



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ16064

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1. Änderung in Wössingen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Bestand	4
4 Erschließung	5
5 Übergeordnete Planungen	5
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	6
6.1 Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope	6
6.2 Gewässerschutz, Hochwasserschutz	6
6.3 Denkmalschutz	6
6.4 Altlasten	6
7 Aktualisierung der „Walzbachtaler Liste“	6
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
9.1 Art der baulichen Nutzung	7
9.2 Maß der baulichen Nutzung	8
9.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	8
9.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
9.5 Versorgungsanlagen und -leitungen	9
10 Örtliche Bauvorschriften	9
11 Flächenzusammenstellung	9

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 § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Einkaufsmarktes am westlichen Ortsteingang von Wössingen gelegt. Dem Bebauungsplan zugrunde lag die Planung für einen Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche, Lagerfläche sowie zugeordneten Stellplätzen. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet ohne weitergehende Einschränkung festgesetzt, da der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten hat. Die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes war daher nicht erforderlich.

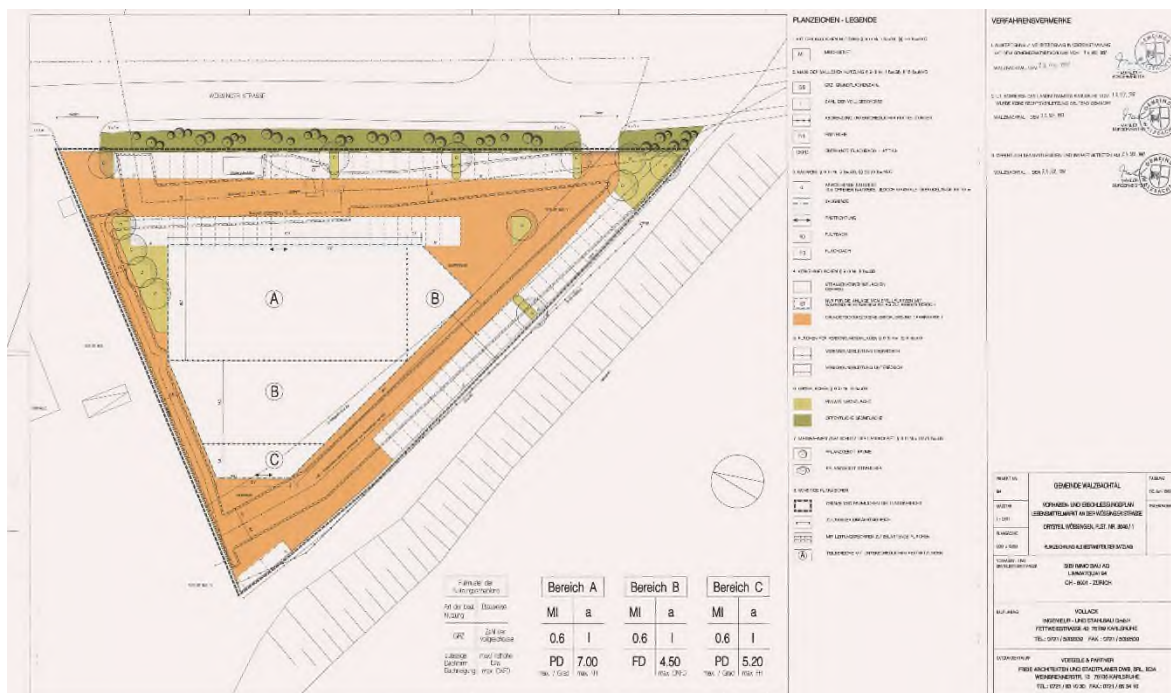


Bild 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1997, freier Maßstab

Der als Vollsortimenter ausgelegte Markt diente nach seiner Errichtung maßgeblich der örtlichen Nahversorgung in Wössingen. Im Sommer 2016 wurde er jedoch geschlossen, da seine aus heutiger Sicht geringe Verkaufsflächengröße keinen wirtschaftlichen Weiterbetrieb zugelassen hat. Zur zukünftigen Sicherung der Nahversorgung wurde für den auf der gegenüberliegenden Seite der Wössinger Straße gelegenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, auf dessen Grundlage ein großflächiger Einkaufsmarkt entstehen soll. Die hierfür erforderliche Ausweisung eines Sondergebietes wurde bereits im Zuge der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Im Zuge des damaligen Flächennutzungsplanverfahrens wie auch des laufenden Bebauungsplanverfahrens haben übergeordnete Behörden ihre Zustimmung vom zukünftigen Umgang mit dem bestehenden, jetzt leerstehenden Marktgebäude an der Wössinger Straße abhängig gemacht. Dabei soll verhindert werden, dass sich in dem Gebäude unverträglicher Einzelhandel ansiedelt, der zu einer Schwächung des Einzelhandels in den Ortszentren führen würde. Da der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan außer einem Mischgebiet keine weitergehende Einschränkung trifft und somit Einzelhandel aller Art bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig wäre, soll planungsrechtlich gesichert werden, dass das Gebäude nicht für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wird. Der Bebauungsplan wird somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Zuge der hierfür erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auch eine Umwandlung des bisher vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einen „normalen“ Bebauungsplan. Die textlichen Festsetzungen werden dabei sinngemäß übernommen, jedoch dem Bestand, aktuellen Erfordernissen sowie der geänderten Rechtsprechung angepasst. Der bisher nur in Papierform vorliegende zeichnerische Teil wird im Zuge der Änderung digitalisiert.

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Flächen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes überplant. Eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht somit nicht.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Flurstück 10848. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,42 ha.

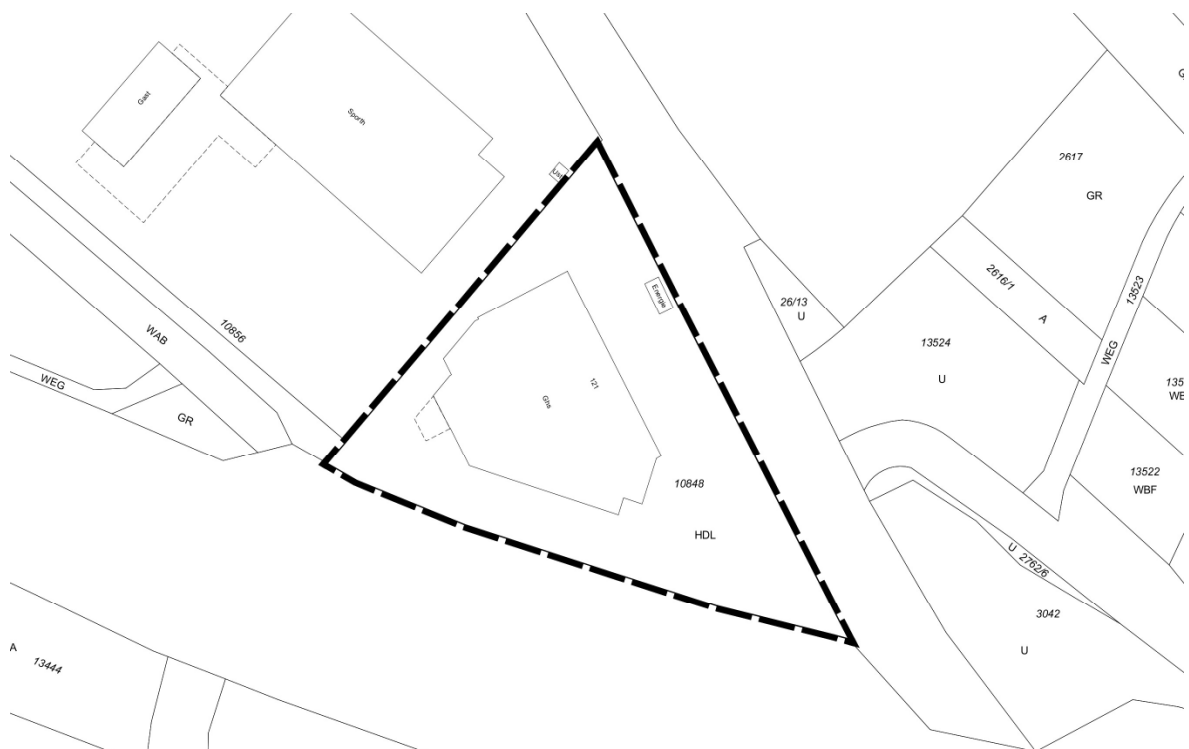


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsteingang des Ortsteils Wössingen zwischen der als Hauptdurchfahrtsstraße fungierenden Wössinger Straße und der Bahnlinie Karlsruhe – Bretten. Auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes ist das Plangebiet vollständig überbaut. Die Bebauung besteht aus einer gewerblichen Halle mit angeschlossenen Lagerflächen. Die Freiflächen sind zu großen Teilen versiegelt und fungierten als Stellplatzanlage. Dementsprechend bestehen nur wenige Grünflächen mit einigen Laubbäumen.

Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls teilweise baulich geprägt. Im Norden schließt sich die Sporthalle des TV Wössingen an. Im Nordosten entsteht derzeit das Neubaugebiet „Bäderäcker“ mit einer kleinteiligen Bebauung. Direkt nördlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderäcker“. Dieser bildet die Grundlage für die Errichtung eines neuen großflächigen Lebensmittelmarktes.

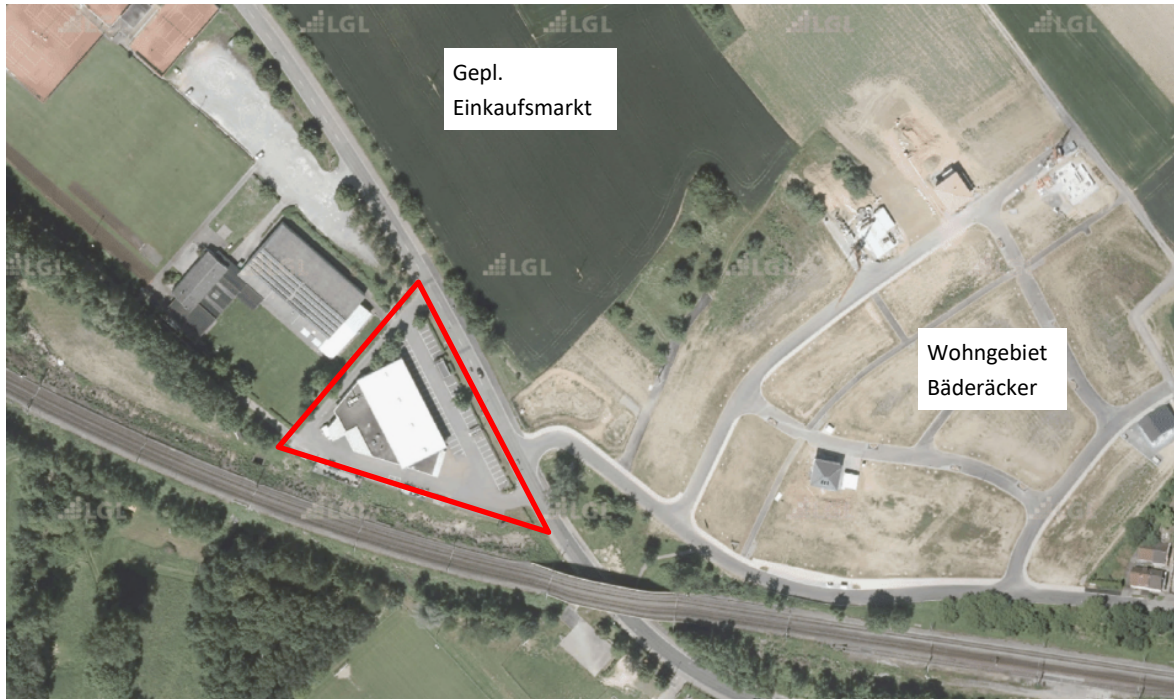


Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wössinger Straße verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über zwei bestehende Einfahrten. Die technische Erschließung erfolgt ebenfalls über die bestehende Infrastruktur. Ein Ausbau von Straßen oder eine Erweiterung des Leitungs- bzw. Kanalnetzes ist nicht vorgesehen.

5 Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Nördlich davon befindet sich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelversorgung). Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.



Bild 4: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope

Natura 2000- Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind durch die Änderung nicht betroffen.

6.2 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers.

6.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

6.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Aktualisierung der „Walzbachtaler Liste“

Im Juli 2012 wurde durch die imakomm Akademie GmbH ein „Strategisches Konzept zur künftigen räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Walzbachtal“ unter der Bezeichnung „Zukunftsoffensive Walzbachtal“ erarbeitet. Im Zuge dieses Konzeptes wurden die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde definiert sowie Sortimentslisten mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erstellt.

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 2017“ mit der Einteilung in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Weiterhin wurde eine Überprüfung des Standortes vorgenommen. Demnach empfiehlt das Gutachten die Zulässigkeit von Lebensmitteln, 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.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung wird ausschließlich eine Erweiterung zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen erfolgen gegenüber der rechtsgültigen Planung keine Veränderungen.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“ werden mit Ausnahme der aufgeführten Punkte in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Dies war möglich, da mit dem projektierten Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit (>800 m² Verkaufsfläche), welche die Ausweisung eines Sondergebietes erfordert hätte, nicht überschritten wurde. Bezüglich der zulässigen Nutzungen erfolgte keine weitergehende Einschränkung, so dass bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² Einzelhandel mit allen Sortimenten zulässig wären.

Diese mögliche Nutzung wird seitens der Raumordnung kritisch gesehen, da somit auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht verhindert werden kann. Solcher Einzelhandel soll jedoch zur Stärkung der örtlichen Versorgungsstruktur den Ortskernen vorbehalten bleiben.

Die Gemeinde beabsichtigt auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche die Voraussetzungen für einen größeren Lebensmittelmarkt zu schaffen, um die wohnortnahe Versorgung der Bewohner von Wössingen auch in Zukunft zu sichern. Da dieser geplante Markt die Grenze der Großflächigkeit überschreiten wird, wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes vorgenommen. Weiterhin liegen Verträglichkeitsgutachten für das Vorhaben vor, welche die raumordnerische Unbedenklichkeit des geplanten Marktes bestätigen.

Seitens des Regionalverbandes werden gegen den geplanten Markt keine Bedenken geäußert, jedoch gegen mögliche Einzelhandelsnachnutzungen des ehemaligen Einkaufsmarktes in der Wössinger Straße. Daher wurde seitens der Gemeinde vereinbart, parallel zum Bebauungsplanverfahren für den neuen Einkaufsmarkt planungsrechtlich zu sichern, dass im bestehenden Marktgebäude kein zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden kann.

Die vorliegende Änderung verfolgt maßgeblich dieses Ziel. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird aus der bisher rechtsgültigen Planung übernommen. Es erfolgt jedoch die Einschränkung, dass sich Einzelhandel auf nahversorgungsrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beschränken hat.

Die Sortimentsdefinition erfolgt dabei auf Grundlage der ursprünglich 2012 erstellten „Walzbachtaler Liste“, welche aus Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft wurde.

Weitergehend werden Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein hohes Konfliktpotenzial aufweisen und an diesem Standort städtebaulich unerwünscht sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund seines Vorhabenbezuges regelte der bisher rechtsgültige Bebauungsplan neben der Verkaufsfläche auch die Fläche für Lager-, Büro- und Sozialräume. Diese Regelung ist für die vorliegende 1. Änderung entbehrlich und wird daher nicht übernommen.

9.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurden Stellplätze im Freibereich explizit festgelegt. Dies resultierte aus dem Vorhabenbezug. Teilweise wurden die Stellplätze in Abweichung zur Planung angelegt. In die vorliegende Planung wird die explizite Stellplatzausweisung nicht übernommen. Stellplätze können damit flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden.

9.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund einer Vielzahl von im Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes verlaufenden Leitungen wurden verschiedene Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten festgesetzt. Die Leitungsrechte wurden durch Grunddienstbarkeiten gesichert. In Teilen sind diese Leitungen inzwischen nicht mehr existent. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung werden die Leitungsführungen aktualisiert und entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

9.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen und Kanäle wurden auf Grundlage von Bestandsplänen aktualisiert.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“ werden unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

11 Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,42 ha	100,0 %
Bauflächen	0,40 ha	95,2 %
Grünflächen	0,02 ha	4,8 %