

BEBAUUNGSPLAN
„Fachmarktzentrum
Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Erneuter Entwurf vom 28.09.2020

| | |
|--|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: | 22.05.2017 |
| Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 22.05.2017 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: | 12.06.2017 bis 12.07.2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: | 06.06.2017 |
| <u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss: | 19.10.2020 |
| <u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB: | bis |
| <u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom: | |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: | |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Erbach, den

.....
Bürgermeister Achim Gaus

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: **28.09.2020**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“
(nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, rechtskräftig seit 26.08.2010 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

| SO | <p>Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Fachmarktzentrum nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet ist unterteilt in SO¹, SO² und SO³.</p> <p>Für jedes der drei Sondergebiete ist explizit festgelegt, welche Nutzungen/ Sortimente zulässig sind. Die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente werden dabei zum Schutz der Innenstadt von Erbach mittels einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) begrenzt.</p> <p>Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Baugrundstück gelten die Flächenanteile der jeweiligen Flurstücke, die sich innerhalb des festgesetzten Sondergebiets befinden.</p> <p>Im Sondergebiet SO¹ gilt:</p> <p>Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 5.550 m² bzw. 53,0 % der Baugrundstücksflächen im gesamten Sondergebiet SO¹.</p> <p>Gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen/Sortimente zulässig:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nutzung/ Sortiment</th> <th>Verkaufsflächenzahl (VFZ)</th> <th>Verkaufsflächen im SO¹ insgesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lebensmittel-Vollsortimenter</td> <td>0,3200</td> <td>3.550 m²</td> </tr> <tr> <td>Textildiscounter</td> <td>0,1719</td> <td>1.800 m²</td> </tr> <tr> <td>Nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan)</td> <td>0,1910</td> <td>2.000 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Weiterhin zulässig sind die für die o.g. Nutzungen erforderlichen Stellplätze.</p> <p>In dem im zeichnerischen Teil separat ausgewiesenen Bereich ist der Standort eines Mobilfunkmastes mit einer maximalen Höhe von 32 Meter zulässig.</p> | Nutzung/ Sortiment | Verkaufsflächenzahl (VFZ) | Verkaufsflächen im SO ¹ insgesamt | Lebensmittel-Vollsortimenter | 0,3200 | 3.550 m ² | Textildiscounter | 0,1719 | 1.800 m ² | Nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan) | 0,1910 | 2.000 m ² |
|--|--|--|---------------------------|--|------------------------------|--------|----------------------|------------------|--------|----------------------|--|--------|----------------------|
| Nutzung/ Sortiment | Verkaufsflächenzahl (VFZ) | Verkaufsflächen im SO ¹ insgesamt | | | | | | | | | | | |
| Lebensmittel-Vollsortimenter | 0,3200 | 3.550 m ² | | | | | | | | | | | |
| Textildiscounter | 0,1719 | 1.800 m ² | | | | | | | | | | | |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan) | 0,1910 | 2.000 m ² | | | | | | | | | | | |

| | <p>Im Sondergebiet SO² gilt:</p> <p>Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.100 m² bzw. 20,4 % der Baugrundstücksflächen im gesamten Sondergebiet SO².</p> <p>Gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen/Sortimente zulässig:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nutzung/ Sortiment</th> <th style="text-align: center;">Verkaufsflächenzahl (VFZ)</th> <th style="text-align: center;">Verkaufsflächen im SO² insgesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Sportfachmarkt</td><td style="text-align: center;">0,0327</td><td style="text-align: center;">600 m²</td></tr> <tr><td>Kleinformel/ Küchen/ Heimtextilien</td><td style="text-align: center;">0,0816</td><td style="text-align: center;">1.500 m²</td></tr> <tr><td>Bio-Supermarkt</td><td style="text-align: center;">0,0272</td><td style="text-align: center;">500 m²</td></tr> <tr><td>Drogeriewaren</td><td style="text-align: center;">0,0762</td><td style="text-align: center;">1.400 m²</td></tr> <tr><td>Deko/ Ambiente/ Haushalt</td><td style="text-align: center;">0,0272</td><td style="text-align: center;">500 m²</td></tr> <tr><td>E-Bike-Shop, Fahrräder, Fahrradzubehör</td><td style="text-align: center;">0,0272</td><td style="text-align: center;">500 m²</td></tr> <tr><td>Schuhe</td><td style="text-align: center;">0,0299</td><td style="text-align: center;">550 m²</td></tr> <tr><td>Baumarkt</td><td style="text-align: center;">0,0816</td><td style="text-align: center;">1.500 m²</td></tr> <tr><td>Weißer Ware, untergeordnet Kleingeräte</td><td style="text-align: center;">0,0816</td><td style="text-align: center;">1.500 m²</td></tr> <tr><td>KFZ-Bedarf und Zubehör</td><td style="text-align: center;">0,0816</td><td style="text-align: center;">1.500 m²</td></tr> <tr><td>Jagd- und Angelbedarf</td><td style="text-align: center;">0,0436</td><td style="text-align: center;">800 m²</td></tr> <tr><td>Arbeitssicherheit und Kleingeräte</td><td style="text-align: center;">0,0816</td><td style="text-align: center;">1.500 m²</td></tr> <tr><td>Camping inkl. Outdoor</td><td style="text-align: center;">0,0816</td><td style="text-align: center;">1.500 m²</td></tr> <tr><td>Nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan)</td><td style="text-align: center;">0,1632</td><td style="text-align: center;">3.000 m²</td></tr> </tbody> </table> <p>Weiterhin zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fitness-Center mit einer maximalen Fläche von 800 m² - Indoor-Spielepark mit einer maximalen Fläche von 1.500 m² - Waschstraße mit einer maximalen Fläche von 300 m² - die für die o.g. Nutzungen erforderlichen Stellplätze. <p>Das Gebäude Heinrich-Hammer-Straße 12 hat Bestandsschutz. Ergänzend zur Nutzung sind Garagen und Nebenanlagen zulässig, die dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.</p> <p>Im Sondergebiet SO³ gilt:</p> <p>Zulässig sind die für die Nutzungen der Sondergebiete des Plangebiets erforderlichen Stellplätze.</p> | Nutzung/ Sortiment | Verkaufsflächenzahl (VFZ) | Verkaufsflächen im SO ² insgesamt | Sportfachmarkt | 0,0327 | 600 m ² | Kleinformel/ Küchen/ Heimtextilien | 0,0816 | 1.500 m ² | Bio-Supermarkt | 0,0272 | 500 m ² | Drogeriewaren | 0,0762 | 1.400 m ² | Deko/ Ambiente/ Haushalt | 0,0272 | 500 m ² | E-Bike-Shop, Fahrräder, Fahrradzubehör | 0,0272 | 500 m ² | Schuhe | 0,0299 | 550 m ² | Baumarkt | 0,0816 | 1.500 m ² | Weißer Ware, untergeordnet Kleingeräte | 0,0816 | 1.500 m ² | KFZ-Bedarf und Zubehör | 0,0816 | 1.500 m ² | Jagd- und Angelbedarf | 0,0436 | 800 m ² | Arbeitssicherheit und Kleingeräte | 0,0816 | 1.500 m ² | Camping inkl. Outdoor | 0,0816 | 1.500 m ² | Nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan) | 0,1632 | 3.000 m ² |
|--|--|--|---------------------------|--|----------------|--------|--------------------|------------------------------------|--------|----------------------|----------------|--------|--------------------|---------------|--------|----------------------|--------------------------|--------|--------------------|--|--------|--------------------|--------|--------|--------------------|----------|--------|----------------------|--|--------|----------------------|------------------------|--------|----------------------|-----------------------|--------|--------------------|-----------------------------------|--------|----------------------|-----------------------|--------|----------------------|--|--------|----------------------|
| Nutzung/ Sortiment | Verkaufsflächenzahl (VFZ) | Verkaufsflächen im SO ² insgesamt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sportfachmarkt | 0,0327 | 600 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kleinformel/ Küchen/ Heimtextilien | 0,0816 | 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bio-Supermarkt | 0,0272 | 500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Drogeriewaren | 0,0762 | 1.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Deko/ Ambiente/ Haushalt | 0,0272 | 500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-Bike-Shop, Fahrräder, Fahrradzubehör | 0,0272 | 500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Schuhe | 0,0299 | 550 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baumarkt | 0,0816 | 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Weißer Ware, untergeordnet Kleingeräte | 0,0816 | 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KFZ-Bedarf und Zubehör | 0,0816 | 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jagd- und Angelbedarf | 0,0436 | 800 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arbeitssicherheit und Kleingeräte | 0,0816 | 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Camping inkl. Outdoor | 0,0816 | 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan) | 0,1632 | 3.000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>z.B. 8.900 m²</p> | <p>Maximal zulässige Grundfläche Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO¹) beträgt 8.900 m².</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO²) beträgt 9.700 m².</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche inklusive der mitzurechnenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entspricht der Fläche des Sondergebietes.</p> |
|-------------------------------------|---|

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“
(nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, rechtskräftig seit 26.08.2010 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Änderungen und Ergänzungen** Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“:

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwege) und der Fläche der Deutschen Bahn AG in einem 15 Meter breiten Streifen generell unzulässig. Im restlichen Plangebiet sind diese nur in Verbindung mit der Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Anzahl und Maß von gewerblich genutzten Werbeanlagen darf maximal 50% der zugelassenen Fläche betragen.</p> <p>Verfahrensfreie Vorhaben sind auf die festgelegte Fläche anzurechnen.</p> <p>Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen. Außerdem sind sie mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten. Als Werbeanlagen gelten auch freistehende Werbeanlagen, wie Werbefahnen und Pylone.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Fenster und Türen nicht verdecken oder überschneiden.</p> <p>Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkung verursachen.</p> <p>Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Sind in einem Gebäude mehrere Betriebsstätten vorhanden, sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.</p> <p>Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sowie blinkende und pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind nur indirekte Beleuchtungen. Beleuchtete Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die maximale Fläche der Werbeanlagen an Gebäuden beträgt pro Gebäudeseite max. 50 m².</p> <p>Freistehende Werbeanlagen, wie Schilder, Fahnenmasten, Pylone, etc. dürfen eine Höhe von 15 Meter nicht überschreiten. Sie haben einen Abstand von mindestens 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche der Deutschen Bahn AG einzuhalten (Ausnahme Fremdwerbung: 15m – s.o.). Die maximale Größe einer Ansichtsfläche beträgt 15 m². Die maximale Größe der gesamten Ansichtsflächen einer freistehenden Werbeanlage beträgt 50 m². Pro Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.</p> |
|--|---|

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, rechtskräftig seit 26.08.2010 (siehe Anlage), sind **mit folgenden Ergänzungen** Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“:

1. Große Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die Überflutungsflächen aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Der Wasserspiegel kann innerhalb der gekennzeichneten Flächen bis zu einer Höhe von 479,6 m ü NN. ansteigen.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, grundsätzlich möglich. Allerdings sollen auch dort Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sind hochwasserangepasst zu planen und zu bauen.

IV. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planerfordernis

Die Stadt Erbach ist als Unterzentrum darauf bedacht, eine ausreichende, attraktive und kongruente Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zu gewährleisten. Daher hat die Stadt Erbach vor etwa 10 Jahren zur Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des ehemaligen Handelshofes und der ehemaligen Skifabrik „Erbacher“ an der Heinrich-Hammer-Straße durchgeführt und für das ca. 4,2 ha große Areal den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, rechtskräftig seit 26.08.2010, aufgestellt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich immer wieder gezeigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nicht ausreichen, um die Ladeneinheiten des Fachmarktzentrums zu füllen und damit für eine ausreichende Attraktivität des Standorts zu sorgen. Daher wurden immer wieder weitere Nutzungen im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren nachgenehmigt. Im Jahr 2011 hat die Stadt den Bebauungsplan geändert und den Tierbedarfsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² als Nutzung im SO₂ ausgeschlossen.

Nachdem die Betreiber des Fachmarktzentrums Heinrich-Hammer-Straße noch immer mit Leerstand zu kämpfen haben, soll nun der Bebauungsplan geändert und weitere Nutzungen, die für die Entwicklung der Innenstadt unschädlich sind, zugelassen werden. Im Gegenzug können für die Innenstadtentwicklung wichtige Gewerbe (z.B. Gaststätten, Teilflächen Schuhe) ausgeschlossen bzw. reduziert werden. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der tatsächlich baugenehmigten Nutzung in der Heinrich-Hammer-Straße seit vielen Jahren nicht mehr entspricht, trägt die Bebauungsplanänderung auch dazu bei, wieder rechtmäßige Zustände herzustellen und allen Beteiligten Planungssicherheit zu geben. Die aktuelle Situation wird weder der Innenstadt von Erbach, noch dem Standort Heinrich-Hammer-Straße gerecht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu beachten, dass der Gemeinderat im Jahr 2012 ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet hat. Nach dem Einzelhandelskonzept „Innenstadtoffensive Erbach (Donau)“ liegt das Plangebiet nicht im zentralörtlichen Versorgungskern, sondern in einem Innenstadtergänzungsbereich.

Mit Beschluss vom 17.10.2016 (BV 109/2016) hat der Stadtrat Erbach entschieden, dass dieser Innenstadtergänzungsbereich auf Ebene der Regionalplanung als „Zentraler Versorgungsbereich – Innenstadt“ ausgewiesen wird und Sortimentsbeschränkungen zu Gunsten der westlich von der Bahnlinie gelegenen Einzelhandelsbetrieben auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat aus diesem Grund am 22.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die zum Regionalverband Donau-Iller zählende Stadt Erbach ist landesplanerisch als Unterzentrum eingestuft. Die Stadt liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm – Erbach – Ehingen – Munderkingen – Riedlingen.

Der aktuell gültige Regionalplan enthält keine konkreten Ziele zur Steuerung des Einzelhandels. Nachdem der gültige Regionalplan aus dem Jahr 1987 stammt und mittlerweile fünf Teilfortschreibungen umfasst, ist der Regionalverband Donau-Iller zwischenzeitlich in eine Gesamtfortschreibung eingestiegen und hat hierzu bereits das Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Im Hinblick auf den Einzelhandel will die Regionalplanung steuernd eingreifen und ein Instrumentarium schaffen, das für alle Kommunen gleichermaßen gilt. Der kommunalen Planungshoheit soll ein hoher Stellenwert eingeräumt werden und gleichzeitig soll die Ansiedlung von regionalbedeutsamem Einzelhandel so geregelt werden, dass der interkommunalen Zusammenarbeit zentrale Bedeutung zukommt.

Das Regionalplankapitel Einzelhandel soll nach Angaben des Regionalverbands transparente Vorgaben für die Kommunen liefern und dadurch den Einzelhandel in Anlehnung an das System der zentralen Orte dauerhaft stärken. Die regionale Abstimmung soll helfen, strukturelle, städtebauliche und raumordnerische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Gleichzeitig sollen Genehmigungsabläufe beschleunigt und die Notwendigkeit für Einzelgutachten reduziert werden.

Als wichtiges Element sind hierbei regionalplanerisch festzulegende Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen, in denen zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig anzusiedeln ist. Zusätzlich sollen Entwicklungsbereiche um diese Innenstadtabgrenzungen festgelegt werden, um nicht den Bestand festzuschreiben, sondern auch eine perspektivische Planung zu ermöglichen.

Sowohl nach dem aktuell gültigen Regionalplan als auch nach der geplanten Änderung des Regionalplans gehört das Plangebiet zur Erbacher Innenstadt. Damit ist bereits das Integrationsgebot erfüllt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans einer maximal zulässigen, d.h. raumordnerisch tragfähigen Verkaufsflächengröße ist gewährleistet, dass auch die anderen landesplanerischen Gebote bzw. Verbote (das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot) beachtet werden. Siehe hierzu auch 5. Planungsziele und Planungskonzeption → Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet an der Heinrich-Hammer-Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel (SB-Warenhaus / Fachmärkte)“ mit 9.700 m² VK dargestellt (11. Änderung, rechtskräftig seit 02.12.2010).

Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ und kann dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Im Norden bildet die Donaustetter Straße den Abschluss des Plangebietes. Die nordwestliche Abgrenzung wird durch das angrenzende Bahngelände gebildet. Im Süden ragt der Geltungsbereich bis zur bestehenden Waschanlage und dem Weg mit der Flst.-Nr. 1500/5. Die östliche Grenze wird durch die Heinrich-Hammer-Straße gebildet, welche noch innerhalb des Plangebiets liegt.

4. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich östlich des Bahnhofes und somit am Innenstadtrand der Stadt Erbach. Im Norden wird das Plangebiet durch die Donaustetter Straße und im Osten durch die Heinrich-Hammer-Straße begrenzt. Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Raitwaiden“ als Gewerbegebiet und das Sondergebiet Einzelhandel „Heinrich-Hammer-Straße“ liegen östlich der Heinrich-Hammer-Straße. Im Süden liegen die Tennisanlagen und weitere Sportanlagen des TSV Erbach. In der Mitte des Plangebiets verläuft von West nach Ost der Erlenbach.

Seit Jahrzehnten wird auf dem Areal großflächiger Einzelhandel betrieben. Die im 19. Jahrhundert erbaute gewerblich betriebene Hammer-Villa liegt südwestlich des Erlenbaches. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Autowaschanlage. Oberhalb der Autowaschanlage grenzt die Unterführung zum Bahnhofsgelände an.

Eigentum

Mit Ausnahme der Heinrich-Hammer-Straße befindet sich das Plangebiet in privatem Eigentum.

5. Planungsziele und Planungskonzeption

Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels

Die Stadt Erbach hat im Februar 2012 die imakomm AKADEMIE GmbH in Aalen mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Ziel der „Innenstadtoffensive Erbach (Donau)“ war es, inhaltliche und räumliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt von Erbach mit Fokus auf der Erlenbachstraße bzw. den Standortlagen westlich der B 311 zu definieren, um diese Bereiche wieder neu zu beleben.

Hierfür wurde der zentrale Versorgungsbereich (=Innenstadt von Erbach) definiert und konkret abgegrenzt. Grundsätzliche Strategien und Ziele der Einzelhandelssteuerung wurden in einem Standortkonzept räumlich konkretisiert. Als sachliches Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Erweiterungen) enthält das Konzept eine ortsspezifische Sortimentsliste („Erbacher Liste“).

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB verabschiedet und hat nun eine interne Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat. Damit stellt das Einzelhandelskonzept die Richtschnur für Verwaltung und Rat bei Entscheidungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Erweiterung oder grundlegender Sortimentsänderungen (Nutzungsänderungen bei bestehendem Bebauungsplan) dar. Es steht als informelles Planungsinstrument unter dem Abwägungsvorbehalt, d.h. es kann in Ausnahmefällen von den Regelungen des Konzeptes abgewichen werden.

Im Einzelhandelskonzept wird das innerstädtische Gebiet Erbachs in zwei Bereiche unterteilt:

1. Einerseits einen zentralen Versorgungsbereich, der im Wesentlichen die Erlenbachstraße, die Ehinger Straße, den Bereich Bahnhof und die Donaustetter Straße umfasst,
2. andererseits den räumlich durch die Bahnlinie vom zentralen Versorgungsbereich separierten und nicht zum zentralen Versorgungsbereich zu zählenden Innenstadtergänzungsbereich. Dieser umfasst im Wesentlichen die Standortlagen an der Heinrich-Hammer-Straße.

Im zentralen Versorgungsbereich soll eine Konzentration der künftigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Angebotsentwicklung (Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel) erfolgen. Planungsrechtlich sind Ansiedlungen in den genannten Bereichen im zentralen Versorgungsbereich uneingeschränkt möglich. Im Innenstadtergänzungsbereich, also im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“, soll ein qualifizierter Bestandsschutz für dort ansässige Einzelhandelsbetriebe bestehen. Untergeordnete Verkaufsflächenenerweiterungen sind jedoch weiterhin möglich. Neuansiedlungen von nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gleiches gilt auch für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Damit wurde klar signalisiert: Die künftige Innenstadtentwicklung soll im westlichen Innenstadtbereich (zentralen Versorgungsbereich) erfolgen. Der Innenstadtergänzungsbereich soll ein wirtschaftliches Betreiben für die bestehenden Betriebe ermöglichen, er soll aber nicht weiter ausgebaut werden.

Im Regionalplan galt die Heinrich-Hammer-Straße bislang als Innenstadtbereich. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans kam nun die Frage auf, wie der im Innenstadtkonzept der Stadt Erbach betitelte „Innenstadtergänzungsbereich“ zu werten ist. Bei einer Besprechung mit dem Regionalverband Donau-Iller wurde klargestellt, dass es auf Ebene der Landes- und Regionalplanung einen solchen „Innenstadtergänzungsbereich“ nicht gibt und ein Bereich entweder zur Innenstadt gehört oder nicht.

Der Stadtrat der Stadt Erbach hat deshalb am 17.10.2016 beschlossen, dass die Heinrich-Hammer-Straße auf Landes- und Regionalplan-Ebene als Innenstadtbereich zu werten ist und dass soweit die Stadt hier jedoch nicht alle innenstadtrelevanten Sortimente zulassen möchte, dies auf Ebene der Bauleitplanung steuern wird.

Der Regionalverband Donau-Iller hat deshalb in seiner Fortschreibung des Regionalplans die Heinrich-Hammer-Straße als Innenstadtbereich (Stadt- und Ortskern), in welchem alle innenstadtrelevanten Sortimente zulässig sind, ausgewiesen.

Damit gehört die Heinrich-Hammer-Straße sowohl nach dem „alten“ Regionalplan als auch nach der geplanten Änderung des Regionalplans (in Teilbereichen) zur Erbacher Innenstadt. Dies entspricht auch der Beschlusslage des Erbacher Stadtrats vom 17.10.2016.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ sollen nun weitere, teilweise zentrenrelevante Branchen und Sortimente zugelassen werden, um den Leerstand im Fachmarktzentrum zu reduzieren und dessen Attraktivität zu steigern. Im Gegenzug werden andere zentrenrelevante Nutzungen und Sortimente, welche für die Vitalität der Innenstadt von größerer Bedeutung sind, aus dem Bebauungsplan gestrichen, und damit deren Bestandsschutz aufgehoben. Damit nutzt der Gemeinderat die ihm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Verfügung stehenden Abwägungsmöglichkeiten.

Im Zuge der Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen soll das Sortiment Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² im ausgewiesenen SO² festgesetzt werden. Der bereits am Standort bestehende (und auch baurechtlich genehmigte) Anbieter Müller soll damit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nachdem der Standort sich innerhalb der im Regionalplan geplanten Ausweisung des Zentralörtlichen Versorgungskerns befindet und im Einzelhandelskonzept der Stadt Erbach als Innenstadtergänzungsbereich (Teil des Zentralen Versorgungsbereichs) ausgewiesen ist, ist für das zentrenrelevante Sortiment Drogeriewaren das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot zu prüfen.

Die Stadt Erbach ist ein Unterzentrum, das keinen über das Stadtgebiet hinausgehenden Nahbereich besitzt. Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich mindestens 70% des Planumsatzes des Gesamtvorhabens aus dem Nahbereich eines Zentralen Ortes (hier Stadt Erbach) stammen müssen. In einer gutachterlichen Stellungnahme der imakomm Akademie GmbH vom August 2018 konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass für das Gesamtvorhaben unter Berücksichtigung aller Sortimentsbereiche mindestens ca. 70% der Umsätze innerhalb des Nahbereichs generiert werden. Dies bedeutet, dass für die Festsetzungen des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße, 2. Änderung“ für einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² unter den angenommenen Rahmenbedingungen das Kongruenzgebot erfüllt wird.

Im Innenstadtbereich der Stadt Erbach ist der Müller-Drogeriemarkt in der Heinrich-Hammer-Straße bislang der einzige Drogeriemarkt. Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Ortskerns von Erbach ist somit nicht zu befürchten. Die Erweiterung auf 1.400 m² ist für das Unterzentrum Erbach angemessen. Der dm-Markt in der Daimlerstraße gehört nicht mehr zur Erbacher Innenstadt und hat insoweit nur noch Bestandsschutz. Weitere Drogeriemärkte sind in Erbach nicht ansässig. Das Einzelhandelsgroßprojekt beeinträchtigt somit weder durch seine Lage und Größe noch durch seine Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit des Stadt- und Ortskerns der Standortgemeinde. Damit ist auch mit keinem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zu rechnen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel / Fachmarktzentrum festgesetzt. Für die einzelnen Branchen und Sortimente sind maximale Verkaufsflächen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Aufnahme bzw. die Streichung einzelner Branchen und Sortimente. So sind im SO₁ zukünftig keine Schuhdiscounter sowie Schank- und Speisewirtschaften mehr zulässig. Im Gegenzug können weitere nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste (siehe Anlage zum Bebauungsplan) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² aufgenommen werden. Im SO₂ entfallen der Tierbedarfsmarkt, der Sonderpostenmarkt sowie die Schank- und Speisewirtschaften. Der Heimtextilien-Fachmarkt und der Möbel- und Heimtextilien-Fachmarkt werden zu den Sortimenten Kleitmöbel/ Küchen/ Heimtextilien mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² zusammengefasst. Neu hinzu kommen die Branchen bzw. Sortimente Drogeriewaren, Deko/Ambiente/Haushalt, E-Bike-Shop / Fahrräder und Fahrradzubehör, Schuhe, Baumarkt, Weiße Ware (untergeordnet Kleingeräte), KFZ-Bedarf und Zubehör, Jagd- und Angelbedarf, Arbeitssicherheit und Kleingeräte, Camping inkl. Outdoor, sowie weitere nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Erbacher Liste mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m². Ebenfalls zulässig sind im SO₂ zukünftig ein Fitness-Center, ein Indoor-Spielepark sowie die bereits vorhandene Waschstraße.

Die neu aufgenommenen Branchen und Sortimente bieten den Betreibern eine ausreichend große Flexibilität, um dem Leerstand entgegenzutreten und die Attraktivität des Standorts zu erhalten. Gleichzeitig leistet der Ausschluss wichtiger zentrenrelevanter Sortimente einen Beitrag zur Sicherung der Innenstadt.

Um die Verkaufsflächen zum Schutz der Innenstadt rechtssicher beschränken zu können, ist die Aufnahme von sogenannten Verkaufsflächenzahlen in die textliche Festsetzung notwendig. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird die unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze durch eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ersetzt.

Die Einführung der Verkaufsflächenzahl hat zur Folge, dass die teilweise sehr kleinen Teilgrundstücke im Plangebiet zusammengelegt werden müssen. Anders lässt sich die

Zulässigkeit der Nutzungen und Sortimente innerhalb des Fachmarktzentrums nicht regeln. Die Firma Müller hat bereits zugesagt, diese Grundstücksverschmelzung vorzunehmen.

Durch die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen ist ausreichend gewährleistet, dass die landesplanerischen Gebote, insbesondere das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot eingehalten werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Zur weiteren Begründung für die Zulässigkeit oder den Ausschluss einzelner Sortimente und Branchen wird auf das Einzelhandelskonzept „Innenstadtoffensive Erbach“ verwiesen. Die Sortimentsliste ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Nachdem das Flurstück 1484/4 bislang hauptsächlich als Parkplatz für das Fachmarktzentrum genutzt wird und über diese Nutzung hinaus, aus städtebaulichen Gründen keine anderen baulichen Nutzungen zulässig sein sollen, wird für dieses Flurstück die Baugrenze zurückgenommen und ein eigenständiges SO3 gebildet, in welchem ausschließlich die für die Nutzungen der Sondergebiete des Plangebiets erforderlichen Stellplätze zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden bei der Art der baulichen Nutzung entnommen. Diese soll zukünftig nur noch über die örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen konkretisiert und korrigiert werden. Im bestehenden Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ ist diese missverständlich festgesetzt. Vermutlich handelt es sich dabei um einen Zahlendreher oder Übertragungsfehler.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für das Sondergebiet SO₂ enthaltene Grundfläche passt nicht mit der Realität überein. Statt 19.700 m² müsste es 9.700 m² heißen. Der Planeinschrieb wird nun in die Nutzungsschablonen übernommen und korrigiert.

In diesem Zuge muss auch die textliche Festsetzung angepasst werden. Hier werden die festgesetzten Grundflächen aus dem zeichnerischen Teil übernommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Nachdem das Flurstück 1484/4 bislang hauptsächlich als Parkplatz für das Fachmarktzentrum genutzt wird und über diese Nutzung hinaus, aus städtebaulichen Gründen keine anderen baulichen Nutzungen zulässig sein sollen, wird die Baugrenze auf diesem Grundstück zurückgenommen. Damit kann der Bestand gesichert und die weitere Entwicklung sinnvoll gesteuert werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Um Werbeanlagen nicht zu markant und überdimensioniert in Erscheinung treten zu lassen, aber dennoch eine mögliche Eigenwerbung der Einzelhändler zuzulassen, wird die zulässige Fläche beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. nicht zulässig.

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes und der Heinrich-Hammer-Straße nicht übermäßig durch diese belastet wird und die Verkehrssicherheit gegeben ist.

Um freistehende Werbeanlagen nicht zu markant am Gebietsrand in Erscheinung treten zu lassen, aber dennoch eine mögliche Eigenwerbung der Firmen zuzulassen, wird die zulässige Fläche begrenzt.

Fremdwerbung würde der von der Stadt gewünschten Aufwertung des Gebietes zuwiderlaufen. Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist deshalb aus städtebaulichen Gründen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und der Fläche der Deutschen Bahn AG in einem 15 Meter breiten Streifen nicht zulässig. Außerhalb dieser Freihalteflächen sind gewerbliche Anlagen nur in Verbindung mit der Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Damit soll verhindert werden, dass Fremdwerbung das Ortsbild beeinträchtigt.