

Federführung: Bauamt	Datum: 06.05.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 621.19/621.41:Nördlich Münchinger Straße - 1.

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	18.05.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

1. Änderung des Bebauungsplans "Nördlich Münchinger Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs

Sachverhalt:

Anlass der Planung

Die Fa. ALDI SE & Co. KG Murr plant am Standort August-Blessing-Straße 1 eine Erweiterung und Modernisierung ihres Lebensmittelmarkts. Mit der geplanten Modernisierung soll die Verkaufsfläche von derzeit rund 940 m² auf 1.200 m² vergrößert werden.

Zweck der Planung

Um eine solche Erweiterung umzusetzen, muss statt des eingeschränkten Gewerbegebiets ein Sondergebiet festgesetzt werden, da der Lebensmittelmarkt mit der erweiterten Verkaufsfläche einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darstellt. Hierfür ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Es ist zu erwarten, dass das Wohnen im angrenzenden Mischgebiet hierdurch auch weiterhin nicht wesentlich gestört wird.

Die Fa. ALDI SE & Co. KG Murr hat das Büro KMB aus Ludwigsburg mit den Planungen sowie die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes beauftragt. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat das Büro Planbar Güthler, ebenfalls aus Ludwigsburg, durchgeführt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung und Modernisierung des ALDI-Marktes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und zur nachhaltigen Sicherung einer Grundversorgung in Hemmingen beiträgt.

Umweltbezogene Informationen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens ist keine Umweltprüfung erforderlich. Trotzdem sind im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens die umweltbezogenen abwägungserblichen Belange darzustellen. Diese haben ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eine Eignung der bestehenden Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse sowie als Habitat für artenschutzrechtlich relevante Insekten kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Durch die Lage an einem hoch frequentierten Parkplatz ist davon auszugehen, dass die vorkommenden Arten zudem eine hohe Toleranz gegenüber Störungen aufweisen. Eine Nutzung des Bestandsgebäudes durch gebäude- oder nischenbrütende Vogelarten oder gebäudebewohnende Fledermausarten wird als äußerst unwahrscheinlich erachtet.

Die Umsetzung der Erweiterung des Bestandsmarktes der ALDI-Filiale außerhalb der Vegetationsperiode, die ergänzende Pflanzung von Vogelnährgehölzen sowie die Installation von Vogelnisthilfen sind nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung hinreichend geeignet, artenschutzrechtliche Konfliktsituationen zu vermeiden.

Beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da die Bruttofläche des bereits überplanten Geltungsbereichs nur 5.827 m² umfasst und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ausschlussgründe, wie die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bzw. für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben.

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von der Vorlage eines Umweltberichts und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich Münchinger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu fassen und bekanntzumachen,
2. den Änderungsentwurf, einschließlich des zeichnerischen Teils, des Textteils mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils vom 30.04.2021, zu billigen,
3. die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitnah zu beteiligen und die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt die Fa. ALDI die Verfahrenskosten.

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

1. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 30.04.2021
2. Zeichnerischer Teil vom 30.04.2021
3. Legende zum zeichnerischen Teil vom 30.04.2021
4. Textteil mit örtlichen Bauvorschriften zum Entwurf vom 30.04.2021
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 04.05.2021
6. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes vom 28.08.2020

