

Bebauungsplan
„Schrannenacker - 2. Änderung“
der Gemarkung Uhingen
Begründung vom 22.09.2017

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Beschreibung des Bestandes**
- 5. Planungskonzeption**
- 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
- 7. Umfang der Erschließung**
- 8. Natur und Umwelt**
- 9. Planverwirklichung**
- 10. Kosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma LIDL plant eine Erweiterung ihres bestehenden Lebensmitteldiscounters in Uhingen. Die derzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrackenäcker“ vom 26.04.2008 auf dem Grundstück ausgewiesenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten reichen dafür nicht aus. Das Baufenster muss um ca. 15 m nach Süden vergrößert werden, so dass eine geringfügige Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist, um die heutigen Anforderungen an einen attraktiven Anbieter erfüllen zu können. Die Kundenwünsche haben sich in den letzten Jahren stark verändert, die Räumlichkeiten müssen z.B. kindertauglich und seniorengerecht sein. Auch ein ansprechendes Ambiente (helle und freundliche Atmosphäre) spielt eine große Rolle. Durch die Erweiterung kann ein zeitgemäßes Sortiment, das mehr Platz benötigt gewährleistet werden. Damit wird auch die Nahversorgerfunktion langfristig sichergestellt, ohne jedoch die örtlichen Strukturen zu beeinträchtigen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalplanung

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Bedenken des Verbandes Region Stuttgart zur Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 300 m² konnten durch eine Standortanalyse ausgeräumt werden.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/ Uhingen, rechtswirksam seit 1.5.1999, weist das Plangebiet als Sondergebiet aus.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Verfahrenstechnisch wird die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgen, da es sich um eine Bebauung im Innenbereich handelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet gehört zum Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schrackenäcker“, rechtskräftig seit 26.04.2008.

4. Beschreibung des Bestandes

Im Bereich der geplanten Erweiterung des bestehenden Gebäudes liegen im Moment Parkplätze. Durch den Anbau werden 21 Stellplätze wegfallen. Das ist aber unproblematisch, da die verbleibenden Parkplätze nach den heutigen Erfahrungen ausreichen.

5. Planungskonzeption

Die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung des LIDL-Marktes ermöglichen und damit zum Erhalt und zur Aufwertung der Infrastruktur im Stadtkern beitragen. Dies wird durch ein Nachsteuern der Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans bewirkt.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.0.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.2.0 SO 1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Für das Sondergebiet (SO 1) wird neu geregelt:

Zulässig sind

- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Bäcker, Metzger u. ä.) mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.350 qm**
- über die Grundversorgung hinaus gehende (Rand-)Sortimente werden auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt

Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist notwendig, um einem Lebensmittel-Discounter die Möglichkeit zu geben, sich zeitgemäß weiterentwickeln zu können, um ein attraktiver Anbieter bleiben zu können.

Die Begrenzung der Randsortimente ergibt sich aus den Festsetzungen des Regionalplanes.

2.0.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Erweiterung des Baufensters siehe Einschrieb im Plan

Die geringfügige Vergrößerung des Baufensters wird nötig, um die heutigen Anforderungen an einen konkurrenzfähigen Anbieter erfüllen zu können.

Die übrigen Festsetzungen des Textteils des Bebauungsplans „Schrankenäcker“, die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowie die Hinweise hierzu – rechtsverbindlich seit 26.04.2008 - gelten uneingeschränkt weiter.

7. Umfang der Erschließung

Mit der Planänderung sind keine Erschließungsmaßnahmen verbunden. Die vorhandenen Einrichtungen reichen aus.

8. Natur, Umwelt und Gewässer

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dafür besteht auch faktisch keine Notwendigkeit, weil mit der Planänderung keine nachteiligen Eingriffe im Bereich des Natur- und Umweltschutzes verbunden sind.

9. Planverwirklichung

Die Anwendung der Planänderung soll bei den aktuell anstehenden Projekten erfolgen.

10. Kosten

Kosten für die öffentliche Hand entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Uhingen, 22.09.2017

gez.

Reinhard Goldmann

Dipl. Verwaltungswirt (FH)