

Stuttgart, 27.03.2024

**Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II
(Mühl 91) S-Mühlhausen**
**- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB**
**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB mit Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	23.04.2024 25.04.2024

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße II (Mühl 91) in Stuttgart-Mühlhausen wird in der Fassung vom 31. März 2023 gemäß § 10 BauGB beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 31. März 2023/6. Dezember 2023.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein Beteiligter Anregungen eingebracht, die nicht berücksichtigt werden konnten.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren geändert.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK 2008) erstellt und im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen (GRDrs 222/2008). Derzeit erfolgt die Aktuali-

sierung des gesamtstädtischen EZK 2008. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Darüber hinaus sind die planungs- und festsetzungsbezogenen Eingangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten gemeinsam. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 11. Juli 2023 einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen sowie den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 31. März 2023 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 25. April 2023 den Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss mehrheitlich abgelehnt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Bereich des bestehenden Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) stellt der aktuelle FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Hier entspricht der vorgesehene Einzelhandelsausschluss nicht den Vorgaben aus dem FNP. Der FNP soll gemäß den städtebaulichen Zielen in Gewerbliche Baufläche geändert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/1) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits über die Ziele der Einzelhandelsteuerung im Plangebiet informiert und gehört.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 29 am 20. Juli 2023 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 28. Juli bis zum 28. August 2023 - je einschließlich - im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht. Diese Unterlagen wurden auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch im Bezirksrathaus Mühlhausen eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einer Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Juli 2023 zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung elektronisch beteiligt. Die Anregungen konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung neu geregelt wird. Anregungen insbesondere im Hinblick auf weitere Regelungsgegenstände konnten deshalb nicht berücksichtigt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 6 dargestellt.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 31. März 2023/6. Dezember 2023
3. Bebauungsplan vom 31. März 2023 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
6. Anregungen der Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

- 1 Planungsziele
- 2 Anlass und Erforderlichkeit
- 3 Verfahren/Änderung Flächennutzungsplan
- 4 Beteiligung der Öffentlichkeit
- 5 Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange
- 6 Begründung
- 7 Umweltbelange
- 8 Flächenbilanz

1 Planungsziele

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Um dieses städtebauliche Ziel erreichen zu können, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt und im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Gemeinderat beschlossen (GRDrs 222/2008). Derzeit erfolgt die Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grundzüge der Einzelhandelssteuerung erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dahingehend neu geregelt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet können die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelssteuerung umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Deshalb soll vermieden werden, dass sich im Plangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln bzw. vergrößern, was zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk Mühlhausen führen würde. Zudem sollen die Ortsmitten in Mühlhausen, Mönchfeld und Hofen mit ihrer Nahversorgungsfunktion gefördert werden. Ferner soll zukünftig ein neuer zentraler Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage im Bereich der Turn- und Versammlungshalle Mühlhausen an der Mönchfeldstraße festgelegt werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird zudem erreicht, dass Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude bereit gestellt werden können. Hierdurch wird auch dem Ziel näher gerückt, keine neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ausweisen zu müssen.

2 Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung der o.g. Ziele hat die LHS bereits im Jahr 2022 den Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) am 24. Februar 2022 zur Rechtskraft gebracht. Im flankierenden, noch anhängigen Rechtsstreit aufgrund eines negativen Bauvorbescheids für das Flst. 1050/1 (Aldinger Straße 70) zur Einrichtung eines Getränkemarkts im EG des Parkhauses wurden von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes Hinweise gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der fehlerhaften Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unwirksam ist. Demzufolge ist zukünftig

davon auszugehen, dass Vorhaben im Plangebiet allein gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Mit dieser planungsrechtlichen Ausgangslage ist es fraglich, ob die Ziele der Einzelhandelssteuerung der LHS verwirklicht werden können, weshalb ein neuer Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt wird.

Bauvoranfrage

2012 hat der Betreiber des Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung eingereicht mit dem Ziel, einen Getränkemarkt mit ca. 790 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss des im angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet liegenden Parkhauses (Aldinger Straße 70, Flst. 1050/1) einzurichten. Eine Ansiedlung eines Getränkemarkts an dieser Stelle widerspricht den planerischen Zielen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die LHS. Die Bauvoranfrage wurde deshalb auf der Grundlage des Bebauungsplanes 2000/002 negativ beschieden.

Der Betreiber des Verbrauchermarkts hat gegen den negativen Bauvorbescheid Klage eingereicht, wobei er insbesondere die Gültigkeit des Bebauungsplans 2000/002, der Grundlage seiner Bebauung ist, angegriffen hat. Das Verwaltungsgericht (VG) Stuttgart hat in erster Instanz die Rechtsauffassung der LHS bestätigt. Im Rahmen der vom Betreiber beim Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg eingelegten Berufung hat die LHS unter anderem vorgetragen, dass der Betreiber auf Grund seiner im Baugenehmigungsverfahren abgegebenen Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht die Wirksamkeit des Bebauungsplans 2000/002 in Frage stellen könne.

Der VGH Baden-Württemberg ist mit Urteil vom 10. Oktober 2017 insoweit der Rechtsauffassung der LHS gefolgt und hat daher das Urteil des VG Stuttgart bestätigt, aber signalisiert, dass er den Bebauungsplan 2000/002 für unwirksam halte, da es für die in diesem Bebauungsplan enthaltene Festsetzung „Zulässig sind nur Anlagen, die das Wohnen nordwestlich der Aldinger Straße (L 1100) nicht wesentlich stören“ an einer Rechtsgrundlage fehle. Gegen das Urteil hat der Betreiber beim Bundesverwaltungsgericht Revision eingelegt. Da das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsauffassung des VGH Baden-Württemberg dort im Hinblick auf die Anerkennung der Festsetzungen des Bebauungsplans 2000/002 nicht geteilt hat, wurde die Rechtssache an den VGH Baden-Württemberg zur abschließenden Entscheidung zurückverwiesen. Da es zu diesem Zeitpunkt denkbar war, dass der Bebauungsplan 2000/002 inzident für unwirksam erklärt und infolgedessen die LHS verpflichtet wird, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, war ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die städtebaulichen Zielvorstellungen der LHS umzusetzen und zu sichern. Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasste den Aufstellungsbeschluss am 19. März 2019 (GRDRs 113/2019). Das Bebauungsplanverfahren Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) wurde am 17. Februar 2022 (GRDRs 30/2022) vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (2022/001) wurde am 24. Februar 2022 rechtskräftig.

Veränderungssperre

Da das Bebauungsplanverfahren Mühl 89 nicht kurzfristig zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde zur Sicherung der Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70, Flurstück 1050/1 in Stuttgart-Mühlhausen, erlassen (GRDRs 202/2019). Da das Bebauungsplanverfahren innerhalb der Frist der ersten Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde die Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre vom Gemeinderat am 11. März 2021 beschlossen (GRDRs 59/2021). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2022/001 am 24. Februar 2022 ist die Veränderungssperre außer Kraft

getreten.

Aktueller Stand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens / Bebauungsplan Einzelhandel Gewerbegebiet Aldinger Straße (Mühl 89) (2022/001)

Auf Grund des Außerkrafttretens der Veränderungssperre konnte eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts über die Wirksamkeit der Veränderungssperre nicht mehr erfolgen, so dass das Bundesverwaltungsgericht den Rechtsstreit an den VGH Baden-Württemberg zurückverwiesen hat. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Mühl 89 (2022/001) wegen der Durchführung in einem Verfahren nach § 13a BauGB unwirksam sei. Das Bundesverwaltungsgericht stützt sich dabei erstmalig auf die Rechtsauffassung, wonach die mit einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB bezweckte Innenentwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sich vollziehen müsste.

Aus organisatorischen Gründen und im Hinblick auf den entgegenstehenden Flächennutzungsplan, der bekanntermaßen bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ohne gesondertes Verfahren einfach berichtigt werden kann, musste für den Bebauungsplan Mühl 89 das beschleunigte Verfahren gewählt werden, da ansonsten der Bebauungsplan Mühl 89 nicht rechtzeitig vor Auslaufen der bereits verlängerten Veränderungssperre für das Grundstück Aldinger Straße 70 (GRDRs 59/2021, Mühl 89/1) zur Rechtskraft hätte gebracht werden können.

Da die nun erneut anstehende Entscheidung des VGH Baden-Württemberg auf der Grundlage des § 34 BauGB wiederum dazu führen könnte, dass sich das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen einer Revision zum dritten Mal mit der Rechtssache befassen müsste und im Hinblick auf die bisherige sehr lange Verfahrensdauer hat der Betreiber des Verbrauchermarkts mitgeteilt, dass nunmehr eine gütliche Einigung anstrebt werde. Eine gütliche Einigung kam allerdings nicht zustande. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB ist daher zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

3 Verfahren/Änderung Flächennutzungsplan

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Darüber hinaus sind die planungs- und festsetzungsbezogenen Eingangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten gemeinsam. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 11. Juli 2023 einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen sowie den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 31. März 2023 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 25. April 2023 den Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss mehrheitlich abgelehnt.

Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Im Bereich des bestehenden Verbrauchermarkts (Einkaufszentrum) stellt der FNP für das Flurstück 1050/1 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel (SV-Fläche) dar. Für diesen Bereich wäre eine Entwickelbarkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes aus dem FNP nicht gegeben. Als neue Darstellung für das Plangebiet ist Gewerbliche Baufläche vorgesehen, sodass eine zusammenhängende Gewerbliche Baufläche im Bereich südlich der Aldinger Straße entsteht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung vom 6. Februar 2024 mehrheitlich beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung vom 6. Dezember 2023 öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 30. Januar 2024 dem Auslegungsbeschluss mehrheitlich zugestimmt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einzelhandel Aldinger Straße (2022/001) wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits über die Ziele der Einzelhandelssteuerung im Plangebiet informiert und gehört.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 29 am 20. Juli 2023 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 28. Juli bis zum 28. August 2023 - je einschließlich - im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht. Diese Unterlagen wurden auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen auch im Bezirksrathaus Mühlhausen eingesehen werden.

Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde. Es handelt sich um ein vergleichbar kleines Plangebiet, der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar und den Beteiligten aus dem Verfahren des Bebauungsplans Mühl 89 bekannt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einer Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

5 Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Juli 2023 zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung elektronisch beteiligt. Die Anregungen konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels, weshalb hier nur die Art der Nutzung neu geregelt wird. Anregungen insbesondere im Hinblick auf weitere Regelungsgegenstände konnten deshalb nicht berücksichtigt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung sind in Anlage 6 dargestellt.

6 Begründung

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 31. März 2023/6. Dezember 2023 dargelegt. Auf Anlage 2 wird verwiesen. Die redaktionellen Änderungen in der Begründung betreffen Ergänzungen zu Auswirkungen auf die Versorgungssituation.

7 Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2). Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) dargestellt und bewertet. Der Bebauungsplan schließt lediglich Einzelhandelsbetriebe aus. Daher sind von dem Regulierungsgehalt des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung in der Landschaft, Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 35.640 m².