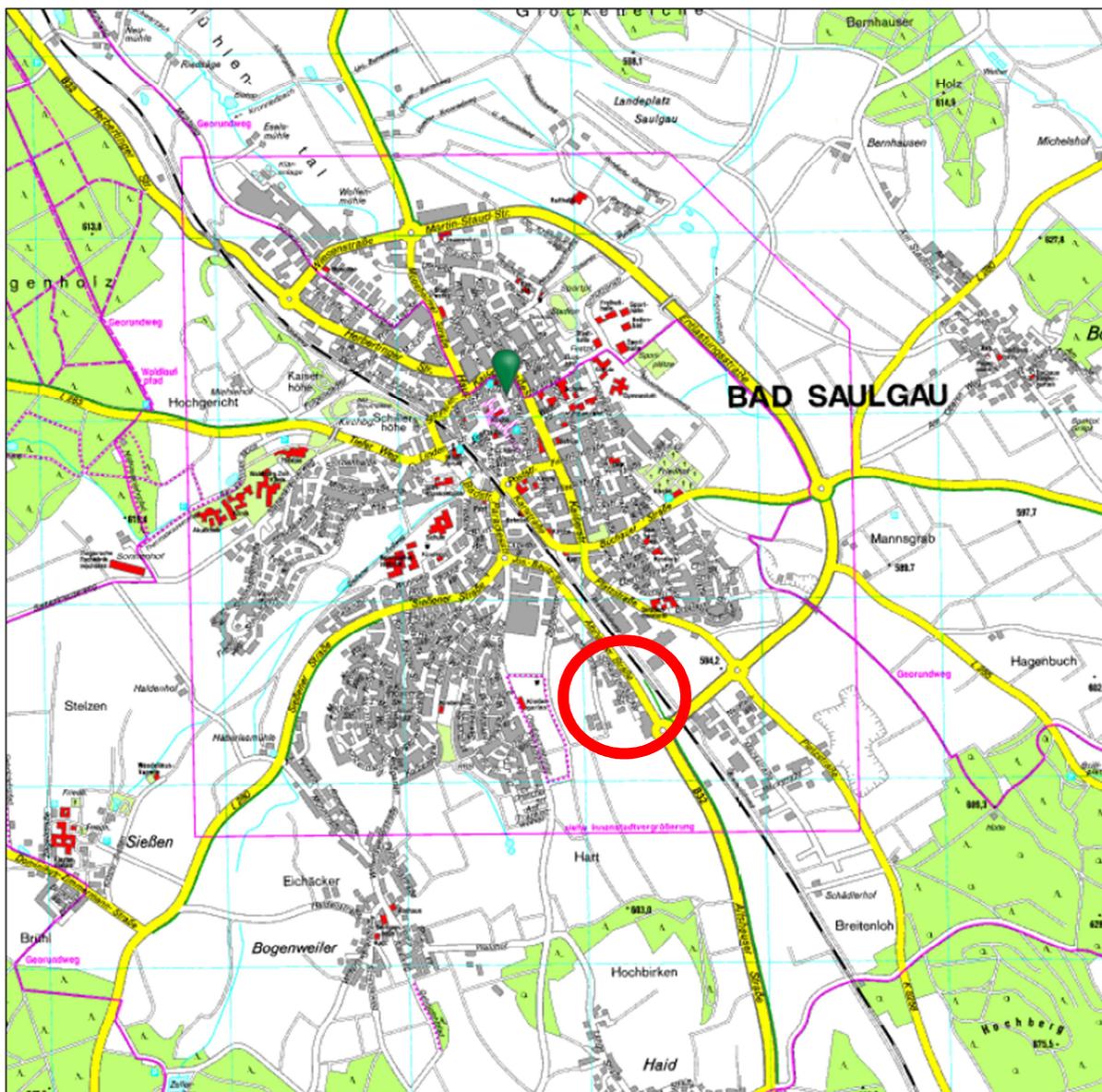


4. Änderung des Bebauungsplans

„Schwarzenbacher Straße“



Stand: 30.05.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Verfahrenshinweise

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

Bebauungsplan "Schwarzenbacher Straße"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich sowie Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Vertrieb von zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

1.2 Aktiver und passiver Bestandsschutz gemäß Art. 14 GG

Rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht rechtswidrig. Der ursprünglich rechtmäßig geschaffene Bestand wird vor Änderungen der gesetzlichen Grundlagen geschützt (Passiver Bestandsschutz). Die unter Ziffer 1.1 enthaltene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung steht Maßnahmen nicht entgegen, die das jeweilige Bauwerk erhalten und sichern sollen (Aktiver Bestandsschutz). Bestandsschutz entsteht, wenn die entsprechende bauliche Anlage zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. Nutzungsaufnahme bauaufsichtlich genehmigt (formelle Legalität) wurde und/oder während eines längeren Zeitraums mit dem materiellen Recht übereinstimmte (frühere materielle Legalität). Ein Bauwerk genießt auch dann Bestandsschutz, wenn es im Zeitpunkt seiner Errichtung materiell rechtswidrig war, später dann, z.B. auf Grund einer Änderung des Bebauungsplans rechtmäßig wurde und dann, auf Grund einer erneuten Änderung des Bebauungsplans, wieder rechtswidrig wurde.

Für den Bestandsschutz bedarf es folgender Tatbestandsvoraussetzungen:

- Funktionsgerecht nutzbarer Bestand
- Frühere materielle Legalität
- Fortdauer der Nutzung

Betroffen vom Bestandsschutz sind folgende baurechtlich-rechtmäßig genehmigte Verkaufsflächen:

Schwarzenbacher Straße 1

In diesem Gebäude befindet sich ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1040 m².

Schwarzenbacher Straße 1/1

In diesem Gebäude befinden sich noch zwei genehmigte Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Zum einen ist das ein Kiosk/Imbiss mit einer Grundfläche von ca. 27 m², zum anderen eine Verkaufsfläche Elektro mit 414 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
im gesamten Plangebiet GRZ = 0,8

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
im gesamten Plangebiet GFZ = 2,2

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

im gesamten Plangebiet gilt geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

Ausnahmen:

Ist als seitlicher Grenzabstand benachbarter Gebäude der doppelte Grenzabstand gesichert, so kann zugelassen werden, dass offen gebaut wird.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

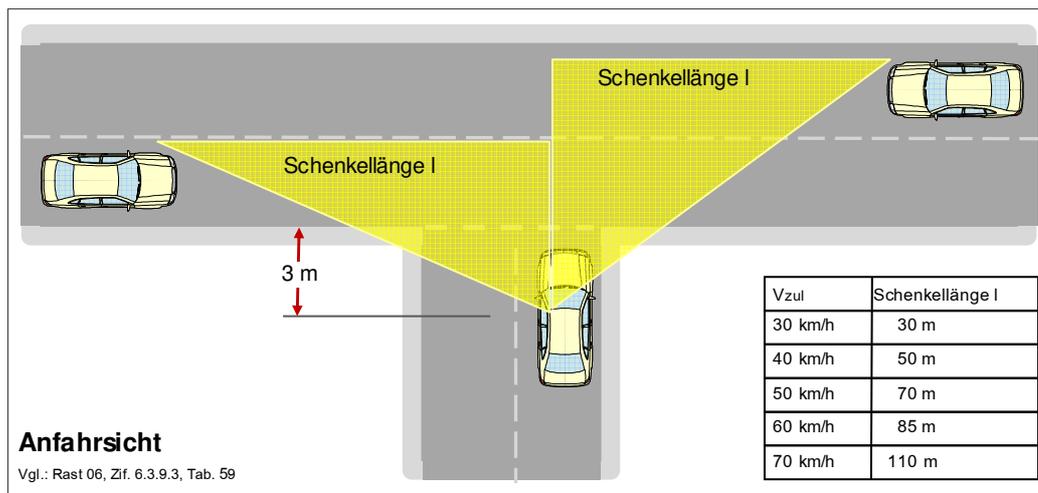
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind entlang der gekennzeichneten Strecke der Altshäuser Straße nicht zulässig.

4.2 Freihalten der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind in einer Höhe von 0,8 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (z.B. Bebauungen, Einfriedungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.



4.3 Werbeanlagen sind im Anbauverbot entlang der Altshäuser Straße nicht zulässig. Das Anbauverbot ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

4.4 Stellplätze, Lagerflächen, etc. und Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein könnten, dürfen innerhalb des Anbauverbots (Kreisbogenfläche südöstlich Fa. Braun) nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. „Genehmigungsfreie Anlagen“ nach der LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Stadtauswärts auf der rechten Seite der Altshäuser Straße befindet sich eine Baumallee. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu dieser Änderung dokumentiert. Diese Bäume sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten (Erhaltungsgebot) und bei Abgang zu ersetzen. Die bestehende Baumreihe weist auf Höhe des Flurstücks 1648/1 der Gemarkung Saulgau eine Lücke auf. Diese muss aus städtebaulichen Gründen zur Aufwertung des Ortseingangs geschlossen werden. Deshalb wird an dieser Stelle ein Pflanzgebot festgesetzt. Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nachrichtlich dargestellt.

Bad Saulgau, den

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Bebauungsplan "Schwarzenbacher Straße"

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A- 138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Auf Altlasten oder auf Altlastenverdachtsflächen darf nicht versickert werden.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

2. Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Gartenbewässerung oder Wäschewaschen etc.) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Betriebswasser müssen kontrollierbar sein.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

3. Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden. Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahme möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücksnummer ist rechtzeitig vorab beim LRA Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

4. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten ist zu beachten.

5. Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel dürfen für Immissionsorte im Gewerbegebiet außerhalb von Gebäuden am Tage max. 65 dB(A) und in der Nacht max. 50 dB(A) betragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

6. Naturschutz/Umweltschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

7. Baumpflanzungen

Für großwüchsige Bäume ist bezüglich der Baumstandorte das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

8. Baugrund

Aktuelle Baugrunduntersuchungen sind nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen Versiegelung des Plangebietes kann angenommen werden, dass im gesamten Plangebiet tragfähiger Baugrund angetroffen wird.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von tertiären Halfest- und Festgesteinen der oberen Meeres- und Süßwassermolasse, die von pleistozänen Niederterrassenschottern und holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

9. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt zu verständigen. Im Plangebiet sind nach dem Altlastenkataster gebietsweise Belastungen vorhanden.

Das Flurstück 1648, Gemarkung Saulgau, wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 2624-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Metallbau Schwarzenbacher Str. 7“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt.

10. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

11. Archäologische Fundstellen (Hinweis auf § 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende Satzung über

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwarzenbacher Straße“

beschlossen:

I. Für das Gebiet des Bebauungsplans „Schwarzenbacher Straße“ wird folgendes festgesetzt:

- **Aus Gründen des Umweltschutzes**

1. Abwasserbehandlung (§ 74 Abs. 3 LBO)

Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht. Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, muss wenn möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über den öffentlichen Mischwasserkanal wird nur zugelassen, wenn der Bauherr durch ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten nachweist, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Sollen auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder Vergleichbares) besitzen.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Das Einleiten von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellwasser in die Mischabwasserkanalisation ist verboten. Die Verantwortung des Bauherrn, sich vor derartigem Wasser durch konstruktive Maßnahmen am Gebäude zu schützen, bleibt hiervon unberührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten ist.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Anlagenordnung wassergefährdender Stoffe –VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Befestigung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Fugensteine, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

3. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind auf den für bauliche Anlagen nicht benötigten Flächen Grünanlagen mit höherwachsenden, langlebigen, einheimischen Laubbäumen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Parkplatzflächen ist für jeweils 6 angefangene Stellplätze ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen „Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze“ enthalten sein. Zwischen den Parkreihen müssen Pflanzstreifen angelegt werden.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwarzenbacher Straße“.

III. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs. 7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau,

Doris Schröter
Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in der neuesten Fassung).

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr.: 1645, 1646, 1647, 1648, 1648/1, 1648/2, 1648/3, 1648/4, 1648/5, 1648/6, 1648/7, 1651, 1653, 1653/1, 1653/4, 1653/5, 1653/6, 1653/7, 1653/8 und Teile von Flurstück: 1000, 1641, 1644, 1653/3 und 1655 der Gemarkung Saulgau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Teil von Bad Saulgau. Im nördlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan „Schlehenrain/Zeppelinstraße“ an, im östliche Bereich endet der Geltungsbereich an der „Altshauser Straße, im südlichen Bereich beginnt die Feldlage Richtung Haid und im westlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan ebenfalls in den Außenbereich an. Hier befinden sich noch zwei Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Anwesen. Die Festsetzungen der umgebenden Flächen weisen Verkehrsflächen und Gewerbegebietsflächen aus.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 70.500 m².

2. Inhalt der rechtskräftigen Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Der am 14.09.1971 wirksam gewordene Bebauungsplan " Schwarzenbacher Straße " mit letztmaliger Änderung, in Kraft getreten am 11.07.1987 liegt zugrunde. Für den Geltungsbereich sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Gewerbegebiet, Sondergebiet für Einzelhandel und Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung dienen, vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der seit 25.08.2011 in Kraft getreten ist, wird die gesamte Fläche des Bebauungsplans als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Somit ist eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

3. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung und die Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG sind bei der Änderung berücksichtigt.

4. Angaben zum Bestand und zur Planung des Gebiets

4.1 Bestand

Die Flächen im Bebauungsplangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt. Darunter befinden sich u.a. ein Betrieb für Autolackierung, ein Bodenbelag-Fachgeschäft, ein Fitness-Studio, eine Versicherungsagentur, ein Möbelhaus-Fachmarkt, ein Autohaus und eine Fahrzeugaufbereitung sowie zwei Metallverarbeitungsbetriebe. Das südwestliche Grundstück ist nicht bebaut und wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland mit Obstbäumen genutzt. Auf den Flächen des Sondergebietes befindet sich ein ALDI-Markt.

Im Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m², in den Gewerbegebieten (§ 9 BauNVO) sind derzeit Gewerbebetriebe aller Art und Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit (> 800 m²) planungsrechtlich zulässig. Durch

eine bestandskräftige Baugenehmigung beträgt die momentane Verkaufsfläche des ALDI-Marktes im „Sonstigen Sondergebiet“ 1.040 m².

4.2 Planung

Der Gemeinderat hat am 29.07.2010 das Entwicklungskonzept Einzelhandelstandort Bad Saulgau beschlossen. Dieses wurde im August 2013 aktualisiert. Ziel dieses Konzeptes ist es, die allgemeine Strukturentwicklung im Einzelhandel für das Stadtgebiet zu steuern.

Des Weiteren wurde in dieser Sitzung die Verwaltung beauftragt die planungsrechtlichen Instrumente zu nutzen und alle relevanten Bebauungspläne auf Grund des Entwicklungskonzeptes zu ändern.

Entsprechend dem o.g. Entwicklungskonzept (Nr. 7 – Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung) sollen in den Plangebieten: An der Hochberger Straße, An der Hochberger Straße 2, An der Hochberger Straße 3, An der Moosheimer Straße, Ghai, Kessel, Robert-Bosch-Straße, Unterm Kirchberg, Westlich der Moosheimer Straße und Ziegeleschle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Am Standort Gewerbegebiet Süd (Schwarzenbacher Straße) in nicht integrierter Lage (=städtebaulicher Randlage) ist eine Einzelhandelsentwicklung prinzipiell nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. auch großflächigem Einzelhandel möglich, da von diesen nur geringen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Für rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen gilt der baurechtliche Bestandsschutz. Folgende baurechtlich-rechtmäßig genehmigte Verkaufsflächen mit der Lagebezeichnung „Schwarzenbacher Straße 1 und 1/1“ genießen diesen baurechtlichen Bestandsschutz. Die genehmigten Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gebäude „Schwarzenbacher Straße 1/1“ sind momentan stillgelegt und nicht betrieben. Am Gebäude „Schwarzenbacher Straße 1“ sind auf längere Sicht keine Vergrößerungen vorgesehen und auch nicht zulässig, da die zulässige Größe der Verkaufsfläche von max. 800 m² bereits überschritten ist.

4.3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Um die aufgeführten Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und eine Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere des Stadtzentrums Bad Saulgau – erreichen zu können, ist es erforderlich, die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB so zu ändern, dass der Vertrieb von zentrenrelevanten Sortimenten künftig im Plangebiet nicht mehr zulässig sein wird.

Für die ansässigen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt der gesetzliche Bestandsschutz. Hierdurch ist der ursprünglich rechtmäßig geschaffene Bestand vor Änderungen der gesetzlichen Grundlagen geschützt. Der Eigentümer hat durch den baurechtlichen Bestandsschutz einen Anspruch auf Genehmigung solcher Maßnahmen, die das Bauwerk erhalten und sichern sollen. Eine Erweiterung des vorhandenen Betriebs ist nicht mehr gewünscht, da der Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortiment im bisherigen Sondergebiet die Größe eines Einkaufszentrums (< 800 m²) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 1.040 m² bereits überschreitet.

Ein weiterer Grund für das Planungserfordernis ist der Verlauf der Baugrenze im östlichen Bereich des Plangebiets zur Altshäuser Straße hin. Diese sieht einen Abstand der Bebauung von 20 Metern vor. Da der Verlauf der Bundesstraße 32 durch Bad Saulgau zwischenzeitlich geändert wurde besteht hierfür keine Notwendigkeit mehr. Durch eine Verschiebung der Baugrenze soll den ansässigen Betrieben eine weitere Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll auch die für den südlichen Ortseingang prägende Baumreihe planerisch durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gesichert werden. Die momentan vorhandene Lücke auf Höhe des Flurstücks 1648/1 soll geschlossen werden, was im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Pflanzgebots dargestellt wird.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen in ausreichender Dimension vorhanden. Auch die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Die interne Erschließung ist über die „Schwarzenbacher Straße“ gesichert, diese mündet dann in die „Altshäuser Straße“.

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von einem zentralen Versorgungsbereich kann bei dem Plangebiet nicht gesprochen werden, da es hierfür sowohl in funktionaler wie auch in rechtlicher Hinsicht an den notwendigen Merkmalen fehlt. Inzwischen hat sich die Erreichbarkeit vor allem für die jenseits der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete geringfügig verschlechtert. Allerdings spielt der Versorgungsstandort eine wichtige Rolle für die Versorgung des Wohngebiets „Roßgarten“, solange die Nachfolge am Einzelhandelsstandort „Paradiesstraße“ noch nicht geklärt ist. Der Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten hat nach der Änderung der Art der baulichen Nutzung vom „Sonstigen Sondergebiet“ zum „Gewerbegebiet“ baurechtlichen Bestandsschutz. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche war und ist in Zukunft nicht mehr möglich, da die für Einkaufszentren zulässige Verkaufsfläche von < 800 m² bereits überschritten ist. Ein Aufrechterhalten des Einzelhandelsbetriebs ist durch den Bestandsschutz möglich. Somit hat die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf den Fortbestand des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs ALDI. Im restlichen Gewerbegebiet befinden sich noch weitere genehmigte Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Gebäulichkeiten stehen allerdings momentan leer. Für diese Gebäude gilt ebenfalls der baurechtliche Bestandsschutz. Hierbei handelt es sich um einen Kiosk mit ca. 27 m² und einer Verkaufsfläche „Elektro“ im Gebäude der „Schwarzenbacher Straße 1/1“.

Außerdem veräußert das Möbel Center der Fa. Möbel Braun in ihrer Filiale an der „Schwarzenbacher Straße 9“ zentrenrelevante Sortimente. Dies wird allerdings als untergeordnete Nische des Möbelhauses gesehen und ist somit nicht von der Änderung des Bebauungsplans betroffen.

7. Umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB

Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB sind durch die Änderungen nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen oder eine Veränderung von Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden.

Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 24.01.2017
Fachbereich 3 - Stadtplanung

Verfahrenshinweise (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- | | | |
|----|----------------------------------|--|
| 1. | Änderungsbeschluss | 10.07.2014 |
| 2. | Billigung des Planentwurfs | 10.07.2014/29.09.2016/
23.03.2017 |
| 3. | Auslegungsbeschluss | 29.09.2016/23.03.2017 |
| 4. | Auslegung/Beteiligung TÖB | 07.11. – 12.12.2016
17.04. – 22.05.2017 |
| 5. | Abwägung eingegangene Anregungen | 29.06.2017 |
| 6. | Empfehlungsbeschluss | |
| 7. | Satzungsbeschluss | 29.06.2017 |
| 8. | Öffentliche Bekanntmachung | 13.07.2017 |