

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.3	Raumordnerische Verträglichkeit	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	5
1.5	Planungsverfahren.....	6
2	VORHABENPLANUNG.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche	9
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	10
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
4.1	Dächer	12
4.2	Einfriedungen.....	12
4.3	Niederspannungsfreileitungen.....	12
4.4	Werbeanlagen	12
5	UMWELTBELANGE.....	13
5.1	Umweltbeitrag.....	13
5.1.1	Boden / Fläche	13
5.1.2	Wasser	13
5.1.3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
5.1.4	Klima und Luft	14
5.1.5	Mensch und Gesundheit.....	14
5.1.6	Orts- und Landschaftsbild.....	14
5.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	15
5.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Fazit	15
5.2	Hochwassergefahr - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ _{extrem}	15
5.3	Lärmschutz	16
6	ERSCHLIEßUNG.....	16
7	VER- UND ENTSORGUNG	16
8	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	16
9	KOSTEN.....	16
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindeverwaltung hat bereits im Jahr 2017 damit begonnen, sich intensiv mit der Ortsentwicklung in Bühlertal auseinanderzusetzen. In der daraufhin beauftragten städtebaulichen Untersuchung wurde festgestellt, dass der Bereich rund um den bestehenden Lebensmittelmarkt im Untertal für die weitere Ortsentwicklung großes Entwicklungspotential aufweist.

Der Lebensmittelmarkt liegt städtebaulich richtig in zentraler Lage und ist durch den Anschluss an die Hauptstraße auch verkehrlich gut angebunden. Die Bebauung des Grundstücks erscheint jedoch eher zufällig und ist durch großflächige Parkplatzflächen für den Markt sowie die Fa. Bosch geprägt. Eine Neuordnung des Gebiets unter den Gesichtspunkten der langfristigen Sicherung des bestehenden Einzelhandels erscheint somit auch in Hinblick auf eine positive Entwicklung des Dorfbildes sinnvoll. Die bestehenden Parkplätze der Fa. Bosch können voraussichtlich in Richtung Oberthal verlagert, wodurch sich auf dem Grundstück die Möglichkeit zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ergibt, der die langfristige Grundversorgung der Bühlertaler Bevölkerung sichert.

Der Grundstückseigentümer und der Betreiber des Marktes haben die Planungen angestoßen und diese bei der Gemeinde vorgestellt. Mit dem Neubau des Marktes soll die Verkaufsfläche von aktuell rd. 740 m² auf ca. 1.800 m² erhöht werden, um diesen an die heutigen Erfordernisse eines zeitgemäßen und modernen Marktes anzupassen. Der Verbrauchermarkt muss baurechtlich dann als großflächig betrachtet werden und ist somit nur noch in einem Kern- oder Sondergebiet (vgl. § 11 (3) BauNVO) zulässig, um dadurch die raumordnerischen Auswirkungen besser kontrollieren zu können. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan und eine Realisierung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) ist aufgrund der Großflächigkeit und der benötigten Kubatur nicht mehr möglich. Zur Umsetzung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und stellt einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lebensmittelmarkt Bühlertal“ auf, der die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Neuordnung des Gebiets und damit Umsetzung der Ziele und Maßnahmen aus der städtebaulichen Untersuchung
- Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Betriebs durch Erweiterung der Verkaufsfläche und damit Aufrechterhaltung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bühlertal und umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt und den ehemals gewerblich genutzten Anbau. Nördlich der Fläche grenzt die erschließende Hauptstraße an, östlich und westlich befinden sich mischgenutzte Bereiche und südlich verläuft die L83.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.348 m². Im nachfolgenden Luftbildauschnitt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans schematisch dargestellt.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: LUBW 2021

1.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan wird das Planungsrecht für großflächigen Lebensmittel Einzelhandel geschaffen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Größenordnung (1.800 m²) ist deshalb zu untersuchen, ob dies in einem Kleinzentrum wie Bühlertal zur Sicherung der Grundversorgung überhaupt erforderlich ist und ob das Vorhaben den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht. Denn die Ausweisung, Errichtung und auch die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Um sicherzustellen, dass sich die vorliegende Neubebauung des Edeka-Marktes auf dieses System nicht negativ auswirkt, wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse erstellt. Dazu wurden insbesondere die raumordnerischen Beurteilungskriterien des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (RVMO) bewertet.

1. das **Konzentrationsgebot:**

„Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (LEP PS 3.3.7 / RVMO PS 2.5.3 (2))

2. das **Integrationsgebot:**

„Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“ (LEP PS 3.3.7.2). Konkretisiert im Regionalplan: „Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorrang-

gebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind. (RVMO PS 2.5.3 (4))

3. das **Beeinträchtungsverbot** und das **Kongruenzgebot**:

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“ (RVMO 2.5.3 (3))

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung in Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Einzelhandelsgebote dargestellt. Die Auswirkungsanalyse vom 27.09.2018 mit weiteren Details, u.a. genauen Umsatzzahlen, liegt dem Bebauungsplan bei.

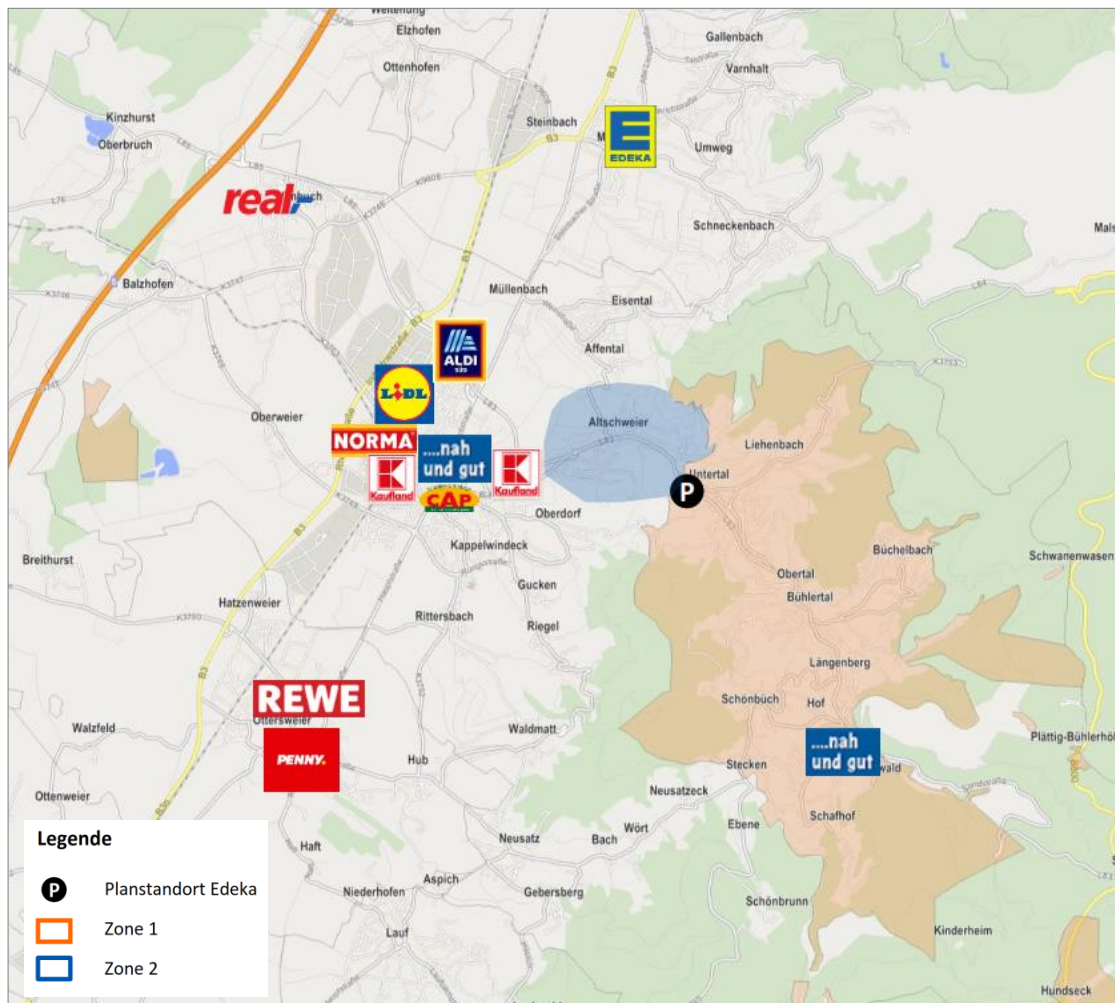
Das **Konzentrationsgebot** kann unter Anwendung der Ausnahmeregelung als erfüllt angesehen werden, denn auch wenn Bühlertal als Kleinzentrum nicht zu den Versorgungsschwerpunktgemeinden der Region gehört, ist es dennoch zur Sicherung der Nahversorgung möglich unter Einhaltung der sonstigen Ge- und Verbote ein Vorhaben in der Größenordnung zu errichten.

Das **Integrationsgebot** ist ebenfalls erfüllt, denn aus städtebaulicher Sicht kann der Standort grundsätzlich als integriert angesehen werden. Der Markt liegt mit einem direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete optimal, um eine wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen. Dazu kommt, dass der Edeka-Markt der einzige Vollsortimenter vor Ort ist und diesem somit umso mehr eine wichtige Nahversorgungsfunktion zukommt. Der ebenfalls in Bühlertal angesiedelte Nah und Gut-Markt im Süden der Gemeinde hat lediglich eine Verkaufsfläche von 500 m² und eignet sich auch aufgrund der Entfernung nicht mehr zur wohnortnahen Versorgung der Untertaler Bevölkerung.

Im Zuge der Überprüfung der standortgerechten Dimensionierung muss auch die Einhaltung des **Kongruenzgebots** überprüft werden. Die Analyse der Kaufkraftbewegungen zeigt, dass das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes sich zwar im Wesentlichen auf die Gemeinde Bühlertal begrenzen wird (s. Abbildung unten, Zone 1 in orange), aufgrund der direkten Lage an der Gemeindegrenze aber auch der Stadtteil Altschweier der Stadt Bühl zum Einzugsgebiet gehört (s. Abbildung unten, Zone 2 in blau). 74% des Umsatzes verbleiben in der Gemeinde, rd. 21% des Umsatzes wird durch Bühl-Altschweier generiert. Im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird ein Schwellenwert von 70% genannt. Bei Werten unterhalb der 70% kann davon ausgegangen werden, dass andere Versorgungsbereiche durch den Standort beeinträchtigt werden bzw. der Markt entsprechend der Einwohnerzahl zu groß dimensioniert wurde.

Die Untersuchungen zeigen auch, dass der Neubau und die Erweiterung des Marktes nicht dazu führen wird, dass umliegende Einzelhandelsstandorte erheblich negativ durch Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Das Vorhaben verstößt somit nicht gegen das **Beeinträchtungsverbot**.

Im Gutachten kann somit nachgewiesen werden, dass die Errichtung eines großflächigen Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² raumordnerisch verträglich ist. Das neue Angebot sichert langfristig die örtliche Nahversorgung und kann auch den Wegfall des ehemaligen Treff3000 kompensieren.



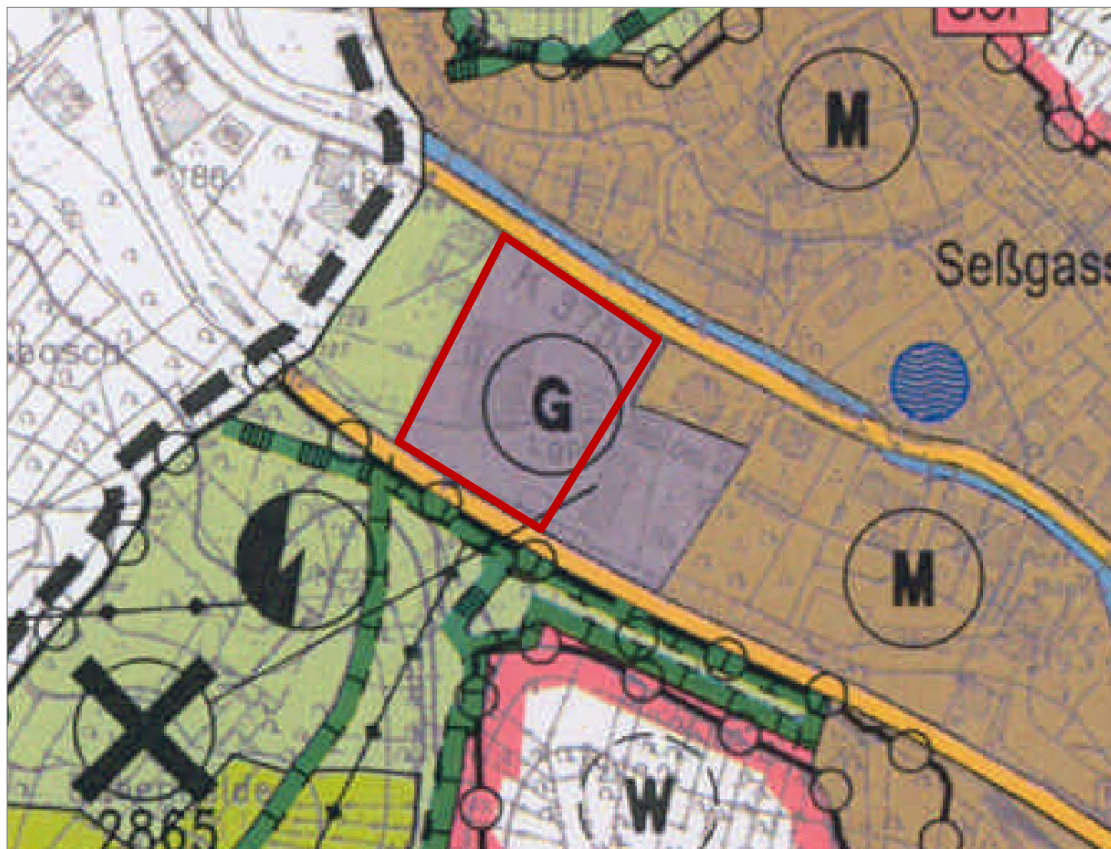
Einzugsgebiet des Edeka-Marktes und wesentliche Wettbewerber um Umkreis, Quelle: GMA 2018, S.18)

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bühlertal wird das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.

Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan auf mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden hin. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (s. Kapitel 5.1.1).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

1.5 Planungsverfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans auch in einem **beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche ab, indem der bestehende Lebensmittelmarkt für die Versorgung der Bühlertaler Bevölkerung erneuert und entsprechend erweitert werden soll.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Grundfläche von max. 3.500 m², so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 17

Es besteht darüber hinaus nicht die Möglichkeit, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Dies wurde in der beigefügten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vom 27.07.2021 gem. § 9 (2) UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6 i.V.m. Anlage 3 zum UVPG entsprechend nachgewiesen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als **qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB** auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet bereits über die Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Verfahrensablauf:

27.07.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Bühlertal“.
27.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Bühlertal“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 VORHABENPLANUNG

Der ansässige Betreiber möchte den bestehenden Edeka-Markt auf dem Grundstück abreißen und durch einen größeren Neubau ersetzen, wodurch am Standort eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² entstehen soll. Die Parkplätze werden weitestgehend auf dem Dach des Marktes untergebracht. Im Einfahrtsbereich (entlang der Ortsdurchfahrt) werden nur wenige Stellplätze sowie Fahrradstellplätze realisiert.

Die Vorhabenplanung dient im Bebauungsplan als Grundlage, weshalb sich die Lage des Baufensters, die zulässige Gebäudehöhe etc. an der vorliegenden Planung orientiert. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind dennoch Abweichungen bei der Realisierung der Planung möglich.



Lageplan Vorhaben, Quelle: Müller + Huber Architekturbüro 2021

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planungsrechtlichen Regelung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) nur innerhalb eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Bislang verfügte der bestehende Markt nur über eine Verkaufsfläche von rd. 740 m². Der Bebauungsplanentwurf setzt die bereits vorliegende Planung zum Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes um, wodurch im Plangebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² realisiert wird.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf insgesamt 1.800 m² begrenzt. Die Auswirkungen der Erhöhung der Verkaufsfläche am Standort wurde vorab gutachterlich untersucht und kann aus raumordnerischen Gesichtspunkten mitgetragen werden (s. dazu Kapitel 1.3). Um sicherzustellen, dass am Standort auch tatsächlich ein Markt entsteht, der die Nahversorgung der Bürger*innen von Bühlertal sichert, werden die zulässigen Sortimente über die textliche Festsetzung eingegrenzt: auf bis zu 100% der Verkaufsfläche dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogerie und Kosmetik) und auf bis zu 10% dürfen auch sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Da die Gemeinde Bühlertal über kein eigenes Einzelhandelskonzept mit eigener Sortimentsliste verfügt, wird bei der Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente hilfsweise der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg aus dem Jahr 2013 herangezogen, wobei Haushaltswaren in Abstimmung mit den Behörden aus der Aufzählung herausgenommen werden. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop werden auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, um beispielsweise eine Bäckerei mit gastronomischer Fläche zu ermöglichen. Zusätzlich sind auch die erforderlichen Nebenanlagen zum Betrieb der Nutzungen (z.B. Einkaufswagenboxen, Sanitäranlagen etc.), Nebenräume und Anlieferungsbereiche zulässig. Auch Stellplätze werden explizit zugelassen.

Als Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung ist die dem Kunden zum Zwecke des Verkaufes zugängliche Fläche gemeint. Zur Verkaufsfläche gehören auch Ausstellungsflächen, sofern dort zum Verkaufssortiment gehörende Waren präsentiert werden sollen. Gasträume und Kundensozialräume gehören hingegen nicht zur Verkaufsfläche.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche

Mit der festgesetzten Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH), wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend definiert.

Als zulässige Grundfläche (GR) wird eine Fläche von 3.500 m² festgesetzt, wodurch die vorliegende Planung des Lebensmitteleinzelhandels gesichert wird. Die zulässige Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse orientieren sich ebenfalls an der Planung. Demnach wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, Oberkante Rohfußboden, von 186,5 m ü. NN bis zum obersten Punkt der Dachbegrenzungskante des Gebäudes. Von der Erdgeschossfußbodenhöhe darf um maximal 0,2 m nach oben und unten abgewichen werden. Hierdurch kann ein geringer Spielraum bei der weiteren Planung gesichert werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Geländeverlaufs sind die Straßen- und Geländehöhen in der Planzeichnung eingetragen.

Um notwendige technische Anlagen auf dem Dach zuzulassen wird festgesetzt, dass

diese die realisierte Gebäudehöhe auf bis zu 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten dürfen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe ohne Einschränkung um bis zu 1,5 m überschreiten.

Das Gelände ist heute schon fast vollflächig versiegelt, was im Rahmen der Neubebauung zur Schaffung des großflächigen Marktes weitgehend beibehalten werden muss. Um zumindest eine Eingrünung in den Grundstücksrandbereichen sicherzustellen, werden diese Bereiche aus dem Baugebiet herausgenommen und als private Grünflächen festgesetzt. Dies bedeutet aber auch, dass die als Sondergebiet festgesetzte Baufläche einer vollständigen Versiegelung zur Verfügung stehen muss, um die nötigen ebenerdigen Erschließungsflächen (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung, Stellplätze) unterbringen zu können. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche von 3.500 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,73), die lediglich die Hauptgebäude abbildet, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Durch die erneuten Versiegelungen ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Der hohe Versiegelungsgrad ist jedoch zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung erforderlich. Ein Ausgleich kann durch die Eingrünung des Plangebiets sowie durch die festgesetzte Dachbegrünung erreicht werden.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der Planung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Zulässigkeit ist dadurch begründet, dass nur dadurch den Anforderungen an einen zweckmäßigen Betrieb des Lebensmittelmarktes Rechnung getragen werden kann, indem alle Nutzungen innerhalb eines Gebäudekörpers untergebracht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Einzelbaufenster definiert, welches sich eng auf die Planung bezieht. Das Baufenster mit einer Größe von ca. 3.765 m² ist dennoch größer als die zulässige Grundfläche (3.500 m²), um kleinere Spielräume zu ermöglichen.

3.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die Kfz-Stellplätze werden im Plangebiet zur besseren Ausnutzung der Fläche weitestgehend auf dem Dach des ersten Geschosses errichtet. Ein kleiner Teil der Stellplätze soll jedoch auch ebenerdig geschaffen werden (u.a. Behindertenstellplätze). Es wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze im gesamten Baugebiet zulässig sind und somit im und außerhalb vom Baufenster errichtet werden können. Auch Fahrradstellplätze sollen überall zulässig sein, um flexible Anordnungsoptionen zu gewährleisten. Hochbaulich in Erscheinung tretende Stellplätze, wie Carports und Garagen, werden hingegen nur im Baufenster zugelassen.

Auch hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen werden auf das Baufenster beschränkt, um eine klare städtebauliche Struktur sicherzustellen. Es werden jedoch Ausnahmen für Freiraummöblierungen gemacht, wozu im Sinne dieser Festsetzungen u.a. auch Überdachungen für Fahrradstellplätze zählen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von min. 0,5 m einhalten müssen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits in Kapitel 3.2 beschrieben, werden zur Sicherung von Freiflächen in den Randbereichen private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung ausgeschlossen und es ist eine gärtnerische Gestaltung und Pflege der Fläche vorzunehmen.

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte neben den Randeingrünungen ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen im Baugebiet zu erreichen, müssen ebenerdige Kfz- und Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Um den Boden und das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleitionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und anderer Arten wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung entsprechend energiesparend, insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten ist. Dazu zählt u.a. die Wahl einer Farbtemperatur <3000 K. Zudem sind die Leuchten so auszurichten, dass der Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist, wodurch die Lichteinwirkung auf die Umwelt weiter eingedämmt werden kann.

Die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens drei Bäumen innerhalb des Plangebiets dient insbesondere der weiteren Eingrünung des Plangebiets sowie der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung und der Schaffung von kleineren Strukturen für Pflanzen und Tiere. Auch kann der Schattenwurf von Bäumen das Mikroklima verbessern und ein starkes Aufheizen des Bodens unterbinden. Neben den Baumpflanzungen sind je 10 realisierter Stellplätze (auf dem Parkdeck und am Boden) jeweils zwei Sträucher zu pflanzen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Als Dachform werden flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zugelassen. Die Dachform und –neigung ermöglicht die Festsetzung einer Dachbegrünung, die nicht nur ökologische Vorteile mit sich bringt, sondern sich auch aus gestalterischer Sicht positiv auf das Ortsbild auswirkt. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind selbstverständlich die Parkierungsbereiche auf dem Dach, die Bereiche, die für technische Aufbauten genutzt werden und die Flächen, auf denen Solaranlagen realisiert werden. Eine Kombination einer Dachbegrünung mit der letztgenannten Nutzung ist dennoch möglich. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, müssen aus gestalterischen Gründen aus reflektionsarmem Material (blendfrei) hergestellt werden.

4.2 Einfriedungen

Stacheldraht als Material für Einfriedungen wird als gebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.3 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern, v.a. aus wirtschaftlichen Gründen, angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.4 Werbeanlagen

Mit der Realisierung von Einzelhandelsprojekten ist auch immer die Errichtung von Werbeanlagen verbunden. Um diese zuzulassen, ohne dass deren in Erscheinung treten negative Auswirkungen auf das Ortsbild hat, werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur im Sondergebiet zulässig sind und die maximal zulässige Gebäudehöhe (10,5 m) nicht überschreiten dürfen. Dies gilt für freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Fassade. Zur Gewährleistung einer innerhalb der bestehenden Wohnlagen entsprechenden Gestaltung werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster, Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

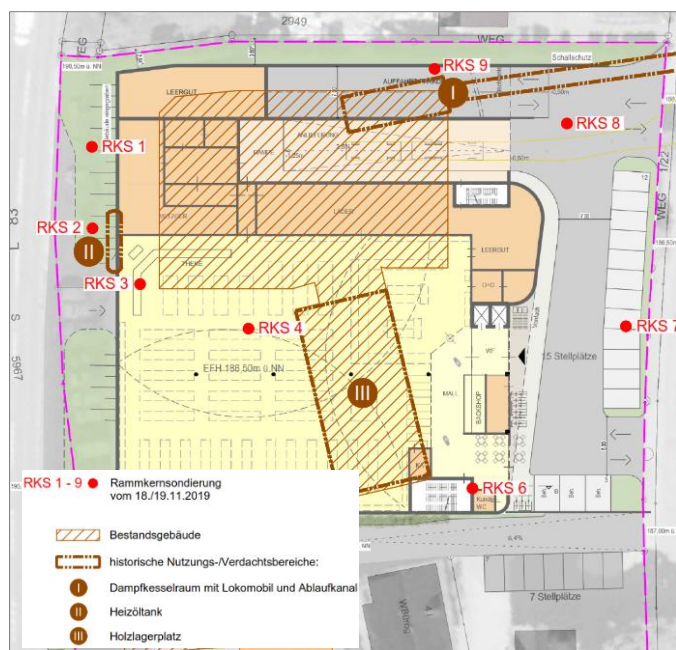
5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbeitrag

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB). Die Einwirkungen auf die Schutzgüter werden daher nachfolgend beschrieben.

5.1.1 Boden / Fläche



Historische Nutzungsbereiche im Plangebiet, Quelle: HPC 2019, Anlage 1.2

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und damit großflächig versiegelt. Dem Boden im Plangebiet kommt somit nur noch eine geringe Bedeutung für die Funktionen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe zu. Der Boden ist durch die historischen Nutzungen bereits teilweise belastet, was in einer geotechnischen Untersuchung herausgefunden werden konnte.

Insgesamt ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nichts für die Schutzgüter Boden und Fläche, da es trotz einer Neubebauung keine Änderungen

hinsichtlich des Versiegelungsgrades ergeben werden. Durch die Nachverdichtung und bessere Ausnutzung des Grundstücks können jedoch Flächen im Außenbereich geschützt und die bestehenden Innenentwicklungspotentiale besser genutzt werden.

5.1.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet spielt aufgrund der großflächigen Versiegelung keine wesentliche Rolle bei der Grundwasserneubildung. Durch die Planung sind keine weiteren negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser im Plangebiet zu erwarten. Durch eine Eingrünung des Grundstücks und der teilweisen Begrünung der Dachflächen soll jedoch zumindest ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers entsprechend im Gebiet verbleiben.

5.1.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden keine größeren Veränderungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt angestoßen, da es hierbei in erster Linie um die Umstrukturierung des bereits großflächig versiegelten Grundstücks geht. Mit einer Zerstörung von Lebensräumen ist demnach nicht zu rechnen. Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde dennoch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die den Unterlagen beigelegt wurde (Büro Bioplan aus Bühl, Stand: 09.08.2021). Die Untersuchung konnte bestätigen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Im Rahmen der Baufeldräumung und des Gebäudeabrisses sind zum Schutz von Fledermäusen jedoch Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, welche als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus ist die Außenbeleuchtung entsprechend fledermausfreundlich zu gestalten, was durch eine Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

5.1.4 Klima und Luft

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet lokalklimatisch nur eine geringe Bedeutung aufweist. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Klima und Luft ist insgesamt nicht zu erwarten.

5.1.5 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet ist durch die Lage zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen bereits akustisch vorbelastet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Lärmimmissionen deshalb noch einmal näher betrachtet. Dabei spielten insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit keiner erhöhten Lärmbelastung durch die Planung zu rechnen ist.

Durch die Ermöglichung einer Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes kann jedoch ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Bühlertal geleistet werden, was für das Schutzgut Mensch als positiv bewertet werden kann.

5.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, wodurch eine gute Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum heraus, gegeben ist. Aktuell trägt das Grundstück weniger zu einem positiven Ortsbild bei. Die Parkplatzflächen sowie der große, ungenutzte Holzbau dominieren das Ortsbild. Das Supermarktgebäude selbst ist in einem schlechten baulichen Zustand.



Bestandsbebauung, Quelle: eigene Aufnahme 2017

Aus diesen Gründen wurde der Bereich bereits in der städtebaulichen Untersuchung

als Potentialfläche für eine Neuordnung identifiziert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Neuerrichtung des Marktes gemäß den heutigen Anforderungen ermöglicht. Die Baugrenzen lassen dabei ein Heranrücken der Bebauung in Richtung Straße zu, wobei das denkmalgeschützte Gebäude (Hausnummer 4) nach wie vor gut wahrnehmbar bleibt. Mit einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbilds ist insgesamt nicht zu rechnen.

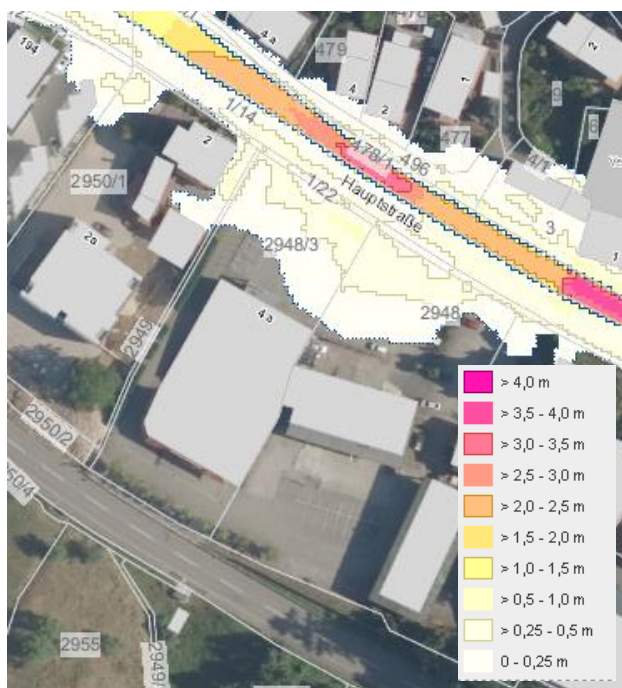
5.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, weshalb eine Betroffenheit des Schutzgutes grundsätzlich nicht zu erwarten ist. Es ist grundsätzlich zu beachten, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die zuständige Denkmalschutzbehörde bei Funden oder Befunden unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Bereich auftreten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Fazit

Erhebliche Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits heute baulich genutzt wird und die Planung nur eine bessere Ausnutzung für die Fläche vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Hochwassergefahr - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ_{extrem}



Überflutungstiefen bei einem HQ_{extrem}, Quelle: LUBW 2021

Für einen Teilbereich des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}).

Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann. Für den Bereich kann dann mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m gerechnet werden (s. Abbildung links).

Der Bebauungsplan sichert den Neubau mit Erweiterung des Lebensmittelmarktes. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Außerdem liegt die Überflutungsfläche weitgehend außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters. Es

kann somit davon ausgegangen werden, dass die Hochwassergefahr in diesem Bereich keine Gefahr für Leben und Gesundheit darstellt.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Hochwassergefahr sowie der

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 17

Hinweis, dass eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird, wird in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

5.3 Lärmschutz

Der Lebensmittelmarkt liegt verkehrsgünstig an der Ortsdurchfahrt und grenzt im Westen und Osten an bestehende Wohnlagen an. Um sicherzustellen, dass der Markt nach der Neubebauung durch den Anlieferungs- sowie den Kundenverkehr nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen auf diese schutzbedürftige Nachbarschaft führt, wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Fachbüro mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim (Stand: 08.07.2021) erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Das Gutachten hat insbesondere die folgenden Lärmquellen untersucht:

- Parken der Kunden und Mitarbeiter
- Anlieferung Lkw
- Entladen und Beladen Lkw
- Maschinentechnische Einrichtungen
- Einkaufswagen
- Papierpresscontainer

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Betrieb die Immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm an allen untersuchten Immissionsorten einhalten kann und damit im Bebauungsplan keine schalltechnischen Maßnahmen vorgesehen werden müssen. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger werden zur weiteren Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen die Anlieferungszeiten eingeschränkt (nur zulässig zwischen 6 und 20 Uhr).

6 ERSCHLIEßUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine verkehrlichen Maßnahmen verbunden. Die Erschließung wird nach wie vor durch einen Anschluss des Marktes an die Hauptstraße sichergestellt. In der Planzeichnung wurden die Sichtdreiecke an den beiden Ausfahrten eingetragen (70 m Sicht bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h).

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Entwässerung soll nach wie vor über den öffentlichen Kanal in den parallel zur Hauptstraße verlaufenden Vorfluter „Sandbach“ eingeleitet werden. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs sind die Details hierzu (Einleitmengen, Drosselung etc.) entsprechend zu klären.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

9 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten getragen.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 17

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 5.348 m ²
Davon:	
Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“	ca. 4.764 m ²
Private Grünfläche	ca. 584 m ²

Bühlertal, den

Hans-Peter Braun
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser