

STADT NEUBULACH

Bebauungsplan „Strazel - Mähder“ mit örtlichen Bauvorschriften 5. Änderung

Fassung vom 29.01.2021



Bearbeitung: NL

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die 5. Änderung des Bebauungsplans „Strazel - Mähder“

Der Gemeinderat der Stadt Neubulach hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen – die 5. Änderung des Bebauungsplans „Strazel - Mähder“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung „Strazel - Mähder“ ist der beige-fügte Lageplan in der Fassung vom 21.01.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 321/3 des Ortsteils Liebelsberg.

§ 2

Änderungsinhalte

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Strazel – Mähder“ betrifft die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt von 1.200 m² auf 1.400 m² in den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils. Alle anderen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Strazel – Mähder“ sowie dessen bisherige Änderungen (1-4) gelten unverändert fort.

§ 3

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| A | Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs | in der Fassung vom 21.01.2021 |
| B | Zeichnerischer Teil Deckblatt- Nutzungsschablone | in der Fassung vom 29.01.2021 |
| C | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 29.01.2021 |

Anlagen

- | | | |
|---|------------|-------------------------------|
| D | Begründung | in der Fassung vom 21.01.2021 |
|---|------------|-------------------------------|

Weitere gesonderte Anlagen

Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Erweiterungs-Vorhaben Edeka, Neubulach von imakomm Akademie, Aalen in der Fassung von 03/2019

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die 5. Bebauungsplanänderung „Strazel - Mähder“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neubulach, den

.....
Petra Schupp
Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neubulach, den

.....
Petra Schupp
Bürgermeisterin

Teil A

Siehe separate Darstellung des Geltungsbereiches in der Fassung vom 21.01.2021.

Teil B


Die vorliegende 5. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Flurstück Nr. 321/3 auf dem die letzte inhaltliche Änderung mit der 3. Bebauungsplanänderung erfolgte. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Darstellungen und Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung. Die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplans „Strazel – Mähder“ in der Fassung seiner 3. Änderung wird im Bereich des festgesetzten Sondergebietes Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück Nr. 321/3 geändert. Zunächst wird das Füllschema der Nutzungsschablone dargestellt, es folgt die ausgefüllte Nutzungsschablone aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Strazel – Mähder“ 3. Änderung. Die neue Nutzungsschablone der vorliegenden 5. Änderung ist zum Schluss dargestellt, die Änderung ist fett und farbig hinterlegt hervorgehoben.

Füllschema der Nutzungsschablone:


01	
1	2
3	4
5	6

- 1: Art der baulichen Nutzung
 2: Höhenbegrenzung (HB)
 3: Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
 4: max. Flächengröße Verkaufsfläche
 5: Bauweise
 6: Dachform/Dachneigung Hauptgebäude
- | | | |
|------------|------|--------|
| Flachdach | (FD) | 0-3° |
| Pulldach | (PD) | 3-12° |
| Satteldach | (SD) | 12-25° |

ALT: Nutzungsschablone aktuell rechtskräftige 3. Änderung

01	
SO	WH max 5,25 m OK max. 8,50 m
0,9	Vkfl. max. 1.200 qm
	FD/PD/SD

NEU: Nutzungsschablone vorliegende 5. Änderung

01	
SO	WH max 5,25 m OK max. 8,50 m
0,9	Vkfl. max. 1.400 qm
	FD/PD/SD

Teil C - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Die vorliegende 5. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Flurstück Nr. 321/3 auf dem die letzte inhaltliche Änderung mit der 3. Bebauungsplanänderung erfolgte. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Darstellungen und Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung. **Die Festsetzungen zur Art der Nutzungen gelten für den Bereich Sondergebiet Lebensmittelmarkt der 3. Bebauungsplanänderung „Strazel – Mähder“.**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folgendermaßen geändert (Änderung fett und grau hinterlegt hervorgehoben):

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bisherige Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig.

Geänderte Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von **1.400 qm** zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig.

Teil C - Begründung

1 Planerfordernis

In der Stadt Neubulach soll der im äußersten Süden des Ortsteils Liebelsberg befindliche EDEKA innerhalb des bestehenden Gebäudes umstrukturiert werden. Die dadurch zusätzlich generierten Verkaufsflächen sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten genehmigungsfähig (siehe hierzu auch Begründung Ziffer 6). Der rechtskräftige Bebauungsplan „Strazel – Mähder“ in der Fassung seiner 3. Änderung setzt für die Fläche ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt fest. Innerhalb des Sondergebietes beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche derzeit 1.200 qm. Die Verkaufsflächenerweiterung dient vornehmlich der Entschärfung der Leergut-Situation im Eingangsbereich des Marktes. Die aktuelle Situation mit einer Leergut-Abgabe-Bahn, die sich direkt im Windfang/Eingangsbereich des Marktes befindet führt im Praxisbetrieb immer wieder zu Rückstaus von Kunden und damit zur Blockierung des Eingangsbereiches. Da dieser gleichzeitig als Notausgang fungiert, soll nun die Situation mit dem Zurücksetzen der Leergut-Abgabe sowie mit der Erweiterung um eine weitere Abgabe-Bahn entschärft werden. Um die sich durch diese Umstrukturierung ergebende Verkaufsflächenvergrößerung auf rund 1.400 qm realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

2 Örtliche Gegebenheiten / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen der beiden Stadtteile Neubulach und Liebelsberg und umfasst das Flurstück Nr. 321/3 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.434 qm. Das Gebiet wird im Nordosten von der Dr. Klein-Straße, im Südosten von der Straße „Auf der Strazel“, im Nordwesten von der Straße „Am Wäldle“ begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die bestehende gewerbliche Bebauung entlang der Bühlsstraße an. Auf dem Flurstück Nr. 321/3 befindet sich im Nordwesten das Gebäude des Edeka-Marktes und südöstlich davon die zugehörigen Stellplätze. Die Einfahrt auf das Grundstück erfolgt über die Straße „Auf der Strazel“, gegenüber des Marktes an der Dr. Klein-Straße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 759.

3 Bestehendes Baurecht / Verfahrensart

Bestehendes Baurecht:

Der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan „Strazel – Mähder“ mit seinen bisher 4 erfolgten Änderungen zugrunde:

Bebauungsplan „Strazel – Mähder“, rechtskräftig seit Februar 1984

1. Änderung des Bebauungsplans „Strazel – Mähder“, rechtskräftig seit Mai 1989

2. Änderung des Bebauungsplans „Strazel – Mähder“, rechtskräftig seit Oktober 2000

3. Änderung des Bebauungsplans „Strazel – Mähder“, rechtskräftig seit September 2011

4. Änderung des Bebauungsplans „Strazel – Mähder“, rechtskräftig seit November 2017

Mit der 3. Bebauungsplanänderung konnte der Edeka-Lebensmittelmarkt erstellt werden.

Die darauf folgende 4. Bebauungsplanänderung beschäftigte sich inhaltlich nicht mit dem Grundstückteil des Edeka-Marktes, weshalb hier bei der vorliegenden 5. Änderung die 3. Bebauungsplanänderung als Grundlage herangezogen wird. Die folgenden Abbildungen verdeutlichen diesen Sachverhalt.

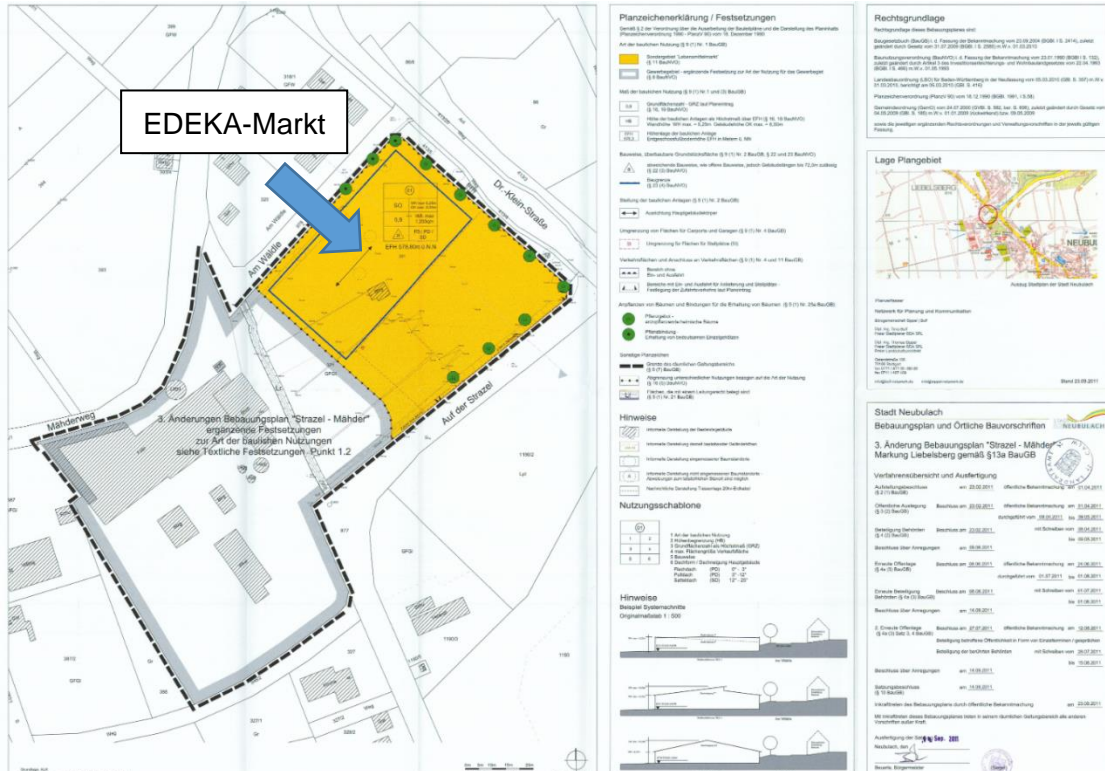


Abbildung 1: 3. Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

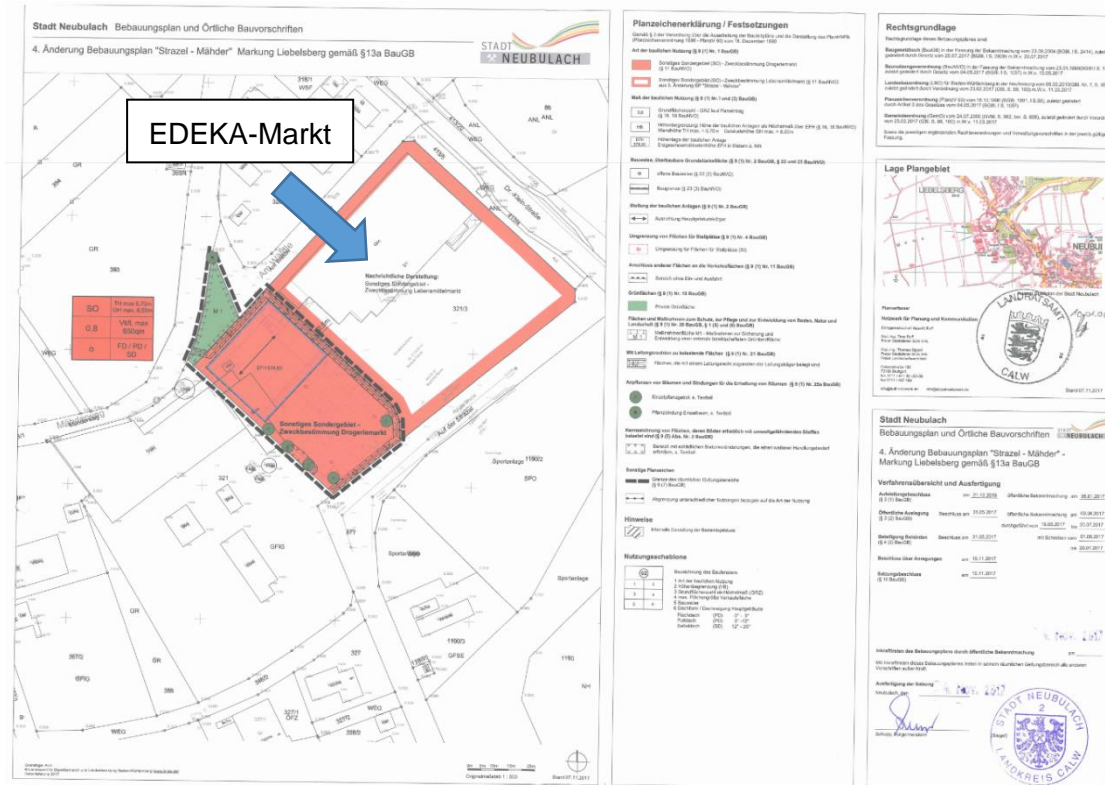


Abbildung 2: 4. Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

Verfahren nach § 13a BauGB:

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- In ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm oder, bei einer (überbaubaren) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- Durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, das durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und bereits bebaut ist. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird eine Umstrukturierung innerhalb des bestehenden Marktes und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes Neubulach ermöglicht.

Da die oben aufgeführten Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Strazel – Mähder“ im beschleunigten Verfahren erfolgen. Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Regionalplanung:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als gewerbliche/industrielle Bestandsfläche gekennzeichnet.



Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal ist das Gebiet als bestehende gewerblich genutzte Fläche dargestellt. Aufgrund der Großflächigkeit des Edeka-Marktes ist dieser planungsrechtlich nur im Sondergebiet zulässig. Der FNP ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

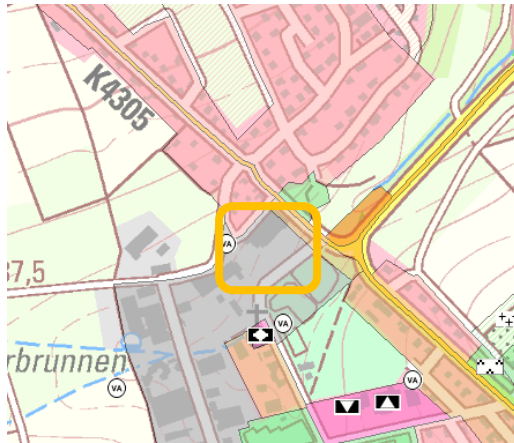


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

5 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Strazel - Mähder“ im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros für Forst- und Landschaftsökologie, Th. Steinheber, Neuhengstett untersucht. Unter Beachtung der empfohlenen Rodungszeiten der Gehölze, des Erhaltes von einzelnen Baumpflanzungen sowie der Einhaltung der Pflegehinweise zu einzelnen Bäumen werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst. Diese Aussage hat auch weiterhin Bestand. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung erfolgt komplett innerhalb des bestehenden Gebäudes. Es sind demnach keine Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten, weshalb eine erneute Artenschutzrechtliche Prüfung nicht für erforderlich gehalten wird.

6 Auswirkungsanalyse

Angesichts der bereits bestehenden Großflächigkeit des Edeka-Marktes wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Nordschwarzwald notwendig. Das Büro imakomm AKADEMIE, Aalen hat eine dementsprechende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse des Erweiterungsvorhabens erstellt. Ziel dieser Auswirkungsanalyse ist es, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde Neubulach selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten. Die Analyse kommt zusammenfassend zu folgenden Konsequenzen und Empfehlungen:

„Konsequenzen:

- *Das Vorhaben Edeka am Standort Auf der Strazel 2 wird eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt Neubulach mit sich bringen. Eine bessere Abdeckung des eigenen Nahversorgungsbedarfs und Sicherung der Grundversorgung kann nachgewiesen werden.*
- *Für die Stadt Neubulach sind durch die Erweiterung des leistungsstarken Anbieters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem abgeleiteten Planumsatz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.
Ebenso sind für das Umland keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen, zu erwarten.*
- *Neben dem Beeinträchtigungsverbot können auch Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Integrationsgebot eingehalten werden.*

Empfehlung:

Die Stärkung des Standortes Neubulach im Bereich der Lebensmittelversorgung durch die Erweiterung des bereits bestehenden Marktes ist zu empfehlen. Es gelingt insgesamt eine klare

Stärkung der heute nur unterdurchschnittlich versorgten Gesamtstadt als auch der einwohnerstarken Kernstadt Neubulach.

Mit der Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes können schädliche Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen in Neubulach und dem weiteren Umland ausgeschlossen werden. Auch Konzentrationsgebot und Integrationsgebot können aus gutachterlicher Sicht eingehalten werden. Damit bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Eine Vorhabenumsetzung kann damit erfolgen.“

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme.

8 Stellplätze

Die zum Markt gehörigen Stellplätze sind zwischen dem Gebäude im Nordwesten und der Straße Auf der Strazel im Südosten angesiedelt. Es gibt insgesamt 94 Stellplätze, was die gemäß gesetzlichen Vorschriften nachzuweisenden Stellplätze um etliche zusätzliche Stellplätze übertrifft. Bei einem Ansatz von 1 Stellplatz pro 20 qm Verkaufsfläche ergibt dies bei 1.380 qm einen Bedarf von 69 Stellplätzen. Wegen der direkt vor dem Markt befindlichen Bushaltestelle ist sogar nur ein Bedarf von 56 Stellplätzen nachzuweisen.

9 Immissionsschutz

Bezüglich der Schallbelastung ist davon auszugehen, dass die Lärmbelastung sich durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes im Sondergebiet nicht erhöht. Immissionsschutzmaßnahmen werden insofern nicht für erforderlich gehalten.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Begründung der Änderungsinhalte

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet 1 gem. § 11 BauNVO

Damit wartende Kunden an der Leergut-Annahme zukünftig nicht mehr den Eingangsbereich des Marktes blockieren und damit auch den Notausgang, soll die Leergut-Annahme umstrukturiert werden. Hierzu ist eine Vergrößerung des Windfanges im Eingangsbereich vorgesehen sowie die Etablierung einer zweiten Leergut-Abgabe-Bahn. Durch diese Umstrukturierung ergibt sich die Möglichkeit einer Verkaufsflächenvergrößerung um knapp 200 qm. Deshalb wird die bisher in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Verkaufsfläche von 1.200 qm auf eine Fläche von 1.400 qm verändert.

Nutzungsschablone:

Die Änderung der Verkaufsfläche von 1.200 qm auf 1.400 qm wird im zeichnerischen Teil durch Änderung des Eintrags in der Nutzungsschablone nachgezogen. Die aktuelle Nutzungsschablone ist in Teil B der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung enthalten.