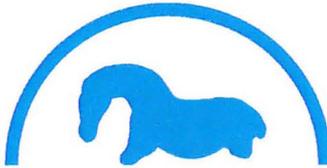


Stadt 
Niederstotzingen

Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
mit örtlichen Bauvorschriften

„Netto-Markt“

Zusammenfassende Erklärung

Plandatum: 03.09.2018

Aufgestellt
Hermaringen, 3.9.18

Anerkannt und ausgefertigt
Niederstotzingen,


.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Marcus Bremer, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ablauf des Verfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Niederstotzingen hat am 23.02.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“ gem. § 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.05.2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Niederstotzingen.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte am 19.05.2016 im Mitteilungsblatt der Stadt. Der Auslegungszeitraum für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 30.05.2016 bis 30.06.2016 statt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 21.12.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte am 04.05.2017 im Amtsblatt der Stadt. Die Auslegung für die Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.05.2017 bis 12.06.2017 statt. Am 28.06.2017 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange in öffentlicher Sitzung behandelt. Des Weiteren wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen, die örtlichen Bauvorschriften sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jeweils als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Am 13.12.2017 wurde der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“ vom 28.06.2017 aufgrund der Änderung des Gebietstyps aufgehoben.

Nach Überarbeitung des Entwurfs und Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde dieser am 17.01.2018 gebilligt und erneut die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte am 08.02.2018 im Amtsblatt der Stadt. Die Auslegung für die Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 16.02.2018 bis 19.03.2018 statt. Am 18.04.2018 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen, die örtlichen Bauvorschriften sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange jeweils als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde am 31.05.2017 von dem Gemeindeverwaltungsverband Sontheim an der Brenz – Niederstotzingen gefasst. Die Genehmigung der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Heidenheim mit Schreiben vom 27.08.2018 erteilt und am 31.08.2018 im Amtsblatt der Stadt Niederstotzingen bekannt gemacht.

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“, den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 06.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht, womit diese in Kraft getreten ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen betreffend der Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Im Ergebnis stellt der Umweltbericht dar, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Zeitraum vom 30.05.2016 bis zum 30.06.2016. Es ist eine Stellungnahme von der Öffentlichkeit im Auslegungszeitraum eingegangen, die Bedenken zur Anlieferungszone beinhaltete und Berücksichtigung fand.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 30.05.2016 bis zum 30.06.2016 statt. Die wesentlichen eingereichten Stellungnahmen beinhalteten folgende Anregungen:

Landratsamt Heidenheim

- Bedenken zu: Ortsbild, nachhaltiger städtebauliche Entwicklung, Nachnutzung des Altstandortes, Einhaltung des Kongruenzgebots
- Rücknahme von Bauflächen aus dem FNP
- Hinweise zu: Bodennutzung, Sichtfeld an der Landesstraße L 1170, Fahrgasse innerhalb der Parkierungsflächen und Wegverbindung zwischen Parkplatz und Gehweg

Regierungspräsidium Stuttgart

- Bedenken zu: Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot
- Hinweise zu: Zufahrtssituation, Anbauverbot und Sichtfeld entlang der Landesstraße L 1170

Regierungspräsidium Freiburg

- Hinweise zu: Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser (Geotechnik)

Gemeinde Sontheim

- Bedenken zu: Nachnutzung des Altstandortes, Gutachten Auswirkungsanalyse der GMA (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot)

Polizeipräsidium Ulm

- Hinweise zu: Sichtfelder an der Landesstraße L 1170, Kriminalpräventiven Maßnahmen

Die überwiegend vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise wurden in das Planwerk aufgenommen bzw. zur Kenntnis genommen. Das Gutachten Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen

wurde überarbeitet sowie um eine Kundenherkunftserhebung ergänzt. Ausführungen zu den Themen Ortsbild, Nachnutzung des Altstandortes sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind in das Planwerk eingearbeitet worden. Nahversorgungsrelevante Sortimente, werden entgegen der Stellungnahme der Gemeinde Sontheim an der Brenz, nicht ausgeschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 12.05.2017 bis 12.06.2017 durchgeführt. Es sind zwei Stellungnahmen von der Öffentlichkeit im Auslegungszeitraum eingegangen. Hierbei wurde die Lage des Eingangsbereichs sowie den Sichtschutz nach Westen thematisiert. Der Stellungnahme konnte aufgrund naturschutzfachlicher und bautechnischer Belangen nicht entsprochen werden. Eine weitere Stellungnahme nahm Bezug zu den vorangegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Gemeinde Sontheim, RP Stuttgart, LRA Heidenheim) insbesondere zu den Themen der Auswirkungsanalyse sowie zu dem Gebietstyp und den Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die überwiegenden Inhalte konnten bereits während der frühzeitigen Beteiligung geklärt und ergänzt werden. Die Bedenken für eine Zulässigkeit des Gebietstyps sowie die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnten ausgeräumt werden. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen können der Abwägungstabelle und den Originalstimmungen entnommen werden.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 12.05.2017 bis 12.06.2017 durchgeführt. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen können der Abwägungstabelle und den Originalstimmungen entnommen werden. Die eingereichten Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Anregungen:

Landratsamt Heidenheim

- Hinweis zu: Doppelbelastung durch Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis zu: Zufahrtssituation, Anbauverbot und Sichtfeld entlang der Landesstraße L 1170

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise wurden in das Planwerk aufgenommen bzw. zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte ist die Zulässigkeit des Gebietstyps „Mischgebiet“ erneut durch das Landratsamt Heidenheim geprüft worden. Hierbei wurde eine Änderung des Gebietstyps vom bisherigen „Mischgebiet“ in ein „Sondergebiet“ empfohlen. Der Gemeinderat der Stadt Niederstotzingen billigte am 17.01.2018 den geänderten Entwurf in öffentlicher Sitzung. Aufgrund dieser Änderung wurde eine erneute Offenlage notwendig.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 16.02.2018 bis 19.03.2018 durchgeführt. Es sind zwei Stellungnahmen von der Öffentlichkeit im Auslegungszeitraum eingegangen. Hierbei wurde der Brandschutz, der Sichtschutz zum westlichen Nachbargrundstück sowie die eventuellen Öffnungszeiten thematisiert. Der Stellungnahme konnte aufgrund naturschutzfachlicher und bautechnischer Belangen nicht entsprochen bzw. die geäußerten Bedenken entkräftet werden. Eine weitere Stellungnahme nahm Bezug zu den vorangegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (RP Stuttgart, LRA Heidenheim) insbesondere zu den Themen der Auswirkungsanalyse sowie zu dem Gebietstyp und den Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die überwiegenden Inhalte konnten bereits während der vorangegangenen Beteiligungen geklärt und ergänzt werden. Die Bedenken für eine Zulässigkeit des Gebietstyps sowie die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden im vorgelegten Entwurf in Form einer Sondergebietsausweisung berücksichtigt. Die genauen

Inhalte der Stellungnahmen können der Abwägungstabelle und den Originalstehungnahmen entnommen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 16.02.2018 bis 19.03.2018 durchgeführt. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen können der Abwägungstabelle und den Originalstehungnahmen entnommen werden. Die eingereichten Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen folgende Anregungen:

Landratsamt Heidenheim

- Hinweise zu: Entwässerungskonzept, externer Ausgleichsmaßnahme, Sichtfeld entlang der L 1170, verkehrsrechtliche Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweise zu: Zu- und Ausfahrtssituation, Werbeanlagen, Anbauverbot, Pflanzabstände, Oberflächenwasserbehandlung und Sichtfeld entlang der Landesstraße L 1170

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise wurden in das Planwerk aufgenommen bzw. zur Kenntnis genommen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Im Vorfeld des Verfahrens wurden städtebauliche Untersuchungen im Hinblick auf anderweitige Planungsmöglichkeiten durchgeführt. Vor allem im Hinblick auf einen Alternativstandort wurde die Möglichkeit zu einem grundlegenden Umbau des bestehenden Marktes untersucht. Aufgrund der hierfür dringend benötigten Flächenerweiterung konnte der bisherige Standort jedoch nicht weiterverfolgt werden. Sonstige städtebaulich integrierte Standorte stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Durch die von der Wohnbebauung abgewandte Lage der Anlieferung ergab sich zudem keine gleichwertige Planungsalternative.