

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM MÜHLENBACH“ IN DER GEMEINDE GROSSROSSELN, ORTSTEIL GROSSROSSELN

BEKANTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES VERFAHRENS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.09.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenbach“ im beschleunigten Verfahren beschlossen hat.

In der Gemeinde Großrosseln soll die bestehende ALDI-Filiale in der Straße „Am Mühlenbach“ erneuert werden. Die Erneuerung soll durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und anschließende Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle erfolgen. Die Verkaufsfläche soll dabei um ca. 185 m² auf insgesamt 1.200 m² erweitert werden, um den aktuellen Markt- und Wettbewerbsanforderungen zu entsprechen.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können weiterhin vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Eine Auswirkungsanalyse zur Bewertung des Vorhabens wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, erstellt. Gemäß der Analyse wird das Vorhaben aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht als verträglich eingestuft.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenbach“ (1997). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Es bedarf daher der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird für das Gelände der bestehenden ALDI-Filiale in der Straße „Am Mühlenbach“ aufgestellt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer „Rossel“ mit Uferbereich. Sowohl nordwestlich als auch südöstlich schließt weitere Bebauung der Straße „Am Mühlenbach“ an.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.700 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB geändert.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenbach“ aus dem Jahr 1997.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes derzeit noch als gemischte Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13

Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Großrosseln, 08.09.2025

Der Bürgermeister