

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und weiteres Schreiben im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung

a) Schriftliche Anregungen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 10. Juli 2009 bis 23. Juli 2009 statt. Ein Unternehmen hat folgende schriftliche Anregungen vorgebracht:

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Be- rück- sichti- gung
1	<p>Nr. 1 Schreiben vom 17. Juli 2009 Der Beteiligte teilt mit, dass ihm bewusst ist, dass seine Nutzung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Bestandsschutz genießt.</p>	<p>Kennntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich</p>	-
2	<p>Nr. 1 Schreiben vom 17. Juli 2009 Der Beteiligte regt an, im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes „Einzelhandel und Zentren“ auch die Versorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost zu berücksichtigen. Der Versorgungswunsch wäre auch bei einer Umfrage deutlich geworden, die unter den ansässigen Gewerbetreibenden von der Wirtschaftsförderung durchgeführt wurde.</p> <p>Nach Meinung des Beteiligten habe sich sein Lebensmittelmarkt inzwischen etabliert und sollte der Standort, damit er langfristig gesichert werden kann, baurechtlich mit Ausbaumöglichkeiten ausgestattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus den Verkaufsdaten ersichtlich werde, dass die Filiale am Samstag weniger frequentiert wird als an anderen Werktagen.</p>	<p>Das Plangebiet wird als nicht integrierter Standort für Einzelhandelsbetriebe angesehen. Einzelhandelsbetriebe haben sich hier nur vereinzelt etabliert; zudem wäre mit einer Ansiedlung weiterer (insbesondere zentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe eine Schwächung des nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen E-Zentrums Europaplatz zu befürchten. Der Versorgungswunsch der Beschäftigten im Plangebiet kann zumindest teilweise durch den nahegelegenen Europaplatz befriedigt werden.</p> <p>Mit der Festsetzung des erweiterten Bestandschutzes wird dem Anliegen des Beteiligten angemessen Rechnung getragen, auch wenn hiermit keine Erweiterung der Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand eingeräumt wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb des Beteiligten auch schon seit der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2009 erweitert worden und mittlerweile großflächig ist. Insoweit hat die Stadt den begehrten Ausbaumög-</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Be- rück- sichti- gung
		lichkeiten durch Erteilung entsprechender Baugenehmigungen entsprechen.	

b) Erörterungstermin

Der Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand am 23. Juli 2009 im Bezirksrathaus Möhringen statt. Drei Bürger erschienen zu diesem Termin. Folgende Anregungen wurden vorgebracht bzw. folgende Fragen wurden gestellt:

Nr.	Anregungen/Fragen	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichti- gung
1	Die Beteiligten fordern für ihre Baugrundstücke dasselbe Maß der baulichen Nutzung, das der zuletzt beschlossene Bebauungsplan Schelmenwasenstraße-Ost (Büro-park) für seinen Bereich festsetzt.	Der aufzustellende Bebauungsplan ändert nur noch die Festsetzungen mit Blick auf die Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.	nein
2	Es wird gefragt, ob zukünftig auf Grünflächen zugunsten von Bauflächen verzichtet werden soll.	Der aufzustellende Bebauungsplan ändert nur noch die Festsetzungen mit Blick auf die Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Frage ist daher obsolet geworden.	-
3	Es wird bemängelt, dass Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll. Durch die Nutzungseinschränkung sei mit einem Wertverlust zu rechnen.	<p>Anders als noch zum Aufstellungsbeschluss ist ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr geplant, im GE₁ sind auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig. Insoweit wurde dem Anliegen der Beteiligten teilweise Rechnung getragen.</p> <p>Dass auch der Ausschluss bzw. die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit einem Wertverlust der Grundstücke einhergehen kann, ist der Stadt durchaus bewusst. Insgesamt dürften die Einbußen jedoch als begrenzt bzw. vertretbar zu bewerten sein, zumal teilweise auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig und ansonsten nach wie vor vielfältige (wirtschaftlich attraktive) gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
		Einzelhandelsbetrieben in bestimmten Teilen des Plangebietes bereits heute eingeschränkt ist.	

c) Weiteres Schreiben im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wandte sich der Beteiligte Nr. 1 mit Schreiben vom 26. Februar 2020 erneut an die Stadt. Dieses Schreiben wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und daher hier mit aufgeführt.

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
1	<p>Nr. 1 Schreiben vom 26. Februar 2020 Der Beteiligte stellt fest, dass mit Bescheid vom 29. September 2019 sein Bauantrag für den Umbau des bestehenden Lebensmittelmarktes wegen der seinerzeit geltenden Veränderungssperre abgelehnt worden sei. In der Begründung werde darauf abgestellt, dass allein die Erhöhung der Grund- und Geschossfläche dazu führen würde, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspreche, auch wenn die Verkaufsfläche nicht vergrößert werde. Der Bebauungsplanentwurf solle eine Fremdkörperfestsetzung erhalten, die nur Erneuerungen und Änderungen zulässt, jedoch keine Vergrößerung der Geschossfläche.</p> <p>Der Beteiligte regt ausdrücklich an, die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch auf solche Erweiterungen auszulegen, die nicht mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden sind. Städtebauliche Gesichtspunkte stünden solchen Erweiterungen nicht entgegen. Auswirkungen auf die Nahversorgung würden sich nicht aus einer Änderung und einer Vergrößerung der Geschossfläche,</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Ablehnung des Bauantrags beabsichtigte die Stadt bzw. wollte sich zumindest die Möglichkeit offenhalten, eine Fremdkörperfestsetzung zu treffen, mit der nur Erneuerungen und Änderungen ohne Erweiterung der Verkaufsfläche und der Geschossfläche zulässig wären. Daher war die Abweisung folgerichtig.</p> <p>Die Beschränkung der Geschossfläche im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung auf den Bestand ist nun nicht mehr vorgesehen. Damit ist der Anregung des Beteiligten Rechnung getragen.</p>	ja

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Be- rück- sichti- gung
	<p>sondern allenfalls aus einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ergeben. Hiermit würde auch den Eigentümerbelangen an einer Fortführung der genehmigten Nutzung Rechnung getragen. Gerade im Einzelhandel würden sich die Marktverhältnisse schnell wandeln. Bestandsbetrieben müsste daher die Möglichkeit einer Anpassung an diese Marktverhältnisse, wofür auch eine Erweiterung der Geschossfläche notwendig werden könne, geboten werden.</p>		