

Beschlussvorlage 105/2022

Verfasser/in: Timo Steinhilper

Amt: Bauamt

Aktenzeichen: 621.41

Datum: 21.11.2022

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|-----------------------|---------------|------------------------|
| 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“.

Der im Gebiet bereits damals schon ansässige „Norma“ hat trotz der damals erfolgten Bebauungsplanänderung selbstverständlich Bestandsschutz, eine Erweiterung über die bestehenden Verkaufsflächen hinaus wäre im Rahmen der aktuell gültigen 5. Änderung zum Bebauungsplan jedoch nicht mehr möglich. Die baurechtliche Genehmigung für die Erweiterung des Norma-Marktes kann daher nur in Aussicht gestellt werden, wenn der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert wird.

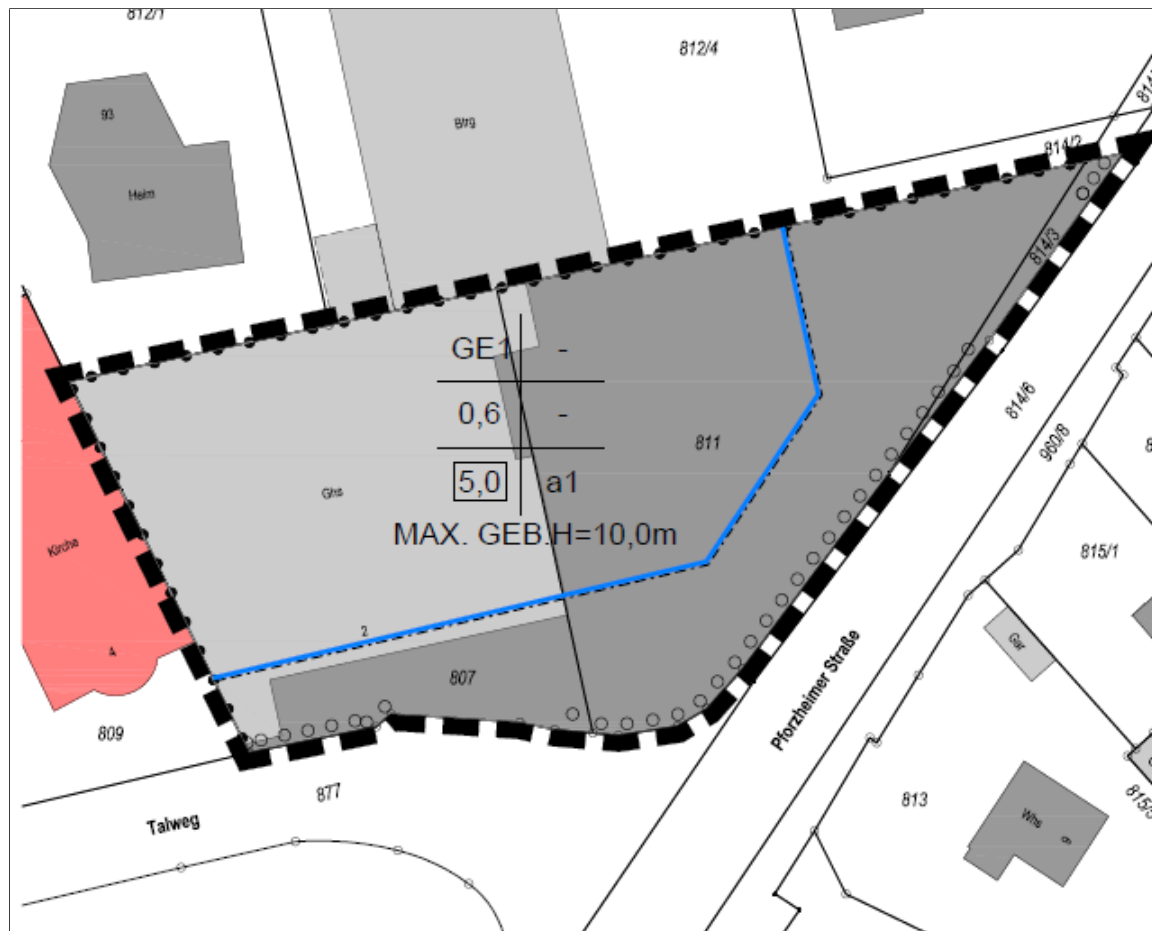
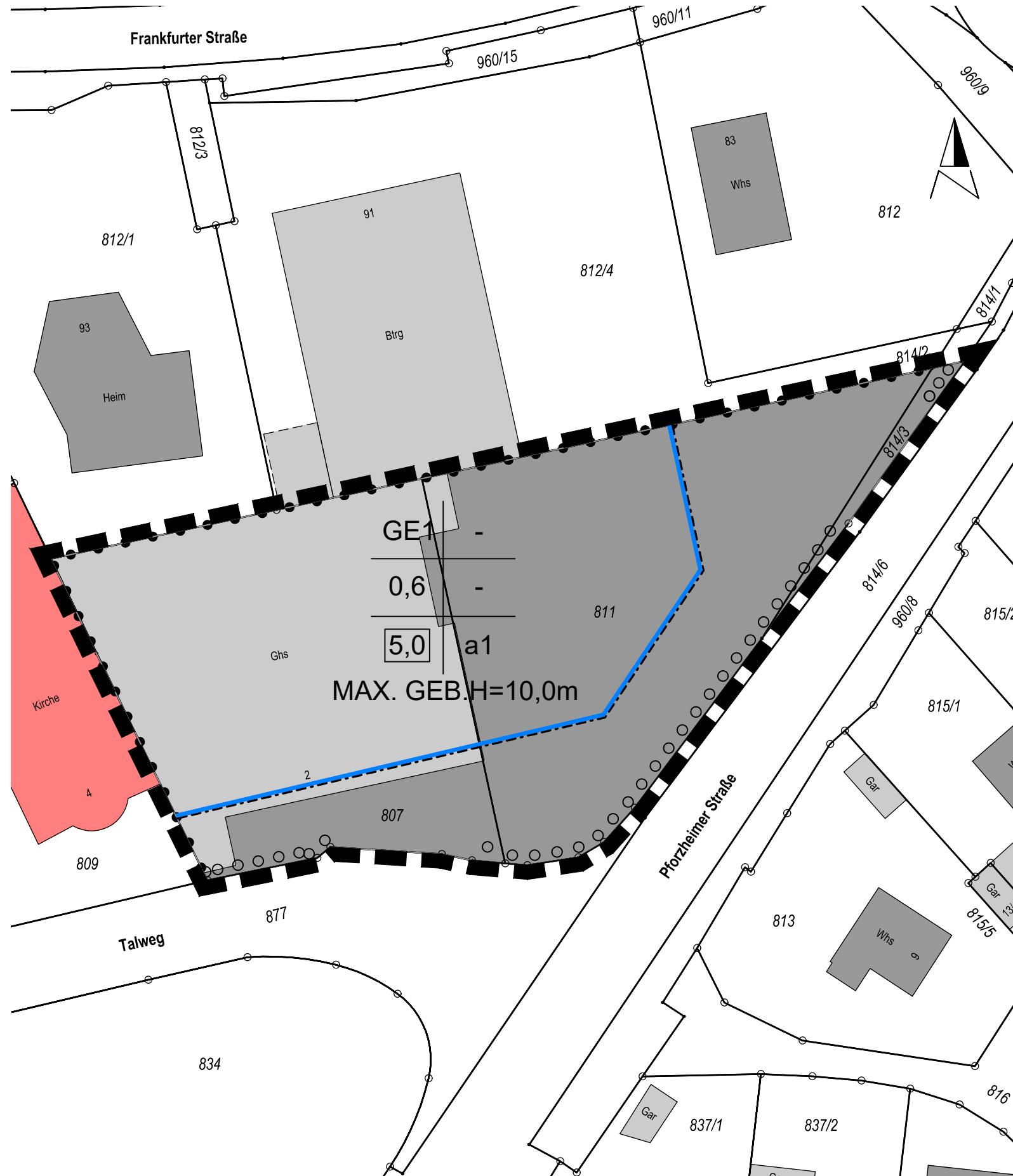
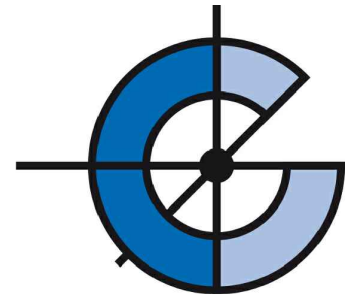


Abb.1: Abgrenzung Deckblatt zur 6. Änderung Gewerbegebiet Talweg

Selbstverständlich wird die vorliegende Änderung seitens des Stadtbauamtes eng mit dem für Einzelhandelsfragen zuständigen Regionalverband Nordschwarzwald abgestimmt.

Anlage(n):

1. Zeichnerischer Teil Lageplan Bebauungsplan "Gewerbegebiet Talweg - 6. Änderung"
2. Textteil Talweg 6. Änderung



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|-----|----|---|
| GE1 | - | Füllschema der Nutzungsschablone: Bauliche Nutzung Grundflächenzahl GRZ Baumassenzahl BMZ Bauweise max. Gebäudehöhe üb. Gelände bzw. üb. angegebener EFH |
| 0,6 | - | |
| 5,0 | a1 | |

MAX. GEB.H.= 10,0m

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



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.

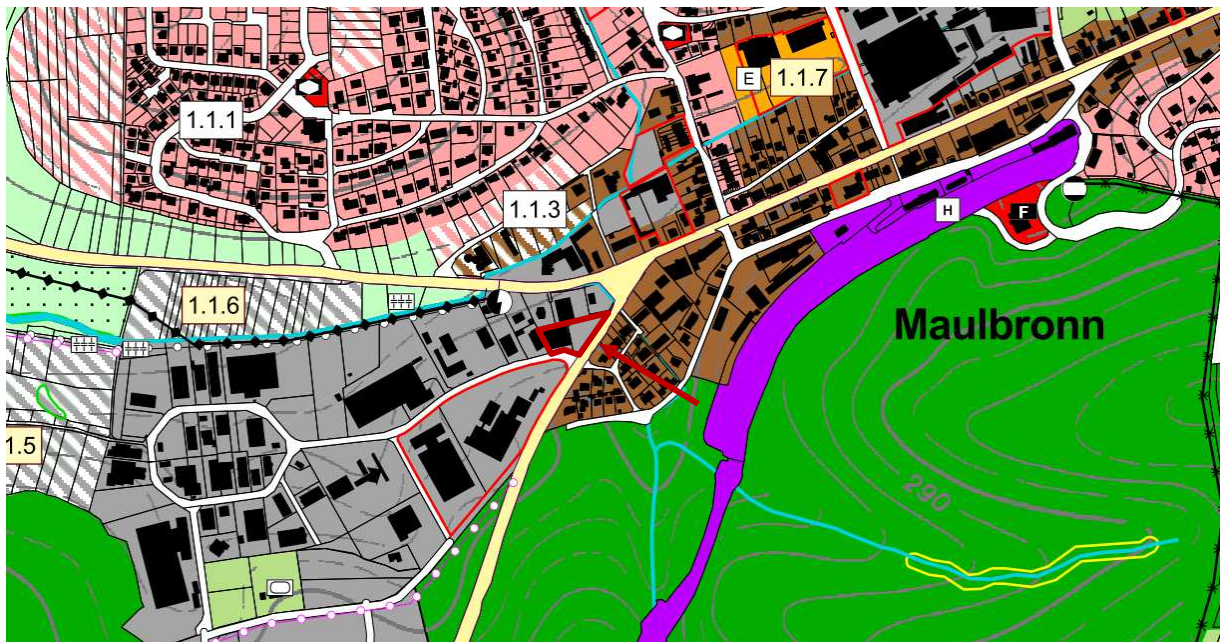


Abb.2: FNP Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels

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 m² (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