- und Verkehrsflächen sowie dazugehörige Bauwerke führen zu einer hohen Flächeninanspruchnahme. Dadurch werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Zudem sind als Ergebnis des Architektenwettbewerbs umfangreiche unterirdische Bauten beabsichtigt, mit denen erreicht wird, dass diese Baumassen städtebaulich nicht in Erscheinung treten. Auf die GRZ sind sie jedoch anzurechnen. Dazu wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt. Als Ausgleich dienen auch intensive Begrünungsmaßnahmen auf dem Rathausvorplatz, sowie Baumpflanzungen, wo dies möglich ist und die Wurzeln nicht mit unterirdischen Bauten kollidieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die bereits bisher gültige Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung hingewiesen.

Das gesamte Gebiet im Bebauungsgebiet Unterdorf I soll städtebauliche aufgewertet und in seiner Gestaltung deutlich verbessert werden. Deshalb sollen im gesamten Bebauungsplangebiet nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen sein. Fremdwerbungen sind auch infolge des eingetragenen Kulturdenkmales Neues Schloss und Rathaus nicht wünschenswert und sind daher auszuschließen.

4. Stärkung der Funktion des Unterdorfes als Ortsmitte:

Für die Stärkung des Unterdorfes in seiner Einkaufsfunktion ist es eine unabdingbare Voraussetzung, dass möglichst viele Einkaufsflächen gewonnen werden können. Daher ist es sehr wichtig, dass die Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, siehe § 17 Abs. 2 Nr. 1. eingeräumt wird. Erst dadurch ist es möglich, das Potenzial in städtebaulicher Hinsicht auszuschöpfen und eine attraktive, gut gestaltete und gut genutzte Ortsmitte mit „Einkaufsschwerpunkt“ zu erreichen.

Von der Region Stuttgart wurde ein neuer Regionalplan für die Zeit bis 2020 aufgestellt. Danach ist es ein besonders Ziel, dass in den Zentrumslagen aller Gemeinden Einzelhandelsflächen bzw. Verkaufsflächen usw. angesiedelt werden können. Im bereits genehmigten Entwurf Regionalplan der Region Stuttgart 2020 wird ausdrücklich formuliert: „Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zugelassen.“ Damit wird ausdrücklich festgestellt, dass das Thema Agglomerationen nicht für städtebaulich integrierte Lagen und in den Ortskernen, wie z.B. im Unterdorf I gilt. Es ist daher das Ziel der Region, dass Einzelhandelsbetriebe konzentriert angesiedelt werden können. Dies ist auch das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes Unterdorf I und des Sanierungsgebietes Unterdorf II.

Damit die möglichen Flächen zur Funktionsstärkung für möglichst viele Einkaufsgeschäfte, Dienstleistungen usw. erhalten bleiben, sollen neue Versammlungsstätten wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Misch- und Sondergebiet aufgeschlossen werden.

5. Ergebnis der Auswirkungsanalyse laut Gutachten der GMA vom Januar 2010:

Die Verkaufsfläche für den vorgesehenen Lebensmittelmarkt im UG, also unterhalb des Rathausvorplatzes darf 1000 m² nicht überschreiten. Damit handelt es sich bekanntlich um einen nach dem Bebauungsplan zulässigen Einzelbetrieb, um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplans. Da es sich aufgrund des Sortiments um einen Betrieb der Grundversorgung handelt, ist das Vorhaben entsprechend des Regionalplanes auch in Kleinzentren prinzipiell zulässig, soweit es auf die Grundversorgung der Einwohner abgestimmt ist und keine schädliche Wirkungen auf die wohnortnahe Versorgung auch umliegender Gemeinden erwarten lässt.

Im Hinblick auf die Abstimmung des untersuchten Marktes (Lebensmittelsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²) auf den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums

Rechberghausens (Kongruenzgebot) kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass über 90 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich von Rechberghausen und über 70 % allein aus der Gemeinde Rechberghausen erzielt werden. Das Kongruenzgebot (mind. 70 % Umsatzherkunft aus dem Verflechtungsbereich) wird damit eingehalten. Der geplante Markt kann damit insofern als auf die Grundversorgung der Standortgemeinde Rechberghausen abgestimmt gelten. Innerhalb von Rechberghausen wird eine Umsatzverlagerung von maximal 8 % prognostiziert, aus benachbarten Gemeinden wird eine jeweilige Umsatzumverteilung zwischen 2 % und maximal 6 % erwartet. Laut den Vorgaben der Region muss jedoch gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan ausschließlich ein Einzelhandelsvorhaben der Grundversorgung gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) festsetzt. Aus diesen rechtlichen Gründen heraus wurde auch der Textteil des Bebauungsplanes ergänzt und bestimmt, dass im Sondergebiet die zulässigen Sortimente auf die Grundversorgung beschränkt werden (Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke sowie Drogerieartikel). Damit entspricht der Bebauungsplan auch den geltenden Zielen des Regionalplanes der Region Stuttgart und damit den Zielen der Raumordnung. Ansonsten sind auch im Sondergebiet weitere kleinere, selbständige Handelsbetriebe ausdrücklich zulässig und zur Funktionsstärkung ausdrücklich erwünscht.

6. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Merkmale des Vorhabens:

Bei den Zielsetzungen der Änderungen des Bebauungsplanes handelt es sich um Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich. Dadurch wird die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft weitestgehend geschont. Umweltverschmutzung und Belästigungen werden minimiert. Die vorgesehene Schaffung von Einkaufsflächen ist den örtlichen Verhältnissen angemessen.

2. Standort des Vorhabens

Der ausgewiesene Standort des Vorhabens ist als ökologisch unempfindlich einzustufen. Die innerörtliche Lage tangiert keine ausgewiesenen Schutzgebiete wie Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete, keine gesetzlich geschützten Biotope.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen:

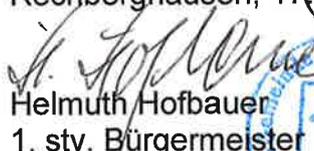
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter, Bevölkerung oder andere Umweltbereiche zu erwarten.

Ergebnis der Vorprüfung:

Nach § 3c UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Rechberghausen, den 12.02.2010, 25.2.2010, 03.11.2010, 14.1.2011 und 19.1.2011

Rechberghausen, 17.03.2011


Helmuth Hofbauer
1. stv. Bürgermeister

