

Gemeinde Möglingen				Drucksache Nr.: 95/2018				
Amt: Amt für Bauverwaltung		Sachbearbeiter: Nadja Mahmoud		Telefon: 4864-63		Datum: 07.09.2018		
	öff.	n.ö.	Datum	Kenntnis genommen				
Technischer Ausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		10 <input type="checkbox"/>	20 <input type="checkbox"/>	30 <input checked="" type="checkbox"/>	60 <input checked="" type="checkbox"/>	61 <input checked="" type="checkbox"/>
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27.09.18	Bürgermeisterin				
Aktenzeichen	621.41							
Verhandlungsgegenstand: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Robert-Bosch-Straße/Ost“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) -Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 13a BauGB								
Finanzielle Auswirkung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein				GEP Nr.:				

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „ Robert-Bosch-Straße/Ost“ mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan der Architektenpartnerschaft Stuttgart vom 22.08.2018
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sachbericht:

1. Planungsanlass

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Flurstücken Nr. 5600/6 und Nr. 5600/7 die bestehende ALDI-Filiale in der Robert-Bosch-Straße in Möglingen abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Verkaufsfläche soll sich von aktuell ca. 964 qm auf ca. 1.200 qm zu erhöhen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 03.04.1984 als gewerbliche Baufläche festgelegt. Für den betreffenden Bereich gelten die bislang rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ob den Schlossgärten“ in Kraft getreten am 08.04.1983, sowie seine Änderungen „Ob den Schlossgärten I – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 17.04.1997, und „Ob den Schlossgärten I – 3. Änderung“, in Kraft getreten am 25.03.1999.

Mit einer Verkaufsfläche ab 1200 qm ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, daher ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der neu zu überplanende Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Ein Verfahren zur Änderung des Planungsrechts für die Flurstücke Nr. 5600/6 und Nr. 5600/7 ist durchzuführen.

Der neue Bebauungsplan „ Robert-Bosch-Straße/Ost“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind eingehalten.

2. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Abwicklung des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB liegen vor. Mit dem Vorhaben soll der Sicherung der Nahversorgung an einem etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Möglingen Rechnung getragen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Verwaltung schlägt jedoch vor, die Bürger und Behörden bereits in einem frühen Planungsstadium zu beteiligen. Dies ermöglicht ggf. die Einarbeitung notwendiger Änderungen vor Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der behördlichen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich einzusehen sind. Die Öffentlichkeit hat schriftlich oder zur Niederschrift die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb der genannten Frist.

Mit dem Vorhabenträger wird vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses eine Planungskostenvereinbarung abgeschlossen, die ihn zur Übernahme der Planungsleistungen und der damit zusammenhängenden Kosten (z.B. notwendige Gutachten) verpflichtet.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der ggf. insbesondere eine Ablösevereinbarung für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg sowie die Verpflichtung zur Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplans beinhaltet. Über den städtebaulichen Vertrag entscheidet der Gemeinderat vor Fassung des Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB.

3. Umweltbelange:

Im beschleunigten Verfahren gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Umweltbelange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aber dennoch zu erheben und in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens wird die vom Vorhabenträger vorzulegende artenschutzrechtliche Potenzialanalyse nach dem Bundesnaturschutzgesetz geprüft und beurteilt.

4. Finanzielle Auswirkung:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren übernimmt der Vorhabenträger aufgrund der vor dem Aufstellungsbeschluss zu schließenden Planungskostenvereinbarung.

Anlagen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „ Robert-Bosch-Straße/Ost“ vom 22.08.2018 (Anlage 1)
- Bebauungskonzept der Firma ALDI vom 22.08.2018 (Anlage 2)
- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 22.08.2018 (Anlage 3)
- Bebauungsplanauszug „Ob den Schlossgärten I – 3. Änderung vom 25.03.1999 (Anlage 4)