

**Beschlussvorlage 105/2022**

**Verfasser/in:** Timo Steinhilper  
**Amt:** Bauamt  
**Aktenzeichen:** 621.41  
**Datum:** 21.11.2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsaktion</b>
Gemeinderat	30.11.2022	beschließend

**Betreff:**

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talweg - 6. Änderung"**

**Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talweg – 5. Änderung“ wird geändert, die Änderung erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.
2. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (sog. „Deckblattänderung“) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Gerst Ingenieure in der Fassung vom 13.10.2022.
3. Für die Änderung maßgeblich sind die textlichen Festsetzungen der Gerst Ingenieure in der Fassung vom 13.10.2022.
4. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talweg 5. Änderung“ werden durch die geplante Teiländerung nicht berührt und gelten unverändert weiter.
5. Der Bebauungsplanentwurf wird auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB).
6. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Absatz 2 BauGB).

**Sachdarstellung:**

Seit langer Zeit stehen Teilbereiche des Gebäudes „Talweg 2“ leer. Ursprünglich war dort neben dem nach wie vor bestehenden Lebensmittel-Discounter („Norma“) ein Getränkemarkt („Getränke Roller“) angesiedelt.

Um einen dauerhaften Leerstand zu vermeiden (Mehrere Versuche, die Räumlichkeiten einer anderen Nutzung zuzuführen, schlugen bedauerlicherweise fehl.) und die nach wie vor leerstehenden Gebäudeteile einer neuen, möglichst dauerhaften Nutzung zuzuführen, liegt die Erweiterung des bestehenden, bereits im Gebäude ansässigen Discounters auf der Hand.

Dagegen spricht jedoch der aktuell gültige Bebauungsplan. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Talweg 5. Änderung“ wurden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit bestimmten zentrenrelevanten Haupt- bzw. Kernsortimenten ausgeschlossen. Hintergrund waren seinerzeit Ansiedlungspläne eines weiteren Lebensmittel-Discounters im Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talweg – 4. Änderung“.



## Bebauungsplan - Entwurf

### GEWERBEGEBIET TALWEG 6. ÄNDERUNG

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.10.2022. Er umfasst die Flurstücke 807, 811 und 814/3 auf der Gemarkung Maulbronn. Die Fläche beträgt ca. 0,27 ha.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talweg 5. Änderung“ werden durch die geplante Teiländerung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Talweg 5. Änderung“, in Kraft getreten am 09.04.2009, werden durch die jetzt vorgesehene Teiländerung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

#### Bestandteile der Satzungen

Deckblatt zum Bebauungsplan M 1:500	in der Fassung vom	13.10.2022
Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	13.10.2022

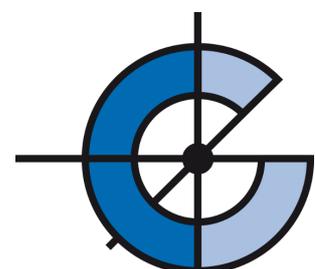
#### Anlagen zu den Satzungen

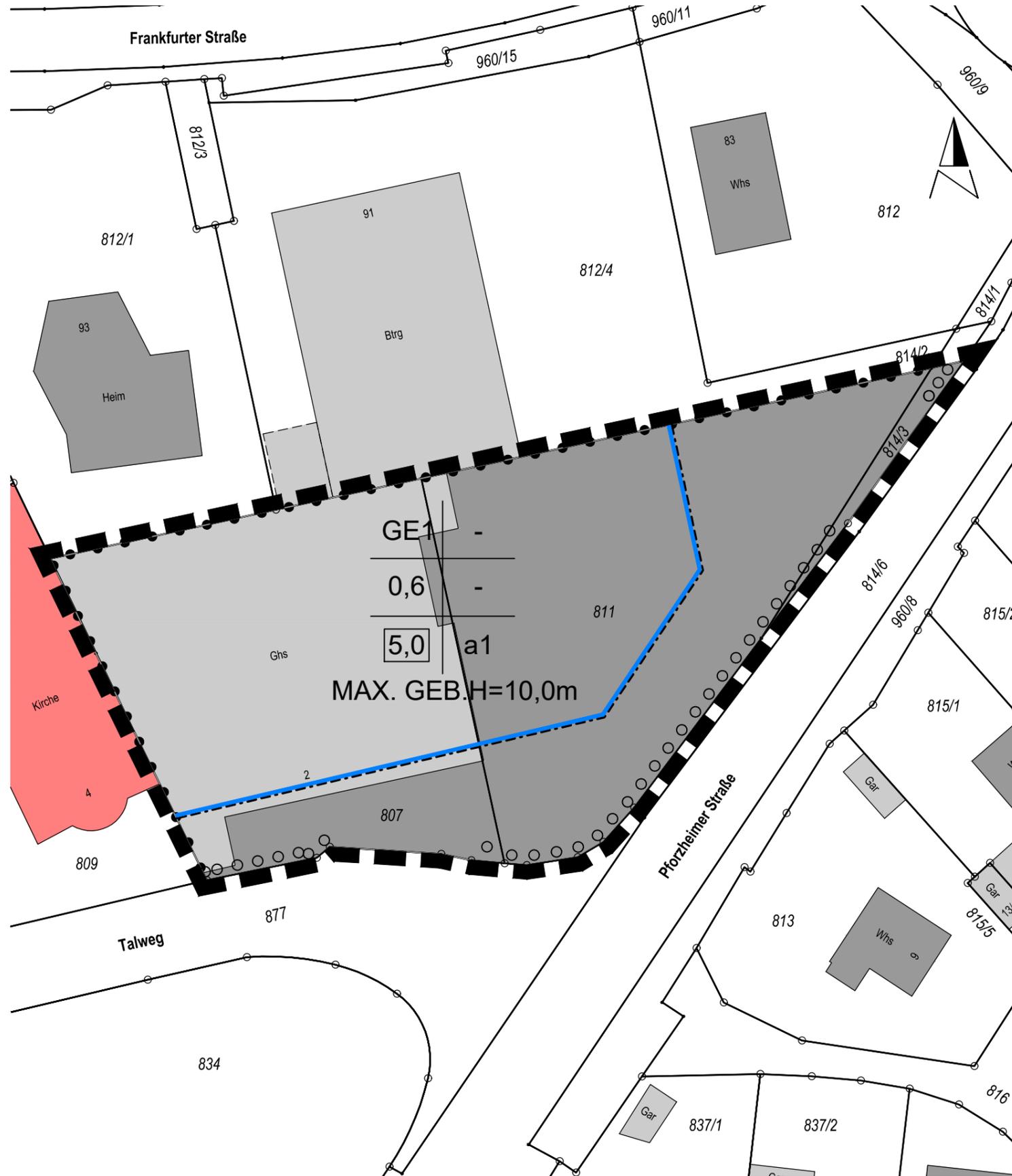
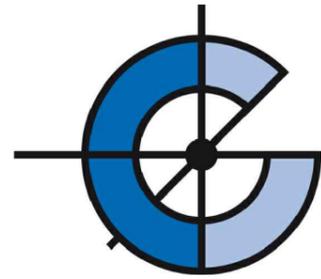
Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	13.10.2022
------------------------------	--------------------	------------

Maulbronn/Mühlacker, den 13.10.2022

**Gerst Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de





**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GE1	-
0,6	-
5,0	a1

MAX. GEB.H.= 10,0m

Füllschema der Nutzungsschablone:  
 Bauliche Nutzung  
 Grundflächenzahl GRZ  
 Baumassenzahl BMZ  
 Bauweise  
 max. Gebäudehöhe üb. Gelände bzw. üb. angegebener EFH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraßen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts

Abgrenzung verschiedener baulicher Nutzungen

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Kataster

Nachrichtlich: Gebäude Bestand

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) Bau GB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Beschluss über den Entwurf und die Offenlage in der Sitzung des Gemeinderates	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen des originalen Bebauungsplanes und der originalen Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom \_\_\_\_\_ zum Ausdruck kommt, überein.

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Maulbronn, den

.....  
 Andreas Felchle, Bürgermeister



# **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1.1 Bauliche Nutzung**

### **1.11 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.11.5 GE1 – Gewerbegebiet 1 gemäß § 8 BauNVO**

Zugelassen werden vorbehaltlich der im Folgenden genannten nur ausnahmsweise zulässigen oder ausgeschlossenen Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis 800 m<sup>2</sup> (nicht großflächig) für den Verkauf an letzte Verbraucher ausschließlich mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im GE 1 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im GE 1:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgenommen o.g. nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Vergnügungsstätten.

## 2. BEGRÜNDUNG

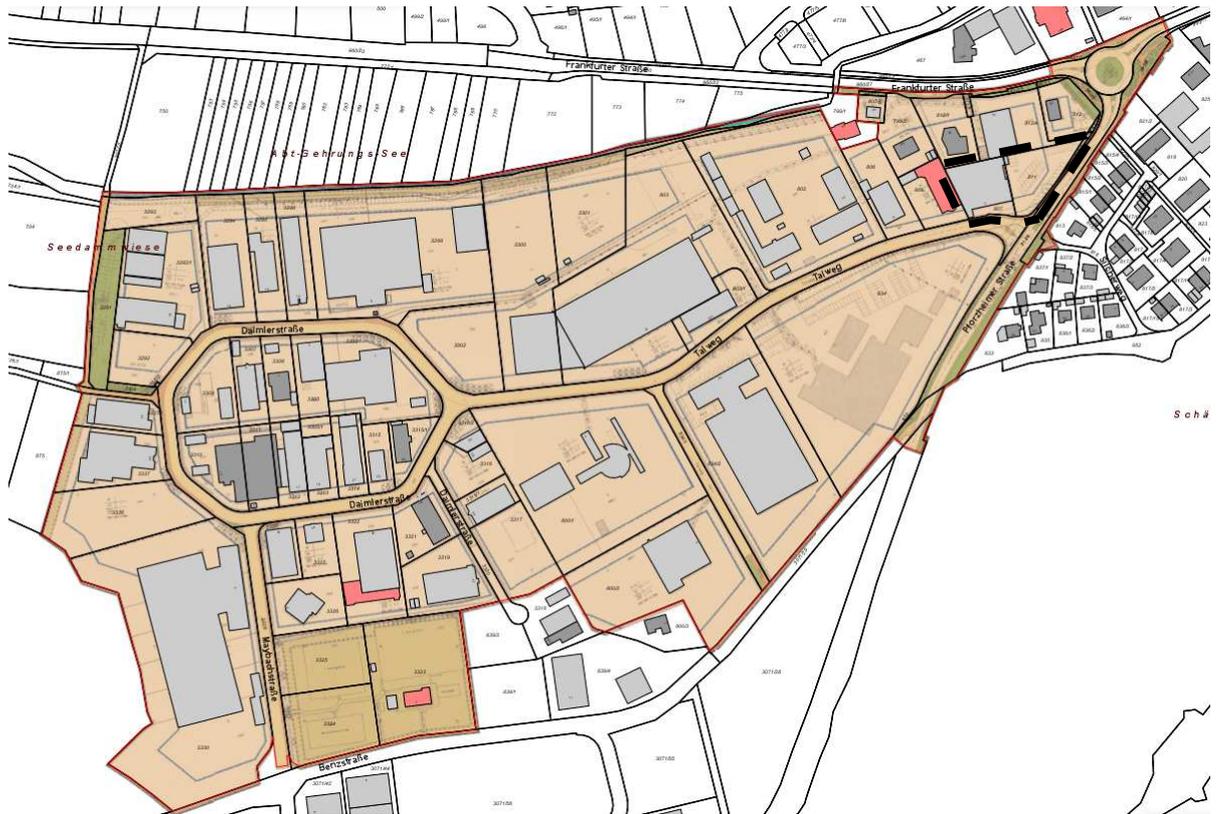


Abb.1: Abgrenzung Deckblatt zur 6. Änderung Gewerbegebiet Talweg

### 2.1 Ausgangssituation, Anlass zur Planänderung

Ursprünglich waren in dem Gebäude Talweg 2 ein Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt angesiedelt. Seit der Aufgabe des Getränkemarktes Roller stehen Teilbereiche des Gebäudes leer. Um einen dauerhaften Leerstand zu vermeiden und die leerstehenden Gebäudeteile einer neuen Nutzung zuzuführen liegt die Erweiterung des bestehenden, bereits im Gebäude ansässigen Marktes auf der Hand.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Talweg 5. Änderung“ wurden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit bestimmten zentrenrelevanten Haupt- bzw. Kernsortimenten zum Schutz des Zentrums ausgeschlossen. Der ansässige Markt hat daher zwar Bestandsschutz, eine Erweiterung wäre im Rahmen der aktuell gültigen 5. Änderung zum Bebauungsplan jedoch nicht möglich. Die baurechtliche Genehmigung für die Erweiterung des Marktes und die Vermeidung eines Leerstandes kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert wird.

### 2.2 Ziele der Planänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Nutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen für den erweiterten Zweck zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Nutzung auf ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt, sodass andere Standorte in der Stadt nicht geschwächt werden.

### 2.3 Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und erfüllt somit die Voraussetzung des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, es kann auf die Offenlage der Planung zugunsten einer gezielten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit verzichtet werden und es entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts.

## 2.4 Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung bezieht sich auf einen kleinen Ausschnitt des Baugebiets „Gewerbegebiet Talweg“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.10.2022. Er umfasst die Flurstücke 807, 811 und 814/3 auf der Gemarkung Maulbronn. Die Fläche beträgt ca. 0,27 ha.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Pforzheimer Straße und im Süden durch den Talweg begrenzt. Im Westen und Norden grenzen die Gewerbeflächen auf den Flurstücken 809, 812/1 und 812/4 an.

## 2.5 Bestand innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf Flst. 807 das Gebäude der bestehenden Norma Filiale und des ehemaligen Getränkemarktes. Im östlichen Bereich liegen die zugehörigen Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den Talweg sowie von Osten über die Pforzheimer Straße.

## 2.6 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Maulbronn am Eingang des Gewerbegebiets Talweg.

## 2.7 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn - Sternenfels stellt das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen (Bestand) dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.



Abb.2: FNP Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels

## **2.8 Gegenstand und Umfang der Änderung**

- Die textlichen Festsetzungen werden unter 1.11 Art der baulichen Nutzung Punkt 1.11.5 GE1 - Gewerbegebiet ergänzt.
- Der Lageplan zum Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt geändert.

Konkret geändert wird:

Die Art der baulichen Nutzung wird geändert von Gewerbegebiet „GE“ in Gewerbegebiet „GE1“.

Die Pflanzbindung für Einzelbäume an der Pforzheimer Straße entfällt.

In den textlichen Festsetzungen wird im GE1 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen bis 800 m<sup>2</sup> (nicht großflächig) für den Verkauf an letzte Verbraucher ausschließlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) ergänzt.

## **2.9 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Durch die Änderung werden die langfristige Nutzung und Auslastung des Gebäudes gesichert.

Am Verkehrsaufkommen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen, da sich bereits vor der Erweiterung des Norma Marktes ein Getränkemarkt an der Stelle befand.

## **2.10 Berücksichtigung rechtlicher und natürlicher Gegebenheiten**

Die Planänderung wirkt sich nicht auf rechtliche oder natürliche Gegebenheiten aus.

## **2.11 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Die Planänderung hat hierauf keine Auswirkungen.

## **2.12 Ökologischer Ausgleich**

Entfällt, da Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgt.

## **2.13 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Entfällt, da Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgt.

## **2.14 Folgeverfahren und Plandurchführung**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft, Folgeverfahren sind nicht erforderlich.

Maulbronn/Mühlacker, den 13.10.2022