

Sachbearbeitung SUN - Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm

Datum 12.02.2024

Geschäftszeichen SUN-NU-DZ 3-61, wf

Beschlussorgan Verbandsversammlung des Stadtentwicklungsverbands Ulm/Neu-Ulm Sitzung am 30.04.2024 TOP

Behandlung öffentlich SUN 007/24

Betreff: Einfacher Bebauungsplan M 81/3 "Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung", Stadtmitte
-Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
-Satzungsbeschluss

Anlagen: 1. Planzeichnung einfacher Bebauungsplan M 81/3 "Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung mit Stand vom 12.02.2024
2. Textteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung zum einfachen Bebauungsplan M 81/3 "Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung" mit Stand vom 12.02.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm beschließt den einfachen Bebauungsplan M 81/3 "Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung", Stadtmitte einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils mit Stand vom 12.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Mitzeichnung: Neu-Ulm

Mitzeichnung: Ulm

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Albsteiger

Organisationseinheit Datum Unterschrift
OB Ansbacher

Verantwortlich:

Markus Krämer
Stadtbaudirektor

Sachdarstellung:

1. Anlass

Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung des einfachen Bebauungsplanes „M 81/3 „Im Starkfeld /Finninger Straße, 3. Teiländerung“, Stadtmitte mit Stand vom 16.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB.

Gegenstand der vorliegenden Sitzungsvorlage ist die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren zum Entwurf mit Stand vom 16.08.2023 sowie die Beschlussfassung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

2. Sachverhalt

2.1 Grundlagen des Bebauungsplanverfahrens

In Neu-Ulm besteht als Zulassungsvoraussetzung für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im Bereich östlich der Reuttier Straße, nördlich der Straße „Im Starkfeld“ der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan M 81 „Im Starkfeld/Finninger/Straße“ aus dem Jahr 1997. Als Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt der Bebauungsplan M 81 im Plangebiet des vorliegenden Teiländerungs-Bebauungsplanes zum Bebauungsplan M 81 Gewerbe- und Industriegebiet gemäß BauNVO fest. Darin sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Großflächigkeit gilt gemäß einer sogenannten Regelvermutung in Bezug auf den für großflächige Einzelhandelsbetriebe geltenden § 11 Abs. 3 BauNVO ab der Geschossfläche eines Vorhabens von mehr als 1.200 m², was einer Verkaufsflächengröße von 800 m² entspricht (Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)).

In den Gewerbe- und Industriegebietsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 gibt es für Einzelhandelsbetriebe bisher keine Sortimentseinschränkungen.

Der Stadt Neu-Ulm liegt derzeit ein Bauantrag vom 29.05.2019 für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer geplanten Verkaufsfläche von 800 m² bei einer Grundfläche von 1.325 m² auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 81/3 (Flurstück Nr. 282/2, Gemarkung Neu-Ulm) vor. Darüber hinaus liegt für denselben Lebensmittelmarkt eine zuvor eingegangene Bauvoranfrage vom 03.04.2019 mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² bei einer Grundfläche von 1.325 m² vor. Beide Anträge wurden bisher noch nicht beschieden, da die Stadt Neu-Ulm in den Jahren 2019/20 für dieses Plangebiet den einfachen Bebauungsplan M 81/2 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 2. Teiländerung“ mit paralleler Ver-änderungssperre aufgestellt hat. Er hat auf Grundlage des Neu-Ulmer Einzelhandelskonzepts 2025 zentren-relevante Sortimente ausgeschlossen. Die Verkaufsgüter von Lebensmitteldiscountern zählen zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß des Einzelhandelskonzepts 2025 wird u.a. zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Neu-Ulm empfohlen, im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete „Im Starkfeld/Finninger Straße“ zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Dieser Bebauungsplan M 81/2 wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13.06.2023 (BayVGH U.v. 2 N 20.3118) aus verfahrensrechtlichen Gründen für unwirksam erklärt.

Damit gelten derzeit in den Gewerbe- und Industriegebietsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes M 81/3 weiter keine Sortimentseinschränkungen für die dort gemäß Bebauungsplan M 81 aus dem Jahr 1997 zulässigen (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetriebe.

Angestoßen durch den vorliegenden Bauantrag für den v.g. Lebensmitteldiscounter und der Unwirksamkeit des v.g. Bebauungsplanes M 81/2 soll nun die weitere bauleitplanerische Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts 2025 im gegenständlichen Plangebiet erfolgen. Im Rahmen der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzepts 2025 im Jahr 2014 wurde festgelegt, dass das Einzelhandelskonzept als Grundlage, d.h. städtebauliche Begründung für konkrete Bauleitplanungen dienen soll zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Neu-Ulm. Die für einzelne Standorte bzw. vorhandene Bebauungsplangebiete ausgesprochenen Empfehlungen sollen schrittweise immer dann bauleitplanerisch umgesetzt werden, wenn konkrete Vorhabenpläne dies erfordern.

Entsprechend der v.g. Anlässe stellt die Stadt Neu-Ulm jetzt den vorliegenden einfachen Bebauungsplan M 81/3 „Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung“ auf. Er dient zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes im gegenständlichen Plangebiet, hier konkret zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten und zur Bestandssicherung vorhandener Betriebe, v.a. zur Sicherung von deren Arbeitsplätzen.

Existierende baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen im Plangebiet sind von dem geplanten Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente nicht betroffen. Sie genießen Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz soll durch den vorliegenden Bebauungsplan so gestärkt werden, dass betriebsnotwendige bauliche Änderungen und Erneuerungen an der vorhandenen Bausubstanz, auch bei bestehenden Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel, zulässig sind. Der Bebauungsplan soll nur Erweiterungen von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließen.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Neu-Ulm und im gesamten Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm erforderlich. Der Bebauungsplan fördert die Versorgungsfunktion der Neu-Ulmer Innenstadt und wirkt einer weiteren Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Lebens in Wohnstandorten entgegen. Der Bebauungsplan dient damit der Stärkung des gemäß Stadtratsbeschluss Neu-Ulm zum Einzelhandelskonzept 2025 festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichs“ i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB und unterstützt insgesamt die Funktionsfähigkeit der gesamten Siedlungsstruktur und -entwicklung der Innenstadt und Gesamtstadt Neu-Ulm.

2.2 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

2.3 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Von 8 TÖB ging eine Rückantwort ein. Hiervon haben 5 TÖB keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen sind samt Abwägungsvorschlag der Verwaltung nachfolgend dargestellt.

2.3.1 Industrie- und Handelskammer für Schwaben (IHK), Augsburg, Schreiben vom 29.01.2024

Die IHK begrüßt die bauleitplanerische Umsetzung der Empfehlungen des

Einzelhandelskonzepts 2025. Das informelle Konzept zur übergreifenden Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt würde hierdurch rechtskräftig verankert. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht sei dies zu befürworten und bei Bedarf auch an weiteren Standorten fortzuführen. Zudem würde der Bebauungsplan den derzeit ansässigen Betrieben Bestandsschutz zusichern, was ihnen Planungssicherheit ermögliche.

Stellungnahme der Verwaltung zur Abwägung:

Die Verwaltung schließt sich der Bewertung der IHK an. Der Bebauungsplan dient gerade den genannten Zielsetzungen.

2.3.2 Regierung von Schwaben RvS), Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, Schreiben vom 02.02.2024

Die RvS verweist auf folgende Ziele, Grundsätze bzw. Begründungsinhalte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP):

- - LEP 5.3.1 Begründung: Einzelhandelsagglomerationen
- - LEP Anlage 2 zur Begründung: Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen

Die RvS erkennt, dass die Stadt Neu-Ulm mit dem Bebauungsplan die Empfehlungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes bauleitplanerisch umsetzt. Hierzu wiederholt sie die wesentlichen Regelungen des Bebauungsplanes mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimente und die Sicherung des Bestandsschutzes für vorhandene Einzelhandelsbetriebe.

Darüber hinaus weist die RvS darauf hin, dass die Zuordnung der Sortimente in Bedarfsgruppen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht der Einteilung gemäß Anlage 2 zur Begründung des LEP entsprechen würde. Beispielsweise würden dort auch die von der Stadt Neu-Ulm als nicht-zentrenrelevant eingestuften "Campingartikel" als Sortiment des Innenstadtbedarfs eingestuft werden. Und die Stadt würde die "Zooartikel" und "Beleuchtungskörper" den zentrenrelevanten Sortimenten zuordnen, während das LEP diese zu den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zählen würde. Die RvS weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei etwaigen landesplanerischen Stellungnahmen oder Beurteilungen auf die Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen gemäß Anlage 2 des LEP abgestellt werden würde.

Zudem informiert die RvS, dass Sie seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten sei, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei".

Stellungnahme der Verwaltung zur Abwägung:

Die Verwaltung nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Einteilung der Sortimente in der im Bebauungsplan umgesetzten „Neu-Ulmer Liste mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ entspricht den gutachterlichen Ergebnissen des aktuellen Neu-Ulmer Einzelhandelskonzepts. Sie geht auf die spezifisch angetroffene Einzelhandelssituation in Neu-Ulm und städtischen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Neu-Ulm bei der Ausarbeitung der Begutachtung zurück. Das hierbei bei der Zuordnung einzelner Sortimente Unterschiede bestehen zwischen der speziell für die örtlichen Verhältnisse in Neu-Ulm erstellten Liste und der im LEP für den gesamten Freistaat Bayern vorgesehenen Liste, ist nachvollziehbar. Nachdem die Neu-Ulmer Liste durch das

vorhandene Einzelhandelskonzept für Neu-Ulm begründet ist und sie den städtebaulichen Zielen bezüglich des Einzelhandels in Neu-Ulm insgesamt und im vorliegenden Plangebiet im speziellen dient, erfolgt aus der Stellungnahme kein Änderungsbedarf des Bebauungsplanes.

Ergänzend sei angeführt, dass der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen in Bezug zu dem bereits seit den 1990er Jahren bestehenden Gewerbegebiet gerade auch darauf abzielt, dem Entstehen von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen entgegen zu wirken.

2.3.3 Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 18.01.2024

Der Regionalverband Donau-Iller stellt fest, dass mit dem vorgelegten Bebauungsplan im Geltungsbereich zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollen. Er begrüßt dies ausdrücklich. Dieser Ausschluss entspräche dem Plansatz B IV 2 Z (3) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Hiernach dürften die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans würde sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns Neu-Ulm gemäß Plansatz B IV 2 Z (5) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller befinden. Somit sei der Ausschluss auch aus regionalplanerischer Sicht gerechtfertigt. Darüber hinaus würden aus Sicht des Regionalverbandes Donau-Iller keine regionalplanerischen Einwände bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Abwägung:

Die Verwaltung begrüßt die Stellungnahme des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Sachverhalt ist im Bebauungsplan dargestellt.

2.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsprozesses und zur Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen in den Beteiligungsverfahren und weiterer Anregungen der Verwaltung wurden gegenüber dem vorausgegangenen Entwurf des Bebauungsplanes folgende Änderungen/Ergänzungen in der Planzeichnung, der Zeichenerklärung, den Festsetzungen, den Hinweisen sowie in der Begründung vorgenommen (vgl. Anlagen):

- Redaktionelle Korrekturen, Ergänzungen, Klarstellungen und Schreibkorrekturen, der Hinweise und Begründung, v.a.
 - o Kampfmittel
 - o Abwehrenden Brandschutz

Diese Änderungen und Ergänzungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan mit Stand 12.02.2024 eingearbeitet (Anlagen). Bei diesen Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die zu keiner Änderung der Planung führen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

3. Alternativen

Keine Aufstellung des Bebauungsplanes; entsprechend würden im Plangebiet nur die bisher

bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne M 81 aus dem Jahr 1997 und M 128.2 aus dem Jahr 2019 gelten ohne Einschränkung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten.

4. Vorschlag der Verwaltung mit Begründung

Die Verwaltung schlägt dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) folgendes zur Beschlussfassung vor:

1. Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Der Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm beschließt den einfachen Bebauungsplan M 81/3 "Im Starkfeld/Finninger Straße, 3. Teiländerung", Stadtmitte einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils mit Stand vom 12.02.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der Vorschlag dient zur Umsetzung der mit der Bebauungsplanung angestrebten städtebaulichen Ziele in planungsrechtlich gesicherte Festsetzung.

DZ 3 – Stadtplanung

DZ 3 – HA Stadtentwicklung, Leitung

.....
Dr. Susanne Wolf

.....
Jörg Oberle