

BEBAUUNGSPLAN "FACHMARKTZENTRUM HEINRICH-HAMMER-STRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 22.05.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Schreiben vom 12.07.2017)</p>	<p>Hinweise</p> <p><u>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298). • Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). • Planzeichenverordnung (PlanzV) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). • Die Landesbauordnung (LBO) wurde zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501). <p>Die in der Begründung auf S. 14 genannte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist seit 02.12.2010 rechtskräftig. Die Fläche ist bereits als Sondergebiet im FNP dargestellt. Dies ist in der Begründung zu korrigieren. Der Bebauungsplan ist somit anzeigepflichtig.</p> <p>Zur Absicherung bzgl. der zulässigen Verkaufsfläche für die geplanten Märkte bzw. Verkaufsfächen bitten wir, mit dem Regionalverband Donau-Iller sowie dem Regierungspräsidium Tübingen Rücksprache zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Regionale Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Donau-Iller vom September 2014 hin.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Auflistung der Rechtsgrundlagen wird aktualisiert.</p> <p>In der Stellungnahme wird auf die Textpassage in der Begründung zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, welche der Bebauungsplanänderung als Anlage beiliegt, verwiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“ ist bereits beschrieben, dass die 11. Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig ist.</p> <p>Eine Abstimmung mit dem Regionalverband Donau-Iller und dem Regierungspräsidium Tübingen hat stattgefunden.</p>

Stadt Erbach
BEBAUUNGSPLAN "FACHMARKTZENTRUM HEINRICH-HAMMER-STRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 22.05.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Zur Standortwahl: Bezüglich der künftigen Ansiedlung von Drogeriewaren als sog. „zentrenrelevantes Sortiment“ im SO2 sowie der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze verweisen wir auf die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 06.07.2017 sowie des Regionalverbandes Donau-Iller vom 03.07.2017.</p> <p><u>Naturschutz</u> In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die vorgesehenen Planänderungen berühren keine Naturschutzbelange.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 06.07.2017)</p>	<p><u>Belange der Raumordnung</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Erbach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“. In dem Plangebiet sollen in den 2 Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel/Fachmarktzentrum im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen teilweise andere Sortimente zulässig sein. Die maximale Gesamtverkaufsfläche im SO 1 von 5.550 m² und im SO 2 von 4.100 m² wird nicht geändert. Innerhalb der Gesamtverkaufsflächen sind im Bebauungsplan verschiedene Sortimente mit jeweils festgesetzten maximalen Verkaufsflächen zugelassen.</p> <p>Im SO 2 sollen zukünftig auch Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zulässig sein. Bei Drogeriewaren handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die an diesem Standort gemäß der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11 im Einzelhandelskonzept durch Neuansiedlung momentan nicht zulässig sind.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Donau-Iller vom 03.07.2017 wird das Plangebiet im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes in den zentralörtlichen Versorgungskern aufgenommen, in dem zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel zulässig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN "FACHMARKTZENTRUM HEINRICH-HAMMER-STRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 22.05.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Da der Regionalplan noch nicht entsprechend geändert ist und es sich bei Drogeriewaren um zentrenrelevante Sortimente handelt, kann die höhere Raumordnungsbehörde zu der Zulässigkeit von Drogeriewaren erst abschließend Stellung nehmen, wenn nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung von Drogeriewaren in dieser Größenordnung weder gegen das Beeinträchtigungs- noch gegen das Kongruenzgebot verstößt.</p>	<p>Durch eine gutachterliche Stellungnahme der imakomm Akademie GmbH konnte nachgewiesen werden, dass kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot gegeben ist. Nach Beschluss des Stadtrates vom 17.10.2016 ist die Heinrich-Hammer-Straße auf Landes- und Regionalplan-Ebene als Innenstadtbereich zu werten. Dort ist der Müller-Drogeriemarkt bislang der einzige Drogeriemarkt. Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Ortskerns von Erbach ist somit nicht zu befürchten. Die Erweiterung auf 1.400 m² ist für das Unterzentrum Erbach angemessen. Somit ist auch mit keinem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu rechnen. Der Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz – hat zwischenzeitlich bestätigt, dass auf dieser Grundlage aus Sicht des Einzelhandels hinsichtlich des Drogeriesortiments keine raumordnungsrechtlichen Bedenken mehr bestehen.</p>
		<p>Bezüglich der übrigen Festsetzungen werden keine raumordnungsrechtlichen Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
		<p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Festsetzung von gebietsbezogenen vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

BEBAUUNGSPLAN "FACHMARKTZENTRUM HEINRICH-HAMMER-STRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 22.05.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>juris Rn 16 ff.; BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 6; BVerwG, Beschluss v. 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, juris Rn 4). Solche sind nur dann unbedenklich, wenn in dem Sondergebiet nur ein Betrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist (BVerwG 2008, a.a.O., juris Rn 18; BVerwG 2009, a.a.O., juris Rn 7).</p> <p>Da in dem Plangebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen und auch innerhalb des jeweiligen Sortimentes die Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für einen Betrieb gilt, ist die textliche Festsetzung hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze sowohl hinsichtlich des gesamten Plangebietes als auch hinsichtlich des jeweiligen Sortimentes nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde unzulässig. Es wird daher gebeten, die Rechtmäßigkeit der gewählten Festsetzung nochmals zu überprüfen und ggf. der Zielsetzung des Bebauungsplanes durch eine rechtmäßige Festsetzung Rechnung zu tragen.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Belange des Hochwasserschutzes</u> Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“ in Erbach sehr stark bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/5sFVm).</p> <p>Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich. Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.</p>	<p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird angepasst. Zusätzlich zur maximalen Verkaufsfläche wird eine Verkaufsflächenzahl eingeführt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird die unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze durch eine vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung ersetzt.</p> <p>Die weitere Beteiligung erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Daher wird lediglich ein Hinweis zur hochwasserangepassten Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Stadt Erbach
BEBAUUNGSPLAN "FACHMARKTZENTRUM HEINRICH-HAMMER-STRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 22.05.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2020

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Im Internet sind dazu unter <i>www.hochwasserbw.de</i> Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK als Shape-Datei können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail <i>Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de</i> angefragt werden.</p> <p>Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.</p>
3.	<p>Regionalverband Donau-Iller (Schreiben vom 03.07.2017)</p>	<p>Die im Bebauungsplanentwurf festgelegten Sortimentsbegrenzungen entsprechen den Ergebnissen des Abstimmungsgesprächs zwischen der Stadt Erbach und dem Regionalverband vom 14.09.2016. Es bestehen daher von unserer Seite keine Einwände.</p> <p>Im Regionalen Einzelhandelskonzept Donau-Iller ist der Bereich der Heinrich-Hammer-Straße bisher nicht im zentrenrelevanten Versorgungskern gelegen. Dieser Umstand war auch Gegenstand der o.g. Besprechung. Nachdem der Gemeinderat der Stadt Erbach einen entsprechenden Beschluss gefasst hat und die Bauleitplanung nun konkretisiert wurde, wird der Regionalverband im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans die Abgrenzung des zentrenrelevanten Versorgungskerns anpassen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Einwände bestehen aus unserer Sicht keine.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stadt Erbach
BEBAUUNGSPLAN "FACHMARKTZENTRUM HEINRICH-HAMMER-STRASSE, 2. ÄNDERUNG"

Entwurf vom 22.05.2017 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2020

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

- Handwerkskammer Ulm (Schreiben vom 04.07.2017)
- Stadt Schelklingen (Schreiben vom 03.07.2017)
- Gemeindeverwaltung Hüttisheim (Schreiben vom 07.07.2017)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- IHK Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Stadt Ulm
- Stadt Blaubeuren
- Bürgermeisteramt Achstetten
- Bürgermeisteramt Oberdischingen
- Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen, Erörterungen und sonstige Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan eingegangen.

Erbach, den 28.09.2020

Achim Gaus
Bürgermeister