



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„XII – Dilläcker/Hettinger Tal“

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 04.04.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet und seitheriges Planungsrecht	1
4.	Einzelhandelsgutachten	2
5.	Umfang der Änderungen	3
6.	Auswirkungen der Planung	3
7.	Zeitplan	3

1. Anlass und Planungsziele

Der Lebensmitteldiscounter Penny in der Straße „Zu den Dilläckern“ am westlichen Stadtrand der Kernstadt Buchen plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche, um im Rahmen einer Modernisierung die innere Struktur neu zu ordnen zu können. Durch die Neugestaltung und Vergrößerung des Verkaufsbereichs wird der Markt den heutigen Ansprüchen der Kunden an einen modernen Verbrauchermarkt angepasst. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist notwendig, um den Markt wettbewerbsfähig zu halten und damit den Standort Buchen zu sichern.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „XII – Dilläcker/Hettinger Tal“ lässt derzeit nur eine Verkaufsflächengröße von maximal 850 m² zu. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Umstrukturierung ist die Erhöhung der Verkaufsflächengröße auf 950 m² und daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht) wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet und seitheriges Planungsrecht

Maßgebend für die Bebauungsplanänderung ist der Änderungsbereich, wie er in der Planzeichnung festgesetzt ist. Er umfasst eine Fläche von 4.783,47 m². Die Änderung beschränkt sich dabei auf die festgesetzte Nutzung SO_{LM} – Sonstiges Sondergebiet: Lebensmittelmarkt (s. Kapitel 5. Umfang der Änderungen).

Darüber hinaus wurden an den zeichnerischen Festsetzungen keine Änderungen vorgenommen.

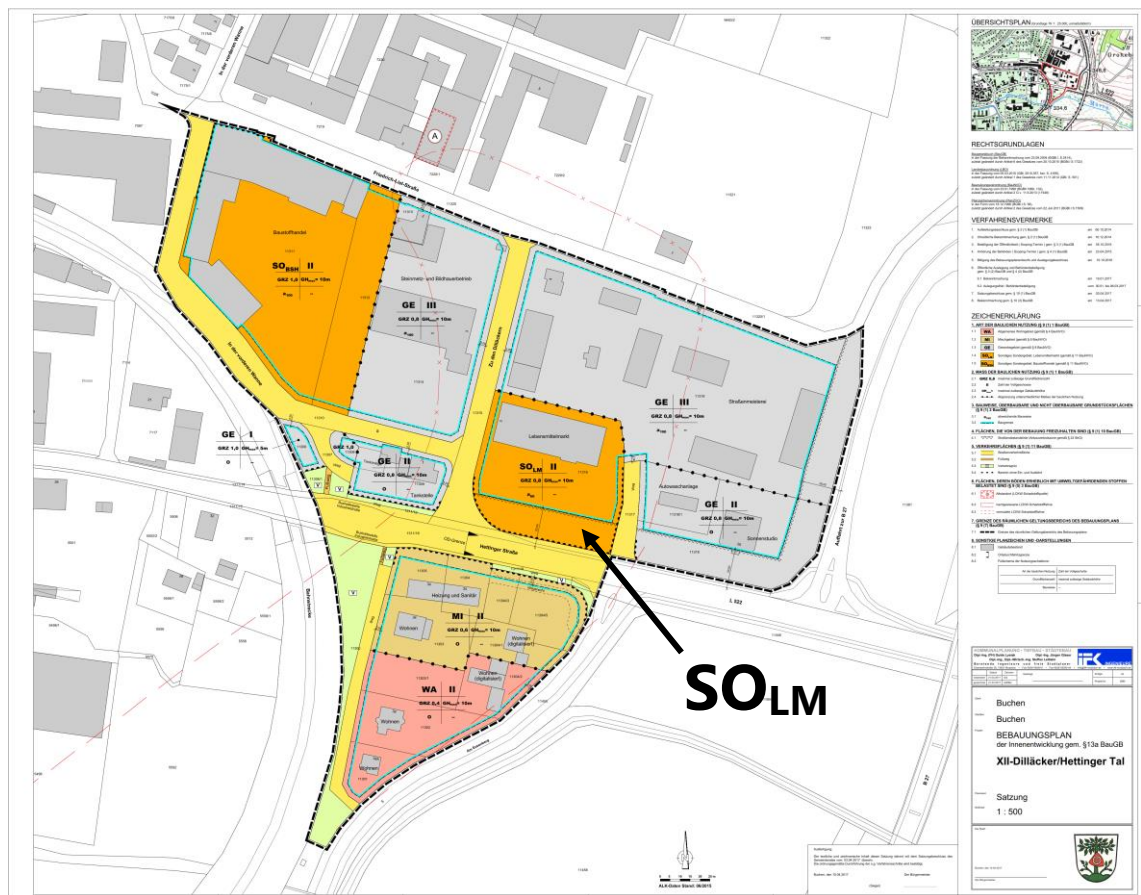


Abb. 1: Bebauungsplan XII – Dilläcker/Hettinger Tal (Quelle: IFK-Ingenieure/Stadt Buchen)

4. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche des Penny Discounters von ca. 839 m² auf maximal 950 m² und der dafür erforderlichen Erhöhung der festgesetzten maximalen (Gesamt-)Verkaufsfläche wurde im Mai 2023 durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg) eine „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters in Buchen, Zu den Dilläckern 2“ erstellt. Diese lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die raumordnerischen Bewertungskriterien Zentralitätsgebot/Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten.

Hinsichtlich des Bewertungskriteriums Integrationsgebot lässt sich jedoch festhalten, dass der Standort aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb des festgelegten zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Da der Standort jedoch eine maßgebliche Versorgungsfunktion für die südlich des Standortes gelegenen Wohngebiete und das gesamte südöstliche bzw. östliche Stadtgebiet inkl. des Stadtteils Hettingen, Rinschheim und Götzingen übernimmt, verweist der Fachgutachter auf die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz 1.7.3.1. des Regionalplans, nach der *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in*

Betracht kommen, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Das Fachgutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

5. Umfang der Änderungen

Zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit durch Modernisierungsmaßnahmen des Lebensmitteldiscounters erfolgt eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 850 m² auf 950 m². Die Festsetzung wird dabei so modifiziert, dass dem Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 Rechnung getragen wird, wonach sich keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ergibt. Es wurde daher die Verkaufsflächengröße bezogen auf die Grundstücksfläche im Sondergebiet auf 19,86 % beschränkt. Daraus ergibt sich für das Sondergebiet eine maximale Verkaufsflächengröße von rd. 950 m².

Der Anteil von zeitlich befristeten Aktionswaren bleibt weiterhin mit maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt bzw. erhöht sich flächenmäßig analog dazu.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die Anhebung der Verkaufsfläche sind keine negativen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima und Landschaftsbild zu erwarten. Da durch die Änderung der Festsetzung zur Verkaufsflächengröße keine Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist, wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

7. Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de