

Projekt: **Begründung**
7. Änderung des Bebauungsplans „Spießacker“
der Stadt Haslach i. K.

Planungsstand: Fassung vom 17.09.2019

Kommune: Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planung: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße 4a,
79108 Freiburg im Breisgau

1. Erfordernis der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans dient der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Es ist beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt nach Süden, in den bisherigen Außenbereich des ebenfalls bereits bestehenden Blumenshops zu erweitern, um die Verkaufsflächen neu zu organisieren. Da mit der Planung die bisherigen Baugrenzen überschritten werden, sollen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes, sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a. Punktuelle Erweiterung des Baufensters für die Erweiterung der Verkaufsflächen.
- b. Änderung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).
- c. Stadtbildverträgliche Einordnung der Erweiterung.
- d. Neuordnung der Grünstruktur im Änderungsbereich.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Kreuzung der Sägerstraße mit der Straße im Spießacker. Der Änderungsbereich ist im Westen von der Sägerstraße und im Süden von der Straße Im Spießacker begrenzt. Nach Norden und Osten erfolgt der unmittelbare Anschluss an die Bestandsbebauung bzw. die Parkplatzanlagen des Lebensmittelmarktes.

Die Bebauung ergibt sich aus den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Spießacker“ aus dem Jahr 1971, in der Fassung der Änderung vom 01.08.2006.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

Es handelt sich um die Änderung einer Teilfläche in der südlichen Randzone des 1971 erstmals in Kraft getretenen und im fraglichen Bereich 2006 geänderten Bebauungsplanes „Im Spießacker“. Die Art der Nutzung bleibt unverändert, demgemäß ist der Bebauungsplan mit der Nutzungsausweisung Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet entwickelt.

5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB vorgenommen.

Die Bebauungsplanänderung dient im Hinblick auf die vorgesehene kleinmaßstäbliche Erweiterung einer behutsamen Nachverdichtung bzw. Nutzbarmachung bereits bebauter Flächen und trägt insbesondere einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätze Rechnung.

Der Gesamtumfang der im Änderungsbereich gelegenen zusätzlichen Baufläche beträgt etwa 240 m². Der gemäß §13a (1) 1. BauGB maßgebliche Schwellenwert (20.000 m² Grundfläche) wird insoweit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden nicht aufgestellt oder geändert. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht, auch sind keine Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

6. Änderungen

Die Änderung erfolgt als Deckblattänderung auf dem Ursprungsplan durch Teilüberlagerung der 2006 erfolgten 3. Änderung.

- 6.1 Im Textteil wird die Festsetzung der Maß der baulichen Nutzung unter Ziffer 3.1 dahingehend geändert, dass die zulässige Grundflächenzahl auf nunmehr GRZ 1,0 erhöht wird.

Im Textteil wird Absatz 2 der Ziffer 9, der textlichen Festsetzungen vom 01.08.2006 (3. Änderung), wie folgt ergänzt: „Die im Deckblatt vom 07.05.2019 gestrichelt dargestellte Grünfläche (Im Bereich am Spießacker) ist einschließlich bis zur aktuell vorhandenen Einfahrt (Bereich Fressnapf) dann als Grünfläche auszubilden, wenn im Bereich der heutigen Freifläche (Fläche zwischen der Einfahrt und dem im Rahmen der 7. Änderung geplanten Erweiterungsbau) bauliche Anlagen mit einem geringeren Abstand als 3,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Unverändert bleiben die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften.

- 6.2 Im Planteil werden die Darstellungen zu den überbaubaren Flächen geändert.

Entsprechend den unter Ziffer 2 benannten Zielen der Planänderung wird die überbaubare

Fläche in Richtung Süden erweitert. Entsprechend den Plandarstellungen der 3. Änderung ist nunmehr ein einheitlicher Grenzabstand des Baufensters zu den Grundstücksgrenzen vorgesehen. Das Baufenster folgt nunmehr dem Verlauf der Grundstücksgrenze.

Alle weiteren Darstellungen und Festsetzungen der Planzeichnung bleiben unverändert.

7. Klimaschutz

Die moderate bauliche Verdichtung hat nur geringfügige klimatische Auswirkungen, zumal auch die bisher als Außenlager genutzte Fläche fast vollständig versiegelt ist. Für den Klimaschutz ist hier maßgeblich der Gesichtspunkt die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu mindern, da die sonst verstärkt notwendige Neuerschließung von Gewerbeflächen deutlich höhere Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung hat.

8. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – Bewertung und Abwägung nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB

Die bauliche und die planungsrechtliche Situation werden nur gering verändert, sodass davon auszugehen ist, dass keine Eingriffserheblichkeit gegeben ist.

9. Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von §13a (2) i.V. mit §13 (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

10. Städtebauliche Daten

Flächengliederung

Geltungsbereich (unverändert)	ca.12.261 m²	100,0 %
Sondergebiet	6.689 m ²	54,6 %
Gewerbegebiet	2.256 m ²	18,4 %
Straßenverkehrsflächen	2.795 m ²	22,8 %
private Grünflächen	521 m ²	4,2 %

11. Kosten und Finanzierung

In der Folge der vorliegenden Änderungsplanung entstehen der Stadt Haslach i. K. keine weiteren Kosten.