



Bebauungsplan „Göldern-Ost“

1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Ausfertigung

Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensübersicht	3
2.	Satzung	4
A.	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (separates Blatt)	6
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
C.	Örtliche Bauvorschriften	8
3.	Begründung	9

VERFAHRENSÜBERSICHT

1.	Aufstellungsbeschluss	am	28.06.2021
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	08.07.2021
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am	28.06.2021
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	08.07.2021
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.08.2021 10.09.2021
6.	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	28.07.2021
7.	Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	14.03.2022
8.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	14.03.2022
AUSFERTIGUNG			17.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans		am	

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- der zeichnerische Teil vom 26.05.2014
- die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 26.05. / 02.12.2014
- die örtlichen Bauvorschriften vom 26.05. / 02.12.2014

§ 2 Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem geänderten zeichnerischen Teil vom 28.06.2021
- den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 28.06.2021
- den ergänzten örtlichen Bauvorschriften vom 10.06.2021

Beigefügt ist:

- Begründung zur Bebauungsplanänderung und zu den geänderten örtlichen Bauvorschriften vom 28.06.2021

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Göldern Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Göldern Ost“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 17.03.2022

.....
Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Siehe separates Blatt

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

Ziff. 1.2.1 wird wie folgt ergänzt:

Im Sondergebiet SO1 ist zusätzlich eine Packstation zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

Ziff. 2.2 wird wie folgt geändert

Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze:

Die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten) darf die Höhe von 410,50 m ü.NN nicht überschreiten.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Reichenau, den 28.06.2021

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

(Ziff. 2.2 - Bauvorschrift alt:

Je Gebäude sind max. 3 Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Davon kann eine Anlage ausnahmsweise in Form eines Pylons mit einer obersten Höhenbegrenzung von max. der Höhe des Gebäudes errichtet werden, jedoch nur ein Pylon je Grundstück.

Ausnahmen von der Anzahl und von der Größe bis max. 6,25 m² sind zulässig, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.)

Ziff. 2.2 wird wie folgt neu gefasst:

Je Gebäude sind max. 3 Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Davon kann eine Anlage ausnahmsweise in Form eines Pylons mit einer obersten Höhenbegrenzung von max. der Höhe des Gebäudes und einer maximalen Gesamtgröße von 13 m² (Ansichtsfläche einschließlich Sockel bzw. Fläche zwischen Stützen) errichtet werden, jedoch nur ein Pylon je Grundstück. Der Pylon darf ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Ausnahmen von der Anzahl und der Größe der Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei darf die Größe von max. 6,25 m² je Werbeanlage an Gebäuden nicht überschritten werden.

Hinweis: Die Erteilung der baurechtlichen Ausnahmeentscheidung für Pylone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist bei Betroffenheit der allgemeinen straßenrechtlichen Anbauverbotszone insbesondere von der straßenrechtlichen Beurteilung abhängig.

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

Reichenau, den 10.06.2021

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat am 08.12.2014 den Bebauungsplan „Göldern-Ost“ als Satzung beschlossen, in Kraft getreten ist der Bebauungsplan am 25.06.2015.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind einige Festsetzungen nochmals hinterfragt worden und der Gemeinderat hat aufgrund konkreter Bauanfragen entschieden, den Bebauungsplan in Teilen zu ändern. Die Änderung bezieht sich insbesondere auf folgende Punkte:

Im Südwestlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich das Grundstück der Firma Lidl, auf dem ein Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt errichtet worden ist.

Das Konzept, das die Firma Lidl verfolgt, hat sich seit der Beschlussfassung im Jahr 2014 geändert, so dass einige Festsetzungen nicht mehr eingehalten werden können.

Die zulässige Wandhöhe soll geändert werden.

Da diese Änderungen zu einer qualitativen Verbesserung des Konzepts führen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

2. Die Änderungen im Einzelnen

2.1 Änderung der Grundfläche des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt im SO1

Die Grundfläche für den Lebensmittelmarkt war bisher auf 1950 m² begrenzt. Nach dem neuen Konzept wird eine Grundfläche von 2070 m² benötigt.

Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO1 wurde zum Zeitpunkt der Planung des Bebauungsplans Göldern-Ost auf das seinerzeitige Ladenkonzept von Lidl abgestimmt. Die maximale Grundfläche von 1950 m² war für das damalige Ladenkonzept ausreichend dimensioniert.

Zwischenzeitlich hat sich die Marktsituation sowie die Ausrichtung der Kundenorientierung bei Lidl maßgeblich geändert, dem folgend auch das Grundriss- und Ladenkonzept. Stichpunktartig sind hier die wesentlichen Punkte angeführt:

- bessere Kundenorientierung durch Öffnung des Verkaufsraums durch ein giebelseitiges Schaufenster bis Unterkante Dach sowie einen großzügigen Eingangsbereich,
- maximale Höhe des Verkaufsraums bis Unterkante Dachhaut durch Verzicht einer abgehängten Decke im Hinblick auf einen kundenorientierten großzügigen Raumeindruck,
- qualitative und quantitative Aufwertung der Räume für Mitarbeiten:
- größere Fläche des Pausenraums mit räumlich abgetrennter Küchenzeile, Tageslicht und Frischluft durch überdachte Terrasse, separater Schulungsraum.

Der neue Ladentyp verfügt über deutlich größere Lagerflächen, im besonderen Flächen für gekühlte Waren. Daraus resultierend ergibt sich eine insgesamt größere Grundfläche.

Die maximale Verkaufsfläche von 800 m² bleibt davon unberührt und entspricht weiterhin den Maximalwerten aus den Festsetzungen im Bebauungsplan „Göldern-Ost“.

2.2 Packstation

Unmittelbar vor dem Gebäude des Lebensmittelmarkts an der südöstlichen Ecke nahe der Zufahrt soll eine Packstation von DHL ergänzt werden. Durch diese Einrichtung werden ca. 3 Stellplätze entfallen. Da deutlich mehr Stellplätze vorhanden sind, als nach der Stellplatzverordnung erforderlich wären, werden darin keine Probleme gesehen. Das zusätzliche Angebot der Packstation wird aber begrüßt.

2.3 Verschiebung des Baufensters Drogerie-Markt nach Süden

Die Gebäudebreite Lidl vergrößert sich durch das neue Grundrisskonzept um 80 cm.

Die Fahrspur in der Parkplatzanlage vor dem Eingang des Drogeriemarkts war bisher mit einer Breite von 6,50 m äußerst knapp bemessen. Unter dem Gesichtspunkt der höheren Verkehrssicherheit soll die Fahrgasse verbreitert werden, so dass 7,20 m nicht unterschritten werden.

Resultierend aus dem neuen Grundrisskonzept des Baukörpers Lidl und der Verbreiterung der Fahrspur im Parkplatz verschiebt sich das Baufenster des Drogeriemarkts um ca. 2,20 m nach Süden. Die angrenzenden zu begründenden Flächen des Baugrundstücks werden entsprechend verschoben. In der Bilanz ändern sich die Flächen nur äußerst unwesentlich, da die Größe des Baufensters nicht geändert wird.

2.4 Gebäudehöhe

Im alten Bebauungsplan war eine maximale Gebäudehöhe von 409,50 m ü.NN. festgesetzt. Damit waren Gebäude mit einer Höhe von im Mittel 11 m möglich. Nachdem bei zwei Bauanträgen 1 Meter höhere Wandhöhen zugelassen wurden, soll diese neue Höhe zukünftig für das gesamte Gewerbegebiet zugelassen werden. Da grundsätzlich eine mehrgeschossige Bebauung begrüßt wird, unterstützt diese Änderung die städtebaulichen Ziele.

2.5 Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.2 wird teilweise neu gefasst und konkretisiert. Dabei wird zugunsten des Ortsbilds zusätzlich die Größe der Pylone auf maximal 13 m² begrenzt.

Standort der Pylone: Im Sondergebiet sind die Baufenster mittels Baugrenzen unmittelbar um die geplanten Gebäude gelegt. Dadurch ist hier innerhalb der Baufenster kein Platz für den ansonsten ausnahmsweise zulässigen Pylon. Deshalb soll dieser nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Obwohl in allen Gewerbegebieten die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gesetzt wurde, sollen zur Gleichbehandlung auch hier die Pylone außerhalb dieser Fläche zugelassen werden.

2.6 Sonstige Festsetzungen und Bauvorschriften

Im Übrigen gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

Der zeichnerische Teil wird durch den neuen Plan mit den aktualisierten Grundstücksgrenzen (Stand November 2021) ersetzt.

<h2>3. Verfahren</h2>

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung werden keine Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Von einer Änderung des Umweltberichts kann deshalb abgesehen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Reichenau, den 28.06.2021