

## Begründung

zum Bebauungsplan „Lautenbacher Gasse/Sandhaasentalde“, 11. Änderung



**STADT HASLACH**

### 1. Erfordernis der Planung

Die Gebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 2649/1 und 2654 stehen derzeit leer, da der bisher dort angesiedelte Lebensmittelmarkt innerhalb der Stadt Haslach umgezogen ist. Von den Grundstückseigentümern wird beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück 2649/1 und den eingeschossigen Teil des ehemaligen Lebensmittelmarktes abzubrechen. Es ist geplant, den verbleibenden Teil des bestehenden Einzelhandelsmarktes im Bestand umzubauen und zu einem Gebäude mit Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen umzunutzen.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan „Lautenbacher Gasse / Sandhaasentalde“ als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausgewiesen, wobei die dortigen Regelungen aus dem Jahr 1972 nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen entsprechen. Daher wird der Bebauungsplan im Bereich des Lebensmittelmarktes an die heutige Rechtslage angepasst.

Das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude wäre nach den derzeitigen Festsetzungen nicht zulässig, weshalb auch in diesem Bereich der Bebauungsplan geändert werden muss.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die dem Plan zugrunde liegende Grundfläche beträgt etwa 6.600 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter den in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Wohn- und Geschäftsgebäudes geschaffen.

### 3. Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Lautenbacher Gasse / Sandhaasentalde“.

Rechtsgrundlage für die 11. Änderung des Bebauungsplans bildet § 13a BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland ist der Planbereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nur zum Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Durch die Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung an die 11. Änderung des Bebauungsplans angepasst werden.

## 5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 2649, 2649/1 und 2654 der Gemarkung Haslach.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die B 33/B 294 (Hausacher Straße), im Westen durch die Buchenstraße, im Osten durch die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2655 und im Süden durch die Lindenstraße begrenzt. Das Planungsgebiet ist vorwiegend von Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern umgeben.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsgebiets ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Es umfasst eine Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup>, welche sich wie folgt aufteilt:

Sondergebiet:	4.958 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	1.439 m <sup>2</sup>
<u>priv. Grünflächen:</u>	<u>207 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	6.604 m <sup>2</sup>

## 6. Inhalt der Planänderung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird in ein Mischgebiet umgewandelt, um die Umnutzung eines Teils des Bestandsgebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden wegen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da neben dem angrenzenden Sondergebiet nicht noch weiterer Einzelhandel angesiedelt werden soll.

Da aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung des östlich an das Mischgebiet angrenzenden „Gesundheitszentrums“ wünschenswert ist, können dem Gesundheitswesen dienende Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Apotheken und Sanitätshäuser ausnahmsweise zugelassen werden.

Die verbleibende Fläche des bestehenden Sondergebiets „Einkaufszentrum“ wird in ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO umgewandelt.

Im Sondergebiet sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup> und weitere Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Warensortiment zulässig.

Das bestehende Gebäude hatte eine Verkaufsfläche für Lebensmittel von etwa 1.800m<sup>2</sup>, welche durch die nun getroffenen Festsetzungen stark reduziert wird.

Hinsichtlich der gesamten Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel in Haslach wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Spießacker“ von den Fachbehörden festgestellt, dass für dieses Plangebiet eine Verkaufsfläche von 950m<sup>2</sup> als maßstäblich angesehen werden kann. Aus raumordnerischer Sicht ergibt sich durch diese Festsetzung sowie durch die Sortimentsbeschränkung insgesamt eine Verbesserung, da die Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand reduziert wird. Daher unterbleiben nähere Aussagen zur Maßstäblichkeit.

Um sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im zentralen Ort wie auch in den benachbarten Städten und Gemeinden erhalten bleibt, werden im Sondergebiet zentrenrelevante Warensortimente grundsätzlich ausgeschlossen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimentgruppen Nahrungs- und Genussmittel sind für den Lebensmittelmarkt unbeschränkt zulässig, da sie der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dienen.

Darüber hinaus können auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente unter bestimmten weiteren Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Firsthöhe, zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl getroffen.

Um das Gebiet der umgebenden Bebauung anzupassen wird die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt. Im Mischgebiet wurde die Höhe an das angrenzende Gebäude auf Grundstück Flst.Nr. 2655 angepasst. Im Sondergebiet wird die Höhe verringert, um zur niedrigeren Wohnbebauung in diesem Bereich überzuleiten.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,8 für das SO an der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Damit wird eine effektive Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Im Mischgebiet wird durch eine GRZ von 0,8 die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO überschritten. Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes und die mögliche Veränderung von Grundstücksgrenzen erfordern hier eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Gegenüber dem derzeitigen Zustand mit einer fast vollständigen Versiegelung tritt eine Verbesserung ein. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich somit nicht, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt.

## **6.3 Bauweise**

Sowohl für das Mischgebiet, als auch für das Sondergebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

## **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form von Baugrenzen festgesetzt.

## **6.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Carports, Stell- und Lagerplätze werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind sie jedoch nicht zulässig.

Somit ist es möglich, untergeordnete Nebenanlagen, wie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sollen im Plangebiet nur zugelassen werden, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet oder Solaranlagen aufgebracht werden, um teilweise eine naturnahe Regenwassernutzung zu ermöglichen.

Die Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen soll der Entsiegelung des Bestandes dienen.

### **6.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Aus der Planzeichnung gehen die privaten Grünflächen hervor, die mit standortgerechten, blühenden Sträuchern, Zwergsträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie Laubbäumen zu bepflanzen sind (Pflanzgebot).

Außerdem ist der Erhalt der Bäume, die sich entlang der Buchenstraße befinden, festgesetzt (Pflanzbindung). Bei Abgang oder Fällung eines Baums ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung tragen diese Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

### **6.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

## **7. Verkehrserschließung**

Sowohl das Mischgebiet, als auch das Sondergebiet werden jeweils über eine Zufahrt von der Lindenstraße her erschlossen.

## **8. Technische Erschließung**

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

## **9. Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht nötig. Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

## **10. Kostenauswirkungen**

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Kosten.