

## **Gemeinde Friolzheim**

### **Öffentliche Bekanntmachung**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „**Steinäcker – 5. Änderung**“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (ohne frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

#### **1. Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 28.09.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „**Steinäcker – 5. Änderung**“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10a BauGB abgesehen.

#### **2. Auslegungsbeschluss vom 28.09.2020 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 28.09.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „**Steinäcker – 5. Änderung**“ und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt gemeinsam mit der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB.

#### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „**Steinäcker – 5. Änderung**“ ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Bebauungsplanauszug:



Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich von Friezheim zwischen der Leonberger Straße im Norden und der Steinackerstraße im Osten und Süden. Der Vorhabenstandort umfasst eine Fläche von ca. 6.580 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2100 (Grünstreifen entlang der Leonberger Straße)
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 2095 und 2096 sowie durch eine Linie 16 m nordöstlich der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 2099
- im Osten und im Süden durch die westliche bzw. nördliche Grenze der Steinackerstraße (Flurstück 2085/5)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2097 (teilweise), 2097/1 (teilweise), 2097/2, 2097/3 (teilweise) und 2097/4.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

Nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind Teilflächen der Flurstücke 2097, 2097/1 und 2097/3. Diese Flächen werden durch den Einzelhandelsmarkt und seine Nebenanlagen nicht beansprucht und sollen daher grundsätzlich für eine sonstige gewerbliche Nutzung – gegebenenfalls im Rahmen einer Erweiterung der angrenzenden Betriebe – nutzbar bleiben.

#### **4. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Firma ALDI hat im Dezember 2019 in Frielzheim eine Filiale eröffnet. Die Baugenehmigung für den Markt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche konnte auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans „Steinäcker“ in der Fassung der 4. Änderung, der für das betreffende Grundstück ein Gewerbegebiet festsetzt, erteilt werden.

Baulich beinhaltet das genehmigte und realisierte Vorhaben bereits eine Erweiterungsoption auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Markts war diese Verkaufsfläche jedoch noch nicht genehmigungsfähig, da bei der hierfür erforderlichen Änderung des Bebauungsplans anzunehmen war, dass Ziele der Raumordnung entgegengestanden hätten.

Zwischenzeitlich hat sich die Nahversorgungssituation in Frielzheim durch die Schließung eines anderen Lebensmittelmarkts verändert. Weiterhin wurden zwischenzeitlich Erfahrungen in Bezug auf die Umsatzleistung des Markts und die Kundenherkunft gewonnen. Auf Grundlage der tatsächlich eingetretenen Umsätze ist nun davon auszugehen, dass ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> sich an die Ziele der Raumordnung anpasst.

Ungeachtet dessen bedarf die geplante Erweiterung der planungsrechtlichen Absicherung, da der bestehende Markt mit der angedachten Erweiterung großflächig und damit sondergebietspflichtig wird.

Die bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche kann innerhalb des Gebäudes umgesetzt werden. Eine Veränderung der Außenanlagen wird nicht erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Frielzheim ist der bestehende Lebensmittelmarkt für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung und soll daher so gesichert, aber auch entwickelt werden können, dass Frielzheim auch mittel- und langfristig seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung weiterhin ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Frielzheim für die Änderung des Bebauungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Frielzheim insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche, damit der Markt entsprechend den Anforderungen der Kunden zeitgemäß und attraktiv ausgestaltet werden kann.

#### **5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Steinäcker – 5. Änderung“ – Bebauungsplan der Innenentwicklung - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Steinäcker – 5. Änderung“ vom 10. September 2020, mit Begründung vom 10. September 2020, der Überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen vom 10. September 2020, der Auswirkungsanalyse vom 27.09.2019 sowie der ergänzenden Stellungnahme vom 17.07.2020

lag in der Zeit vom Montag, 09.11.2020 bis einschließlich Freitag, 11.12.2020 im Rathaus der Gemeinde Friolzheim, Rathausstraße 7, 71292 Friolzheim, während der üblichen Dienststunden, Montag – Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Mittwoch zusätzlich von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Der Bebauungsplanentwurf inklusive Begründung und Anlage wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich während des Zeitraums der Auslegung, ab dem 09.11.2020 unter folgender Adresse auf der Homepage der Gemeinde Friolzheim <https://www.friolzheim.de/verwaltung/bauleitplanung/> eingestellt.

Die Öffentlichkeit hatte während der Planauslegung Gelegenheit, sich über die Planung zu unterrichten.

## **6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Friolzheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2021 den Bebauungsplan „Steinäcker – 5. Änderung“ der Gemeinde Friolzheim angenommen und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab im Rathaus der Gemeinde Friolzheim, Rathausstraße 7, 71292 Friolzheim, während der üblichen Dienststunden, Montag – Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Mittwoch zusätzlich von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich ist der Bebauungsplan unter folgender Adresse auf der Homepage der Gemeinde Friolzheim <https://www.friolzheim.de/verwaltung/bauleitplanung/> eingestellt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3, Abs. 2 und Abs. 2a BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 (4) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangener Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplans verletzt worden sind, der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Friolzheim, den 04.03.2021

gez. Michael Seiß

Bürgermeister