

Kreis Heidenheim

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemarkung Steinheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Gewerbegebiet „Am Kreisel, Erste Änderung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Gefertigt:
Steinheim 01.07.2020

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

1. Einführung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass der Planaufstellung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckereicafé sowie eines Drogeriemarkts in Steinheim am Albuch. Der derzeitige Bebauungsplan „Am Kreisel“ (in Kraft getreten 23.03.2017) weist für den Planbereich ein Gewerbegebiet aus. Für das Vorhaben, insbesondere auf Grund der geplanten großzügigen Verkaufsflächen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Für das Plangebiet soll deswegen die Ausweisung zum Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO erfolgen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Ziel der Gemeinde ist es die baurechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinheim am Albuch hat am 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan „Am Kreisel, Erste Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und nach § 74 LBO eine Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung wurden ebenfalls am 23.07.2019 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 08.08.2019. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 16.08.2019 bis 20.09.2019 statt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans am 03.12.2019 und auch die Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung des Entwurfs erfolgte am 12.12.2019. Die Beteiligung fand vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 statt.

Die Gemeinde hat am 01.04.2020 einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gestellt und den Bescheid zur Zulassung am 19.06.2020 erhalten.

Am 30.06.2020 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und

von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die zusammenfassende Erklärung wurde gefertigt. Die Satzung wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht, womit diese in Kraft tritt.

2.1 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zum **Vorentwurf** des Bebauungsplans „Am Kreisel, Erste Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften wurde vom 16.08.2019 bis 20.09.2019 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden in der Gemeinderatsitzung am 03.12.2019 behandelt. Die eingereichten Stellungnahmen beinhalteten folgende maßgebende Hinweise:

Öffentlichkeit

- Gebäudehöhe Flachdach

Regionalverband Ostwürttemberg

- teilintegrierter Standort, Verletzung des Integrationsgebot

IHK Ostwürttemberg

- Einhaltung des Integrationsgebots, teilintegrierter Standort

Polizeipräsidium Ulm

- Darstellung Sichtfelder

Regierungspräsidium Stuttgart

- Darlegung Umsatzeinbußen der ansässigen Discounter

- Wahrung des Integrationsgebot

- Beschränkung Verkaufsflächen, Einhaltung Konzentrationsgebot

- Gehweg und Zufahrt,

- Werbeanlagen

Landratsamt Heidenheim

- Nachbarschaftsrecht bei Einfriedungen

- Zufahrt- und Gehwegplanung

In der Abwägung der Ergebnisse wurden die genannten Hinweise berücksichtigt. Die Hinweise / Anregungen wurden entweder begründet, befolgt und gegebenenfalls redaktionell eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zum **Entwurf** des Bebauungsplans „Am Kreisel, Erste Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften wurde vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf wurden in der Gemeinderatsitzung am 30.06.2020 behandelt. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die eingereichten Stellungnahmen beinhalteten folgende maßgebende Hinweise:

Regionalverband Ostwürttemberg

- teilintegrierter Standort, Verletzung des Integrationsgebot

IHK Ostwürttemberg

- Einhaltung des Integrationsgebots, teilintegrierter Standort

Landratsamt Heidenheim

- Werbeanlagen

- Gehwegplanung, Werbeanlagen

Regierungspräsidium Stuttgart

- Integrationsgebot wahren, Zielabweichungsverfahren zur Konfliktlösung

- Störfallbetrieb

In der Abwägung der Ergebnisse wurden die genannten Hinweise / Anregungen berücksichtigt. Die Hinweise / Anregungen wurden entweder begründet, befolgt und gegebenenfalls redaktionell eingearbeitet.

Zur Abweichung vom Plansatz - Integrationsgebot - des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und im Ergebnis zugelassen. (siehe „Bescheid“ über Antrag der Gemeinde Steinheim am Albuch auf Zulassung einer Zielabweichung, Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 19.06.2020).

In der vorliegenden Planung sind die Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und entsprechend berücksichtigt.