

Verfasserin: Nadja Mahmoud Datum: 19.01.2021

Amt: Amt für Bauverwaltung und Bautechnik Aktenzeichen: 621.41

Beratungsfolge:

---

Gemeinderat	25.02.2021	öffentlich	Beschluss
-------------	------------	------------	-----------

**Betreff**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

**1. Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.01.2021 wird zugestimmt.

2. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 02.09.2020/ 27.01.2021 wird als Satzung gemäß § 10 BauGB und § 74 BauGB ohne Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es gilt die Begründung vom 02.09.2020/ 27.01.2021.

**Sachdarstellung**

Verfahrensüberblick:

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG (Vorhabenträger) beabsichtigt, auf den Flurstücken Nr. 5600/6 und Nr. 5600/7 die bestehende ALDI-Filiale in der Robert-Bosch-Straße 1 in Möglingen abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Verkaufsfläche soll sich von aktuell ca. 960 qm auf ca. 1.200 qm erhöhen.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist der neu zu überplanende Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1200 qm ist das geplante Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen und daher auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Ein Verfahren zur Änderung des Planrechts für die Flurstücke Nr. 5600/6 und Nr. 5600/7 war einzuleiten zur Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die am 25.09.2018 geschlossene Planungskostenvereinbarung zwischen der Gemeinde Möglingen und der Firma ALDI GmbH & Co. KG regelt u.a. sowohl die Übernahme der Kosten für die notwendigen Planungsleistungen als auch das Direktionsrecht der Gemeinde Möglingen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möglingen hat am 27.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da Möglingen keine zentralörtliche Funktion hat, fehlt der Gemeinde zunächst die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Der Vorhabenträger hat eine Auswirkungsanalyse durch die GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH für den geplanten Neubau des ALDI-Marktes veranlasst, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Einhaltung der raumordnerischen Bewertungskriterien nach den Maßstäben des Regionalplans der Region Stuttgart (Integrationsgebot, Standortalternativen, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) durch das Vorhaben eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird der Auswirkungsanalyse durch die ausschließliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit dem festgelegten Sortiment (Grundversorgung und 10% der Verkaufsfläche für Nebensortimente) sowie der Festlegung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1200 qm Rechnung getragen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juli 2018/ September 2018 sowie die Ergänzung vom Juni 2020 haben ergeben, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch das geplante Vorhaben durch die Einhaltung der Schonzeiten vermieden werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Zeitraum vom 05.10.2018 bis zum 09.11.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Es wurden keine Anregungen der Öffentlichkeit vorgebracht.

Mit Schreiben vom 05.10.2018 wurde die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Beschluss über die vorgebrachten Stellungnahmen aus dieser Beteiligung wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.10.2020 gefasst.

#### Auslegung:

Der Gemeinderat hat am 22.10.2020 in öffentlicher Sitzung dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Möglingen und der Firma ALDI GmbH & Co. KG in der Fassung vom 02.09.2020 zugestimmt.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 26.10.2020 mit der Firma ALDI GmbH & Co. KG abgeschlossen und dient der rechtlichen Absicherung der mit der Bebauungsplanung beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Der Vertrag enthält u.a Regelungen zur Umsetzung und Durchführung des Bauvorhabens, zur Freiflächengestaltung und zur Begrünung des Baugrundstückes, zur Anzahl der notwendigen Stellplätze und zum Artenschutz.

Der Gemeinderat hat in derselben Sitzung ebenfalls über die vorgebrachten Stellungnahmen der TöB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beraten und entschieden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Anschließend hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften einschließlich Begründung in der Fassung vom 02.09.2020 gebilligt und den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und seiner Begründung, der wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, der tabellarischen Zusammenstellung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB mit der Stellungnahme der Verwaltung, des städtebaulichen Vertrages sowie der bauantragsfähigen Planunterlagen zum Bauvorhaben wurde am 05.11.2020 in den Möglinger Nachrichten und auf der Homepage der Gemeinde Möglingen öffentlich bekanntgemacht. Die Durchführung der Auslegung erfolgte vom 13.11.2020 bis zum 23.12.2020; alle Unterlagen waren auch auf der Homepage verfügbar.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die förmliche Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2020. Die TöB wurden von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie der Begründung vom 02.09.2020 wurde anschließend lediglich in redaktionellen Punkten entsprechend der Stellungnahmen der TöB geringfügig angepasst bzw. ergänzt. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Anpassung bzw. Ergänzung nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften betreffen.

Die Stellungnahme der Verwaltung vom 27.01.2021 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der Vorlage beigefügt (Anlage 2). Die Abwägung erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Möglingen in öffentlicher Sitzung am 25.02.2021.

Die Verwaltung schlägt vor, nach Abwägung der Stellungnahmen die Beschlussfassung wie oben ausgeführt vorzunehmen.

#### Satzungsbeschluss:

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB "Robert-Bosch-Straße/ Ost" mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in der Fassung vom 02.09.2020/ 27.01.2021 (Anlage 1.1 – 1.4) als Satzung gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Es gilt die Begründung vom 02.09.2020/ 27.01.2021 (Anlage 1.5).

#### Inkrafttreten:

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Möglinger Nachrichten tritt der Bebauungsplan mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anschließend ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Möglingen verfügbar und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

#### **Finanzielle Auswirkung**

Der Vorhabenträger hat sich in der Planungskostenvereinbarung vom 25.09.2018 und im städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 02.09.2020 ganz oder teilweise insbesondere zur Übernahme von Kosten für die Verwaltung (Personal- und Sachkosten), die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sowie die notwendigen Gutachten verpflichtet.

#### **Anlage(n)**

1 Anlage 1.1-1.5 Bebauungsplan mit Textteil und der Satzung über örtliche Bauvorschriften "Robert-Bosch-Straße/ Ost" und Begründung vom 02.09.2020/ 27.01.2021

2 Anlage 2 Zusammenstellung der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2021