

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 22.03.2016

**Vorlagen Nr.** 29 /2016

öffentlich  
 nicht-öffentlich

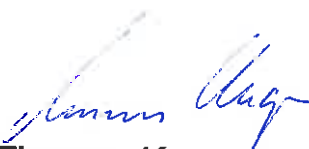
**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28"

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan

**Beschlussantrag:**

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Beschluss des Bebauungsplans 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit Stand vom 22.03.2016 einschließlich seiner Begründung und der örtlichen Bauvorschriften vom 22.03.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Gemeinderat	08.12.2015	Aufstellungsbeschluss zur Änderung

### Sachvortrag:

#### I. Ausgangslage

Die Fa. Lidl GmbH & Co. KG beabsichtigt die Verkaufsfläche des bestehenden Discountmarktes innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" zu vergrößern. Der Markt besteht bereits und wird in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auf Grund einer Umstrukturierung des angebotenen Sortimentes sowie zur Optimierung des Logistikprozesses erforderlich.

Zur Erweiterung der Verkaufsflächen soll ein bestehender Lagerraum im Gebäude aufgelöst und in die Verkaufsflächen einbezogen werden. Diese Änderung wurde mit Bauantrag vom 22.09.2014 von der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Verweis auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Bescheid vom 18.03.2015 abgelehnt. Im Zusammenhang mit einem Widerspruch wurde der Bauantrag vom Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 28.07.2015 ebenfalls zurückgewiesen mit der Begründung, dass eine Genehmigung nur durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ermöglicht werden kann.

Zur Gewährleistung einer Sicherung des bestehenden Standortes hat der Gemeinderat Blaustein beschlossen, dem Bauantrag vom 22.09.2014 zur Erweiterung der Verkaufsflächen das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 01.12.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 24.11.2015 beschlossen.

#### II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" in der Fassung vom 24.11.2015 fand in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

#### III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 11 betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgebracht:

DING, Donau-Iller-Nahverkehrsverbund GmbH  
Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Einwendungen zu der Planänderung vorgebracht:

Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 08.01.2016

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 13.01.2016

IHK Ulm, Schreiben vom 20.01.2016

Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 26.01.2016

Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 25.01.2016

Es wurden insgesamt 4 Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>1. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 13.01.2016</u></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Oberflächen- und Abwasser darf nicht auf Bahngelände geleitet werden. Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen sinnvoll. Dennoch sollen Versickerungsanlagen nicht in Gleisnähe geplant werden, weil daraus eine instabile Gleislage entstehen kann mit der Folge, dass es zur Gefährdung im Bahnbetrieb kommt. Die Planung der Versickerungsanlagen ist der DB Netz AG, Regionalbereich Südwest vorzulegen.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung, Photovoltaikanlagen und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung auftreten, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Die entstehenden Kosten für Baumpflege werden nicht übernommen, sondern sind vom Eigentümer des benachbarten Grundstückes zu bezahlen.</p> <p>Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf.</p>	<p>Das Gebäude des Discountmarktes besteht bereits und wird in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert. Ebenso werden keine Änderungen an den Außenanlagen sowie den bestehenden Pflanzungen vorgenommen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird auf Grund einer Umstrukturierung des angebotenen Sortimentes sowie zur Optimierung des Logistikprozesses erforderlich. Die angrenzende Bahnstrecke wird mit der Bebauungsplanänderung grundsätzlich nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine Änderung der äußeren baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan nicht gegeben. Die Deutsche Bahn AG ist somit von der Planung nicht betroffen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der äußeren baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan nicht gegeben. Die Deutsche Bahn AG ist somit von der Planung nicht betroffen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der äußeren baulichen Anlagen sowie der bestehenden Bepflanzungen im Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan nicht gegeben. Die Deutsche Bahn AG ist somit von der Planung nicht betroffen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der äußeren baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan nicht gegeben. Die Deutsche Bahn AG ist somit von der Planung nicht betroffen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der äußeren baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan nicht gegeben. Die Deutsche Bahn AG ist somit von der Pla-</p>

<p>Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Baumaßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Es wird gebeten, die Abwägungsergebnisse zuzusenden und an dem Verfahren weiter beteiligt zu werden.</p>	<p>nung nicht betroffen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird der Deutsche Bahn AG nach dem Satzungsbeschluss zugesandt.</p>
<p><u>2. Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 26.01.2016</u></p> <p><b>Anregungen</b></p> <p>Bei großflächigem Einzelhandel ist der Einzelhandelserlass vom 21. Februar 2001 sowie die dazugehörigen Ergänzungen zu beachten.</p> <p>Es wird gebeten die Bezeichnung des Bebauungsplans zu prüfen. Es müsste wohl "3." Änderung heißen.</p> <p>Die geplanten Änderungen zu Werbeanlagen widersprechen den Vorgaben der in diesem Gebiet geltenden Satzung zu Werbeanlagen vom 22.07.2014; z.B. ist die Größe der Werbeanlagen auf 7 m<sup>2</sup> und 7m Höhe beschränkt. In §1 (3) der Satzung wird geregelt, dass „die Regelungen dieser Satzung die Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne ersetzen“.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die Max-Hilsenbeck-Straße, die im direkt an die B 28 und über die Kurt-Mühlen-Straße an die B 28 anschließt. Die Erschließung ist gesichert. Straßenbauliche Belange von Kreisstraßen werden nicht berührt.</p> <p><b>Hinweis</b></p> <p>Im Rahmen weiterer Beteiligungsverfahren und mit der Anzeige wird gebeten, den Plan einschließlich der textlichen Anlagen auch in digitaler Form vorzulegen.</p>	<p>Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Schreiben vom 28.01.2016, wurde ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Lidl Marktes in Blaustein erstellt. Das Ergebnis wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. In dem Gutachten wird die geplante Erweiterung des bestehenden Discountmarktes in der geplanten Größenordnung als verträglich bewertet.</p> <p>Da es sich nur um geringfügige textliche Änderungen handelt, wird die Bezeichnung des Bebauungsplans aufrecht erhalten.</p> <p>Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aus der rechtskräftigen "Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf der Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein, Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte" mit den entsprechenden Werten übernommen. Ein Widerspruch der Vorgaben besteht damit nicht mehr.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates dem Landratsamt wie vorgetragen übermittelt.</p>
<p><u>3. Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 26.01.2016</u></p> <p>Der Regionalverband Donau-Iller erarbeitet derzeit das Fachkapitel zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans. Hierfür wurden in Abstimmung mit den zentralen Orten Vorschläge zur räumlichen Abgrenzung des zentrenrelevanten Einzelhandels erarbeitet, die Eingang in den Regionalplan finden sollen. Diese Abgrenzungen sind im Gutachten "Regionales Einzelhandelskonzept Donau-Iller" dargestellt. Eine Rechtskraft besteht derzeit jedoch noch nicht. Ziel der Regelungen zum Einzelhandel soll dabei sein, den</p>	<p>Die Ausführungen hinsichtlich der Abgrenzungen im Gutachten "Regionales Einzelhandelskonzept Donau-Iller" sowie der Gesamtfortschreibung des Regionalplans werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück des Plangebietes ist bereits mit einem Lebensmittel Discountmarkt bebaut. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche beträgt 1.002 m<sup>2</sup>. Auf Grund einer Umstrukturierung des angebotenen Sortimentes sowie zur Optimierung des Logistikprozesses ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Dazu soll durch Hinzunahme bisheriger Lagerflächen eine Erweiterung der Ver-</p>

zentrenrelevanten Einzelhandel auf die Orts- und Innenstadtkerne zu konzentrieren.

Der Einzelhandelsstandort an der Max-Hilsenbeck-Straße, in der großflächiger Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden soll, befindet sich nicht innerhalb des zur Festlegung vorgesehenen zentralörtlichen Versorgungskerns von Blaustein. Eine Ansiedelung außerhalb ist dennoch grundsätzlich möglich, wenn keine Schädigung von Nahversorgungsstrukturen in der Standortkommune oder in Umlandkommunen eintritt, die Ansiedlung ganz überwiegend der Versorgung der Standortgemeinde dient und eine bedarfsgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Kommunen kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Die Verkaufsfläche erscheint gemäß den Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan bedarfsgerecht und auf die Versorgung der Standortkommune gerichtet. Soweit nachgewiesen werden kann, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Blaustein bestehen, kann der Änderung des Bebauungsplans aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden.

kaufsflächen um 170 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Schreiben vom 28.01.2016, wurde ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Lidl Marktes in Blaustein erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb der Innenstadt von Blaustein liegt. Der Standort kann jedoch aufgrund seiner integrierten Lage mit einer umgebenden Wohnbebauung und einem direkten ÖPNV-Anschluss als Innenstadtergänzungsstandort eingestuft werden.

Das Gutachten "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmartkes in der Max-Hilsenbeck-Straße 4" mit Stand vom 20.02.2016 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Von dem Vorhaben sind unter vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen und den festgestellten Umsatzverteilungen keine städtebaulich relevanten Negativeffekte auf die Betriebs- bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt Blausteins zu erwarten. Gleiches gilt für das Nebenzentrum Blautal/Bahnhofstraße in Blaustein sowie weitere von dem Vorhaben tangierten zentralen Orte, speziell das benachbarte Ulm mit den Stadtteilzentren Eselsberg/Virchowviertel und Söflingen. Sonstige Nahversorgungsstrukturen in Blaustein und Ulm, als Teile des Einzugsgebietes des Lidl-Marktes, werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die (Nah-) Versorgungsfunktion von Blaustein wird durch das Vorhaben auf längere Sicht gestärkt, da der Lidl-Markt selbst wichtige Nahversorgungs- u. Innenstadtergänzungsaufgaben übernimmt. Nach einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Vorhaben in der geplanten Form als verträglich einzustufen.
- In Bezug auf den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann der Standort der Erweiterung als städtebaulich integriert eingestuft werden. Das Kongruenzgebot ist aufgrund der deutlich überwiegenden Versorgungsausrichtung des Vorhabens auf die Standortgemeinde Blaustein erfüllt. Zudem ist das Vorhaben geeignet, die lokale Grundversorgung langfristig zu sichern. Auch das Beeinträchtigungsverbot kann durch das Erweiterungsvorhaben eingehalten werden. Nennenswerte überörtliche Negativeffekte können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung unter Einzelhandelsaspekten sowohl städtebaulich als auch überörtlich / Landesplanerisch als verträglich bewertet werden kann.

#### 4. Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 27.01.2015

Die Gemeinde Blaustein beabsichtigt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28". Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Marktes geschaffen werden. Gemäß Ziffer A.1.1 der textlichen Festsetzungen soll ein Sondergebiet Handel ausgewiesen werden, in dem ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan muss somit auch das Beeinträchtigerungsverbot einhalten.

Der LEP 2002 führt zum Beeinträchtigerungsverbot in seinen Plansätzen 3.3.7.1 Z und 3.3.7.2 Z folgendes aus:

- PS 3.3.7.2 Z Satz 1: "Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen."
- PS 3.3.7.1 Z Satz 2: "Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.

Die Höhere Raumordnungsbehörde benötigt für eine abschließende Stellungnahme einen gutachterlichen Nachweis, dass das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten wird. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen des Marktes mit seiner gesamten Verkaufsfläche und nicht nur mit dem erweiterten Teil zu untersuchen sind.

Das Grundstück des Plangebietes ist bereits mit einem Lebensmittel Discountmarkt bebaut. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche beträgt 1.002 m<sup>2</sup>. Auf Grund einer Umstrukturierung des angebotenen Sortimentes sowie zur Optimierung des Logistikprozesses ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Dazu soll durch Hinzunahme bisheriger Lagerflächen eine Erweiterung der Verkaufsflächen um 170 m<sup>2</sup> ermöglicht werden.

Entsprechend der Stellungnahme wurde ein Gutachten zur Auswirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Lidl Marktes in Blaustein zum Nachweis der Einhaltung der angeführten Vorgaben erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Von dem Vorhaben sind unter vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen und den festgestellten Umsatzverteilungen keine städtebaulich relevanten Negativeffekte auf die Betriebe bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt Blausteins zu erwarten. Gleiches gilt für das Nebenzentrum Blautal/Bahnhofstraße in Blaustein sowie weitere von dem Vorhaben tangierten zentralen Orte, speziell das benachbarte Ulm mit den Stadtteilzentren Eselsberg/Virchow-viertel und Söflingen. Sonstige Nahversorgungsstrukturen in Blaustein und Ulm, als Teile des Einzugsgebietes des Lidl-Marktes, werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die (Nah-) Versorgungsfunktion von Blaustein wird durch das Vorhaben auf längere Sicht gestärkt, da der Lidl-Markt selbst wichtige Nahversorgungs- und Innenstadtergänzungsaufgaben übernimmt. Unter einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Vorhaben in der geplanten Form als verträglich einzustufen.
- In Bezug auf den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann der Standort der Erweiterung als städtebaulich integriert eingestuft werden. Das Kongruenzgebot ist aufgrund der deutlich überwiegenden Versorgungsausrichtung des Vorhabens auf die Standortgemeinde Blaustein erfüllt. Zudem ist das Vorhaben geeignet, die lokale Grundversorgung langfristig zu sichern. Auch das Beeinträchtigerungsverbot kann durch das Erweiterungsvorhaben eingehalten werden. Nennenswerte überörtliche Negativeffekte können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung unter Einzelhandelaspekten sowohl städtebaulich als auch überörtlich / landesplanerisch als verträglich bewertet werden kann.

#### **IV. Änderungen und Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan vorgenommen:

- Übernahme der Festsetzungen zu Werbeanlagen aus der rechtskräftigen "Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf der Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein, Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte" mit den entsprechenden Werten.
- Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Ergebnisse des Gutachten "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Max-Hilsenbeck-Straße 4" mit Stand vom 20.02. 2016

Die Änderungen u. Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Belange Dritter, insbesondere angrenzender Grundstückseigentümer sowie nachbarrechtliche Belange, werden durch die Änderungen u. Ergänzungen nicht beeinträchtigt.

Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

#### **V. Beschlussantrag**

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der zu öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zu beschließen. Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, den Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" in der Fassung vom 22.03.2016 einschließlich der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.03.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen zu beschließen.

Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung

#### **Beteiligte Ämter:**

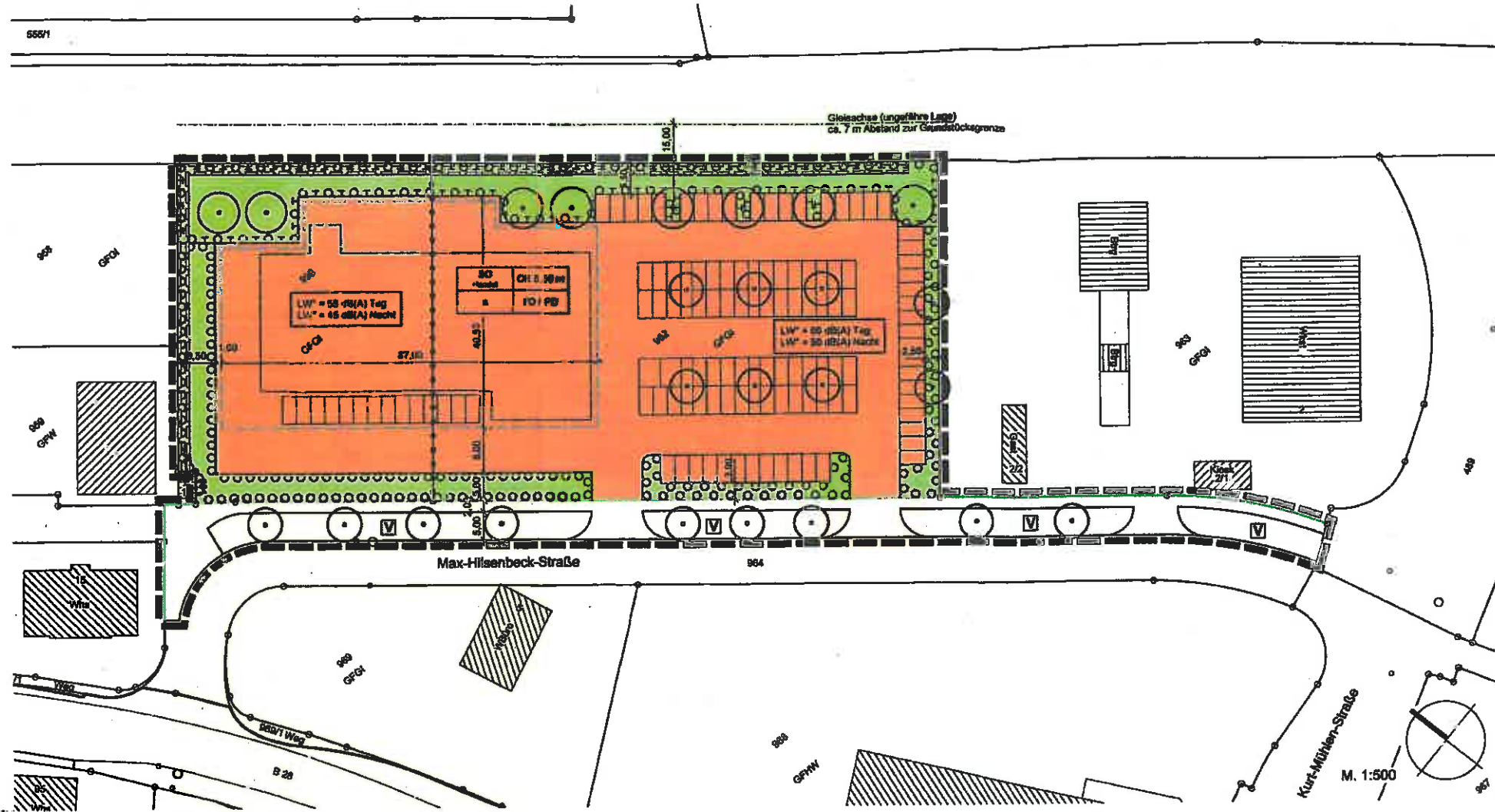


Joachim Müller  
Amtsleiter  
Bauamt

#### **Anlagen**

Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung zum Bebauungsplan





**ZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

- SO Sondergebiet Handel (§ 11 BauMVO)
- Baugrenze
- OK 8,50 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß
- Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

- Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. einem Pflanzgebot
- Pflanzgebot Großbäume (pflg 1)
- Pflanzgebot Einzelbäume (pflg 2)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Luftungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LW\* = 55 dB(A) Tag  
LW\* = 45 dB(A) Nacht Flächenbezogener Schalleistungspegel als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- • • Abgränzung unterschiedlicher Festsetzungen (hier Immissionschutz)
- FD / PD Dachform Flachdach / Pultdach § 74 LBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage (Höchstmaß)
Bauweise	Dachform

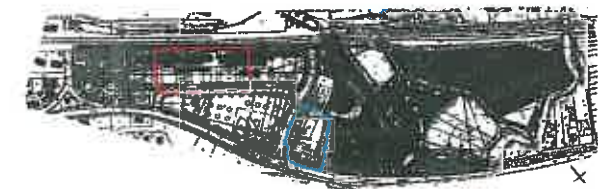
Hinweise (ohne bindende Wirkung)

- Geplantes Gebäude
- Vorgesehene Stellplatzanordnung
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücknummer

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzungen am 13.11.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 08.08.2008 ortsblich bekannt gemacht.  
Blaustein, 10.06.2008  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.06.2008 bis zum 02.08.2008 durchgeführt.  
Blaustein, 08.08.2008  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- c) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.05.2008 bis 30.05.2008 durchgeführt.  
Blaustein, 30.05.2008  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- d) Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2008 bis 05.02.2008 öffentlich ausgelegt.  
Blaustein, 05.02.2008  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- e) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 05.02.08 bis 15.03.08 durchgeführt.  
Blaustein, 15.03.2008  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- f) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Blaustein, 21.04.2010  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- g) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 08.05.2010 ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Blaustein, 10.05.2010  
Thomas Kayser  
Bürgermeister
- h) Ausfertigungsvermerk  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.04.2010 überein.  
Blaustein, 10.05.2010  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

Gemeinde Blaustein  
**2. Änderung des Bebauungsplans  
"Steinbruchbetriebsgelände an der B28"**



Umfeld des rechtskräftigen Bebauungsplans  
— 1. Bebauungsplanänderung  
— 2. Bebauungsplanänderung

Projektident		Änderungen und Ergänzungen	
Projekt - Nr.	Datum	von	Bezeichnung
248	07.12.09	1. pd	Erstentwurf
89/134 Blaustein	12.04.10	2. pd	Pflanzgebote
1:500			
740 x 594			
hac			
28.11.07/05.03.08			
28.06.2008			
Auftraggeber		Freigegeben	
Gemeinde Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein Fax 07304.802-0 gemeinde@blaustein.de		10.05.2010 Datum / Auftraggeber	
Planverfasser		Freigegeben	
Architektur+Stadtplanung			
Dr. Daniel P. Meiler BDA auf SA SRH Handguckersmühle 20 89073 Ulm Fax +49(0)731.81 98 98 Fax +49(0)731.81 98 95 meil@meiler-architekten.de www.meiler-architekten.de		10.05.2010 Datum / Planverfasser	



# **Stadt Blaustein**

## **2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28"**

Änderung zur planungsrechtlichen Festsetzung: Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung und zur örtlichen Bauvorschrift: Punkt 2.3 Werbeanlagen

### **A. Textliche Festsetzungen**

A.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

A.2 Örtliche Bauvorschriften

### **B. Begründung zum Bebauungsplan**

Ulm, 22.03.2016

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

Die Stadt Blaustein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28"**

Änderung zur planungsrechtlichen Festsetzung: Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung und zur örtlichen Bauvorschrift: Punkt 2.3 Werbeanlagen

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### **A. Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" gilt die vom Büro Meister Architekten gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 12.05.2008, geändert am 12.04.2010, einschließlich der textlichen Festsetzungen mit der Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28", die mit der Bekanntmachung vom 07.05.2010 rechtskräftig wurde.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" werden textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Größe der Verkaufsfläche und örtliche Bauvorschriften, Werbeanlagen, geändert. Mit der weiteren Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen Festsetzungen des aufgeführten Bebauungsplanes ersetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" behält hinsichtlich seiner sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften weiterhin Rechtskraft.

#### **A.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **A.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung vom 26.05.2008, geändert am 12.04.2010)

**Sondergebiet Handel** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

Ein Lebensmitteldiscountmarkt mit für den Betrieb erforderlichen Verkehrs-, Lager- und Nebenflächen mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **A.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

##### **A.2.1 Werbeanlagen**

Entlang der Bahnlinie und an der Fassadenseite, die der Bahnlinie zugewandt ist, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die Größe einzelner Werbeanlagen ist auf eine Fläche von max. 7,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von max. 7,0 m zu beschränken. In Summe darf die Fläche der Werbeanlagen eine Größe von max. 30 m<sup>2</sup> je Gewerbe-/ Handelsbetrieb nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht sind nicht zulässig.

**Hinweis:**

Werbeanlagen, die in einem Abstand von weniger als 40 m vom Fahrbahnrand der B 28 vorgesehen sind, müssen grundsätzlich der Straßenbauverwaltung zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt werden. Dies betrifft auch genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO.

### **A.3 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28", Änderung zur planungsrechtlichen Festsetzung: Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung und zur örtlichen Bauvorschrift: Punkt 2.3 Werbeanlagen mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" treten damit außer Kraft.

## **B. Begründung zum Bebauungsplan**

### **B.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28". Es besteht somit bereits eine verbindliche, planungsrechtliche Grundlage für das gesamte Plangebiet. Mit der neuen Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich eine Überarbeitung von Teilbereichen der textlichen Festsetzungen.

### **B.2 Anlass und Ziel der Planung**

Das Grundstück des Plangebietes ist mit einem Lebensmittel Discountmarkt bebaut. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche beträgt 1.002 m<sup>2</sup>. Auf Grund einer Umstrukturierung des angebotenen Sortimentes sowie zur Optimierung des Logistikprozesses ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich.

Zur Erweiterung der Verkaufsflächen soll ein bestehender Lagerraum im bestehenden Gebäudes aufgelöst und in die Verkaufsflächen einbezogen werden. Diese Änderung mit Bauantrag vom 22.09.2014 wurde von der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Verweis auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Schreiben vom 18.03.2015 abgelehnt. Im Zusammenhang mit einem Widerspruch wurde der Bauantrag vom Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 28.07.2015 ebenfalls zurückgewiesen mit der Begründung, dass eine Genehmigung nur durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ermöglicht werden kann.

Ziel der Planung ist es, die zulässige Verkaufsfläche an den geänderten Bedarf anzupassen und entsprechend innerhalb der bestehenden Bebauung zu vergrößern. Zusätzlich soll die Größe der Werbeanlagen geringfügig erweitert werden.

### **B.3 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit einem Lebensmittel Discountmarkt der Fa. Lidl GmbH & Co. KG sowie der erforderlichen Stellplatzanlage entsprechend der planungsrechtlichen Vorgabe der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" bebaut. Es sind mit Ausnahme der Werbeanlagen keine von außen sichtbaren Änderungen der baulichen Anlagen vorgesehen.

Im Umfeld des Plangebietes besteht im Südwesten ein weiterer Lebensmittel Discountmarkt, im Südosten ein Gewerbebetrieb mit einer Autowaschanlage, im Nordwesten eine Wohnbebauung sowie im Nordosten liegen die Bahngleise der Verbindung Ulm – Blaubeuren. Die Umgebung des Plangebietes ist somit vollständig bebaut mit einer gewerblichen Prägung.

### **B.4 Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind durch die bereits bestehende Bebauung nicht gegeben.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von ca. 9.650 m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Erweiterung bestehender Verkaufsflächen sowie eine Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von bestehenden Arbeitsplätzen dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" gegeben.

In der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" werden die textlichen Festsetzungen zur Größe der Verkaufsflächen sowie zur Größe der Werbeanlagen geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" behält mit Ausnahme der aufgeführten Änderungen hinsichtlich ihrer sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften weiterhin Rechtskraft.

## **B.5 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird vollständig aus der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel übernommen. Die zulässigen Verkaufsflächen werden dabei von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht. Dazu soll die bestehende Lagerfläche auf der Nordwestseite innerhalb des bestehenden Gebäudes aufgelöst und in die Verkaufsflächen mit einbezogen werden. Die äußere Gestaltung sowie Baumasse wird damit nicht verändert.

Die genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Marktes beträgt derzeit unter 1.000 m<sup>2</sup>. Die bestehende Lagerfläche auf der Nordwestseite des Gebäudes umfasst eine Größe von ca. 170 m<sup>2</sup>. Die Lagerfläche soll aufgelöst werden und in die Verkaufsfläche integriert werden. Damit ergibt sich eine Größe der Verkaufsfläche von 1.172 m<sup>2</sup>. Zur Ermöglichung weiterer Anpassungen im Bereich der Verkaufsflächen wird die Größe der zulässigen Verkaufsflächen auf max. 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsflächen ist zur Anpassung und Umstrukturierung des angebotenen Sortimentes sowie zur Optimierung des "Logistikprozesses" des bestehenden Discountmarktes erforderlich.

Die Firma Lidl führt deutschlandweit ein identisches Sortiment, unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Filialen. Lediglich einige regionalspezifische Produkte weichen vom Standortsortiment ab.

Der gestiegene Flächenbedarf resultiert zum einen daraus, dass der "Einkaufsvorgang" für den Kunden, als auch der "Logistikprozess" angepasst und optimiert werden soll. Zudem sind die Anforderungen an einzelne Produktgruppen in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf wie folgt auswirkt:

- die Filiale soll für den Kunden transparenter und übersichtlicher gestaltet werden. Es wird bewusst auf hohe Regale und somit auf zusätzliche Präsentationsmöglichkeiten bzw. Aufstellungsfläche der angebotenen Waren verzichtet. Dies hat zur Folge, dass die Artikel in der "Breite" präsentiert werden müssen.
- Schaffung von zusätzlichen Regalunterbrechungen (Zwischengänge) um dem Kunden einen optimalen Einkauf zu ermöglichen.



- Verbreiterung der Gänge im Bereich der Kundenswerpunkte entlang Kühlregal und Kassenbereich.
- Veränderungen in einzelnen Sortimentsbereichen aufgrund eines geänderten Konsumverhaltens führen zu einem zusätzlichen Platzbedarf. Im Frischebereich hat sich in den letzten Jahren das Konsumverhalten stark geändert. Dies hat unter anderem dazu geführt, dass die Kühlbereiche (temperaturgeführte Produkte) ergänzt bzw. erweitert wurden. Kühlmöbel haben einen deutlich höheren Platzbedarf als die klassische Regalaufstellung.
- Aus logistischen Gründen wird versucht, Produkte die von sehr vielen Kunden gekauft werden (sog. Schnelldreher) nicht im Regal, sondern jeweils auf Paletten zu präsentieren. Zudem werden einzelne Produkte aus diesen Bereichen (z.B. Mineralwasser) doppelt platziert, um dem Kunden auch zu frequenzstarken Zeiten den einfachen und schnellen Zugriff auf das Produkt zu ermöglichen.

Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen soll eine Anpassung des bestehenden Discountmarktes an die Veränderungen des Konsumverhaltens der Kunden sowie der längerfristigen Standortsicherung und somit auch eine Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze ermöglicht werden. Dabei sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Veränderungen des Konsumverhaltens haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass der "Frischebereich" erweitert werden muss mit der Notwendigkeit eines Ausbaus der Kühlmöbel. Dies erfordert einen deutlichen höheren Platzbedarf als konventionelle Regale.
- Die Filiale soll für den Kunden transparenter (z.B. Entfall Oberbau Tiefkühltruhen) gestaltet werden. Zudem soll der Einkaufsprozess für den Kunden komfortabler sein (breitere und zusätzliche Durchgänge).
- Verbesserungen im Bereich Logistik der Warendarbietung. Für die Mitarbeiter soll die Arbeit im Bezug auf das Auffüllen der Regale erleichtert werden. Artikel mit einem hohen Eigengewicht, wie z.B. Waschmittel und Öl kann auf Paletten platziert werden und muss somit nicht mehr von Hand ins Regal gehoben werden.
- Stark nachgefragte Waren, d.h. Produkte die in großer Stückzahl gekauft werden (z.B. Mineralwasser), sollen mehrfach platziert werden. Somit kommt es zu frequenzstarken Zeiten zu keinen Behinderungen für die Kunden.

Lidl führt deutschlandweit wie bereits dargelegt, ein identischen Sortiment, unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche. Die Erweiterung der Verkaufsfläche führt daher zu keiner Sortimentserweiterung, d.h. es werden keine zusätzlichen Artikel oder Produktgruppen eingeführt.

Zur Gewährleistung einer Sicherung des bestehenden Standortes hat der Gemeinderat Blaustein beschlossen, dem Bauantrag vom 22.09.2014 zur Erweiterung der Verkaufsflächen um 170 m<sup>2</sup> das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist somit eine Sicherung und Weiterentwicklung des gewachsenen und bereits bebauten Plangebietes mit dem bestehenden Discountmarkt.

Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde ein Gutachten mit der Bezeichnung "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Max-Hilsenbeck-Straße 4", Stand vom 20.02.2016, zur geplanten Erweiterung des Lidl Marktes in Blaustein erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Von dem Vorhaben sind unter vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen und den festgestellten Umsatzverteilungen keine städtebaulich relevanten Negativeffekte auf die Betriebe bzw. die Funktionsfähigkeit der Innenstadt Blausteins zu erwarten. Gleiches gilt für das Nebenzentrum Blautal/Bahnhofstraße in Blaustein sowie weitere von dem Vorhaben tangierten zentralen Orte, speziell das benachbarte Ulm mit den Stadtteilzentren Eselsberg/Virchowviertel und Söflingen. Sonstige Nahversorgungsstrukturen in Blaustein und Ulm, als Teile des Einzugsgebietes des Lidl-Marktes, werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die (Nah-) Versorgungsfunktion von Blaustein wird durch das Vorhaben auf längere Sicht gestärkt, da der Lidl-Markt selbst wichtige Nahversorgungs- u. Innenstadtergänzungsaufgaben übernimmt. Nach einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Vorhaben in der geplanten Form als verträglich einzustufen.

- In Bezug auf den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann der Standort der Erweiterung als städtebaulich integriert eingestuft werden. Das Kongruenzgebot ist aufgrund der deutlich überwiegenderen Versorgungsausrichtung des Vorhabens auf die Standortgemeinde Blaustein erfüllt. Zudem ist das Vorhaben geeignet, die lokale Grundversorgung langfristig zu sichern. Das Beeinträchtigungsverbot kann durch das Erweiterungsvorhaben eingehalten werden. Nennenswerte überörtliche Negativauswirkungen können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung unter Einzelhandelaspekten sowohl städtebaulich als auch überörtlich / Landesplanerisch als verträglich bewertet werden kann.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

In der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" ist die Größe einzelner Werbeanlagen auf die Größe von 7,0 m<sup>2</sup> beschränkt. Zusätzlich wird die zulässige Höhe der Werbeanlagen auf 7,0 m beschränkt. Die Fa. Lidl GmbH & Co. KG beabsichtigt, die bestehende Werbestele nicht zu vergrößern. Dies ist bei allen Filialen der Firma die übliche Größe der einzelnen Werbeanlagen. Damit wird die Festsetzung zu Werbeanlagen aus der rechtskräftigen "Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf der Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein, Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte" mit den entsprechenden Werten übernommen.

Die Vorgabe zu den Werbeanlagen wird in den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

## 5.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Über die unter den Punkten 5.1 und 5.2 aufgeführten Änderungen werden keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" vorgenommen. Die Bebauungsplanzeichnung vom 12.05.2008, geändert am 12.04.2010, einschließlich der textlichen Festsetzungen mit der Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" einschließlich der textlichen Festsetzungen behalten somit mit Ausnahme der aufgeführten Änderungen hinsichtlich ihrer sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften weiterhin Rechtskraft.

## 5.4 Kostenangaben

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung werden durch den Vorhabenträger, die Fa. Lidl GmbH & Co. KG vollständig übernommen.