



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Jöhlingen Einfacher Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Jöhlinger Straße 4"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung

10.10.2017

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ16065

Gemeinde Walzbachtal

Einfacher Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Jöhlinger Straße 4“ in Jöhlingen

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens .....	3
3    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
4    Bestand .....	4
5    Städtebauliches Konzept .....	5
6    Übergeordnete Planungen .....	5
7    Schutzvorschriften und Restriktionen .....	5
7.1    Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope .....	5
7.2    Hochwasserschutz .....	5
7.3    Denkmalschutz .....	6
7.4    Altlasten .....	6
8    Einzelhandelskonzept .....	6
9    Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	7
10   Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde Walzbachtal wurde maßgeblich durch zwei Vollsortimenter in Jöhlingen und Wössingen sowie zusätzlich einem Discounter am westlichen Ortseingang von Jöhlingen sichergestellt. Nachdem der Vollsortimenter in Wössingen im Sommer 2016 geschlossen wurde, wurde auch der Vollsortimenter in Jöhlingen in einen Discounter umgewandelt. Die Lebensmittelversorgung der Gemeinde wird damit maßgeblich durch diese beiden Märkte sichergestellt, eine Verbesserung der Versorgung wird jedoch angestrebt. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderäcker“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines neuen großflächigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment in Wössingen geschaffen.

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens haben übergeordnete Behörden ihre Zustimmung zur Planung vom zukünftigen Umgang mit den bestehenden Altstandorten abhängig gemacht. Dabei soll verhindert werden, dass sich in den Gebäuden unverträglicher Einzelhandel ansiedelt, der zu einer Schwächung des Einzelhandels in den Ortszentren führen würde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Zielsetzung entsprochen und eine verträgliche Regelung zu Einzelhandel getroffen.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens

Für den ehemaligen Vollsortimenter und jetzigen Discounter in der Jöhlinger Straße 4 besteht kein Bebauungsplan. Damit sind Vorhaben derzeit nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, detaillierte Beschränkungen zu Einzelhandels Sortimenten bestehen nicht. Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB dürfen jedoch von Vorhaben im Innenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde ausgehen. In der Praxis hat sich der Nachweis solcher Auswirkungen jedoch als kompliziert und zeitaufwändig herausgestellt. Mit der Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB im Zuge der BauGB-Novelle 2007 erfolgt eine Ergänzung des § 34 Abs. 3. Mittels eines einfachen Bebauungsplanes kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Bezüglich einer Regelung des Einzelhandels kann somit die Festsetzung erfolgen, dass zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen nur bestimmte Einzelhandelsformen oder Sortimente zugelassen werden. Zielsetzung ist dabei der Erhalt der örtlichen Einzelhandelsstruktur und damit die Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Voraussetzung für die Anwendung von § 9 Abs. 2a BauGB ist das Vorhandensein einer entsprechenden Entwicklungskonzeption. Für die Gemeinde liegt das Einzelhandelskonzept „Zukunftsoffensive Walzbachtal“ von 2012 vor, welches damit die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt (Ziffer 8).

Weitergehende Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Vorhaben haben sich weitergehend somit in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne, die ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB beinhalten, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht nicht. Ebenso kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 84, Gemarkung Jöhlingen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.

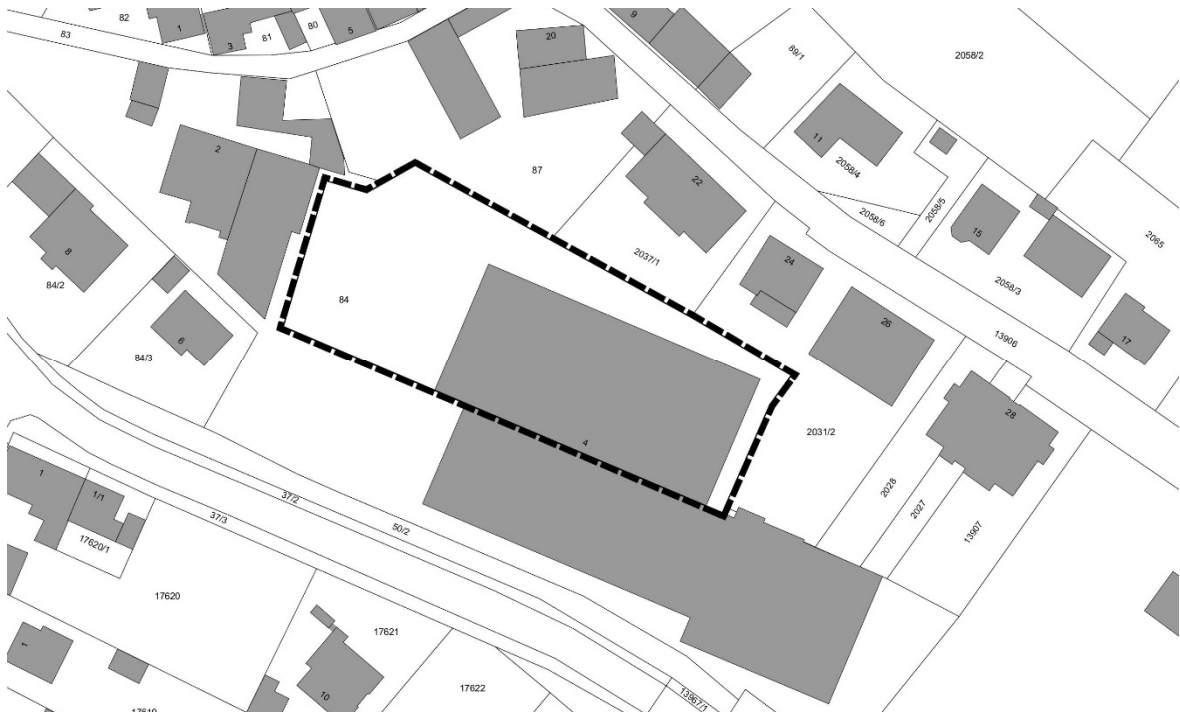


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Jöhlingen und ist vollständig mit einem Markgebäude sowie zugeordneten Stellplätzen überbaut. Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Holzhandel. Im Norden und Westen des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung und kleineres Gewerbe an.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan wird eine Sortimentsbeschränkung für einen bestehenden Einzelhandelsstandort im Ortsteil Jöhlingen vorgenommen. Zielsetzung ist dabei die Vermeidung negativer Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen.

Die verkehrliche wie auch technische Erschließung des Plangebietes ist über die südlich verlaufende Jöhlinger Straße gesichert.

## 6 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.



Bild 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Walzbachtal, Ausschnitt Jöhlingen

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie durch die Planung außerhalb des Plangebietes tangiert.

### 7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>)

### 7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 7.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 8 Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde Walzbachtal wurde 2012 das Einzelhandelskonzept „Zukunftsoffensive Walzbachtal“ durch die immakom Akademie GmbH erstellt. Dieses sieht für die Entwicklung des Einzelhandels drei Grundsätze vor:

1. Einzelhandel mit zentrenrelevanten wie auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll zukünftig nur in den abgegrenzten Ortskernen zugelassen werden. Dabei kann Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise auch außerhalb der abgegrenzten Ortskerne zugelassen, wenn damit eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet wird.
2. Kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte oder in zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. Im Gegenzug soll Einzelhandel an einzelnen Standorten, insbesondere bestehenden Gewerbegebieten, ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf einen unbedenklichen Anteil beschränkt werden.
3. Untergeordneter Einzelhandel mit selbst hergestellten bzw. produzierten Waren soll in Gewerbegebieten auch bei Ausschluss von Einzelhandel möglich sein („Werksverkauf“).

Im Zuge der Erstellung des Konzeptes wurde eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde vorgenommen. Maßgebend hierbei waren u. a.:

- Die Angebotsdichte und Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, sonstige Zentrumsfunktionen).
- Die fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen.
- Städtebauliche Gesichtspunkte (Erreichbarkeit, Verflechtungspotenziale)

Der zentrale Versorgungsbereich in Jöhlingen umfasst den Bereich der Jöhlinger Straße vom Kirchplatz im Norden bis zur Freiherr-von-Stein-Straße im Süden sowie die angrenzenden Bereiche. Hier ist ein Großteil des Einzelhandels, aber auch Dienstleistungen, kulturelle und kommunale Einrichtungen der Gemeinde konzentriert.

Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes war auch eine Analyse des Einzelhandelsbestandes sowie Potenziale der Gemeinde. Daraus resultierend wurde eine Sortimentsliste („Walzbachtaler Liste“) erarbeitet, in der nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert wurden. Dabei wurden Sortimente nicht nur anhand ihres Bestandes in der Gemeinde, sondern auch vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Ansiedlung eingestuft.

Durch zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde können Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Sortimente nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine Überprüfung und Überarbeitung der „Walzbachtaler Liste“ in Auftrag gegeben.

Diese wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg erstellt und im Februar 2017 vorgelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die bisher gültige Sortimentsliste zum überwiegenden Teil noch Gültigkeit besitzt, in einigen Punkten jedoch Änderungsbedarf besteht. Eine ortsbezogene Bewertung der einzelnen Sortimente wurde dabei vorgenommen. Ergebnis des Gutachtens ist eine aktualisierte „Walzbachtaler Liste“ mit der Einteilung in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Weiterhin wurde eine Überprüfung des Standortes vorgenommen. Demnach empfiehlt das Gutachten die Zulässigkeit von Lebensmittel, weiteren nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Sortimente sollte dagegen von der Zulässigkeit ausgenommen werden.

Dem vorliegenden Bebauungsplan ist die „Walzbachtaler Liste“ nachrichtlich beigelegt. Sie ist nicht Bestandteil der Satzung. Damit haben eventuelle Veränderungen der Liste keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

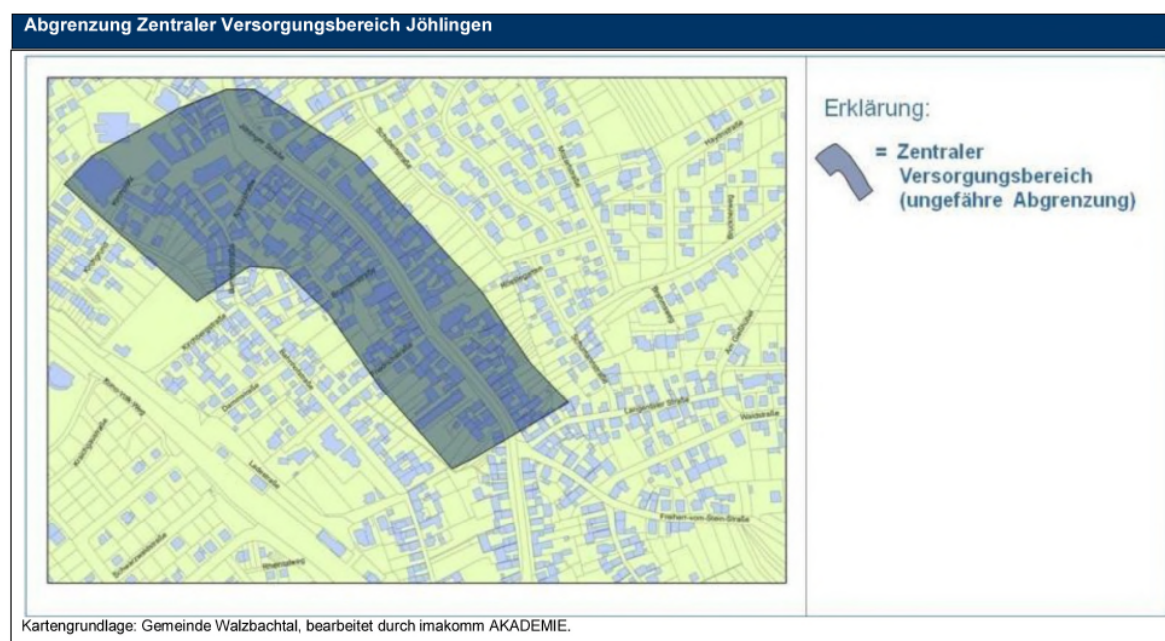


Bild 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Jöhlingen

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort überplant und mit einer Sortimentsbeschränkung belegt. Die Fläche besteht aus einem Marktgebäude sowie einem vorgelagerten Parkplatz, sie sind nahezu vollständig versiegelt. Weitergehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich durch die Planung nicht.



## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Walzbachtal verfolgt die Zielsetzung eines Erhalts der örtlichen Einzelhandelsstruktur und damit der ortsnahe Versorgung der Bewohnerschaft. Durch die Aufstellung der „Walzbachtaler Liste“ wurden Sortimente definiert, welche vordringlich in den Ortskernen angesiedelt werden sollen. Diese für sog. Nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Lebensmittel und Drogerieartikel wurde eine Ausnahme vorgesehen, da der Verkauf dieser Sortimente einerseits mit einem hohen Flächenbedarf verbunden ist, zum anderen einer wohnortnahen Grundversorgung hohes Gewicht eingeräumt wird.

Inzwischen wurde die Sortimentsliste hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und in Teilen verändert.

Der bestehende Lebensmittelmarkt befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Jöhlingen, deckt aufgrund seiner Lage jedoch einen erheblichen Teil des Siedlungsgebietes von Jöhlingen ab und ist zudem als Standort etabliert. Eine zukünftige Nutzung für die Nahversorgung wird aus diesem Grund als unproblematisch eingestuft.

Dagegen würde die Einrichtung von Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu einer Schwächung der Einzelhandelsstruktur in Jöhlingen führen und ist daher raumordnerisch unerwünscht. Dieser wird dementsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB von der Zulässigkeit ausgenommen.

Der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten findet typischerweise nicht in den Ortslagen statt. Dabei handelt es sich um Einzelhandel, der z. B. aufgrund der Größe der Artikel überwiegend mit dem Privatfahrzeug angefahren wird oder einen Flächenbedarf aufweist, der in den Ortslagen nur in seltenen Fällen gedeckt werden kann. Eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist vor diesem Hintergrund unbedenklich.

Für den wirtschaftlichen und für Kunden attraktiven Betrieb werden Einzelhandelsbetriebe um sog. Randsortimente ergänzt. Hierbei handelt es sich häufig um zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente. Grundsätzlich sind solche Randsortimente als unschädlich einzustufen, sofern sie den Hauptsortimenten deutlich untergeordnet werden. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass zentrenrelevante Randsortimente einen Verkaufsflächenanteil von zehn Prozent nicht überschreiten dürfen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht festgesetzt. Vorhaben haben sich somit in Ergänzung zur o.g. Festsetzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen.