



Stadt Oberndorf am Neckar  
Landkreis Rottweil

**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Wüstfeld, 4. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Oberndorf a.N. - Altoberndorf

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.03.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	3
<b>4.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.4	Hochwasser und Starkregen.....	7
4.5	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	7
<b>5.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
5.3	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Action-Marktes.....	8
<b>6.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
6.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
6.2	Umweltbelange.....	10
6.3	Artenschutz.....	10
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	11
7.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
7.5	Hinweise und Empfehlungen.....	12
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>12</b>

## 1. Planerfordernis

---

Mit der Verlagerung des Aldi-Markts vom Standort in der Austraße in Oberndorf am Neckar an den Bereich Rosenfelderstraße / Hochbrücke / Neckarstraße ist im Gewerbegebiet Wüstfeld ein Leerstand entstanden. Dieser soll einer Folgenutzung zugeführt werden. Aktuell hat ein Non-Food-Discounter Interesse an diesem Standort.

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, welche an dieser Stelle zentrenrelevante Sortimente ausschließen, wird eine Änderung des verbindlichen Bauleitplans erforderlich.

Die Stadt Oberndorf unterstützt die Bebauungsplanänderung und Ansiedelung des Unternehmens um längere Gebäudeleerstände in einem im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesenen Bereich zu vermeiden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

---

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtgebiet an der Austraße. Im Norden, Osten und Westen grenzen bestehende Gewerbeflächen an das Gebiet, im Süden grenzt die Bahnstrecke Stuttgart – Singen an.

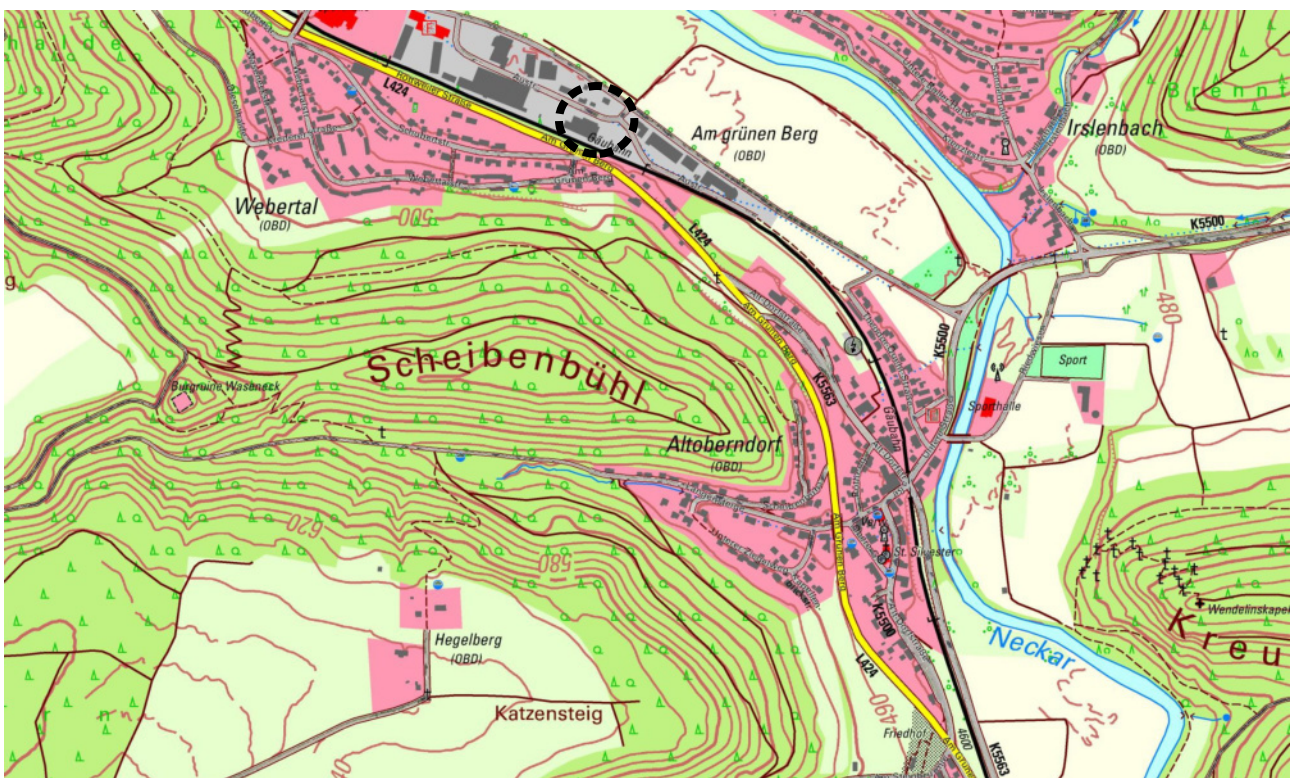


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha beinhaltet das Flurstück 2057/1.

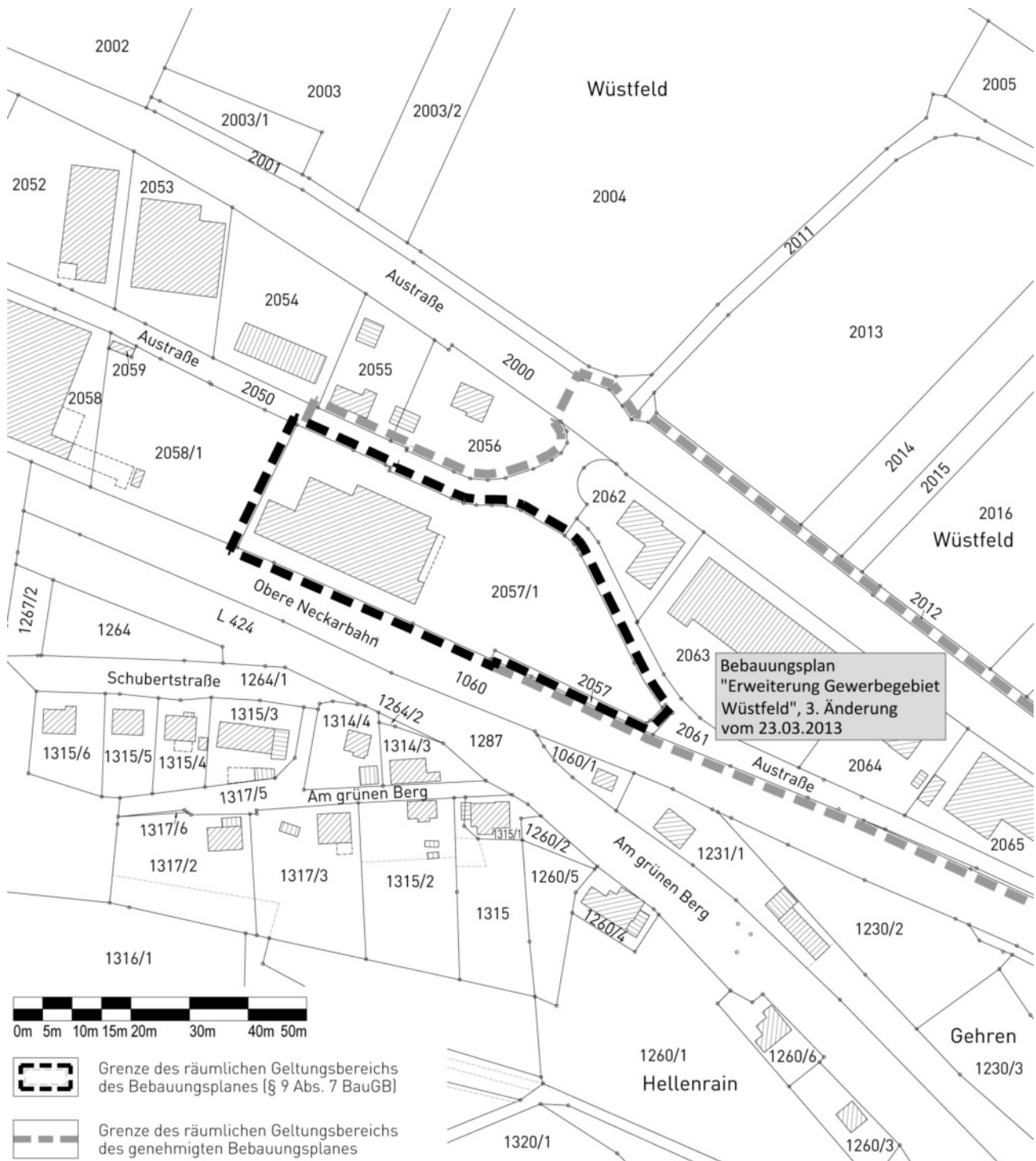


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wüstfeld, 4. Änderung“

### **3. Art des Bebauungsplanverfahrens**

---

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### **3.1 Maßgebliche Faktoren**

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine verträgliche bauliche Folgenutzung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.



#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan / Regionalplanfortschreibung	Regionalplan 2003: Siedlungsfläche Regionalplan-Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Januar 2012: Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte (VRG, PS 2.7.2) Regionalplanfortschreibung (Entwurf 2021): Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte (VRG, PS 2.4.5.6)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	<input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Wüstfeld“, 3. Änderung vom 23.03.2013 (Satzungsbeschluss vom 20.07.2010)	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung
Landschaftsschutzgebiete	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Naturschutzgebiete	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
FFH-Mähwiese	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m <sup>2</sup> )	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Waldabstandsflächen (30 m)	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	- - -	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Überschwemmungsrisiko- gebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )		<input checked="" type="checkbox"/> zu einem geringen Teil betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien		<input checked="" type="checkbox"/> südlich angrenzende Bahnlinie Stuttgart - Singen

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

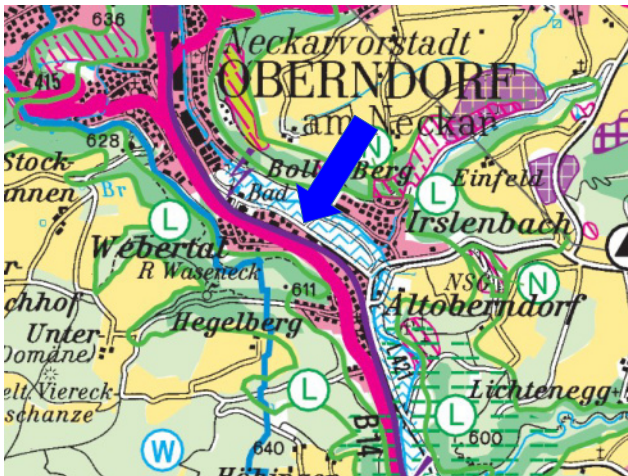


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan 2003

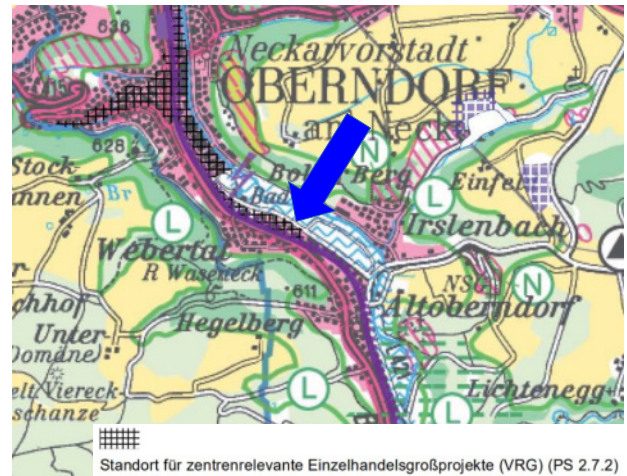


Abb. 4-2: Regionalplan-Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Januar 2012

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

In der Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte (Januar 2012) wurde das Plangebiet als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Vorranggebiet VRG) (PS 2.7.2) in den Regionalplan aufgenommen.

In der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf) vom 03.12.2021 wurde diese Darstellung als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG, PS 2.4.5.6) übernommen.

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht damit den Vorgaben und Zielen der Raumordnung.

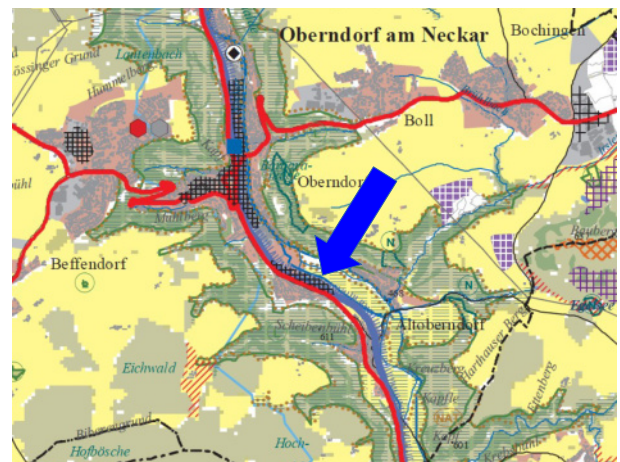


Abb. 4-3: Ausschnitt Fortschreibung Regionalplan (Stand: Entwurf vom 03.12.2021, Offenlage)

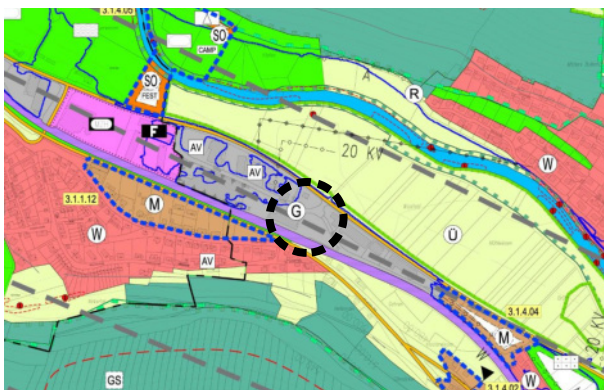


Abb. 4-4: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn-Winzeln wird das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weisen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus, wobei Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind und für Einzelhandelsbetriebe differenzierte Ausschlussregelungen getroffen sind, die insbesondere zentrenrelevante Sortimente ausschließen.

Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit 1,0. Es sind Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig entsprechend der vorgegebenen Baugrenze.

Grünordnerische Festsetzungen sind nicht getroffen.



Abb. 4-5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Wüstfeld“, 3. Änderung vom 23.03.2013 mit geplantem Änderungsbereich (schwarz gestrichelt)

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete/Schutzgüter.



#### 4.4 Hochwasser und Starkregen

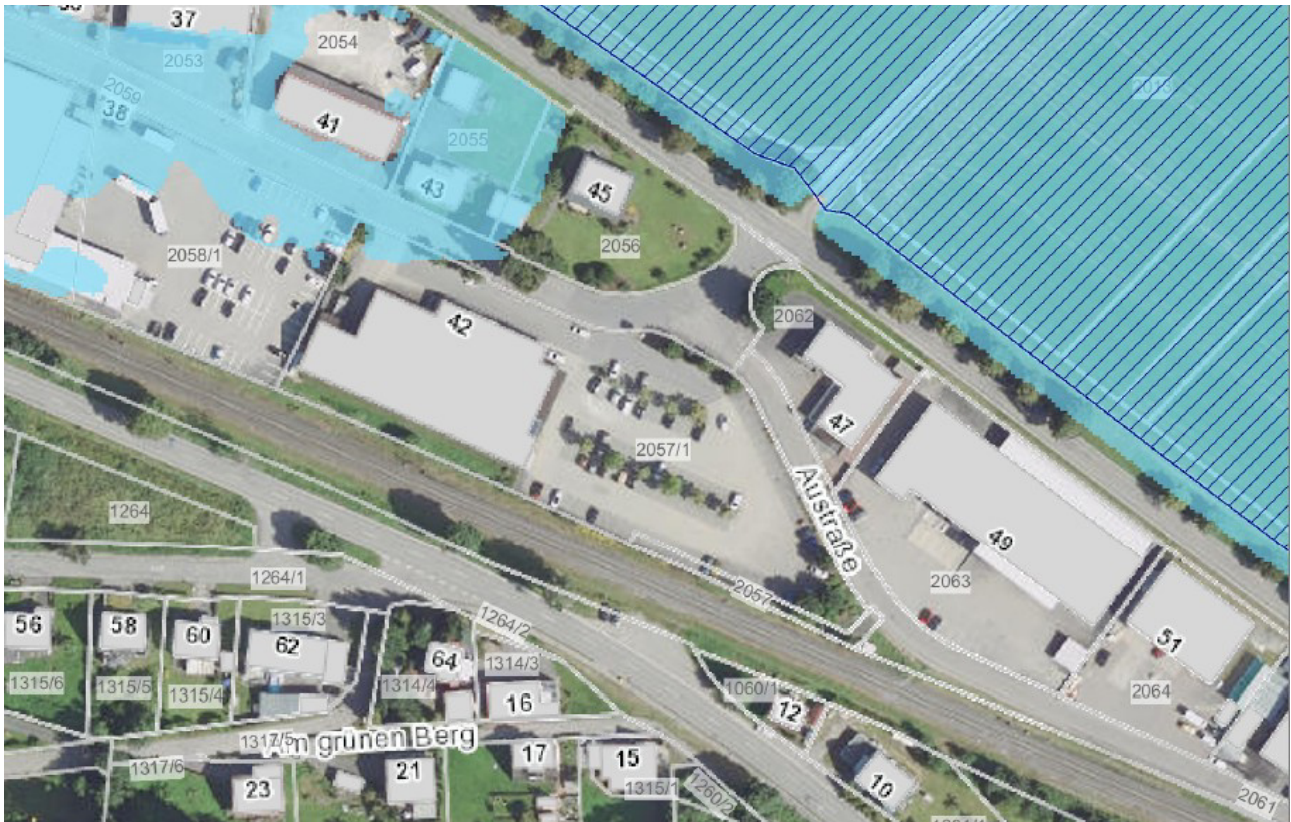


Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete vom 18.12.2023

Am nordwestlichen Rand im Bereich der Verkehrsflächen ragt zu einem geringen Teil eine HQ100-Überflutungsfläche in das Gebiet. Der Verlauf ist als nachrichtliche Übernahme in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Aktuell stehen Hochwasserschutzmaßnahmen an, die den Planbereich hochwasserfrei machen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich von Abflussbahnen bei Starkregenereignissen, zur Minimierung von Abflussspitzen bei Starkregen wurde im Rahmen der Baugenehmigung für das Bestandsgebäude eine Retentions- und Versickerungsmulde zwischen Gebäude und Bahnlinie angelegt.

#### 4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Trasse der Deutsche Bahn AG. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Im Zusammenhang mit der Bahnlinie wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Deutschen Bahn AG keine Ansprüche auf die Errichtung von Schutzmaßnahmen zur Minderung des Schienenverkehrslärms geltend gemacht werden können.

Die Landesstraße L 424 grenzt weiter südlich an die Bahnlinie an.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- leerstehendes ehemaliges Discountergebäude mit Parkierungsflächen und einer Packstation

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- bestehende Gewerbeflächen
- Verkehrsflächen
- Bahnlinie

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung leerstehender Gewerbeflächen durch einen Nonfood-Discounter mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment geschaffen werden und damit ein längerfristiger Gebäudeleerstand im Gewerbegebiet vermieden werden.

Außerdem wird die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,9 erhöht und so einer möglichen baulichen Erweiterung innerhalb der gegenüber der unverändert geltenden Baugrenzen des bisher geltenden Bebauungsplanes Rechnung getragen und der aktuelle Versiegelungsgrad berücksichtigt.

### **5.3 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Action-Marktes**

Der vorgesehene Verzicht auf die bisherige Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe auf nicht zentrenrelevante Sortimente entspricht den Vorgaben und Zielen der Raumordnung, nachdem im Jahr 2012 in der Regionalplan-Fortschreibung für das Plangebiet und für weitere Flächen in der Talau Flächen als Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Vorranggebiet, Plansatz 2.7.2) ausgewiesen wurden.

Zusätzlich wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die sich auf die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Action-Marktes an diesem Standort bezieht. Mit dem vorliegenden Gutachten soll geprüft werden, ob im Falle einer Action-Ansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige städtebaulich relevante Angebotsstrukturen in Oberndorf a. N. selbst und in den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können, da sich das Sortiment des ansiedlungswilligen Action-Marktes als überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevant darstellt.

Das vorliegende Gutachten (absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse) kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der in Oberndorf a. N. geplanten Ansiedlung eines Action-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Oberndorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Demnach werden durch die geplante Action-Ansiedlung nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und den wohnungsnahen Versorgungsstandorten in der Stadt Oberndorf a. N. ausgelöst.

Gegenüber den in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten ansässigen Einzelhandelsbetrieben sind demnach nur Umsatz-Umverlagerungen in so geringen Größenordnungen zu erwarten, die keinen der dort ansässigen Betriebe in seinem Fortbestand gefährden werden.

Auch die Umsatzzumlenkung gegenüber relevanten Wettbewerbsbetrieben außerhalb des Untersuchungsgebietes, d.h. außerhalb der Stadt Oberndorf (diffuse Umverteilung) verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern, sodass sich auch hieraus keine Betriebsgefährdungen ableiten lassen.

Weiterhin können demnach Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen und auf sonstige städtebaulich relevante Angebotsstrukturen aufgrund der begrenzten Ausstrahlungskraft des Planvorhabens ebenfalls ausgeschlossen werden.

Berücksichtigt wurde dabei

- die begrenzte Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, die zwar große Breite zentrenrelevanter Sortimente abbildet, bei gleichzeitiger geringer Sortimentstiefe und mit im Jahresverlauf häufig wechselnden und nur ausschnittsweise angebotenen Warengruppen,
- der prognostizierte Umsatz der Filiale, der sich auf eine Vielzahl von Sortiments- und Warengruppen verteilt,
- die aus der Sortimentsbreite resultierende Angebotsüberschneidung mit einer Vielzahl unterschiedlicher örtlicher Anbieter und Einzelhandelsanbieter,
- das im Wesentlichen auf die Stadt Oberndorf bezogene Einzugsgebiet.

**Die Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) in der Fassung vom 30.10.2023 ist den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt.**

## 6. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

### 6.2 Umweltbelange

Im vorliegenden Fall wird ein bereits vollständig bebauter und zur Zeit leerstehender Gewerbebestandort eines Lebensmitteldiscounters im Wesentlichen in der zulässigen Art der baulichen Nutzung und hierbei lediglich in der Rücknahme des Ausschlusses für zentrenrelevantes Sortiment geändert.

Ansonsten erfolgt lediglich eine Anpassung der Grundflächenzahl an den tatsächlichen Bestand.

#### Flächenbilanz Bestand

Gebäude	ca. 1.520 m <sup>2</sup>	ca. 25,16 %
Verkehrsflächen privat	ca. 3.680 m <sup>2</sup>	ca. 60,91 %
Grünflächen privat	ca. 842 m <sup>2</sup>	ca. 13,94 %
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 6.042 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 5.200 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 86,06 %</i>
---	--------------------------------	--------------------

#### Flächenbilanz Planung

GE-Flächen	ca. 6.042 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,90
- überbaubar:	ca. 5.438 m <sup>2</sup>	ca. 90,00 %
- Freianlagen:	ca. 604 m <sup>2</sup>	ca. 10,00 %
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 6.042 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 5.438 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 90,00 %</i>
---	--------------------------------	--------------------

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (zeichnerischer Teil und textliche Festsetzungen) werden unverändert bzw. sinngemäß übernommen.

Somit sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Biotop / Biologische Vielfalt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter oder für den Mensch zu erwarten.

Auch sind durch die unverändert zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO keine zusätzlichen Emissionen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt einschließlich Kumulierung und möglicher Wechselwirkungen zu erwarten.

### 6.3 Artenschutz

Eine Übersichtsbegehung im Dezember 2023 ergab keine Anhaltspunkte über das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Auch sind aktuell keine äußeren baulichen Veränderungen am Bestand geplant. Die wenigen Grünflächen einschließlich Baumbestand bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Damit kann auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.



## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherigen Festsetzungen zur zulässigen gewerblichen Nutzung nach § 8 BauNVO mit Ausschluss von Tankstelle und Vergnügungsstätten und ausnahmsweiser Zulässigkeit von Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber werden unverändert übernommen.

Es wird lediglich auf die differenzierten Sortimentsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe verzichtet, so dass mehr Flexibilität in Bezug auf die zulässige Folgenutzung entsteht.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH max) bleibt unverändert bei 7,0 m, zur eindeutigen Bestimmung wird als Bezugshöhe für die Höhenlage die tatsächlich umgesetzte Rohfußbodenhöhe in Meter über NN festgelegt und nicht wie bisher der höchste Punkt der Straßengradiente entlang der Grundstücksgrenze. Die zulässige Abweichung von +/- 1,0 m bleibt unverändert.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem tatsächlichen Nutzungsgrad im Bestand und dem Bedarf an Kundenparkplätzen von bisher 0,5 auf 0,9 erhöht und ermöglicht so innerhalb der Baugrenzen gegebenenfalls eine Erweiterung des Baukörpers und folgt damit der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung im Bestand.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax), die Baugrenze und die Grundflächenzahl hinreichend geregelt ist.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II wird vom bisher geltenden Bebauungsplan übernommen.

### **7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise (bisher ‚besondere Bauweise‘) wird von der bisherigen Begrenzung von 80 m auf künftig 150 m erweitert, so dass in Richtung Westen bei einem möglichen Anschluss an die dortige Bestandsbebauung auch längere Baukörper zulässig wären.

Der Verlauf der Baugrenze bleibt unverändert.

### **7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Da im östlichen Teil des Plangebietes Versorgungsleitungen der EnBW und der Stadt Oberndorf auf privaten Grundstücksflächen verlaufen, werden die mit Leitungsrecht belegten Flächen aus dem zeichnerischen Teil des bisher geltenden Bebauungsplanes übernommen.

## **7.5 Hinweise und Empfehlungen**

Die Hinweise und Empfehlungen im bisher geltenden Bebauungsplan zum Grundwasserschutz, zum Denkmalschutz und in Bezug auf die angrenzenden Bahnanlagen werden sinngemäß und angepasst an die aktuellen rechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen übernommen.

Zusätzlich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes südlich der angrenzenden Bahnlinie der Oberen Neckartalbahn das als Kulturdenkmal geschützte Bahnwärterhaus (Am grünen Berg 12, Oberndorf-Altoberndorf) nachrichtlich dargestellt.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Da die Bebauung bereits auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplan realisiert wurde, werden die für den Änderungsbereich relevanten Örtlichen Bauvorschriften im Grundsatz unverändert bzw. sinngemäß von den bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Wüstfeld“, 3. Änderung übernommen.

## **9. Anlagen**

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Action-Marktes in Oberndorf am Neckar  
(BBE Handelsberatung GmbH, Köln) in der Fassung vom 30.10.2023

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 20.03.2024

### **Bearbeiter:**

Thomas Grözinger, Stefanie Agner

 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Oberndorf am Neckar, den .....

.....

Matthias Winter (Bürgermeister)