

Begründung zur 2. Änderung

des Bebauungsplanes "Kleb" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1 Planungsabsichten**1.1 Anlass der Planänderung****1.1.1 Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt**

Im Bebauungsplan von 23.02.2016 wurde für den geplanten großflächigen Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb auf Grundlage der GMA-Gutachten und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 950 m² beschränkt. Dabei wurden die regionalplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) und die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte in der Gemeinde Malterdingen berücksichtigt.

Nach Schließung des Getränkemarkts in der Straße Am Bienenberg konnte aufgrund des ergänzten GMA-Gutachtens die maximal zulässige Verkaufsfläche von 950 m² auf derzeit 1.050 m² im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhöht werden.

Der kleine Lebensmittelmarkt „EMMA“ in der Hauptstraße wurde im Januar 2018 aufgegeben. Die „freigewordene Verkaufsfläche“ soll nun dem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zugeschlagen werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird hierfür von 1.050 m² auf 1.200 m² erhöht. Hierfür wurde von der GMA ein ergänzendes Gutachten für die 2. Änderung erstellt.

1.1.2 Überprüfung der Verkaufsfläche

Die strukturelle Situation in der Gemeinde Malterdingen hat sich zwischenzeitlich wieder geändert. Der kleine Lebensmittelmarkt in der Hauptstraße wurde im Januar 2018 ersatzlos geschlossen.

Daher wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, welche schon die vorhergehenden Untersuchungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan vorgenommen hat, eine weitere ergänzende Stellungnahme zu deren „GMA-Gutachten für die Gemeinde Malterdingen (vom 04.01.2018)“ ausgearbeitet.

Von GMA wurde die genehmigte und im Bebauungsplan Fassung der 1. Änderung festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² aufgrund der mittlerweile eingetretenen Veränderungen (Schließung des Lebensmittelmarktes) untersucht, ob die abgeleitete Verkaufsfläche anzupassen ist, ohne dass schädliche Auswirkungen entstehen (OZ 1 Seite 4 der o.g. GMA-Ergänzung).

In OZ 4 (Fazit) Seite 8 der o.g. GMA-Ergänzung wird als Ergebnis geschrieben: „Die bereits angekündigte Schließung des EM-MA-Lebensmittelmarktes in Malterdingen zeigt geradezu exemplarisch den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel. Für die noch vorhandenen kleinflächigen Strukturen ist keine langfristige Perspektive erkennbar. Spätestens, wenn sich die Frage nach einer Betriebsnachfolge ergibt, bietet sich auf den bestehenden kleinen Flächen keine Perspektive. Daher wird der EM-MA-Markt in Malterdingen aus Altersgründen Anfang 2018 geschlossen.“

Vor diesem Hintergrund wurde die Frage der Dimensionierung eines Nahversorgers für Malterdingen neu bewertet. Daraus ergibt sich eine rechnerische Verkaufsfläche von 1.100 – 1.200 m², die aus der Grundversorgung für die Gemeinde Malterdingen abgeleitet wurde und

gleichzeitig die raumordnerischen Vorgaben (Kongruenzgebot) berücksichtigt. Da derzeit weiter von steigenden Umsätzen und Verbrauchsausgaben im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen ist, kann als Empfehlung eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² i. S. der Grundversorgung abgeleitet werden. Diese Empfehlung resultiert ausschließlich aus dem steigenden Bedarf in Malterdingen und der Schließung des EM-MA-Marktes (ca. 160 m²). Eine steigende Umlandbedeutung wurde nicht mit in die Berechnung einbezogen.

1.1.3 Bauvorhaben Grundstücke Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4)

Auf den beiden größeren Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) sind zwei Geschosswohngebäude für Senioren geplant. Um die beiden, für Malterdingen notwendigen Gebäude für Seniorenwohnungen realisieren zu können, sollen die planungsrechtlichen Vorschriften und die örtlichen Bauvorschriften geändert werden, so, dass die beiden Bauvorhaben realisiert werden können, aber die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und für die Angrenzer keine Beeinträchtigungen entstehen. Hierfür sind geringfügige Änderungen bei der Grundflächenzahl, der Höhe von Garagen, den Stellplätze und bei der Grenzbebauung erforderlich. Im Bebauungsplan sind bereits die beiden Grundstücke als größere Baugrundstücke für den Geschosswohnbau vorgesehen.

1.1.4 Planungsziele der 2. Änderung

Die Planungsziele der 2. Bebauungsplanänderung sind die Anpassung der maximal zulässigen Verkaufsfläche nach dem aktuellen Stand zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Malterdingen und die Realisierung der beiden Geschosswohngebäude für Senioren.

2 Änderungsverfahren

2.1 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt.

§ 13 a Abs. 1 BauGB: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

§ 13 a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städte-bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Die Änderung dient durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche der „Innenentwicklung“ der Gemeinde Malterdingen. Durch die Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Größe der Baufenster) nicht vergrößert. Die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 auf 1.200 qm wird der aktuellen Bedarfsberechnung angepasst und dient der Sicherung einer ausreichenden Lebensmittelversorgung (Sicherung der Infrastruktur).

Durch die Änderungen auf den beiden Wohnbaugrundstücken sollen die geplanten Geschosswohngebäude mit einer entsprechenden Anzahl von Wohnungen errichtet werden können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei nicht vergrößert. Lediglich die Fläche für Garagen und Stellplätze wird geändert und vergrößert und der erforderlichen Anzahl der Stellplätze angepasst. Zur Reduzierung der Versiegelung müssen die geplanten Stellplätze „wasserdurchlässig“ errichtet werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es gibt nach § 13 a Abs. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die „Nutzungsergänzungen“ haben keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert.

Die 2. Bebauungsplanänderung erfolgt nach Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden parallel zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist im Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ und als Wohnbaufläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 950 qm beschränkt.

Die Bebauungsplanänderung mit einer Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird der VVG Emmendingen wird maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet angepasst.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Vergrößerung der Verkaufsfläche

In der planungsrechtlichen Vorschrift OZ 1.1.2.2 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im „Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ von 1.050 m² auf 1.200 m² erhöht.

4.2 **Baufensterverschiebung**

Die überbaubare Grundstücksfläche (das Baufenster) auf dem Grundstück Plan-Nr. 15 (Flst.Nr. 5653/4) wird um 0,70 m nach Süden verschoben.

4.3 **Flächen für Garagen und Stellplätze**

Die im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) werden vergrößert und den Bauvorhaben angepasst. Sie sind auf der Nordseite und zwischen den beiden Gebäuden geplant. Die ehemals vorgesehenen Flächen zu den angrenzenden Grundstücken Plan-Nr. 12 im Nordosten und 13 im Westen entfallen. Die geplanten Doppelparker-Garagen sind auf der Südseite der Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Lebensmittelmarkt) geplant und zu errichten. Durch die neue Lage der Stellplätze werden die angrenzenden Nachbarn nicht beeinträchtigt.

4.4 **Grundflächenzahl**

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bei der Anrechnung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen usw. um maximal 50 von Hundert überschritten werden. Bei den beiden Bauvorhaben mit der erforderlichen Anzahl nachzuweisender Stellplätze auf dem Grundstück wird in beiden Fällen die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten. Um die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken errichten zu können, wird für die beiden Grundstücke Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Die Überschreitung darf maximal 70 von Hundert betragen. Die wird im der neu aufgenommenen planungsrechtlichen Festsetzung OZ 1.2.5 geregelt.

4.5 **Maximale Traufhöhe von Garagen**

In den planungsrechtlichen Vorschriften in OZ 1.2.3.1 ist für Nebenanlagen und Garagen eine maximal 3,50 m hohe Traufhöhe zugelassen. Die Traufhöhe der Doppelparker-Garagen beträgt aber 4,50 m. Daher wird in OZ 1.2.3.1 auf den Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) die maximal zulässige Traufhöhe für Garagen von 3,50 m auf 4,50 m erhöht. Siehe auch OZ 4.6 Abstandsflächen.

4.6 **Örtliche Bauvorschrift zu Abstandsflächen**

Aus Gestaltungsgründen werden zur Errichtung der geplanten Doppelparker-Garagen örtliche Bauvorschriften in OZ 2.9 erlassen. Um angrenzende Wohnbaugrundstücke durch größere Höhe von 4,50 m müssen die geplanten Doppelparker-Garagen auf den Grundstücken Plan-Nrn. 14 und 15 (Flst.Nrn. 5653/3 und 5653/4) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als grenzständige Garagen errichtet werden. Die Seitenlänge einer Doppelparker-Garage wird auf 6,20m begrenzt. Im Zeichnerischen Teil ist der Standort vorgegeben. Die Grenzständigkeit zum Grundstück des Lebensmittelmarktes beeinträchtigt das Grundstück sowie dessen Betriebsablauf nicht, weil zwischen der Grundstücksgrenze und dem Betriebsgelände noch der ca. 7,60 m breite Abflussgraben mit Böschung verläuft.

Auf beiden Grundstücken überschreiten die Gesamtlängen der geplanten grenzständigen Garagen und Nebenanlagen (Doppelparker-Garagen und Müllcontainerabstellboxen) die Gesamtlänge von 15,00 m nach § 6 Abs. 1 LBO. Auch hier soll eine Überschreitung zugelassen werden. Die maximal zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung wird für beide Grundstücke mit 17,50 m festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke entsteht dabei nicht, weil die Doppelparker-Garagen nicht an benachbarte Wohnbaugrundstücke angrenzen und die Müllcontainerabstellboxen nur relativ kleine Nebenanlagen mit einer Länge von ca. 5,30 m sind.

5. **Städtebauliche Daten**

Die städtebaulichen Daten ändern sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

allgemeines Wohngebiet	ca. 6.660 qm	33,65 %
SO Lebensmitteleinzelhandel	ca. 8.081 qm	40,83 %
öffentliche Grünflächen - Anlage	ca. 718 qm	3,63 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 35 qm	0,18 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 4.296 qm</u>	<u>21,71 %</u>
Gesamtfläche	ca. 19.790 qm	100,00 %

6. Kosten

Durch die 2. Änderung entstehen keine neuen Kosten bezüglich Erschließung. Es fallen lediglich die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung an.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 12.06.2018

.....
Allgayer, Stadtplaner