



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	29.09.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.09.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.10.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 323/09

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Eschwiesen"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	7	Mehrfertigungen der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.7)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Eschwiesen" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Nahversorgungszentrum Eschwiesen" in der Fassung vom 22. Juli 2009 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 22. Juli 2009 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

Genehmigt: <u>BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP</u>	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel Discountmarkt in Wiblingen.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke: Flurstück Nr. 535, 536 und 1678 (Wiblinger Ring) der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

### 4. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.11.2008 (siehe Niederschrift § 408)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 49 vom 04.12.2008
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 15.05.2009 bis einschließlich 19.06.2009.

### 5. Sachverhalt

- 5.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (s. GD 143 / 09). Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden vorgetragene und behandelte Anregungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH</u>, <u>Schreiben vom 09.12.2008</u>,</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Die Telekom wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>

<p>2. <u>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9, Schreiben vom 15.12.2008,</u></p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Die Schotter können lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis an die Bauträger im Plangebiet zur Berücksichtigung im Rahmen von Baumaßnahmen weitergegeben.</p>
<p>3. <u>Regierungspräsidium Tübingen Ref.25, Schreiben vom 15.12.2008</u></p> <p>Es wird gebeten im Textteil zum Bebauungsplan den Hinweis auf die Regelung des § 20 DSchG zu geben:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.</p>	<p>Der im Textteil vorhandene Hinweis wird wie vorgeschlagen ergänzt.</p>
<p>4. <u>SUB/ V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 09.01.2009</u></p> <p><u>Bodenschutz</u>  Folgende Anregungen und Forderungen werden erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (Vergleiche dazu z.B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 BauGB, § 1 und 2 Naturschutzgesetz)</li> <li>- Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Plangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.</li> <li>- Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrags im Plangebiet nicht möglich, muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.</li> <li>- Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung, und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu beachten.</li> <li>- Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.</li> </ul> <p><u>Naturschutz</u>  Zur Einstufung / rechnerischen Festsetzung nach dem</p>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme zum Bodenschutz mit einem Verweis auf § 202 BauGB sind bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.</p> <p>Auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm wird im Textteil des Bebauungsplanentwurfes (Hinweis Bodenschutz) verwiesen.</p>

<p>Ulmer Bewertungsrahmen wird folgendes festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im überwiegenden Bereich sind Grünstreifen verkehrsflächenbegleitend. Sie werden durch den Verkehr mit Lärm, Abgasen und Beunruhigung stark belastet. Durch diese Belastungen ist die ökologische Wertigkeit reduziert. Diese Flächen können nur als Verkehrsgrün mit Wertstufe 1 angerechnet werden. In der Bilanzierung werden Restflächen in die Wertstufe 2 (Grünfläche mit Bäumen überstellt) eingeordnet. Die verbleibenden schmalen Grünstreifen können aufgrund der geringen Flächentiefe und der Verkehrsbeeinträchtigungen die ökologische Bedeutung der Wertstufe 2 nicht erfüllen. Es verbleibt daher ein weiterer zusätzlicher Kompensationsbedarf von einer Wertstufe für 0,131 ha (insgesamt damit 0,282 ha Kompensationsbedarf).</li><li>- Pflanzgebote für heimische, standortgerechte Sträucher sind in den Festsetzungen nicht enthalten. Diese sollten insbesondere entlang der südlichen und östlichen Grenze mit aufgenommen werden, um eine wirkungsvolle Eingrünung der Gebäude zu gewährleisten. Bei einer Grünstreifentiefe von 3 m lassen sich nur einreihige Gehölzpflanzungen realisieren. Für eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebäudes und des Parkplatzes ist eine 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung notwendig, mit einer Pflanztiefe von 6 m.</li><li>- Notwendige Flucht- und Rettungswege entlang der Gebäudesüdseite sollten frühzeitig berücksichtigt werden. Diese dürfen nicht zu Lasten der südlichen Eingrünung gehen.</li></ul> <p><u>Wasserschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Daraus ergeben sich für alternative (regenerative) Heizmethoden Einschränkungen. In diesem Bereich werden keine Erdwärmesonden zugelassen.</li><li>- Bei der Lagerung und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten verschärfte Anforderungen.</li></ul>	<p>Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs wegen einer zusätzlichen Linksabbiegespur und der damit verbundenen Neuaufteilung der Grünflächen wurde der Kompensationsbedarf neu ermittelt. Hierbei wurden die Flächen entlang des Wiblinger Rings und der künftigen Querspange zur L260 sowie sämtliche Grünstreifen mit einer Breite von weniger als 5,0 m aufgrund der geringen Flächentiefe und der Verkehrsbeeinträchtigung mit der ökologischen Wertstufe 1 angerechnet. Grünbereiche mit einer Breite von mehr als 5,0 m und einer Fläche von über 300 m<sup>2</sup> werden mit der ökologischen Wertstufe 2 berechnet. Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich ein neuer Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes von ca. 0,56 ha. Dieser wird auf den Flurstücken Nr. 899 (Teilfläche), 903 (Teilfläche) und 917 (Teilfläche) der Gemarkung Wiblingen erbracht und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.</p> <p>Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wurde zur Eingrünung des geplanten Gebäudes ein Pflanzgebotsstreifen mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Aufgrund der geringen Traufhöhe des Gebäudes ist innerhalb dieses Grünstreifens eine 2-reihige Pflanzung mit Sträuchern in einem Pflanzraster 1,5 x 1,5 m zur wirkungsvollen Eingrünung des Gebäudes ausreichend. Zur Abschirmung des Gebäudes sowie der Stellplätze in Richtung Osten wurden entlang der Grundstücksgrenze 10 Einzelbäume festgesetzt. Eine ausgedehntere Eingrünung des Plangebiets in südlicher und östlicher Richtung kann im Zuge der Entwicklung der angrenzenden Flächen in dem entsprechenden Bebauungsplan verwirklicht werden.</p> <p>Die Anordnung von Flucht- und Rettungswegen ist auf der Südseite der baulichen Anlagen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anregung zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes wird auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die daraus folgenden Einschränkungen werden im Rahmen der Erstellung des Bauantrages an den Vorhabenträger und das Planungsbüro weitergegeben.</p>
<p>5. <u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 12.01.2009</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände zur geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums. Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Heizenergie ist aus den angrenzenden Teilbereichen der bereits</p>	<p>Die SWU Energie wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>

<p>erschlossenen Bebauung möglich. Um frühestmögliche Einbeziehung in die weiteren Abläufe wird gebeten.</p>	
<p>6. <u>IHK Ulm, Schreiben vom 12.01.2009</u></p> <p>Da bei dem geplanten Nahversorgungszentrum ein großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, erscheint es notwendig die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Wiblingen-Zentrum und Wiblingen-Tannenplatz zu untersuchen. Weil sich bei den Discountern die Umsatzleistung je m<sup>2</sup> erheblich unterscheidet, wird es als notwendig angesehen, zu wissen, welche Firma in den Standort investiert. Dadurch ergeben sich völlig unterschiedliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur.</p>	<p>Die Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist bereits als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum / Nahversorgung" seit dem 31.10. 2008 rechtskräftig. Eine grundsätzliche Klärung als Standort für ein Nahversorgungszentrum ist damit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt.</p> <p>Durch die Festlegung der Obergrenze der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup>, die Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 20 % der Verkaufsflächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die auf benachbarten zentralen Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 12.01.2009 wird verwiesen.</p> <p>Die konkrete Vergabe an einen Investor und Betreiber des Nahversorgungszentrums erfolgt erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Somit kann derzeit noch nicht genannt werden, welcher Discounter den Markt betreibt. Dieser Einwand kann somit aus grundsätzlichen Verfahrensgründen nicht berücksichtigt werden.</p>

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 28.04.2009 wurde beschlossen den Bebauungsplanentwurf und die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften vom 05.03.2009 und die Begründung vom 05.03.2009 öffentlich auszulegen.

5.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein, davon 4 ohne Einwendungen zu der Planung.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>IHK Ulm, Olgastraße 97, 89073 Ulm, Schreiben vom 26.05.2009 (Anlage 5.1)</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgesagt, dass es keine Überschneidung zum bestehenden Angebot im Stadtteilzentrum Tannenplatz bzw. des gesamten Stadtteils Wiblingen gibt. Das trifft nicht zu.</p> <p>Bei Discountern handelt es sich um eine andere Betriebsform, jedoch um dasselbe Sortiment. Alle Artikel des Lebensmittelangebotes sind auch bei Sky oder</p>	<p>Der Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsmarktes umfasst den engeren Nahbereich sowie darüber hinausgehend als ergänzende Einrichtung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz den Stadtteil Wiblingen. Der Markt wird durch seine Lage weitgehend auf diesen Bereich ausstrahlen.</p> <p>Die Grundversorgung des Stadtteils Wiblingen wird derzeit durch das Stadtteilzentrum Tannenplatz mit zwei Lebensmittelmärkten (SKY ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, EDEKA Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>) gesichert. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein Lebensmittel Discountmarkt. Discountmärkte sind aus heutiger Sicht als ein Bestandteil zur Grundversorgung zu betrachten.</p> <p>Lebensmittel Discounter sind Einzelhandelsunternehmen, die durch den weitgehenden Verzicht auf dekorative Präsentation der Waren sowie durch ein begrenztes</p>

<p>Edeka zu finden. Daher sind Auswirkungen auf die bestehenden Märkte vorhanden. Discounter haben meist ein größeres Einzugsgebiet als Lebensmittelvollsortimenter, auch deshalb sind Auswirkungen auf Wiblingen und den in Donaustetten geplanten Lebensmitteleinzelhandel wahrscheinlich.</p> <p>Sofern z.B. ein Lidl-Markt angesiedelt wird, ist eine Kaufkraftumverteilung von 8,4 Mio Euro die Folge (1.200 x 7.000,- €/m<sup>2</sup>). dies entspricht der kompletten Kaufkraft für Lebensmittel von 4.000 Einwohnern (Kaufkraft für Lebensmittel in Ulm pro Person 2.089,- €).</p> <p>Da nur ein Teil der Lebensmittel bei Discountern eingekauft wird, benötigt der Markt mindestens ein Einzugsgebiet von 8.000 Einwohnern. Der Bedarf ist jedoch bereits durch die bestehenden Märkte gedeckt. Eine Umsatzverteilung ist die Folge.</p>	<p>Warenassortiment erhebliche Kosteneinsparungen erzielen und somit den Verkaufspreis für den Verbraucher deutlich reduzieren. Ihr Marktanteil am Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels beträgt inzwischen rund 43%. Das Warenangebot umfasst bis zu 1.500 Artikel. Ergänzt wird das Warenangebot durch wöchentlich wechselnde Aktionsware aus dem Nonfood-Bereich.</p> <p>Das Warenangebot von Lebensmittel Vollsortimentern umfasst bis zu 15.000 Artikel mit Markenwaren und einem breitem Frischeangebot. Sie bieten somit für die Nahversorgung ein wesentlich vollständigeres Angebot als Discounter. Ergänzt werden die Vollsortimenter in der Regel durch eine Bäckerei und eine Metzgerei.</p> <p>Es trifft somit nicht zu, dass Discounter und Vollsortimenter die selben Angebote und Sortimente aufweisen.</p> <p>Die konkrete Vergabe an einen Investor und Betreiber des Nahversorgungszentrums erfolgt erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Somit kann derzeit noch nicht genannt werden, welcher Discounter den Markt betreibt.</p> <p>Durch die unterschiedlichen Betriebsformen und den großen Einzugsbereich des Stadtteilzentrum Tannenplatz sowie des neuen Standorts für den Lebensmittel Discountmarkt werden nach wie vor keine wesentlichen Überschneidungen der Angebote gesehen.</p> <p>Wie bereits erwähnt, sind Lebensmittel Discountmärkte aus heutiger Sicht als ein Bestandteil zur Grundversorgung zu betrachten. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein derartiger Einzelhandelsmarkt.</p> <p>Der Stadtteil Wiblingen weist derzeit 15.622 Einwohner auf. Davon im unmittelbaren Bereich um den Tannenplatz 8.402 und in Alt-Wiblingen 7.720 Bewohner. Für einen Einkauf in einem Discountmarkt müssen diese Bewohner lange Wege zurücklegen. Die nächstliegenden Märkte befinden sich in Neu-Ulm Ludwigsfeld bzw. Illerkirchberg.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des neuen Wohngebiets Eschwiesen und im Rahmenplan Wiblingen-Eschwiesen aus dem Jahr 2007 bereits als Standort für ein Nahversorgungszentrum vorgesehen. In einem Stadtteil von der Größe Wiblingens sollte wie in vergleichbaren Stadtteilen, z.B. Böfingen, ein entsprechender Discountmarkt zur Versorgung der Bevölkerung mit einem preisgünstigen Lebensmittelangebot und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs bestehen.</p> <p>Durch die Festlegung der Obergrenze der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup>, die Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 20 % der Verkaufsflächen, der städtebaulichen Integration des Standortes und der Größe des Einzugsbereiches sind</p>
--	---

<p>Die zu erwartenden Auswirkungen sollten in einem Gutachten untersucht werden. Nur so ist eine zukunftsfähige und geordnete Entwicklung des Einzelhandels gewährleistet, ohne bestehende Standorte und Strukturen zu gefährden.</p>	<p>wie angeführt keine wesentlichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.</p> <p>Der Regionalverband Donau-Iller bewertet den Standort entsprechend der Stellungnahme vom 12.01.2009 ebenso, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist bereits seit dem 31.10. 2008 die Darstellung als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum / Nahversorgung" rechts-kräftig. Eine grundsätzliche Klärung als Standort für ein Nahversorgungszentrum erfolgte damit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des Standortes ist somit nicht erforderlich.</p>
<p>2. <u>BUND-Umweltzentrum Ulm, Pfauengasse 28, 89073 Ulm, Schreiben vom 09.06.2009 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die Planung wird abgelehnt, da sie dem Naturschutzgesetz widerspricht. Das Gesetz schreibt vor, dass ein Eingriff nur erfolgen darf, wenn er nicht vermieden werden kann.</p> <p>Die wohnortnahe Versorgung des Neubaugebietes ist bereits durch das Einkaufszentrum Tannenplatz in 500 m Entfernung gesichert. In dem Zentrum werden alle Güter des täglichen Bedarfs angeboten und es ist zu Fuß erreichbar. Damit ist der Eingriff vermeidbar.</p> <p>Der Regionalverband Donau-Iller hat festgelegt, dass großflächiger Einzelhandel nur zulässig sein soll, wenn er der Sicherung der Nahversorgung dient. Dies ist an diesem Standort nicht gegeben, daher entfällt die Begründung für die Bebauung.</p> <p>Weiterhin gibt der Regionalverband vor, dass neuer großflächiger Einzelhandel keine Nachteile auf die vorhandene Versorgung ausüben soll. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass durch den neuen Markt keine Überschneidungen mit dem bestehenden Sortimentangebot bestehen. Dies kann nicht nachvollzogen werden. Im Warensortiment von EDEKA ist ein Teil der Produkte in voller Übereinstimmung auch hinsichtlich der Preise mit dem Sortimentangebot eines Discounters.</p> <p>Es sind daher erhebliche Auswirkungen auf die</p>	<p>Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung von baulichen Anlagen ist das Baugesetzbuch. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei städtebaulichen Planungen besonders zu berücksichtigen. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes kann somit ein innerstädtisches Projekt nicht verhindert werden.</p> <p>Die Kommunen können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der Bauleitplanung die erforderlichen Standorte für die Versorgung mit Waren und Gütern (Einzelhandelsbetriebe) festlegen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist der Standort Eschwiesen als geplante Sonderbaufläche "Einkaufszentrum / Nahversorgung" bereits seit dem 30.10.2008 rechtskräftig dargestellt.</p> <p>Die Vorgaben zum Entwurf der Teilfortschreibung großflächiger Einzelhandel des Regionalplans vom Oktober 2004 wurden bei der Planung berücksichtigt. In der Stellungnahme des Regionalverbandes Donau-Iller zur frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde bestätigt, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Der Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsmarktes umfasst den engeren Nahbereich sowie darüber hinausgehend als ergänzende Einrichtung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz den Stadtteil Wiblingen. Der Markt wird durch seine Lage weitgehend auf diesen Bereich ausstrahlen.</p> <p>Die Grundversorgung des Stadtteils Wiblingen wird derzeit durch das Stadtteilzentrum Tannenplatz mit</p>

<p>vorhandene Nahversorgung gegeben. Es besteht die Gefahr, dass die vorhandenen kleinen Einkaufsgeschäfte, die von hoher Bedeutung für ältere und nicht automobile Bewohner von Alt-Wiblingen sind, nicht tragbare Umsatzeinbußen erleiden.</p> <p>Der Einkauf bei Discountern erfolgt fast ausschließlich mit dem Auto. Das führt zwangsläufig zu mehr Autoverkehr. Es ist eine zusätzliche Abbiegespur zu dem Markt notwendig. Dadurch wird die Umweltbelastung für das Baugebiet Eschwiesen erhöht.</p> <p>Die Entscheidung für den Markt wird ein zukünftiger umweltverträglicher Ausbau der Grundversorgung verbaut. Es ist auch eine Verbesserung des Einkaufszentrums Tannenplatz durch vergrößerte Verkaufsflächen, z.B. durch Verlegung der Parkplätze unterirdisch oder auf den Einkaufsgebäuden möglich. Ebenso kann beim Pranger ein weiteres Einkaufsgeschäft geschaffen werden.</p> <p>Ein wesentliches Argument gegen Discounter ist der große Flächenverbrauch. Ziel der Landespolitik ist eine Eindämmung des Landverbrauches. Ohne hinreichende Begründung ist der Landschaftsverbrauch nicht hinnehmbar.</p> <p>Die Stadt Ulm hat bereits eine hohe Dichte an Discountern. Es kann nicht sein, dass jeder Teilort seinen eigenen Discounter benötigt.</p>	<p>zwei Lebensmittelmärkten gesichert. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein Lebensmittel Discountmarkt. Discountmärkte sind aus heutiger Sicht als ein Bestandteil zur Grundversorgung zu betrachten.</p> <p>Durch die unterschiedlichen Betriebsformen des geplanten und der bestehenden Märkte sowie dem großen Einzugsbereich des Stadtteilzentrum Tannenplatz und dem geplanten Markt werden keine wesentlichen Überschneidungen der Angebote gesehen.</p> <p>Zur Sicherung der geplanten Versorgungsqualität werden Sortiments- und Warenbereiche festgelegt. Es sind Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Grundversorgung der neuen und bestehenden Wohngebiete sichergestellt.</p> <p>Einschränkungen werden für innenstadtrelevante Warensortimente des längerfristigen Bedarfes festgelegt, die als Randsortimente maximal 20% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass im wesentlichen keine einschränkende Konkurrenz zur örtlichen Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Tannenplatz entsteht.</p> <p>Die neue Abbiegespur wird zur Erhaltung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit errichtet. Damit wird eine ausreichende Erschließung gesichert. Durch die Lage der Straße einschließlich der Abbiegespur ist eine erhebliche Belästigung der bestehenden und geplanten Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, sind Lebensmittel Discountmärkte aus heutiger Sicht als ein Bestandteil zur Grundversorgung zu betrachten. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein derartiger Einzelhandelsmarkt.</p> <p>Der Stadtteil Wiblingen weist derzeit 15.622 Einwohner auf. Davon im unmittelbaren Bereich um den Tannenplatz 8.402 und in Alt-Wiblingen 7.720 Bewohner. Für einen Einkauf in einem Discountmarkt müssen diese Bewohner lange Wege zurücklegen. Die nächstliegenden Märkte befinden sich in Neu-Ulm Ludwigsfeld bzw. Illerkirchberg.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des neuen Wohngebiets Eschwiesen und im Rahmenplan Wiblingen-Eschwiesen aus dem Jahr 2007 bereits als Standort für ein Nahversorgungszentrum vorgesehen. In einem Stadtteil von der Größe Wiblingens sollte wie in vergleichbaren Stadtteilen, z.B. Böfingen, ein entsprechender Discountmarkt zur Versorgung der Bevölkerung mit einem preisgünstigen Lebensmittelangebot bestehen.</p> <p>Durch die festgelegten Einschränkungen und der</p>
---	---

<p>Es werden weitere Argumente zum Abfluss der Wertschöpfung, der Gewerbesteuerpflicht, der Marktmacht und der sozialen Folgen durch Discounter vorgetragen.</p>	<p>Größe des Einzugsbereiches sind wie angeführt keine wesentlichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.</p> <p>Die Ausführungen zum Abfluss der Wertschöpfung, der Gewerbesteuerpflicht, der Marktmacht und der sozialen Folgen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in der verbindlichen Bauleitplanung können ausschließlich städtebauliche Belange berücksichtigt werden.</p>
<p>3. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 27.05.2009 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es wird gebeten, einen Hinweis auf § 20 DSchG nachrichtlich in en Textteil der Planung zu übernehmen:</p>	<p>Der Hinweis auf § 20 DSchG ist im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt worden.</p>

Dem Bebauungsplanentwurf stimmten zu: Gemeinderat der Gemeinde Illekirchberg in seiner Sitzung am 14.05.2009 (Anlage 5.4); Wehrbereichsverwaltung Süd mit Schreiben vom 08.06.2009, unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 26.01.2009 (Anlage 5.5); Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 mit Schreiben vom 19.05.2009, unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 15.12.2008 (Anlage 5.6); SUB V mit Schreiben vom 09.07.2009 (Anlage 5.7)

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wird eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich einer möglichen Angebotsüberschneidung des geplanten Standortes zum Stadtteilzentrum Wiblingen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 05.03. 2009 vorgenommen. Die Ergänzung wurde in den Bebauungsplan mit Stand vom 22. Juli 2009 eingearbeitet.

Die aufgeführte Ergänzung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Ergänzung stellt eine klärende Feststellung in der Begründung dar und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2009 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 22.07.2009 hierzu festgelegt werden.