

Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Auen-Stegwiesen“ im beschleunigten Verfahren

BEGRÜNDUNG

Der Lebensmittelmarkt in Hindelwangen wurde 1986 mit einer Verkaufsfläche von rd. 965 m² genehmigt.

Der Standort liegt im Bereich des Bebauungsplans „Auen-Stegwiesen“, der die Fläche als Mischgebiet ausweist.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung galt noch die BauNVO 1968 die den Begriff großflächiger Einzelhandelsbetrieb, das sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 m², noch nicht kannte.

Der Bebauungsplan wurde seit 1995 mehrfach geändert. Unter anderem wurde Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Warensortiment ausgeschlossen.

Aufgrund der Änderung der BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in Sonder- oder Kerngebieten zulässig. Auch aufgrund des geänderten Bebauungsplans wäre der Betrieb heute nicht mehr zulässig. D.h. der Markt kann bestandsgeschützt nur im Rahmen der genehmigten Verkaufsfläche betrieben werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Dillplatz wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Markt an der Stegwiesenstr. dauerhaft zur Nahversorgung der Bürger in Hindelwangen und der nördlichen Stadtteile erhalten bleiben soll. Auch bei der Diskussion über die Zulassung von Lebensmitteleinzelhandel im Bereich der „Adler“-Kreuzung (Bebauungsplan Espen) wurde auf den bestehenden Einzelhandelsbetrieb hingewiesen und dieser favorisiert.

Nach über 25 Jahren Betriebszeit ist die Sanierung von Gebäude und Verkaufsfläche vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt die bisher außenliegende Leergutlagerung zu überbauen und die Verkaufsfläche um rd. 78 m² zu vergrößern. Dies ist aufgrund der o.g. Rechtslage nur durch die Änderung des Bebauungsplans „Auen-Stegwiesen“ möglich. Mit der Änderung soll der Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2523 künftig als Sondergebiet Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m² ausgewiesen werden. Dies entspricht der Festsetzung im Bereich der Lebensmittelmärkte ALDI und LIDL. Desweiteren soll die Baugrenze entsprechend vergrößert und eine geringere Dachneigung als bisher zugelassen werden.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 3.621 m². Die Gesamtfläche ist fast vollständig versiegelt. Auch der Bereich der geplanten Vergrößerung des Gebäudes ist bereits versiegelt

und wird gewerblich genutzt (Flaschenlager). Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter.

Im November 2008 wurde von der CIMA das Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/Innenstadt abgrenzung“ vorgelegt und vom Gemeinderat entsprechen beschlossen. Zum Zeitpunkt des Beschlusses bestand der Lebensmittelmarkt bereits. Der Bereich der jetzt vorgesehenen SO-Ausweisung liegt außerhalb der abgegrenzten Innenstadt. Dennoch möchte die Stadt die Erweiterung des seit langem bestehenden Marktes ermöglichen. Durch die geplante geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine zusätzlichen Kaufkraftabflüsse aus dem Innenstadtbereich zu erwarten. Die Nahversorgung der o.g. Bereiche wird sichergestellt. Die Verkehrserschließung wird nicht verändert. Zusätzlicher Verkehr ist nicht zu erwarten.

Die durch die geplante Änderung verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Ein bestehender Markt soll ausgebaut und damit die Versorgung der betroffenen Bereiche weiterhin sicherstellen. Neue Flächen werden nicht versiegelt. Neue Flächen im Außenbereich müssen nicht in Anspruch genommen werden. Das Verfahren zur Änderung kann gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Stockach, 08.10.2014