



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/009/2021	
Sitzung am 22.02.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 4 Bebauungsplan "Allewinden-Hasengärtlestraße - 2. Änderung"</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p>			
<p>Ausgangssituation: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestraße“ besteht seit dem Jahr 1996 ein Edeka-Einkaufsmarkt mit zugehörigen Kundenparkplätzen. Der Bauungsplan wurde im Jahr 2000 in einem Teilbereich geändert, um zusätzlich die Einrichtung eines Edeka-Getränkemarkts zu ermöglichen.</p> <p>Planung: Das in die Jahre gekommene Gebäude des Einkaufsmarktes soll nun saniert und umgebaut, die Verkaufsflächen zeitgemäß gestaltet werden. In diesem Zuge ist geplant, das Gebäude zu erweitern und die bestehende Verkaufsfläche von rd. 1.020 m² auf rd. 1.325 m² zu vergrößern, um Eingangs- und Vorbereich, sowie Verkehrsflächen großzügiger gestalten und die Ware zeitgemäß präsentieren zu können.</p> <p>Die Anzahl der Kundenparkplätze und die Anzahl der Fahrradstellplätze sollen entsprechend erhöht werden. Zugeordnet zu einem erweiterten Backshop soll eine Außenterrasse mit Sitzmöglichkeiten entstehen. Im Süden des Getränkemarkts auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685/6 soll ein Parkplatz für die Mitarbeiter des Einkaufs- und Getränkemarktes hergestellt werden. Um die Erweiterung des Kundenparkplatzes nach Norden hin zu ermöglichen, wurde das bestehende Lagergebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1686/1 im Dezember 2020 abgebrochen.</p> <p>Auswirkungen auf Bebauungsplan: Der bestehende Lebensmittelmarkt wird mit der geplanten Erweiterung auf mehr als 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 900 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten und ist damit nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 1. Änderung“ vom 07.06.2000 wird deshalb geändert. Der Geltungsbereich muss nach Vorgabe der Rechtsaufsichtsbehörde auch die betroffenen Teilbereiche des bisherigen Mischgebiets umfassen.</p> <p>Vor dem Aufstellungsbeschluss wurde geprüft, ob die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorliegen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem großflächiger Einzelhandel mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² zulässig wird, bedarf gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVP-Gesetz einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Zur Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch das Fachbüro faktorgrün, Stuttgart eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVP-Gesetz durchgeführt.</p> <p>Die zulässigen Grundflächen innerhalb des Geltungsbereichs betragen weniger als 20.000 m². Die Änderung des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestraße“ dient der Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.</p>			

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} und nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Um die Anwohner in die Planung einzubinden und über die beabsichtigten Maßnahmen zu informieren, wurde am 18.06.2020 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, zu der die Anwohner durch Posteinwurf eingeladen wurden. Bei der Informationsveranstaltung waren ca. 25 Personen anwesend.

Der Gemeinderat hat am 29.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ gefasst.

Am 28.09.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Gemeinderat vorgestellt und erläutert. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hierzu gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen bzw. die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden mit Begründung und den vorliegenden Gutachten

- UVP-Vorprüfung des Einzelfalles, Fachbüro faktorgrün,
- Artenschutzfachliche Untersuchung, Fachbüro Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg,
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Christopher Malo,
- Geotechnischer Bericht, Fachbüro HPC AG

in der Zeit vom 13.11.2020 bis 21.12.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in beiliegender Zusammenstellung einzeln aufgeführt und erläutert. Die in der Auflistung dargestellten Beschlussvorschläge sind in die vorliegende Entwurfsfassung vom 29.01.2021 eingearbeitet.

Auf Grund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Fachbereich Raumordnung Einzelhandel, die Bezug nimmt auf die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 und des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim vom 12.08.2020, sowie der Empfehlung des Landratsamtes Ravensburg sollen die Grundstücke des bestehenden Getränkemarktes und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes nicht, wie zunächst vorgesehen, in das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“, sondern in das angrenzende Mischgebiet aufgenommen werden. Diese Änderung berührt einen Grundzug der bisherigen Planung.

Der Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften müssen auf Grund dieser Änderung erneut öffentlich ausgelegt bzw. die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Eine Verkürzung der Auslegefrist auf bspw. 14 Tage ist nach § 4a Abs. 3 BauGB möglich. Es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschlussantrag:

1. Die vorgetragene Abwägung wird, ggf. einschl. Änderungen, zu eigen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ mit

den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.01.2021 wird, ggf. unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, gebilligt.

3. Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Die Auslegungsfrist wird auf 14 Tage verkürzt. Es wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anlagen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften – Textteil vom 29.01.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften – Übersichtsplan vom 29.01.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften – Planteil mit Legende vom 29.01.2021

Begründungen vom 29.01.2021

Zusammenstellung Anregungen und Bedenken vom 29.01.2021

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.02.2021