Gemeinde Nußloch

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Ortskern, 2. Änderung"

gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan vom 19.07.2022 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-B) Blatt 1-2

Projekt-Nr.:	Datum:	19.07.2022
KEP 544/05a	Geprüft:	.
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
220719_B-Plan_O		Stadtplanerin AK BW Lena Foltin
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B-Plan_M500		
Maßstab:		
1 : 500		
Plangröße:		
760 x 520 mm		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)	Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am	16.02.2022
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	23.05.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	18.05.2022
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	23.05.2022
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.05.2022	bis	03.07.2022
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	10.05.2022
Satzung (§ 10 (1) BauGB,	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	27.07.2022
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am	27.07.2022
	Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.		
	Nußloch, 28.07.2022		
	gez. Joachim Förster (Bürgermeister)		
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	29.07.2022
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.		
	Nußloch, 29.07.2022		
	gez. Joachim Förster (Bürgermeister)		

Planbearbeitung

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

.....
Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser

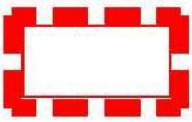
Gesetzliche Grundlagen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I 4458).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90)



Änderungsbereich der 2. Änderung



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



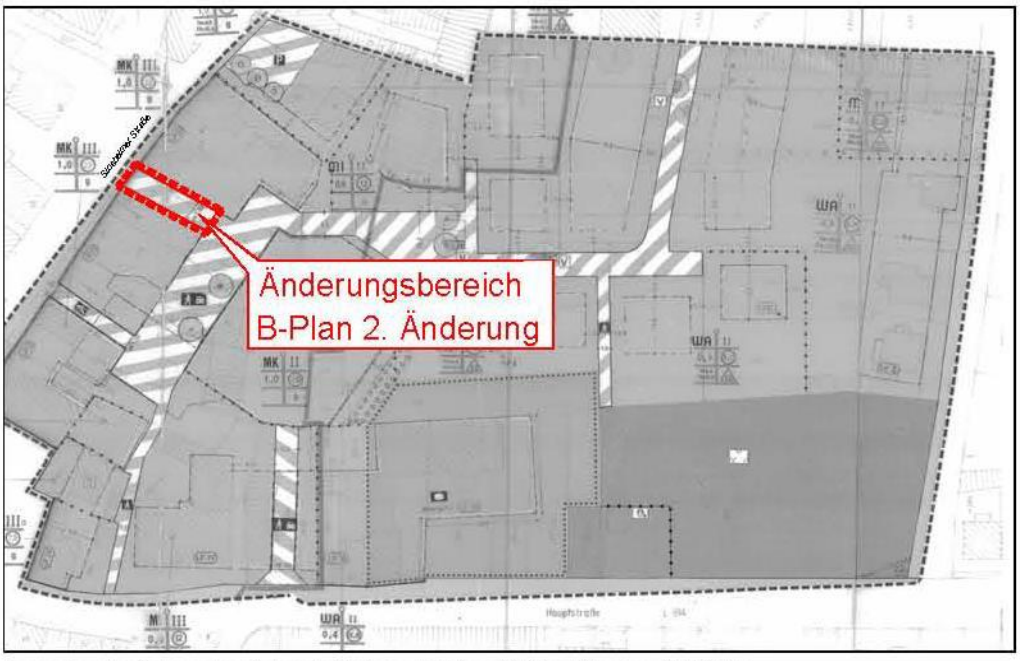
Fußgängerbereich



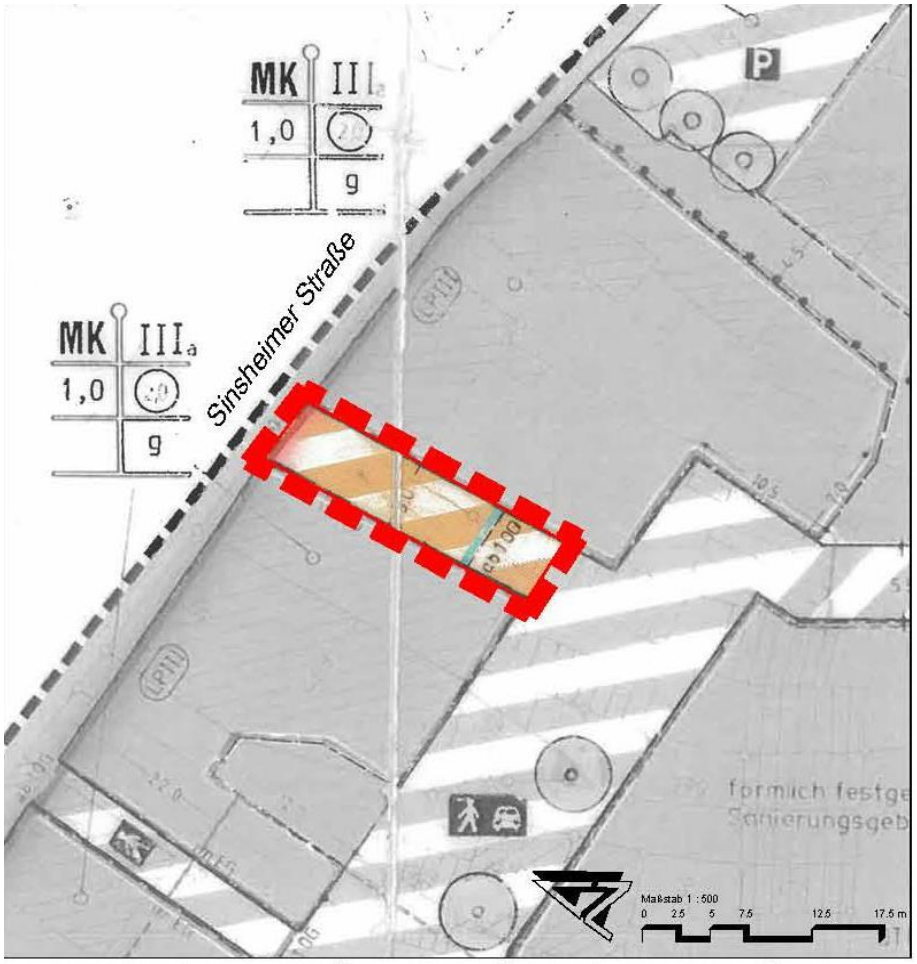
Mischverkehrsfläche



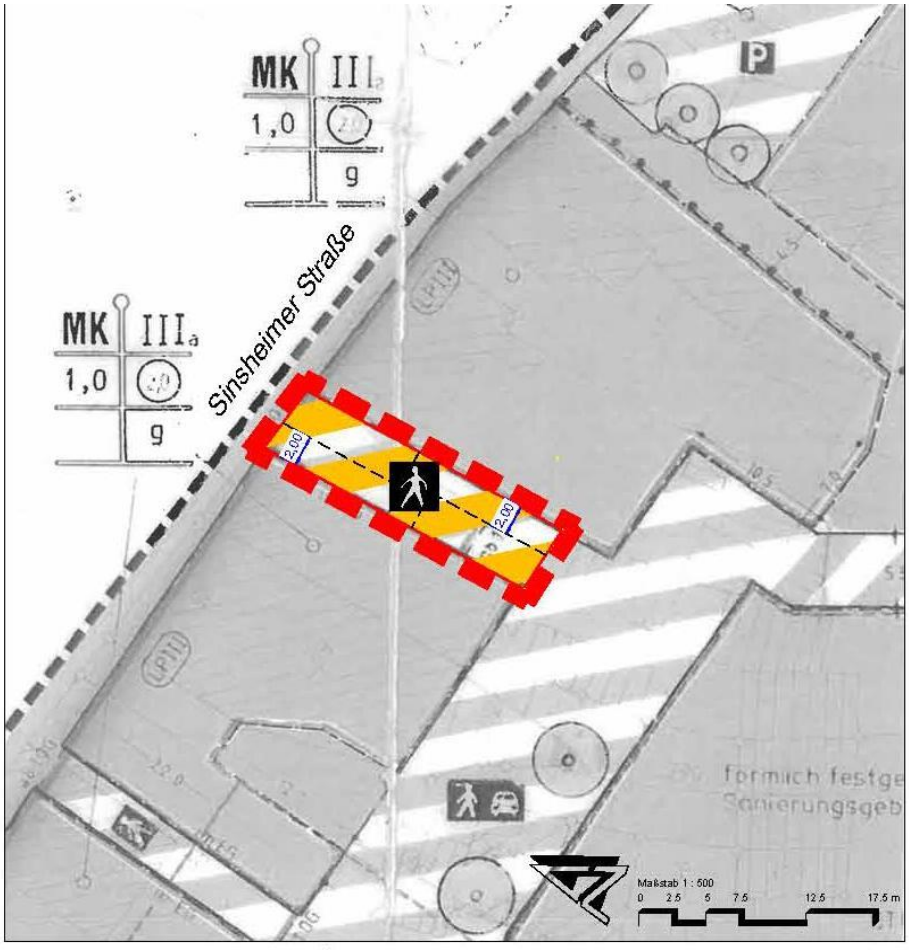
Außenbewirtschaftungsfläche innerhalb des Fußgängerbereiches (schematische Darstellung, genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Gegebenheiten vor Ort)



Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan "Ortskern" , unmaßstäblich



Bebauungsplan "Ortskern, 1. Änderung" (mit Änderungsbereich der 2. Änderung)



Bebauungsplan "Ortskern, 2. Änderung"

Gemeinde Nußloch

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Ortskern, 2. Änderung"

gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan vom 19.07.2022 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-B) Blatt 1-2

Projekt-Nr.:	Datum:	19.07.2022
KEP 544/05a	Geprüft:	.
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AK BW Lena Foltin
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Maßstab:	**MVV Regioplan GmbH** Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	MVV Regioplan
Plangröße:		

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Nußloch, 28.07.2022

gez. Joachim Förster
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.07.2022
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Nußloch, 29.07.2022

gez. Joachim Förster
(Bürgermeister)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ stellt eine Änderung (Planzeichnung) sowie Ergänzung (Textliche Festsetzungen) ausschließlich der bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änderung dar. Alle nicht geänderten Vorschriften behalten ihre Gültigkeit für den Geltungsbereich der 2. Änderung bei.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften für den Geltungsbereich des seit dem 18.12.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern“ und seiner 1. Änderung behalten außerhalb des Änderungsbereiches unverändert ihre Gültigkeit.

Es werden folgende textliche Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Ortskern“ und seiner 1. Änderung ergänzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Ausnahmsweise sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Flächen für die Außenbewirtschaftung von 30 m² je Gastronomiebetrieb zulässig.

Die Nutzung der Fläche darf die Sicherheit und Leichtigkeit des (Fußgänger-)Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die verbleibende Durchgangsbreite muss mindestens 2,00 m betragen.

B HINWEISE

B.1 RV über die Sperrzeiten für Außenbewirtschaftung / Grenzwerte der TA Lärm

Die Gemeinde Nußloch verfügt über eine Rechtsverordnung (RV) über die Sperrzeiten für Außenbewirtschaftung. Diese besagt, dass die Sperrzeit für Garten- und Straßenbewirtschaftung von Sonntag bis Donnerstag auf 23.00 Uhr und am Freitagabend und am Samstagabend auf 23.30 Uhr festgesetzt wird. Damit ist eine Außenbewirtschaftung zum Schutz der Anwohner in den Nachtstunden nicht zulässig.

Nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ist die Außenbewirtschaftung eines Gastronomiebetriebes nur zur Tageszeit von 7:00 bis 23:00 zulässig.

Die Emissionsproblematik ist in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. einem Verfahren nach § 56 Abs. 6 LBO (verfahrensfreie Vorhaben) zu beachten und zu lösen.

B.2 Abwehrender Brandschutz

Folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen sind im Sinne des abwehrenden Brandschutzes zu beachten:

1. Die für die Außengastronomie verwendete Möblierung muss bei einem Einsatzgeschehen jederzeit kurzfristig, ohne technische Hilfsmittel, entfernt werden können. Eine Befestigung oder Fixierung der Möblierung (auch von eventuell aufgestellten Sonnenschirmen) ist unzulässig. Außerhalb der Betriebszeiten sind die entsprechenden Flächen der Außengastronomie komplett frei zu halten. Eine Lagerung der Möblierung muss -insbesondere zu den Nachtzeiten- außerhalb dieser Flächen erfolgen.

2. Eventuell anzubringende Sonnenschutzmarkisen an den Gebäuden (über den entsprechenden Außengastronomieflächen) sind so auszuführen, dass jederzeit ein manuelles Einfahren gewährleistet ist.
3. Da der primäre Anfahrtsweg des Hubrettungsfahrzeuges für den rückwärtigen Bereich der Gebäude Sinsheimer Str. 22 und 24. zukünftig über den Birkenweg erfolgen muss, ist eine ständige Überfahrmöglichkeit des äußeren, südlichen Stellplatzes des Anwesens Sinsheim Str. 24 sicherzustellen. Hierzu ist der ausgewiesene Stellplatz durch entsprechende Markierungen zu kennzeichnen bzw. zu sperren. Ergänzend wäre dieser Parkplatz mit einem herausnehmbaren oder umklappbaren Verkehrspfosten (mittels Dreikantschlüssel offenbar) zu versehen.
4. Der Anfahrtsweg des Hubrettungsfahrzeuges ist so auszuführen, dass eine durchgängige Befahrbarkeit für 161 und max. 2,50 m Breite gewährleistet ist. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
5. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Gemeinde Nußloch

Bebauungsplan „Ortskern, 2. Änderung“

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

Fassung vom 19. Juli 2022

MVV Regioplan GmbH

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	KEP 54405

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-mail info@mvv-regioplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung 1

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB 1

3 Lage des Änderungsbereiches 2

4 Planungsvorgaben 3
4.1 Rechtsgrundlagen 3
4.2 Flächennutzungsplan 4
4.3 Gemeindeentwicklungskonzept 4
4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

5 Bestandssituation im Änderungsbereich 6
5.1 Bestandssituation 6
5.2 Umweltbelange 6
5.3 Lärm- und Geruchsimmissionen 7
5.4 Kampfmittel 8
5.5 Störfallbetrieb 8

6 Planungsinhalte der Änderung 8
6.1 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen 9
6.2 Hinweise 10

7 Flächenbilanz 11

8 Literaturverzeichnis 12

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches 2
Abb. 2: Räumliche Verortung der Änderung 3
Abb. 3: Bebauungsplan „Ortskern“ von 1992 (nicht genordet) 5
Abb. 4: Luftbild des Änderungsbereiches (in rot) 6
Abb. 6: Flächenbilanz der Änderung 11

ANLAGEN

1. Planzeichnung Bebauungsplan „Ortskern, 2. Änderung“
2. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Ortskern, 2. Änderung“

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat 16. Februar 2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortskern, 2. Änderung“ beschlossen.

Die Gemeinde Nußloch hat die Absicht, mit der Planänderung die Attraktivität des gastronomischen Angebotes im Ortskern gemäß der im Gemeindeentwicklungskonzept getroffenen Zielsetzung zu steigern. Der Gemeinderat hat in der Vergangenheit bereits die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote in der Ortsmitte als Voraussetzung für einen attraktiven, lebendigen Ortskern als ein Ankerprojekt definiert. Dies vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde vor der Herausforderung steht, die Ortsmitte auch neuen Nutzungskonzepten zuzuführen und einer zunehmenden Zahl an Leerständen, dem „Aussterben der Ortsmitte“, entgegenzuwirken.

Konkreter Anlass der Planänderung ist die Anfrage eines bestehenden Gastronomiebetriebes, der im Außenbereich des Gebäudes Sinsheimer Straße 24 Bewirtung anbieten möchte. Gemäß der oben genannten Zielsetzung soll dies ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entfällt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Ortskern“ und seiner 1. Änderung ändern sich lediglich für einen einzelnen Aspekt der Planung, d.h. die bisherige Planungskonzeption bleibt in großen Teilen beibehalten. Der Ursprungsbebauungsplan bleibt (soweit nicht geändert) weiterhin rechtsverbindlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Die Abwicklung des Verfahrens kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, für die der Bebauungsplan entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB geändert werden soll. Der Wesensgehalt des Quartiers wird nicht angetastet. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird nicht geändert.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Die geplante Änderung hat keinen Einfluss auf die nach GRZ bebaubare Fläche, so dass die Vorgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt bzw. nicht relevant ist.

3 Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan „Ortskern“ umfasst rund 2,56 ha und liegt zentral im bestehenden Siedlungsgefüge der Gemeinde Nußloch als „Ortskern. Hiervon soll eine rund 110 m² große Teilfläche geändert werden. Von der Änderung betroffen sind eine Teilfläche des Flurstückes 8804 auf der Flur 0 der Gemarkung Nußloch (s. Abbildung 1 und 2).



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)

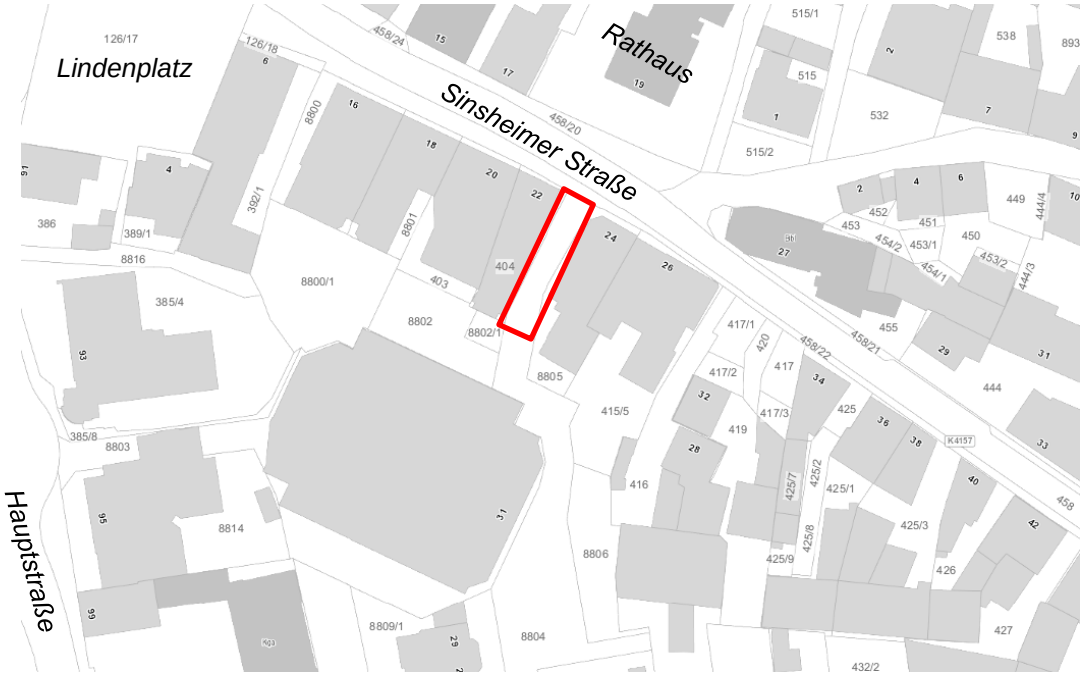


Abb. 2: Räumliche Verortung der Änderung
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet, genordet)

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.September 2021 (BGBl. I 4458).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Für Regelungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes, die von der Änderung nicht betroffen sind, greifen weiterhin die zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Ortskern“ und seiner 1. Änderung in der damals

gültigen Fassung der jeweiligen Rechtsgrundlage und sind bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens anzuwenden.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es liegt bereits ein rechtkräftiger Bebauungsplan vor, der in seinen gebietsbezogenen Festsetzungen unverändert bleibt. Die gebietsinternen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.

4.3 Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde Nußloch verfügt über ein Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Nußloch 2035“ (die STEG, 2021), das einen Weg für die Nußlocher Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre aufzeigt und hierfür Themenfelder, Ziele und konkrete Maßnahmen benennt.

Das Gemeindeentwicklungskonzept benennt als Ankerprojekt der Gemeindeentwicklung die Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskernes. Hierzu benennt der Maßnahmenkatalog zum Konzept unter Punkt E 2.1 die „Optimierung von Angeboten und Frequenzbringern im Ortskern, Schutz und Förderung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes.“ Als mögliche Maßnahme wurde explizit die „Unterstützung der Ansiedlung von Gastronomen“ als konkrete Maßnahme angeregt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Umsetzung dieser Zielsetzung.

4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Ortskern“ begründete sich für den Änderungsbereich und sein unmittelbares Umfeld 1992 wie folgt (Auszug aus der Begründung):

Vordringliches Ziel ist es, die Erschließung (..) zu regeln, um ein Parkhaus für etwa 150 Stellplatze zu ermöglichen und für den dringenden Bedarf an Wohnungen hier die Planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Entlang der Sinsheimer Straße ist eine städtebauliche Ordnung zu sichern, und die Gartengrundstücke für Wohnbebauung zu erschließen. (…) Der Bereich unmittelbar am Lindenplatz entlang der Sinsheimer Straße und der dahinterliegende, für die Tiefgarage ausgewiesene Bereich, sollen als Kerngebiet festgelegt werde. Mit seiner Lage gegenüber dem Rathaus und der Kirche stellt es das im engeren Sinne eigentliche Ortszentrum dar und erhält mit der geplanten Tiefgarage eine weitere Aufwertung (..). Die vorhandene Überbauung weist eine entsprechende Dichte der Überbauung auf (..). Die Tiefgarage wird vornehmlich über eine geplante Zufahrt von der Hauptstraße erschlossen. Nicht ermöglicht werden soll eine Verbindung für Fahrzeuge durch den „Verkehrsberuhigten Bereich“. (..)

Im Kerngebiet lässt der Bebauungsplan Schank- und Speisewirtschaften (hierzu zählt ein Gastronomiebetrieb) allgemein neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Wohnungen sind im

ersten und zweiten Obergeschoss allgemein und im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig (s. Abbildung 3).

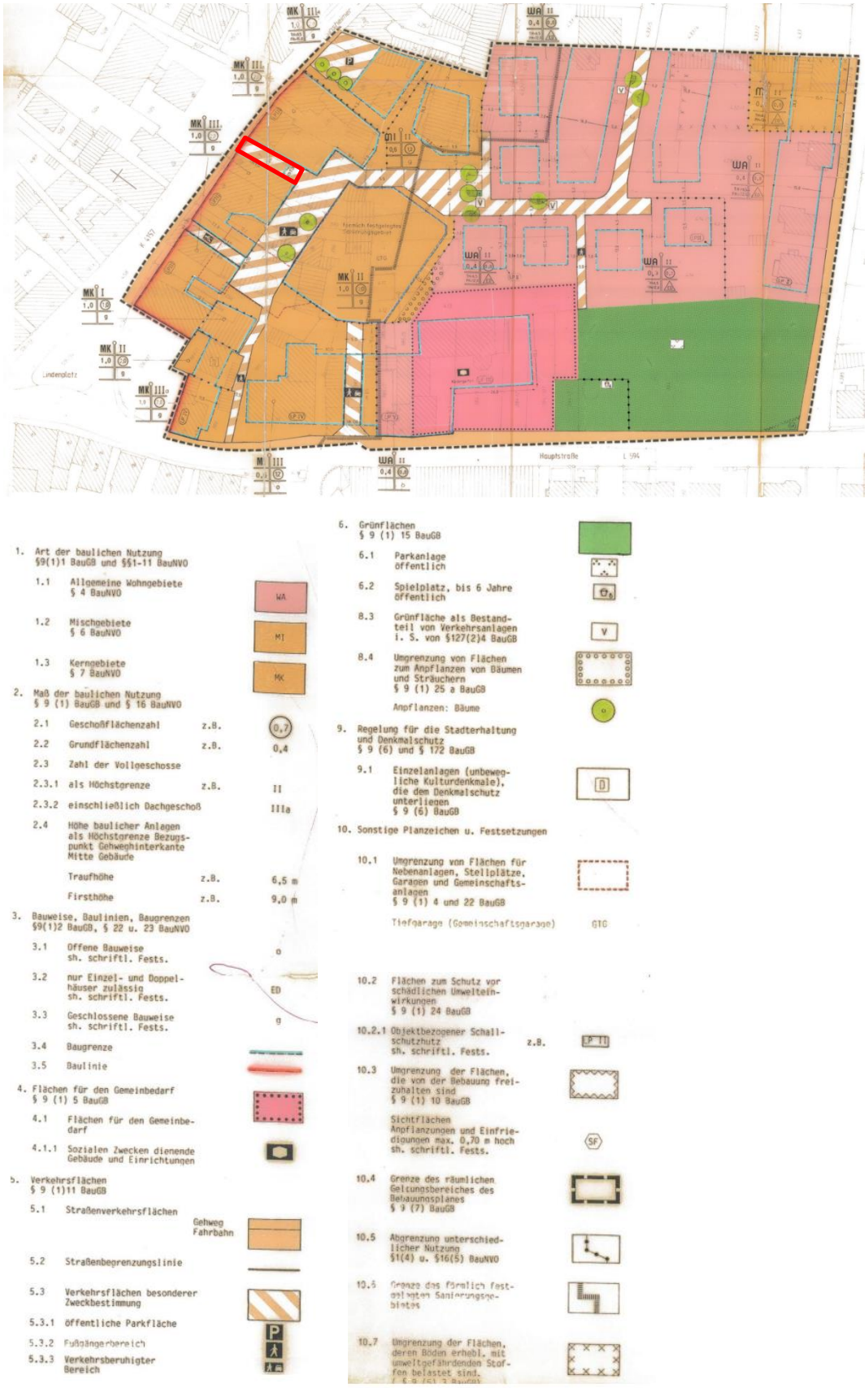


Abb. 3: Bebauungsplan „Ortskern“ von 1992 (unmaßstäblich, nicht genordet)

Der Wesensgehalt des Quartiers wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht angetastet. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird nicht geändert. Die geplante Änderung betrifft lediglich einen Teilbereich einer Verkehrsfläche, die die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ trägt. Die Planzeichnung von 1992 ist der Abbildung 3 zu entnehmen. Der Änderungsbereich ist rot markiert.

5 Bestandssituation im Änderungsbereich

5.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich umfasst einen bestehenden verkehrsberuhigten Bereich im Ortskern als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort in direkter Lage gegenüber dem Rathaus Nußlochs. Der verkehrsberuhigte Bereich geht als Durchfahrt von der Sinsheimer Straße ab und ist Teil des Straßen- und Wegsystems des Nußlocher Ortskerns. Flankiert wird der Bereich von zwei straßenständigen Gebäuden mit Satteldach. Im Erdgeschoss des Gebäudes Sinsheimer Straße 24 ist entsprechend der Kerngebietsausweisung ein Gastronomiebetrieb genehmigt, der auch im Außenbereich des Gebäudes Bewirtung anbieten möchte. Das Gebäude Sinsheimer Straße 22 wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich das zentrale Parkhaus des Ortskerns (s. Abbildung 4).



Abb. 4: Luftbild des Änderungsbereiches (in rot)
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)

5.2 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung

nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.

Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Änderung der Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche mit einer Größe von rund 110 m² nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Natur- und Artenschutz / Schutzgüter

Der Änderungsbereich umfasst im bestehenden Siedlungsgefüge eine bestehende Verkehrsfläche. Diese Fläche ist bereits im Bestand vollständig befestigt und versiegelt. Durch die Bebauungsplanänderung ändert sich an diesem Zustand nichts, Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a und d BauGB sind nicht zu erwarten.

Im Eingriffsbereich der Bebauungsplanänderung können für planungsrelevante Arten geeignete Habitate mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da der Änderungsbereich lediglich eine bereits bestehende Verkehrsfläche umfasst und diese Änderung lediglich eine Änderung der Zweckbestimmung umfasst.

5.3 Lärm- und Geruchsimmissionen

Die den Änderungsbereich umgebende Bebauung ist im Bebauungsplan „Ortskern“ als Kerngebiet festgesetzt. Bei einem Kerngebiet handelt es sich um eine weniger schutzbedürftige Nutzung, da das Kerngebiet laut BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Das Wohnen ist laut Bebauungsplan im ersten und zweiten Obergeschoss allgemein und im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind im Kerngebiet allgemein zulässig. Ein Kerngebiet ist generell durch ein höheres Störpotential sowie ein geringeres Ruhebedürfnis geprägt, so dass Störungen in einem gewissen Maß hinzunehmen sind (BayVGH, U. v. 5.7.2017 – 2 B 17.824 – Rn 43). Gastronomiebetriebe (als Schank- und Speisewirtschaft) sind damit im Kerngebiet grundsätzlich als verträglich anzusehen. Dies gilt auch für Gerüche, die durch die Außenbewirtschaftung verursacht werden können.

Die genehmigte Gaststätte in der Sinsheimer Straße 24 mit gewünschter Außenbewirtschaftung muss, wie alle anderen Schank- und Speiswirtschaften auch, die Grenzwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) einhalten. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert (IRW) richtet sich nach dem

Schutzanspruch der Nachbarschaft in einem Kerngebiet und liegt bei 60 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Gastronomie darf der Beurteilungszeitraum für die Tages-Grenzwerte TA Lärm bis 23:00 Uhr verlängert werden. Dafür verlängert sich die Nachtzeit dann bis 7:00 Uhr (insgesamt 8 h Ruhezeit).

Die Tages-Grenzwerte des Kerngebietes werden von der üblichen (Außen-)Gastronomie aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erreicht.

Zudem verfügt die Gemeinde über eine Rechtsverordnung (RV) über die Sperrzeiten für Außenbewirtschaftung, die besagt, dass die Sperrzeit für Garten- und Straßenbewirtschaftung von Sonntag bis Donnerstag auf 23.00 Uhr und am Freitagabend und am Samstagabend auf 23.30 Uhr festgesetzt. Damit ist eine Außenbewirtschaftung zum Schutz der Anwohner in den Nachtstunden nicht zulässig, allerdings besteht eine Diskrepanz von 30 Minuten für Freitag und Samstag zwischen Sperrzeitenregelung und dem in der TA Lärm angesetzten Nachtzeitraum. Laut § 2 der RV gilt die Sperrzeitregelung nicht, sofern im Einzelfall oder allgemein wegen besonderer Umstände andere Zeiten festgesetzt sind.

5.4 Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. dem Verdacht oder Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

5.5 Störfallbetrieb

Für die Gemeinde Nußloch (und somit auch für den Änderungsbereich) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

6 Planungsinhalte der Änderung

Die Gemeinde Nußloch hat die Absicht, mit der Planänderung die Attraktivität des gastronomischen Angebotes im Ortskern gemäß der im Gemeindeentwicklungskonzept getroffenen Zielsetzung zu steigern. Der Gemeinderat hat in Vergangenheit bereits die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote in der Ortsmitte als Voraussetzung für einen attraktiven, lebendigen Ortskern als ein Ankerprojekt definiert. Dies vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde vor der Herausforderung steht, die Ortsmitte auch neuen Nutzungskonzepten zuzuführen und einer zunehmenden Zahl an Leerständen, dem „Aussterben der Ortsmitte“, entgegenzuwirken.

Konkreter Anlass der Planänderung ist die Anfrage eines bestehenden Gastronomiebetriebes, der im Außenbereich des Gebäudes „Sinsheimer Straße 24“ eine Bewirtung anbieten möchte. Gemäß der genannten Zielsetzung soll dies ermöglicht werden. Die Bewirtung soll auf einer Teilfläche der bislang als „verkehrsberuhigten Bereich“ festgesetzten Durchfahrt stattfinden. Eine Zulassung der Außengastronomie auf der jetzigen öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ stünde jedoch im Widerspruch zu der mit dieser Festsetzung bislang vorgegebenen Funktion der öffentliche Verkehrsfläche auch als Durchfahrt von der Sinsheimer Straße nach Süden. Diese Funktion ist jedoch entbehrlich, da es ausreichend alternative Zufahrtmöglichkeiten gibt.

Um künftig (Nutzungs-)Konflikte auszuschließen, soll die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ analog zur westlich benachbarten Passage als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt werden. Die Durchfahrt ist dann nur noch in Ausnahme- oder Notfällen zulässig und wird (beispielsweise durch Poller) auch sichergestellt.

6.1 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

Bei der Begründung der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans und der Abwägung der von der Planung berührten Belange kann sich die Gemeinde auf die Behandlung der geänderten Festsetzungen beschränken.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

Änderung Planzeichnung:
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung:
Außenbewirtschaftungsfläche innerhalb des Fußgängerbereiches (schematische Darstellung, genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Gegebenheiten vor Ort)



Ergänzung Textliche Festsetzung:

A.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Ausnahmsweise sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Flächen für die Außenbewirtschaftung von 30 m² je Gastronomiebetrieb zulässig.

Die Nutzung der Fläche darf die Sicherheit und Leichtigkeit des (Fußgänger-) Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die verbleibende Durchgangsbreite muss mindestens 2,00 m betragen.

Schon im Ursprungsplan bestand die Absicht, durch verkehrsberuhigte Bereiche die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des öffentlichen Raums im Ortsmittelpunkt zu verbessern. In dieser Intention soll die im Bebauungsplan noch als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Verkehrsfläche in einen „Fußgängerbereich“ umgewandelt werden, da die Sicherstellung einer öffentlichen Durchfahrt an dieser Stelle entbehrlich ist. Innerhalb dieses Fußgängerbereiches werden Flächen zur Außenbewirtschaftung definiert.

Für die im Ortskern als „Kerngebiet“ zulässigen Schank- und Speisewirtschaften soll durch die Änderung die Außenbewirtung auf der zur Fußgängerzone umgewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeinde im Einklang mit dem Bauplanungsrecht ermöglicht, die wirtschaftliche Absicherung der Gastronomiebetriebe verbessert und die Attraktivität des öffentlichen Raums gesteigert werden.

Ausnahmsweise sind in diesem Fußgängerbereich dann Flächen für die Außenbewirtschaftung von max. 30 m² je Gastronomiebetrieb zulässig. Die 30 m² Außenbewirtschaftungsfläche kann jeder Gastronomiebetrieb in Anspruch nehmen, der

an den Änderungsbereich angrenzt und räumlich dem Fußgängerbereich zugeordnet ist. Eine Verortung der beiden möglichen Außenbewirtschaftungsflächen wird in der Planzeichnung durch eine lineare Abgrenzung vorgenommen.

Die Nutzung der Fläche darf zur Konfliktvermeidung zwischen den Nutzern des Fußgängerbereichs die Sicherheit und Leichtigkeit des (Fußgänger-)Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dies entspricht auch den Vorgaben aus dem Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) für Sondernutzungen, wie die Außenbewirtschaftung eines Gastronomiebetriebes eine ist. Der Fußgängerbereich ist beidseitig mit Gebäuden (fast) grenzständig bebaut und damit räumlich begrenzt. Um eine ungehinderte Begegnung für Fußgänger im verbleibenden Durchgang zu ermöglichen, ist eine Durchgangsbreite von mindestens 2,00 m zu erhalten. Die festgesetzte Durchgangsbreite ermöglicht den ungehinderten Begegnungsfall zwischen zwei Fußgängern.

Die vorgesehene Ausnahmeregelung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB sichert die Beteiligung der Gemeinde bei der Entscheidung über das jeweilige Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren.

6.2 Hinweise

Ergänzung Hinweise:

B.1 RV über die Sperrzeiten für Außenbewirtschaftung / Grenzwerte der TA Lärm

Die Gemeinde Nußloch verfügt über eine Rechtsverordnung (RV) über die Sperrzeiten für Außenbewirtschaftung. Diese besagt, dass die Sperrzeit für Garten- und Straßenbewirtschaftung von Sonntag bis Donnerstag auf 23.00 Uhr und am Freitagabend und am Samstagabend auf 23.30 Uhr festgesetzt wird. Damit ist eine Außenbewirtschaftung zum Schutz der Anwohner in den Nachtstunden nicht zulässig.

Nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ist die Außenbewirtschaftung eines Gastronomiebetriebes nur zur Tageszeit von 7:00 bis 23:00 zulässig.

Die Emissionsproblematik ist in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. einem Verfahren nach § 56 Abs. 6 LBO (verfahrensfreie Vorhaben) zu beachten und zu lösen.

Die Konfliktvermeidung zwischen der geplanten Außengastronomie und den Anwohnern im Kerngebiet hat im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. einem Verfahren nach § 56 Abs. 6 LBO (verfahrensfreie Vorhaben) zu erfolgen. Die TA-Lärm ist zu beachten.

Da eine Außenbewirtschaftung im öffentlichen Fußgängerbereich vorgesehen ist, ist vom Gastwirt eine Sondernutzungserlaubnis nach Straßengesetz Baden-Württemberg bei der Gemeinde einzuholen. Die Nutzung des Fußgängerbereiches darf nicht die „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ beeinträchtigen.

Ergänzung Hinweise:

B.2 Abwehrender Brandschutz

Folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen sind im Sinne des abwehrenden Brandschutzes zu beachten:

1. Die für die Außengastronomie verwendete Möblierung muss bei einem Einsatzgeschehen jederzeit kurzfristig, ohne technische Hilfsmittel, entfernt werden können. Eine Befestigung oder Fixierung der Möblierung (auch von eventuell aufgestellten Sonnenschirmen) ist unzulässig. Außerhalb der Betriebszeiten sind die entsprechenden Flächen der Außengastronomie komplett frei zu halten. Eine Lagerung der Möblierung muss -insbesondere zu den Nachtzeiten- außerhalb dieser Flächen erfolgen.
2. Eventuell anzubringende Sonnenschutzmarkisen an den Gebäuden (über den entsprechenden Außengastronomieflächen) sind so auszuführen, dass jederzeit ein manuelles Einfahren gewährleistet ist.
3. Da der primäre Anfahrtsweg des Hubrettungsfahrzeuges für den rückwärtigen Bereich der Gebäude Sinsheimer Str. 22 und 24. zukünftig über den Birkenweg erfolgen muss, ist eine ständige Überfahrmöglichkeit des äußeren, südlichen Stellplatzes des Anwesens Sinsheim Str. 24 sicherzustellen. Hierzu ist der ausgewiesene Stellplatz durch entsprechende Markierungen zu kennzeichnen bzw. zu sperren. Ergänzend wäre dieser Parkplatz mit einem herausnehmbaren oder umklappbaren Verkehrspfosten (mittels Dreikantschlüssel offenbar) zu versehen.
4. Der Anfahrtsweg des Hubrettungsfahrzeuges ist so auszuführen, dass eine durchgängige Befahrbarkeit für 161 und max. 2,50 m Breite gewährleistet ist. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
5. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Entsprechend der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahme des Amtes für Feuerwehr und Katastrophenschutz des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis sind die oben aufgeführten Auflagen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im nachgeordneten Verfahren zu beachten.

7 Flächenbilanz

	Ursprungsplan mit 1. Änderung	2. Änderung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	108	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich		108
Fläche Änderungsbereich	**108**	**108**

Abb. 5: Flächenbilanz der Änderung

8 Literaturverzeichnis

Die STEG: Strategie Nußloch 2035 Gemeindeentwicklungskonzept; Stuttgart, Mai 2021.

Gemeinde Nußloch: Rechtsverordnung über die Sperrzeiten für Außenbewirtschaftung, Nußloch 25.09.2019.