

# Stadt Spaichingen Landkreis Tuttlingen



## Bebauungsplan „Oberstadt I“ 2. Änderung mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“

**Entwurf**

**23. Januar 2018**

**Begründung**

<b>Auftraggeber:</b> Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG Rötelstr. 30 74172 Neckarsulm Tel.: +49 771-89659-310 Fax.: 07132 306020 Email: <a href="mailto:Cornelia.Heim@lidl.de">Cornelia.Heim@lidl.de</a>	<b>Planverfasser:</b> Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: <a href="mailto:info@langenbach.de">info@langenbach.de</a>
---	--

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>4</b>
2.1. Räumliche Lage	4
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3. Gebiets-/Bestandssituation	4
2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.5. Erschließung	4
<b>3. Planerische Ausgangssituation &amp; rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1. Regionalplanung & Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Verbindliche Bebauungspläne	6
3.4. Pflicht zur Umweltverträglichkeit	6
<b>4. Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte</b>	<b>7</b>
<b>5. Grundzüge der Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3. Bauweise	8
5.4. Erschließung	8
5.5. Hinweise	8
5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
7.1. Kosten	9
7.2. Auswirkungen auf die Umwelt	9
7.3. sonstige Auswirkungen	9
<b>8. Übersicht über den Verfahrensablauf</b>	<b>10</b>
<b>9. Abwägung</b>	<b>10</b>

## I. Präambel

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gem. dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung“ vom 21. Dez. 2006 nach § 13a BauGB durchgeführt.

Entsprechend des Gesetzes darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden wenn;

- Die Summe der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.
- Durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Schritte

- Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 2 BauGB
- Monitoring gem. § 4c BauGB

Die Umweltbelange sind dennoch zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung weist folgende Merkmale der Innenentwicklung auf:

- Das Vorhaben dient der Entwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen innerörtlichen Gewerbestandes
- Die Summe der zulässigen Grundfläche beträgt ca. 10.000 m<sup>2</sup>
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.
- Gem. Punkt 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben wird eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Sollte diese ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist, kann das Verfahren nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

## II. Planungsgegenstand

### 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Fa. Lidl beabsichtigt ihre Filiale in Spaichingen zu modernisieren und zu erweitern. Die im rechtgültigen Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und zulässige Verkaufsfläche sind jedoch bereits ausgeschöpft. Zusätzlich plant ein Investor die Ansiedlung von drei Einzelhandelsgeschäften mit max. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem Vorranggebietes für zentrenrelevanten Einzelhandel entlang der Hauptstraße, die Planung erfolgt somit an einem integrierten Standort.

Die Erweiterung und Neuplanung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im innerstädtischen Bereich stärkt nachhaltig die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig, das geltende Baurecht anzupassen. Die wichtigsten städtebaulichen Ziele sind die Erweiterung und der Neubau von Einzelhandel zum Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1. Räumliche Lage

Der Änderungsbereich liegt zentral an der Hauptdurchgangsstraße (B14) von Spaichingen. Über diese ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz erschlossen.



Abbildung 1: Verortung des Plangebietes (Googlemaps, 02.01.2018)

### 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke zur Gänze: 200, 200/11, 205 und 2463. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,1 ha.

### 2.3. Gebiets-/Bestandssituation

Derzeit wird das Gelände bereits zum Großteil als Einzelhandelsstandort (Lidl) mit zugehöriger Parkfläche genutzt. Eine Fläche im Südwesten entlang der B14 dient derzeit der Wohnnutzung (Wohn- und Nebengebäude) mit angrenzendem Garten sowie kleinflächigem Obstbaumbestand. Insgesamt sind ca.  $\frac{3}{4}$  der Flächen bereits versiegelt.

### 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberstadt I 4. Änderung Lützelesch I Teilbereich“ vollständig. Im Südwesten werden die Flst. Nr. 205 und 200/11 des benachbarten Bebauungsplans „Hauptstraße“ in den Änderungsbereich einbezogen.

### 2.5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits bestehende Zufahrt im Westen auf die „Hauptstraße“ vorhanden. Der Ein-/Ausfahrtsbereich wird neu gestaltet, die „Hauptstraße“ ist davon nicht betroffen. Im Osten gibt es einen Verbindungsweg für Fußgänger zu dem angrenzenden Wohngebiet. Zu- und Ableitungen sind bereits durch die derzeitige Nutzung vorhanden.

### 3. Planerische Ausgangssituation & rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1. Regionalplanung & Ziele und Grundsätze der Raumordnung

In der Raumnutzungskarte des „Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003“ wird der Planbereich als „Siedlungsfläche“ ausgewiesen.

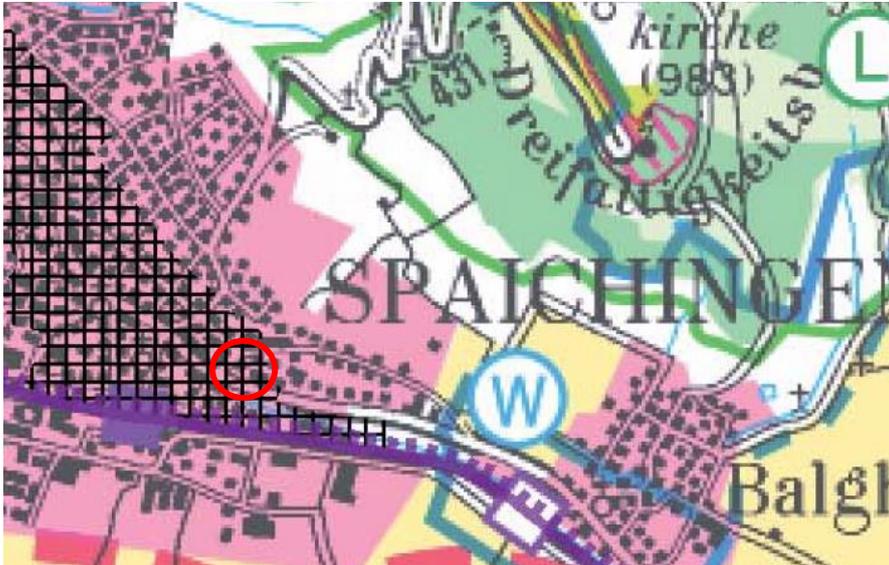


Abbildung 2: Ausschnitt FNP; Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan liegt innerhalb eines Vorranggebietes für zentrenrelevanten Einzelhandel (siehe Abb. 2 schraffierter Bereich).

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Spaichingen 4. Fortschreibung (2007) ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche, Bestand“ ausgewiesen. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung durch die Darstellung als Sonderbaufläche angepasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

### 3.3. Verbindliche Bebauungspläne

Das vorliegende Planung liegt fast vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberstadt I 4 Änderung Lützelesch I Teilbereich“. Im Südwesten liegt eine Fläche im Bebauungsplan „Hauptstraße“.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ erfolgt in einem separaten Verfahren.

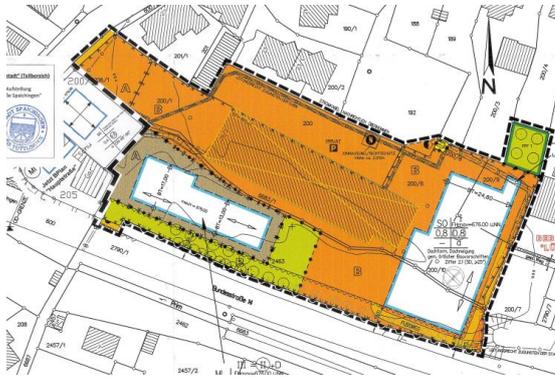


Abbildung 5: Ausschnitt B-Plan „Oberstadt I“



Abbildung 4: Ausschnitt B-Plan „Hauptstraße“

### 3.4. Pflicht zur Umweltverträglichkeit

Gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Neubau/Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig. Die Erweiterung des Lidl Marktes und der Neubau der Ladenzeile mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 2.750 m<sup>2</sup> erfordert nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles. Diese überschlägige Prüfung wird anhand der im UVPG Anlage 2 Kriterien durchgeführt.

Die Vorprüfung ist der Begründung beigefügt. Sie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtliche keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

### III. Planinhalte und Planfestsetzungen

#### 4. Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

Der ansässige Lidl plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Zusätzlich wird über einen Investor entlang der B 14 eine Ladenzeile geplant (Drogerie sowie zwei kleinflächige Einzelhandelsprojekte). Der zugehörige Parkplatz inkl. Zu- und Umfahrten soll neu organisiert werden, um den geänderten Ansprüchen gerecht zu werden. Die vorhandenen Grünstrukturen in den Randbereichen werden soweit möglich erhalten und teils neu gestaltet.



Abbildung 6: Informeller Nutzungsentwurf

#### 5. Grundzüge der Planfestsetzungen

##### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet für „nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel“ (SO) festgesetzt. Das geplante Erweiterungs- und Neubauvorhaben dient der Stärkung des vorhandenen nahversorgungsrelevanten Sortiments. Aufgrund des integrierten Standortes und der insgesamt geringe Verkaufsfläche ist keine städtebauliche Fehlentwicklung zu erwarten. Die max. zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 2.750 m<sup>2</sup> angehoben, davon entfallen auf den Lidl Markt 1.400 m<sup>2</sup> (bisher 1.050 m<sup>2</sup>) und auf die Ladenzeile 1.350 m<sup>2</sup>.

##### 5.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

In dem sonstigen Sondergebiet schöpft das Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen gem. BauNVO aus. Dies entspricht dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine effektive Ausnutzung des Plangebietes im Zuge der Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer (bisher unbebauter) Stelle. Hierdurch wird die ergänzende Festsetzung begründet, wonach die Grundfläche durch Stellplätze und ihrer Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Erweiterungs- und Neubauvorhaben. Die Festlegung der maximalen Firsthöhe für den Lidl-Markt wird nicht geändert.

Die neue Ladenzeile wird unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur höhenmäßig auf 673 m NHN begrenzt.

### 5.3. Bauweise

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Gebäudelängen über 50 m geplant. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände abweichend von der offenen Bauweise mit Längen über 50 m errichtet werden.

### 5.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher von Westen über die „Hauptstraße“. Neue öffentliche Verkehrsflächen, Ein- oder Ausfahrten sind nicht geplant. Die Innere Erschließung erfolgt wie bisher über die Parkplatzfläche.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Kunden sind im Plangebiet 132 PKW- sowie 26 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Für die neue Ladenzeile im Süden werden Anpassungen der vorhandenen Kanäle und der technischen Infrastruktur notwendig.

### 5.5. Hinweise

Außerkräfttreten vormaliger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Oberstadt I, 2. Änderung“, treten die Festsetzungen der entsprechenden Teilbereiche der Bebauungspläne „Oberstadt I“ sowie „Hauptstraße“ außer Kraft.

### 5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Werbeanlagen

Das Erscheinungsbild einer Stadt wird nicht nur von der Architektur einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen, sondern auch von Anlagen bestimmt, die freistehend oder an den Gebäude angebracht, der Werbung dienen. Solche Anlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gebäude und ihren Charakter ausgebildet sind.

Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht nicht zulässig sind. Innerhalb der eingetragenen Anbauverbotszone entlang der B 14 sind keine Werbeanlagen zulässig.

#### Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden im Bereich des Lidl Marktes erweitert, so dass neben den bisherig festgesetzten Satteldächern auch Pultdächer zulässig sind. Für den geplanten Neubau wird als Dachform Pultdach festgesetzt. Dies ermöglicht eine sowohl ökologisch sinnvolle als auch optisch ansprechende Dachbegrünung.

## 6. Flächenbilanz

Plangebietsnutzung	Größe in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	11.122
Davon durch Gebäude überbaubare Fläche (gem. Baugrenze)	ca. 4.107
Davon Stellplätze und Zufahrt	ca. 5.350
Davon Pflanzgebot	ca. 1.665
Gesamt (Größe des Plangebiets)	11.122

Überbaubare Fläche GRZ 0,8 (plus 0,1 Zufahrten/Stellplätze) = 10.010 m<sup>2</sup>

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1. Kosten

Die durch das Verfahren zur Bebauungsplanänderung entstehenden Kosten einschließlich der Kosten für Gutachten werden von den Vorhabensträgern übernommen.

### 7.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhaben besteht in der Überplanung eines Bebauungsplangebietes, welches bereits großflächig versiegelt ist. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.600 m<sup>2</sup>, sowie dem Verlust von Einzelgehölzen. Aufgrund der Belastungen durch die angrenzenden Straßen (B14 und Hauptstraße) sowie der derzeitigen Gartennutzung ist nicht mit hochwertigen Lebensräumen zu rechnen.

Die Gehölze könnten jedoch einem potentiellen Lebensraum für Fledermäuse darstellen.

Der Vorhabenbereich liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Auf eine Umweltprüfung kann gem. § 13a Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten ist. Jedoch sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in einer Artenschutzprüfung (ASP) nachzuweisen, da es im Rahmen der Neugestaltung der Grundstücksflächen u.a. zum Abriss von Gebäuden und Einzelgehölzen kommt.

### 7.3. sonstige Auswirkungen

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche sowie der zusätzlichen Sortimente in der neuen Ladenzeile wird sich die Versorgung der ansässigen Bevölkerung im Nahbereich verbessern.

Es ist mit einem leicht verstärktem Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Mit einer erheblichen Veränderung der Verkehrsströme auf der B 14 und der „Hauptstraße“ ist jedoch nicht zu rechnen.

## 8. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB am .....
Auslegungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB am .....
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes	§ 3 (2) BauGB vom ..... bis .....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	§ 10 (1) BauGB am .....

## 9. Abwägung

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.