



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße" 2. Änderung

Endfassung

27.09.2019

**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)

07WAZ19009

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 2. Änderung in Wössingen

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	4
3    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
4    Übergeordnete Planungen .....	5
5    Schutzvorschriften und Restriktionen .....	5
5.1    Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope .....	5
5.2    Gewässerschutz, Hochwasserschutz .....	5
5.3    Denkmalschutz .....	5
5.4    Altlasten .....	5
6    Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	6
7    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
7.1    Art der baulichen Nutzung .....	6
8    Örtliche Bauvorschriften .....	7
9    Flächenzusammenstellung .....	7

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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 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 gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Einkaufsmarktes am westlichen Ortseingang von Wössingen gelegt. Auf Grundlage dieses 1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes wurde ein Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und vorgelagertem Parkplatz errichtet, der für knapp 20 Jahre wichtiger Bestandteil der örtlichen Nahversorgung im Ortsteil Wössingen darstellte. Im Sommer 2016 wurde der Einkaufsmarkt geschlossen und ein neuer Lebensmittelmarkt mit erheblich größerer Verkaufsfläche auf der gegenüberliegenden Seite der Wössinger Straße errichtet.

Mit der ersten Änderung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt, da das ursprüngliche Vorhaben - der Lebensmittelmarkt - nicht mehr bestand. Hauptsächliche Zielsetzung dieser Änderung war die planungsrechtliche Regelung einer Nachnutzung des zwischenzeitlich ungenutzten Gebäudes. Dabei wurde zwar eine Wiederaufnahme einer Lebensmittelversorgung, nicht jedoch sonstiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten als verträglich eingestuft, um die örtliche Einzelhandelsstruktur der Gemeinde nicht zu schwächen. Im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Ausschluss von Sortimenten vorgenommen.



Bild 1: Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1. Änderung 2017

Inzwischen ist der neu entstandene Lebensmittelmarkt auf der gegenüberliegenden Seite der Wössinger Straße mit seiner zeitgemäßen Gestaltung und dem umfangreichen Produktangebot voll etabliert und hat sich zu einer wichtigen Stütze der Nahversorgung in Walzbachtal entwickelt. Durch seine Lage an der B 293 besitzt er darüber hinaus eine hohe Attraktivität für Pendler Richtung Bretten oder Karlsruhe.

Mit der Eröffnung des Vollsortimenters ist das Entwicklungspotenzial dieses Standortes mit hoher Lagegunst aus Sicht der Gemeinde noch nicht ausgeschöpft. So ist vorstellbar, dass - wie in zahlreichen anderen Gemeinden bereits geschehen - sich ein zusätzlicher Markt an den Vollsortimenter angliedert und damit die Angebotspalette erweitert.

Allerdings wird deutlich, dass das Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes für eine solche oder ähnliche Ansiedlung keine Eignung aufweist. Die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche ist zu klein und kann nicht erweitert werden. Die Gebäudesubstanz ist veraltet, das Parkplatzangebot ist unzureichend. Diese Einschätzung wird dadurch gestützt, dass sich nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes kurzfristig keine Einzelhandels-Nachnutzung gefunden hat. Derzeit wird das Gebäude als Lager für einen ortsansässigen Betrieb der Feinmechanik genutzt.

Seitens der Gemeinde wird das Entwicklungspotenzial des Nahversorgungsstandortes am Ortsteingang von Wössingen erkannt. Durch planungsrechtliche Regelungen sollen die Voraussetzungen hierfür geschaffen und unerwünschte Entwicklungen unterbunden werden. Aus diesem Grund wird eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen, bei der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Darüber hinaus wird kein Änderungsbedarf gesehen.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1. Änderung vollständig überplant, der Bebauungsplan besitzt seit 2017 Rechtsgültigkeit. Mit der vorliegenden 2. Änderung wird lediglich eine Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht verändert werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Auch muss keine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

## 3 Lage und Größe des Plangebietes

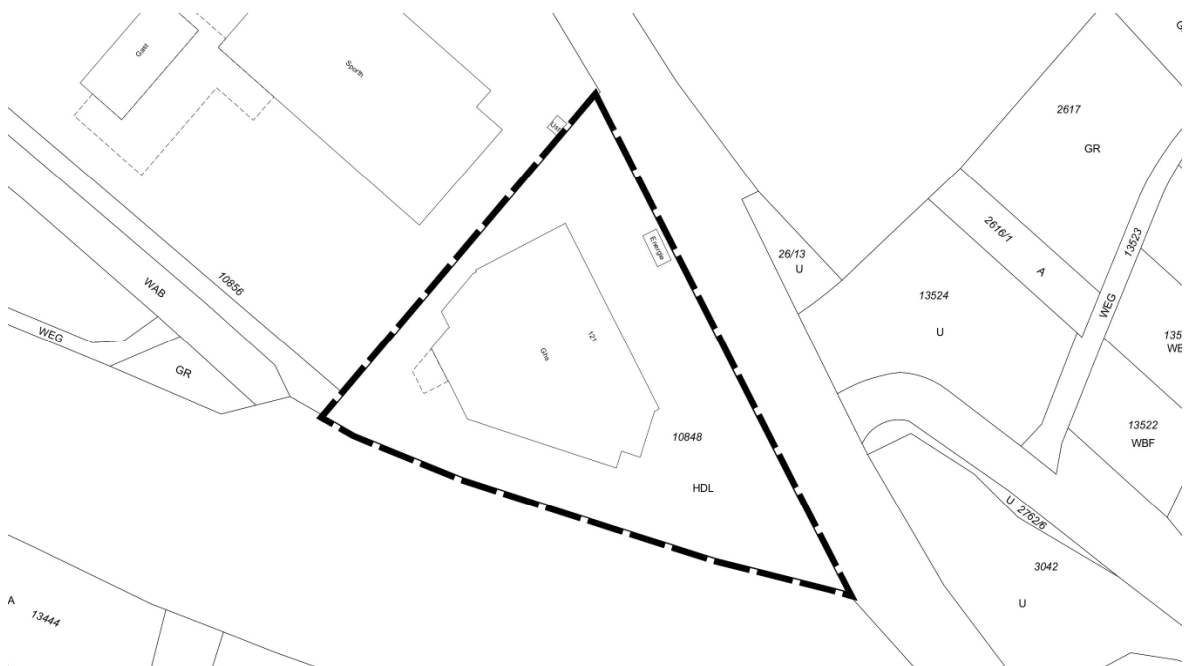


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

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

#### 4 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 3: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

#### 5 Schutzvorschriften und Restriktionen

##### 5.1 Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope

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

##### 5.2 Gewässerschutz, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>).

##### 5.3 Denkmalschutz

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

##### 5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **6 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

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

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1. Änderung werden mit Ausnahme des aufgeführten Punktes in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan setzte als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Damit konnte der dem Bebauungsplan zugrundeliegende geplante Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> realisiert werden. Mit der 1. Änderung erfolgte die Loslösung von einem konkreten Vorhaben, zur Steuerung des Einzelhandels in dem bestehenden Gebäude erfolgte eine Einschränkung der Sortimente. Dabei wurde Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten z. B. in Form eines kleineren Lebensmittelmarktes oder mit nicht-zentrenrelevante Sortimenten als durchaus verträglich eingestuft. Die Sortimentslisten wurden im Zuge der Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde überarbeitet.

Durch die Realisierung des neuen Vollsortimenters nördlich der Wössinger Straße wurde ein wichtiges Standbein der örtlichen Versorgung geschaffen. Da die Gemeinde weiterhin keine Überversorgung aufweist und dieser Einkaufsmarkt auch von Pendlern Richtung Karlsruhe oder Bretten frequentiert wird, wird durchaus weiteres Entwicklungspotenzial an diesem Standort gesehen. Dies könnte z.B. durch einen weiteren Lebensmittelmarkt o. ä. erfolgen.

Die Entwicklung in den letzten Jahren macht jedoch deutlich, dass diese Fortentwicklung des Nahversorgungsschwerpunktes nicht in dem bestehenden Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes erfolgen kann. Die maximal zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ist auch für Discounter, insbesondere an diesem Standort in Angrenzung an einen Vollsortimenter, nicht mehr ausreichend, erforderlich wären ca. 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup>. Das bestehende Gebäude kann jedoch nicht entsprechend erweitert werden. Weiterhin wird das knappe Angebot an Parkplätzen negativ eingestuft. Aufgrund der Trennung vom realisierten Lebensmittelvollsortimenter durch die Wössinger Straße ist eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze unrealistisch. Daher müsste ein Nahversorgungsmarkt für einen wirtschaftlichen Betrieb eine größere Zahl an Parkplätzen aufweisen.

Aufgrund der Gegebenheiten sieht die Gemeinde den zukünftigen Versorgungsschwerpunkt - insbesondere bei Lebensmitteln - auf der nördlichen Seite der Wössinger Straße. Durch den bereits realisierten Markt sind Synergieeffekte wie z. B. die kombinierte Nutzung von Stellplätze oder eine gemeinsame Außenpräsentation zu erwarten.

Um dieser städtebaulichen Zielsetzung zu entsprechen und unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden wird im vorliegenden Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mehr zugelassen. Damit wird verdeutlicht, dass die örtliche Nahversorgung nördlich der Wössinger Straße stattfinden soll. Eine Funktion als Ergänzungsstandort für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird dagegen als durchaus möglich und - zur Ergänzung der örtlichen Einzelhandelsstruktur - als wünschenswert eingestuft.

Mit Ausnahme des Ausschlusses von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden keine Änderungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Festsetzung als Mischgebiet bedeutet, dass auch weiterhin andere gewerbliche Nutzungen, Speisewirtschaften oder sogar teilweise Wohnungen zugelassen werden können.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Wössinger Straße“, 1. Änderung werden unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

## **9 Flächenzusammenstellung**

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