



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 08.12.2015

Vorlagen Nr. 86/2015

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan 2. Änderung "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28"
Ortsteil Ehrenstein

- Aufstellungsbeschluss zu Änderung Ziff. 1.1 und Ziff. 2.3
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung für die planungsrechtlichen Sicherung der Vergrößerung der Verkaufsflächen sowie der Werbeanlagen
2. Beschluss zur Durchführung der Planung als Bebauungsplan der In-entwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3. Billigung des Entwurfes zur Änderung der textlichen Festsetzungen mit Stand vom 24.11.2015
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung mit Stand vom 24.11.2015

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage - entfällt -

II. Sachvortrag

I. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

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 (Grundzüge der Planung).

Zur Gewährleistung einer Sicherung des bestehenden Standortes wurde vom Bauamt Blaustein, dem Bauantrag (Umnutzung Lagerfläche zu Verkaufsraum) vom 22.09.2014 zur Erweiterung der Verkaufsflächen das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt (20.10.2014).

II. Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend der Vorgabe der übergeordneten Verwaltungsbehörden ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen nur im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanänderung möglich. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei entsprechend 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 m² auf 1.200 m² 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 ca. 1.000 m². Die bestehende Lagerfläche auf der Nordwestseite des Gebäudes umfasst eine Größe von ca. 170 m². Die Lagerfläche soll aufgelöst werden und in die Verkaufsfläche integriert werden. Damit ergibt sich eine Größe der Verkaufsfläche von 1.172 m². Zur Ermöglichung weiterer Anpassungen im Bereich der Verkaufsflächen soll die Größe der zulässigen Verkaufsflächen auf max. 1.200 m² festgesetzt werden.

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

zelne Produktgruppen in den letzten Jahren gestiegen, was sich ebenfalls auf den Flächenbedarf wie folgt auswirkt.

Mit Bauantrag vom Februar 2014 wurde bereits bei der gegenüberliegenden Aldi-Filiale einer Erweiterung und Erhöhung auf 1.114 qm Verkaufsfläche zugestimmt.

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.

Werbeanlage:

In Ziff. 2.3 Werbeanlagen der bisherigen Festsetzungen ist die Größe auf max. 7 qm beschränkt. Die Firma Lidl beabsichtigt die bestehende Werbefläche auf ca. 10 qm zu vergrößern. Dies ist bei allen Filialen nunmehr die übliche Größe der einzelnen Werbeanlagen (s. Ziff. 5.2 der Begründung).

In diesem Zusammenhang soll die Größe entsprechend angepasst werden. Die Vergrößerung der Werbeanlagen ist aus Sicht des Bauamts städtebaulich vertretbar und führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

iii. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan weniger als 20.000 m² aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit einem Umweltbericht wird abgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage und weist eine Fläche von ca. 9.650 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung sowie eine Investition zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von bestehenden Arbeitsplätzen dar. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB 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. Der bestehende Bebauungsplan behält mit Ausnahme der Änderungen hinsichtlich seiner sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften weiterhin Rechtskraft.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens "**Steinbruchbetriebsgelände an der B 28**" 2. Änderung, Gemarkung Ehrenstein, beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und geändert.
- 2) Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchge-

führt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- 3) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 4) Zur Ausarbeitung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde das Büro für Stadtplanung Dipl. Ing. Erwin Zint beauftragt.

Beschlussantrag:

Zustimmung und Beschluss

Extern:

Planungsbüro Zint



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen

Entwurf Textliche Festsetzungen
Entwurf Örtliche Bauvorschriften
Begründung zur Bebauungsplanänderung
Werbeanlage
Lageplan

Stadt Blaustein

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

Änderung vom 24.11.2015

A. Textliche Festsetzungen

A.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

A.2 Örtliche Bauvorschriften

B. Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, 24.11.2015

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

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"

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 3. 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 m².

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. 10 m² zu beschränken. In Summe darf die Fläche der Werbeanlagen eine Größe von max. 30 m² 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" mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" treten damit außer Kraft.

Blaustein, den

.....
Thomas Kayser, Bürgermeister

.....
Siegel

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 m². 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 Innenentwicklung" 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² auf 1.200 m² 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 m². Die bestehende Lagerfläche auf der Nordwestseite des Gebäudes umfasst eine Größe von ca. 170 m². Die Lagerfläche soll aufgelöst werden und in die Verkaufsfläche integriert werden. Damit ergibt sich eine Größe der Verkaufsfläche von 1.172 m². Zur Ermöglichung weiterer Anpassungen im Bereich der Verkaufsflächen wird die Größe der zulässigen Verkaufsflächen auf max. 1.200 m² 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 Kasensbereich.

- 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.

Bei vergleichbaren Erweiterungen von bestehenden Filialen von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² wurden vereinzelt Verträglichkeitsgutachten erstellt. Untersucht wurde hierbei immer, ob die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen, u.a. Innenstadt- oder Nahversorgungszentren hat. Je nach örtlichen Gegebenheiten bewegte sich die Umsatzverteilung bei 2-5%. Bei allen Gutachten wurde davon ausgegangen, dass es aufgrund der geringen Vergrößerung der Verkaufsfläche zu keinen schädlichen Auswirkungen kommt.

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 Blau-stein beschlossen, dem Bauantrag vom 22.09.2014 zur Erweiterung der Verkaufsflächen um 170 m² 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.

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 m² beschränkt. Die Fa. Lidl GmbH & Co. KG beabsichtigt, die bestehende Werbestele auf ca. 10 m² zu vergrößern. Dies ist bei allen Filialen der Firma die übliche Größe der einzelnen Werbeanlagen. Damit wird die Größe der Werbeanlagen an die Vorgaben für verfahrensfreie Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Nr. 9 b angepasst. Die Vorgabe ermöglicht in durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten an der Stätte der Leistung einzelne Werbeanlagen bis zu 10 m Höhe. Bei einer Breite der Werbestelen von 1 m ergibt sich die Größe der einzelnen anlagen von ca. 10 m². Die

geringe Vergrößerung der Anlagen ist damit städtebaulich vertretbar und führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Die Vergrößerung 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.



Doppelseitiger Pylon mit innenliegender Stahlkonstruktion und Aluminium-Hauben mit dekupierter Beschriftung.
- Format: 2100mm x 6000mm x 320mm

Ausführung bei allen 4 Hauben (pro Seite).

- Aluminium-Haube
- Dekupierte Schrift (mit Acrylglass hinterlegt, Weiß)
- 4mm Aluminium-Steg
- Folien in Dunkelgrau Oracal 751-073
- 5mm weiße Kontur



Kundenkorrektur
Mit Bitte um Prüfung und Genehmigung

- Korrektur erforderlich
- Genehmigt

Datum/Unterschrift

Kom.: Lidl, Deutschland

Datn: Lidl_6000_Pylon_Deutschland_1

Server\2015\Lidl\Lidl_Deutschland\03_Pylon 2100x6000

Datum: 02.08.2015

Sachbearbeiter: Herr Jannemann

Grafik: MR

Maßstab:

- Lichtwerbung
- Lackierung
- Arbeitsbühen
- Digitaldruck

Nüssler



Achtung.

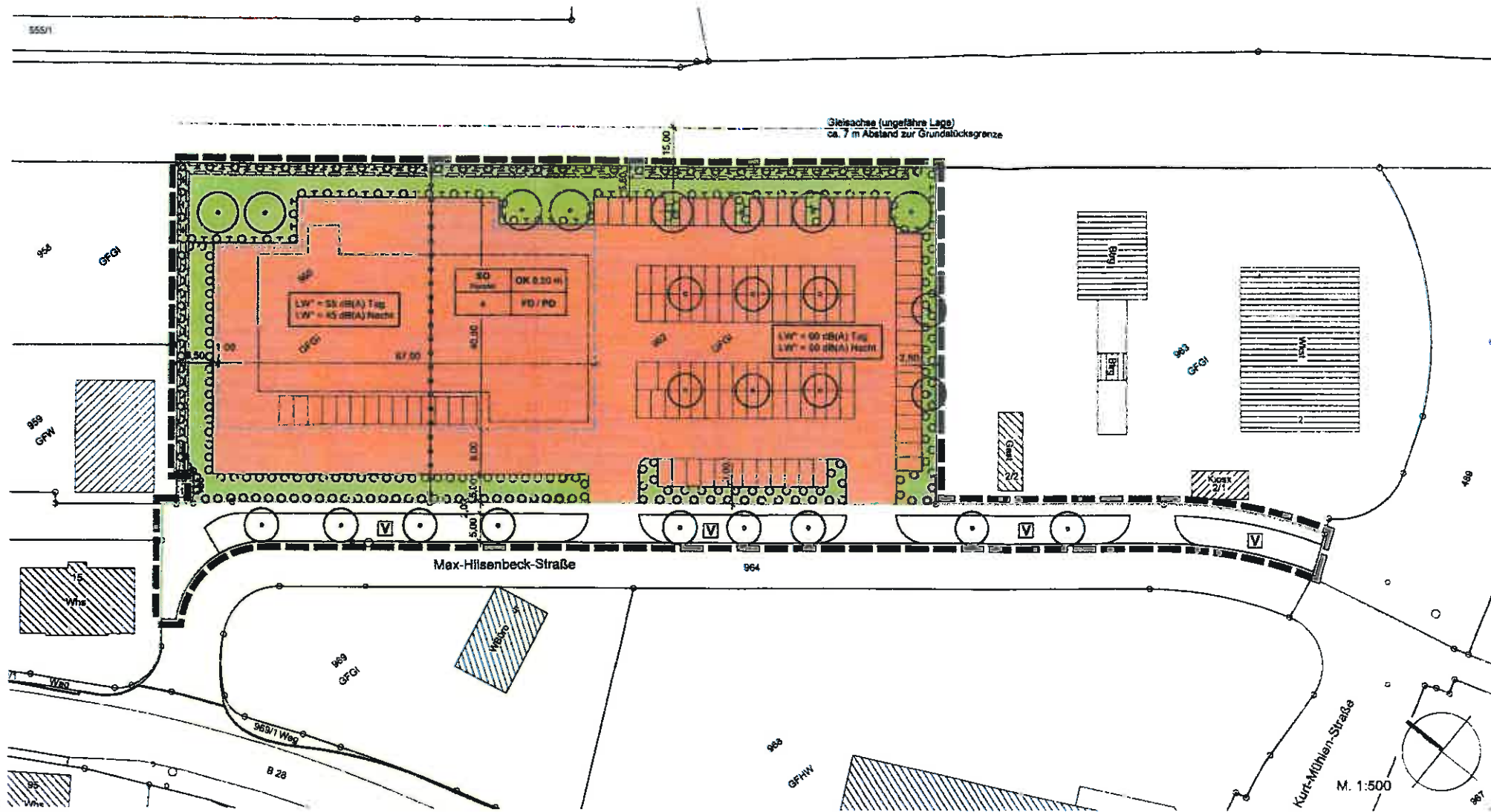
Farbtöne dieses Ausdrucks können von den Originalfarben abweichen

Bitte die Bemessung prüfen!

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder kopiert noch Dritten Personen oder Konkurrenzfirmen zugänglich gemacht werden.

(§11 + 12 des Urheberrechtsgesetzes vom 22.03.2002)

Alfred Nüssler-Straße 11
48527 Nordhorn
Telefon: 0 59 21/63 41-0
Telefax: 0 59 21/68 48-20
Info@nuessler.com
www.nuessler.com



ZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- V Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

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

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

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (hier Immissionschutz)
- FD / PD Dachform Flachdach / Pultdach § 74 LBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablonen

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

Hinweise (ohne bindende Wirkung)

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

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.11.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Blaustein, 06.06.2008 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 01.07.2008 durchgeführt.

Blaustein, 02.06.2008 Thomas Kayser
Bürgermeister

c) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.06.2008 bis 23.06.2008 durchgeführt.

Blaustein, 20.06.2008 Thomas Kayser
Bürgermeister

d) Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2008 bis 05.07.2008 öffentlich ausgestellt.

Blaustein, 07.07.2008 Thomas Kayser
Bürgermeister

e) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 05.07.2008 bis 05.07.2008 durchgeführt.

Blaustein, 05.07.2008 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 03.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaustein, 03.05.2010 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"



Umfang des rechtskräftigen Bebauungsplans
1. Bebauungsplanänderung
2. Bebauungsplanänderung

Projektdateien		Änderungen und Ergänzungen			
Projekt-Nr.	Plan-Nr.	Datum	Ind.	Bearb.	Beschreibung
248	BPL-1.0	07.12.09	I	plf	Entwurf
	Maßstab	1:500		plf	Pflanzgebot
	Pflanzfläche	740 x 594			
	Bearbeiter	hec			
	Kartengrundlage	28.11.07/05.03.08			
	Pflanzdatum	28.05.2008			

Auftraggeber	Freigegeben
Gemeinde Blaustein Marktplatz 2 99534 Blaustein Tel: 037304 802-0 Fax: 037304 802-444 gemeinde@blaustein.de	<i>Thomas Kayser</i> Datum: Auftraggeber

Planverfasser	Freigegeben
Architektur-Stadtplanung Dr. Daniel P. Meißner BDA der BIA SRL Hauptstraße 20 39073 Lüne Tel: +49(0)731 81 98 98 Fax: +49(0)731 81 98 95 m2@meissner-architekten.de www.meissner-architekten.de	<i>Daniel P. Meißner</i> Datum / Planverfasser