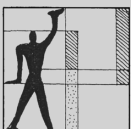
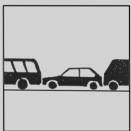
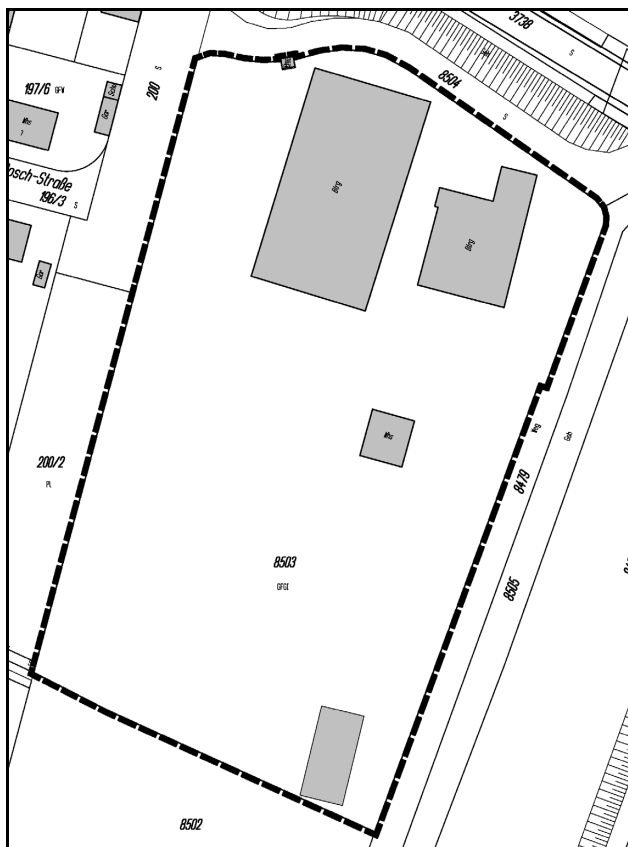


Gemeinde Altlußheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich der Bahn I"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
Januar 2014

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeinde Altlußheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich der Bahn I"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Firma INWO Projektgesellschaft Beta GmbH
im Januar 2014

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Einzelhandelsuntersuchungen
- B - 7 Schalltechnisches Gutachten
- B - 8 Artenschutzgutachten
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst genau den Bereich des Sondergebietes (SO). Im Rahmen der im Folgenden im SO festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO (Sondergebiet)

‘Nahversorgungsmarkt’ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‘Nahversorgungsmarkt’.

Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‘Nahversorgungsmarkt’ ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln zulässig.

Die auf dem Baugrundstück maximal zulässigen Verkaufsflächen werden durch grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahlen begrenzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt in Form einer Verhältniszahl an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter im SO gelegener Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind.

Im SO darf mit den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Summe die Verkaufsflächenzahl von 2.000/7.900 nicht überschritten werden.

Für das Einzelsortiment Lebensmittel (ohne Getränke) ist dabei im SO maximal eine Verkaufsflächenzahl von 1.200/7.900 zuzüglich einer Verkaufsflächenzahl von 60/7.900 für die Nutzung ‘Backshop’ zulässig.

Im SO darf zudem mit den sonstigen zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie mit dem Sortiment Haushaltswaren in Summe die Verkaufsflächenzahl von 200/7.900 nicht überschritten werden.

GE (Gewerbegebiet) = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Im GE ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind nur Nutzungen mit mischgebietsverträglichen Emissionen zulässig. Im GE unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten (inkl. Spielhallen),
- ▶ Einzelhandelsbetriebe.

Geht im GE eine zur Erschließung der Baugrundstücke errichtete Verkehrsfläche in das Eigentum der Gemeinde über, so ist ab diesem Zeitpunkt auf dieser Fläche anstelle der dortigen Festsetzungen eine Straßenverkehrsfläche als Folgenutzung festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Im SO ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und im GE eine Grundflächenzahl von 0,6, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dabei sind auf maximal 20% der Grundstücksfläche PKW-Stellplätze nur zur Hälfte auf die Grundfläche anzurechnen.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO beträgt 7 m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden. Im SO darf diese Höhe von freistehenden Fahnenmasten und von max. einer freistehenden punktuellen Werbeanlage jeweils bis auf eine Höhe von max. 8 m über Gelände überschritten werden.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie dürfen die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Lagerflächen nicht zulässig.

Es ist die abweichenden Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In der Fläche für Stellplätze sind Stellplätze mit Überdachung nicht zulässig.

Technische Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Planzeichnung sind Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' festgesetzt. In diesen ist jeweils eine Trafostation zulässig.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmkontingentierung im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ² nachts
GE_geplant	60	45

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Für die Immissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingent des jeweiligen Sektors $L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektor	Anfangswinkel	Endwinkel	$L_{EK,zus}$ Tag in dB(A)/m ²	$L_{EK,zus}$ Nacht in dB(A)/m ²
A	320,00	340,00	3	8
B	340,00	350,00	10	17
C	350,00	240,00	19	20
D	240,00	270,00	13	13
E	270,00	320,00	4	5

Die Anfangs- und Endwinkel der sektorenbegrenzenden Richtungsvektoren sind der obigen Tabelle zu entnehmen. Der Winkel 0,00 entspricht dabei der Ausrichtung nach Norden. Der Referenzpunkt für die Sektorenbildung liegt im Gauß-Krüger-System 3 Grad breite Streifen bei folgenden Koordinaten:

X	Y
3465760,00	5461656,00

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

▸ Lärmschutzwand im SO

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand (z.B. als Gabionenwand) über die gesamte Länge entlang der Westgrenze des SO zu errichten.

1.8 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In Straßenverkehrsflächen sind auch Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und - soweit wasserrechtlich zulässig - für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen erlaubt.

In der Planzeichnung sind zudem Bereiche festgesetzt, an denen die Ein- und Ausfahrt nicht zulässig ist.

1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Wasserdurchlässige Materialien und Versickerung

In den Baugebieten ist die Versickerung stark verschmutzten Niederschlagswassers nicht zulässig. Fußwege und auf der Fläche für Stellplätze die PKW-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.9.2 Unzulässige Materialien

Dachflächen und Dachinstallationen sowie Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.9.3 Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Die Durchführung von Gehölzrodungen und der Baufeldfreimachung im Bereich der Gebäude dürfen nur außerhalb der Brutsaison von Vögeln erfolgen.

Bevor die Ausgleichsmaßnahme für Eidechsen nach Festsetzung Nr. 1.10 realisiert ist, darf im GE die Baufeldfreimachung nicht innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen und muss im Geltungsbereich die Baufeldfreimachung, sofern sie während der Aktivitätsphase der Eidechsen stattfindet, von Nordwesten nach Südosten erfolgen.

1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den jeweiligen Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche insgesamt mindestens 1 Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang anzupflanzen oder zu erhalten.

Im SO sind entlang der Grundstücksgrenzen auf mindestens 10% der Grundstücksgesamtfläche Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Im SO ist auf der Fläche für Stellplätze je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.

Im GE ist je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein Baum bei den Stellplätzen zu pflanzen.

Für die Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu wählen. Die Pflanzen sind fachgerecht anzupflanzen. Jedem der Bäume ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

Erfolgte festgesetzte Anpflanzungen und die zu erhaltenden Bäume unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Abschnitten 1.9 und 1.11 festgesetzten Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahme ein besonderer Erdwall aufzuschütten und dort fachgerecht Eidechsenhabitate herzustellen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im SO sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind im Rahmen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Der Abstand solcher Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens die Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im SO sind insgesamt maximal sechs Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m über Gelände zulässig. Davon dürfen sich maximal drei Fahnenmasten entlang der westlichen Grenze des SO befinden. Zusätzlich sind eine punktuelle Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 8 m über Gelände und im Zufahrtsbereich ein untergeordnetes Hinweisschild auf den Nahversorgungsmarkt mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig.

Weitere Werbeanlagen sind nur im SO und dort nur an Fassadenflächen zulässig und dürfen einzeln eine Fläche von 12 m² und einen Anteil von 5% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Im räumlichen Geltungsbereich sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist - sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedigungen darf das Maß von 2 m nicht übersteigen, gemessen ab Oberkante des fertigen Geländes.

Zulässig sind offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken. Hiervon abwei-

chend ist im Osten des SO auch eine Lärmschutzwand (z.B. als Gabionenwand) zulässig.

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

2.6 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen

1. Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die 'Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial' und die 'Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg' zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

2. Altlasten-Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen (Nach-)Erhebung altlastverdächtiger Flächen in Altlußheim der Altstandort "Sägewerk Fischer". Auf dem Grundstück Flst. Nr. 8503 war laut den Erhebungsunterlagen von 1950 bis 2008 ein Sägewerksbetrieb ansässig. Im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises ist der Standort unter der Obj. Nr. 7225 als "B-Fall" (Belassen auf Wiedervorlage) mit dem Hinweis "Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" verzeichnet.

Auf dem Areal des früheren Sägewerks fanden in der Vergangenheit bereits umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen statt. Zusammengefasst zeigten die Untersuchungsergebnisse sowohl auf der Freifläche als auch in der überdachten Sägewerkshalle zum Teil deutlich erhöhte Schadstoffkonzentrationen an Chrom VI (sowie Fluorid und PCP) im Boden. Ein relevanter Schadstoffeintrag in das Grundwasser konnte bei der Überprüfung der lokalen Grundwassersituation nicht bestätigt werden. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen besteht bei einer sensibleren Nutzung grundsätzlich ein weiterer Handlungsbedarf.

Sofern diese Flächen zukünftig versiegelt sind und ein direkter Kontakt mit dem schadstoffbelasteten Bodenmaterial auszuschließen ist, bestehen seitens der Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die beabsichtigten Planungen. Eine intensive gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten sowie Beachtung des Arbeitsschutzes bei den Erdarbeiten in den kontaminierten Bereichen (insbesondere im Bereich der früheren Sägewerkshalle und den Tauchbecken) werde jedoch erforderlich. Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial anfällt, welches gegebenenfalls nicht frei wiederverwertbar bzw. zu entsorgen ist.

Deshalb sollten sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 8503 gutachterlichbegleitet werden. Der detaillierte Umfang der gutachterlichen Tätigkeiten soll im Vorfeld der Baumaßnahmen mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt werden. Ergänzende Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind bei Erfordernis zuzulassen und betreffen v.a. die Flächen, die nicht versiegelt werden.

Dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz beim Rhein-Neckar-Kreis legt dar, dass vor Beginn der Baumaßnahmen im Zusammenhang mit den Erdbauarbeiten ein Arbeitsschutzkonzept vorzulegen ist.

Die Schadstofffreiheit der zukünftigen Versickerungsflächen ist nachzuweisen.

3. Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

4. Abwasser

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Für die öffentliche Kanalisation ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. ein Benehmen gemäß § 45e des Wassergesetzes für Baden-Württemberg herzustellen. Dabei ist die schadlose Ableitung der reduzierten Abwassermenge nachzuweisen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

5. Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist durch den Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt - zu beantragen.

6. Leitungen

Im SO besteht eine Leitung der Deutschen Telekom. Es wird empfohlen, in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Telekom weist darauf hin, dass die Verlegung von Telekommunikationslinien regelmäßig die vorige Eintragung

einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch nötig macht. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen der EnBW. Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden zuständig (Zeppelinstr. 15-19, Tel.: 07243 180-242, Fax: 07243 180-303, rz.nordbaden-leitungsauskunft @enbw.com). Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen der EnBW grundsätzlich nicht zulässig. Die EnBW weist darauf hin, dass ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungsnetzes mit zumutbarem Aufwand nur möglich sei,

- ▶ wenn die Straßen einschließlich der Gehwege vermessen und vermarkt sind,
- ▶ die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind,
- ▶ das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt und die Straßen sowie die Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sind und
- ▶ Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen freigehalten werden.

Die EnBW weist für die weitergehende Planung bzw. Gestaltung der Straßen darauf hin, dass bei der Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlage das Lichtraumprofil gemäß den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Querschnitte" (RAS-Q) freizuhalten sei, also keine Bauteile der Straßenbeleuchtungsanlage (z. B. Maste, Ausleger, Leuchten) in das je nach Straßentyp festgelegte Lichtraumprofil hineinragen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird empfohlen, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind teilweise Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Organisationseinheit KSNS, Hermann-Löns-Straße 2. 76669 Bad Schönborn, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Ein Anschluss

zusätzlicher Straßen an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Netzanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

In umliegenden Straßen bestehen Gasversorgungsleitungen der Erdgas Südwest Netz GmbH. Sie weist darauf hin, dass ein Anschluss zusätzlicher Straßen an das vorhandene Netz technisch möglich sei; eine Entscheidung über den Ausbau könne jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte die Möglichkeit einer Trasse für eine Gasleitung berücksichtigt werden. Evtl. Regelungen des Versorgungsunternehmens zu Bäumen wären zu berücksichtigen.

7. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen und Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, von der Deutschen Bahn entsprechend ihrer Stellungnahme ausgeschlossen sein können.

8. Brandschutz

Für die Flächen der Baugebiete gilt die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über min. 2 h als gesichert, wenn diese nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 (Stand 02.2008) hergestellt wird. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen müssen so ausgeführt sein, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für

Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) vom 10. Dezember 2004 sind einzuhalten.

Sollte der zweite Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt sein oder werden, so ist die Aufstellfläche für eine Steckleiter oder gegebenenfalls einer automatischen Drehleiter mit Korb (DL(A)K) nach VwV Feuerwehrflächen (in Verbindung mit § 15 LBO / §2 LBOAVO) herzustellen.

Zur Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten sind gegebenenfalls Zugänge und/oder Zufahrten nach § 2 LBOAVO (in Verbindung mit § 15 LBO) herzustellen.

9. Hygiene

Sofern nötig wird zu gegebener Zeit die rechtzeitige Einbeziehung des Veterinärarabtes empfohlen, insbesondere bei Planung hygienisch relevanter Bereiche.

10. Allgemeine kriminalpräventive Vorschläge

Es wird eine übersichtliche Wegeführung mit einer gewissen sozialen Kontrolle und eine ausreichende Beleuchtung empfohlen.

Der Einbau sicherungstechnischer Einrichtungen wird vorgeschlagen. Die Installation von einbruchhemmenden Türen und Fenstern inklusive Rollläden an leicht zugänglichen Gebäudeteilen ist geeignet, das Risiko von Einbruchdiebstählen wesentlich zu verringern. Auf Gerüste, bzw. Rankgitter, sollte verzichtet werden, wenn sie einen Aufstieg zu den höher gelegenen Fenstern im Obergeschoss erleichtern würden. Es wird angeregt, neben einem mechanischen Grundschutz diese Gebäude auch mit elektronischen Sicherungen (Einbruchmeldeanlagen mit telefonischer Weitermeldung, bzw. Aufschaltung zu einer Meldezentrale o.ä.) und Beleuchtungseinrichtungen mit Bewegungsmeldern auszustatten. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe, bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger wird vorgeschlagen.

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle stehen für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Im Übrigen wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen. Diese und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention sind auf Wunsch per E-Mail (heidelberg.pd.praevention@polizei.bwl.de), oder im Internet (http://www.polizei-beratung.de/mediathek/kommunikationsmittel/sonstige_medien/index/content_socket/sonstiges/display/97/) erhältlich.

11. Pflanzliste und Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Bei Anlage von Wiesenflächen wird die Verwendung von artenreichem Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG und eine extensive Pflege empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten.

Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung	27
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	27
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	28
3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass	28
3.2 Regionalplan	29
3.3 Flächennutzungsplan	30
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	31
4. Bestandsanalyse	31
4.1 Gelände	31
4.2 Erschließungssituation	31
4.3 Bestehende Nutzungen	31
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	31
5. Ziele der Planung	32
5.1 Grundzüge der Planung	32
5.2 Nutzungskonzept	32
5.3 Erschließung	32
5.4 Lärmschutz	33
5.5 Grünordnung und Artenschutz	34
5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	35
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	43
B - 3: Umweltbericht	46

B - 1: Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Als Grundlage für ein Nahversorgungskonzept für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen ist der Einzelhandel in der Verwaltungsgemeinschaft untersucht worden. Dabei wurde deutlich, dass in Neulußheim das Angebot vor Ort und dadurch die Kaufkraftbindung sehr gering ist, in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie beträgt sie jeweils unter 30%. Vor diesem Hintergrund ist die Verbesserung der ortsnahen Grundversorgung geboten.

In der aktuell laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung war deshalb die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln im nördlichen Anschluss an die Gemeinde Neulußheim vorgesehen. Der Markt läge im bisherigen Außenbereich an einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft. Für diese Planung wäre ein Zielabweichungsverfahren erforderlich geworden.

Die Flächensuche ergibt, dass das Plangebiet geeigneter für die Ansiedlung eines solchen Nahversorgungsmarktes mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln ist. Denn dort kann er als Innenentwicklung zwischen Neulußheim und der Bahnlinie entwickelt werden. Für diesen Standort liegt ein einstimmiger Beschluss des Gemeinderates Neulußheim vor, der auch den Verzicht auf die vorgenannte Sonderbaufläche im Norden von Neulußheim umfasst.

Anlass der Planung ist das Ziel, die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung zu verbessern und gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich anzusiedeln. Nachdem sich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes als schwierig gestaltet, wird ein Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² angestrebt. Der geplante Betreiber hat sich zu dieser Marktgröße und dabei bereit erklärt, das Drogeriesortiment erheblich auszuweiten und sehr breit aufzustellen sowie eine Bäckerei aufzunehmen.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist nur in einem so genannten Sondergebiet möglich. Darüber hinaus soll südlich des geplanten Marktes ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Es ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Sein räumlicher Geltungsbereich westlich der Bahnlinie und südlich der St.-Leoner- Straße ist ca. 1,5 ha groß.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Aufstellung einer

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Zudem gelten dabei aufgrund seiner geringen Größe Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll genau die Fläche des Sondergebietes umfassen. Die restlichen Teilflächen des Geltungsbereiches, insbesondere das Gewerbegebiet, sollen hingegen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen flexibler, je nach konkreten Ansiedlungswünschen, entwickelt werden können. Sie sollen deshalb nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein. Dies ist auf Grundlage von § 12 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines Verfahrens für einen insgesamt vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich.

Für die Gebietsentwicklung und die bauliche Realisierung des Marktes hat die Firma INWO GmbH als Vorhabenträger Interesse bekundet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Teil A-4 beigefügt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Diese umfasst das Flurstück Nr. 8503.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass

Die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim befinden sich in der Randzone um die Verdichtungsräume Rhein-Neckar und Karlsruhe/Pforzheim. Sie liegen entlang der Landesentwicklungsachse Mannheim (- Schwetzingen - Hockenheim) - Karlsruhe.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten sind im Landesentwicklungsplan (der durch den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - einer Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - konkretisiert wird) Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt.

Danach sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Konzentrationsgebot). Standorte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Altlußheim

oder Neulußheim kommen hiervon abweichend in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Vor dem Hintergrund der starken rechnerischen Unterversorgung von Neulußheim, ist die Sicherung der Grundversorgung vor Ort geboten.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten wird so bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet und damit dem Kongruenzgebot und dem folgenden Beeinträchtigungsverbot genügt.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)

Dabei sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden - für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot). Im gegebenen Fall handelt es sich um eine Innenentwicklung neben Wohngebieten in teilintegrierter Lage, auf dem zur Sicherung der Grundversorgung ein Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln errichtet werden soll. Ein ÖPNV-Anschluss (Bahnhof) besteht.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Unterer Neckar (bekanntgemacht am 16.03.1994) sind die Gemeinden Altlußheim und Neulußheim als nicht-zentrale Orte festgelegt. Der Regionalplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne zeichnerische Festlegung aus.

Der Regionalplan ist mit der Teilfortschreibung Einzelhandel von 22.06.2005 fortgeschrieben worden (Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel) mit den Landesentwicklungsplan konkretisierenden und ergänzenden Regelungen.

Im Plangebiet wird ein Nahversorgungsmarkt angestrebt. Zentrenrelevante Randsortimente sind nach Regionalplan auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Im gegebenen Fall geplant ist ein Nahversorgungsmarkt vor Ort - eine

Fläche in anderen zentralörtlichen Standortbereichen oder Ergänzungsstandorten (namentlich im bereits stark überdurchschnittlich versorgten Hockenheim) wäre hingegen aufgrund der Entfernung hierfür nicht geeignet.

Von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne der Gemeinden zu erwarten sein. Ein solcher besteht in Altlußheim, Neulußheim und Reilingen nicht.

Im Regionalplan wird vorgeschlagen, dass zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden sollen, die mit der Regionalplanung abgestimmt sind. Denn im Einzelfall können andere Standorte in Betracht kommen, insbesondere wenn sie im Rahmen eines mit der Regionalplanung abgestimmten kommunalen oder interkommunalen Einzelhandelskonzeptes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit konkret geprüft wurden. Nach Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband am 10.07.2013 ist das Plangebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln grundsätzlich geeignet, ohne dass hierfür ein Zielabweichungsverfahren erforderlich würde.

Zu den in der Anlage B-6 beigefügten bisherigen Untersuchungen ist anzumerken, dass im Gegensatz zum Standort im Norden von Neulußheim, für den gewählten Standort die Bahnhofsnähe und die Möglichkeit der Innenentwicklung spricht. Der Standort könnte die Märkte im Gewerbegebiet westlich von Neulußheim im Osten der Gemeinde ergänzen. Der geplante Markt könnte dort die Angebotsbreite erhöhen.

Zudem liegt hier ein konkreter Ansiedlungswunsch zur Sicherung der Grundversorgung vor Ort vor. Der Gemeinderat von Neulußheim hat einstimmig für den Standort Westlich der Bahn I gestimmt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. In dieser soll künftig ein Gewerbegebiet und der gewerbliche Lebensmittelmarkt entstehen. Für einen großflächigen Markt ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Gemäß § 13a BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im rechtsverbindliche FNP ist die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, die nördlich von Neulußheim geplant war, noch nicht dargestellt. Dieser

FNP befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Fläche soll nicht weiterverfolgt und aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Grundstück des Plangebietes ist bebaut. In ihm liegen Flächen, die nach § 34 BauGB bewertet werden.

An der Einmündung Robert-Bosch-Straße/Siemensstraße beginnt der benachbarte Bebauungsplan "Alter Ortskern" von 19.03. 1998, der dort allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festsetzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über den Anschluss an den Kreisverkehrsplatz der Sankt-Leoner-Straße (K 4252, in Verlängerung L 546) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch den Bahnhof ist das Plangebiet an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Im nördlichen Anschluss an das Gebiet fahren Busse des VRN (über die am 15.10.2013 neu benannte Straße 'Am Sägewerk').

4.3 Bestehende Nutzungen

Das Gebiet ist eine Brachfläche (ehemaliges Sägewerk). Außer Gebäuden (zwei Betriebsgebäude, ein Wohnhaus und ein Unterstand) und einer Trafostation bestehen dort Freiflächen und Bewuchs.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Westlich des Plangebietes liegen Wohn- und Mischgebiete. Süd-östlich besteht eine gewerbliche Zufahrt zu einer Gummiwarenfabrik. Östlich des Plangebietes grenzt ein Weg neben der tieferliegenden Bahnlinie an, der über eine Straße (mit

Busverkehr zum Bahnhof) im nördlichen Anschluss an das Plangebiet erschlossen wird. Weiter nördlich hinter der St.-Leoner-Straße mit Kreisverkehrsplatz liegt ein Netto-Markt.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln geplant. Südlich daran soll sich ein Gewerbegebiet anschließen, welches über eine Erschließungsstraße erschlossen wird und flexibel unterteilt werden kann.

5.2 Nutzungskonzept

Geplant ist ein Nahversorgungsmarkt mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² und Drogeriesortiment. Die Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel soll dabei 1.200 m² zzgl. 60 m² für einen Backshop nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus soll in Summe die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante, nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sowie für Haushaltswaren auf maximal 200 m² begrenzt werden.

Südlich an den Markt soll ein Gewerbegebiet anschließen. In diesem sollen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein.

Die zeichnerischen Festsetzungen und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind den Teilen A-3 und A-4 zu entnehmen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr, Rad- und Fußwege

Das Plangebiet soll über die festgesetzte Verkehrsfläche und die Zufahrt gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erschlossen werden.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze werden in den Baugebieten vorgesehen.

5.3.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung ist möglich.

5.4 Lärmschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro Modus Consult erstellt worden. In dieser ist der Gewerbelärm in der Umgebung des Vorhabens auf Grund der Schallemissionen der vorgesehenen gewerblichen Nutzflächen, die Zunahme des Verkehrslärms durch die Gebietsentwicklung sowie der Verkehrslärm außerhalb des Plangebiet auf Grund von neuen öffentlichen Straßen im Plangebiet untersucht. Die Schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Thema Gewerbelärm als Emission aus dem Plangebiet:

Zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen wird das Mittel der Geräuschkontingentierung eingesetzt. Anhand der festgesetzten Emissionskontingente und den ermittelten Zusatzkontingenten in verschiedene Richtungssektoren hinein wird die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Bauflächen zu den Bestandsnutzungen sichergestellt, zumal ergänzend die TA Lärm einzuhalten bleibt.

Für den Einkaufsmarkt wird nach einem genauen Betriebsmodell festgestellt, dass eine 2 m hohe Lärmschutzwand in westlicher Richtung erforderlich ist und dass eine Andienung von Lkw in der Nacht nicht möglich ist, ansonsten aber eine Marktöffnungszeiten bis 22 Uhr auch unter Beachtung der Ruhezeitzuschläge für Allgemeines Wohngebiet kein Problem darstellt.

- Zunahme des Verkehrslärms durch die Gebietsentwicklung:

Das Verkehrsaufkommen steigt im Nahbereich des Plangebietes aufgrund der zu geplanten Nutzungen. Insbesondere in der Siemensstraße zwischen der K 4252 und der Zufahrt zum Einkaufsmarkt steigt es um bis ca. 2.200 Kfz/d an. Aufgrund der Veränderung des Verkehrslärms aus dem Plangebiet muss nach 7.4 der TA Lärm geprüft werden, ob der gewerbliche Verkehrslärm durch organisatorische Maßnahmen gemindert werden kann. Die Prüfung hat ergeben, dass ein Verzicht auf die Nachtandienung bei dem Einkaufsmarkt eine Minderung bringt und dass ggf. eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße auf 30 km/h ebenfalls zu einer Minderung beitragen kann.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

5.5 Grünordnung und Artenschutz

Zur grünordnerischen Einbindung des Plangebietes werden Bäume auf den Grundstücken bzw. bei den Stellplätzen vorgesehen. Im SO ist zudem eine randliche Eingrünung festgesetzt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt worden und das Ergebnis als Bericht den Bebauungsplanunterlagen beigelegt (Anlage B-8).

Danach kommen im Untersuchungsgebiet einige besonders und europarechtlich geschützte Vogelarten vor, denn alle wildlebenden Vogelarten unterliegen der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Daher ist der Zeitpunkt für Gehölzrodungen auf außerhalb der Vogelbrutsaison (also auf September bis Februar) festgesetzt, damit so die besonders geschützten Vogelarten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen erfahren.

Bei mehrfachen Begehungen fanden sich trotz sehr guter Witterungsbedingungen - während der Paarungs- und Eiablagezeit - keine Eidechsen im Plangebiet. Daher ist deshalb nicht davon auszugehen, dass das Gelände noch als Fortpflanzungshabitat genutzt wurde, zumal das Gebiet in weiten Teilen durch zunehmende Vegetation verschattet wird.

Nur bei zwei Begehungen im Herbst nach einer längeren Regenperiode konnten einige subadulte Zauneidechsen auf der Nahrungssuche beobachtet werden. Eine Überwinterung der Zauneidechsen ist auf Grund der strukturellen Gegebenheiten eher im südlichen Abschnitt anzunehmen.

Zum Ausgleich des Verlustes als Nahrungshabitat und als Lebensraum für Eidechsen ist eine Ausgleichsfläche für Eidechsenlebensräume festgesetzt. Die Fläche flankiert den Weg entlang der Bahnlinie und grenzt an die Grünbereiche südlich des Plangebietes. In der Fläche soll ein Erdsandwall (mit wechselnder Höhe zwischen 1 m bis 2 m, Breite durchschnittlich 7 m einschließlich anschließender mager-sandiger lückiger Wiesenareale, Länge ca. 80 m) etabliert werden. Der Wall sollte mehrere Unterbrechungen oder niedrigere Bereiche aufweisen, damit auch südexponierte Flächen entstehen. Er wird mit Sonderstrukturen für Eidechsen (z.B. Holz-, Reisig-, Steinhaufen) ausgerüstet werden. Der Wall einschließlich Sandwiesenareal entspricht im Schutzstatus einer CEF-Maßnahme, kann aber aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten während der Bauphase errichtet werden. Durch die nur zeitweilige Nutzung des Areals durch Zauneidechsen, befinden sich die Tiere während der Bauphase im Umland oder können dahin kurzzeitig ausweichen.

Bevor die Ausgleichsmaßnahme realisiert ist, darf im GE die Baufeldfreima-

chung zum Schutz evtl. überwinternder Eidechsen nicht innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (je nach Witterung liegt diese etwa frühestens im Monat April und spätestens im Monat Oktober) erfolgen und muss im Geltungsbereich die Baufeldfreimachung, sofern sie während der Aktivitätsphase der Eidechsen stattfindet, von Nordwesten nach Südosten erfolgen, um ein Ausweichen in Richtung anschließende Wiesenareale und Bahndamm zu ermöglichen und keine Treibwirkung in Richtung Straße zu erhalten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass mit der Planung nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist, falls die festgesetzten artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffszeitregelung, Ausgleichsfläche Reptilien) fachgerecht durchgeführt werden.

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im SO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Anpassungen des Durchführungsvertrages sind zulässig, um im Rahmen der abgewogenen Bebauungsplanfestsetzungen eine Flexibilität für den Fall einer möglichen Umplanung zu eröffnen.

5.6.2 Art der baulichen Nutzung

► Sondergebiet ´Nahversorgungsmarkt´

Gemäß § 11 BauNVO und dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg muss für Sondergebiete nach § 11 BauNVO in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ´Nahversorgungsmarkt´ eröffnet entsprechend den Planungszielen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln.

Die Zuordnung zu zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt entsprechend der Sortimentsliste der 3. Teilfortschreibung - Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel - des rechtsverbindlichen Regionalplans.

Nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung sind die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika und Haushaltswaren.

Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung sind Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel), Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Baby-/Kinderartikel, Kunstgewerbe/Geschenkartikel, Kunst/Antiquitäten, Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel/Leuchten, Photoartikel, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Musikalien, Musikinstrumente, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Zooartikel, Tiernahrung.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei nicht aus dem heutigen Bestand und soll zudem Entwicklungspotential für die zentrale Ansiedlung der vorgenannten zentrenrelevanten Sortimente im Ort offenhalten.

Dabei wird zur Stärkung der Grund- und Nahversorgung eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² im SO ermöglicht. Die Verkaufsflächenobergrenze dient dabei dem Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten anderer Ortsbereiche.

In der gutachterlichen Stellungnahme zu einem Alternativstandort für einen Vollsortimenter in der Gemeinde Neulußheim (S. 2) ist empfohlen, für Neulußheim im Lebensmittelbereich etwa 1.000 bis 1.300 m² Verkaufsfläche zu nutzen. Die maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche im SO für Lebensmittel soll deshalb grundsätzlich auf 1.200 m² begrenzt werden. Darüber hinaus sollen max. weitere 60 m² Verkaufsfläche für die Nutzung 'Backshop' möglich sein. Dies erscheint städtebaulich vertretbar, da im gutachterlichen Vorschlag für ein Nahversorgungskonzept eine Größe bis zu 1.300 m³ benannt ist und ein Backshop, der hier in das Marktgebäude integriert werden soll, nach geltendem Baurecht auch direkt benachbart im Wohn-/Mischgebiet entstehen könnte.

Die maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche im SO für Haushaltswaren und die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zudem auf insgesamt 200 m² begrenzt werden, um für diese Sortimente Entwicklungspotential für die zentrale innerörtliche Ansiedlung offenzuhalten.

Die Verkaufsflächenobergrenzen werden fürsorglich auch für den Fall einer Grundstücksteilung durch auf die Grundstücksfläche bezogene Verkaufsflächenzahlen festgesetzt.

► **Gewerbegebiet**

Wie im FNP vorgesehen ist darüber hinaus ein Gewerbegebiet vorgesehen. Zum Schutz der umliegenden Nutzungen müssen seine Emissionen mischgebietsverträglich sein.

Tankstellen sind unzulässig, um am nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße liegenden Standort Tankstellenverkehre zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden.

Vergnügungsstätten (inkl. Spielhallen) sind ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekte zu verhindern; zudem rufen Vergnügungsstätten teilweise starke Verkehre hervor. Hierdurch sollen zum einen die benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzungen geschützt werden. Zum anderen soll hiermit die Ansiedlung erwünschten Gewerbes im Gebiet (z.B. Handwerk, produzierendes Gewerbe oder auch Büronutzungen) unterstützt werden. Denn die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat aus Sicht der Gewerbebetriebe häufig negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge zur Folge. Zusätzlich kann der Ausschluss dem Schutz des Ortsbildes am Ortseingang dienen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da für den Einzelhandel im SO bereits ein solches Angebot in ausreichendem Umfang ermöglicht ist, welches verkehrsgünstig in Kreisverkehrnähe liegt.

Das Gewerbegebiet stellt eine Angebotsplanung dar, so dass für künftige Ansiedlungswünsche ausreichend Flexibilität in der genauen Vorhabensgestaltung besteht. In diesem Sinne ist auch eine bedingte Festsetzung aufgenommen. Sie soll ermöglichen, dass eine einzige große Parzelle sowie eine kleinere Parzellierung mit eigener Erschließung, die öffentliche Verkehrsfläche werden kann, im GE bedarfsgerecht möglich ist.

5.6.3 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Im SO wird als Gebietsauftakt und zur städtebaulichen Integration in die Umgebung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die städtebaulich erwünschte, stellplatzintensive Marktnutzung wird für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 zugelassen. Die grundsätzlich wasserdurchlässig zu errichtenden PKW-Stellplätze werden dabei auf max. 20% der Grundstücksfläche nur hälftig angerechnet. Zusätzlich werden Teile des Plangebietes, der Bereich der internen Ausgleichsfläche, nicht baulich genutzt. Im Plangebiet wird so insgesamt eine städtebaulich verträgliche Versiegelung erreicht.

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um dort eine höhere bauliche Ausnutzung, jedoch keine zu starke Verdichtung, zu ermöglichen.

► Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht den Bau eines zeitgemäßen Nahversorgungsmarktes und ist auch für ein Gewerbegebiet ausreichend. Sie verhindert zudem eine zu große Höhe neben den benachbarten Nutzungen.

Diese Verträglichkeit wird auch bei den ausnahmsweise zulässigen technisch oder funktional bedingt höheren Gebäudeteilen gewahrt, die eine hinreichend Flexibilität in der genaueren Ausgestaltung ermöglichen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie soll gefördert werden und sind deshalb in verträglichem und ausreichendem Maß zulässig.

Die Höhen von Fahnenmasten und maximal einer freistehenden punktuellen Werbeanlage wird zum Schutz des Ortsbildes unter Wahrung ausreichender Werbemöglichkeiten begrenzt.

5.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die geplanten Nutzungen und fixiert die Lage des Marktes südlich der Fläche für Stellplätze, die damit näher am Kreisverkehr liegt. Der Ausschluss für Garagen und Lagerflächen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die abweichende Bauweise ermöglicht freistehende Gebäude flexibel auch mit Längen von über 50 m.

5.6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der Ausschluss von überdachten Stellplätze im SO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Die Zulässigkeit von technischen Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dient der sicheren Herstellbarkeit der Erschließung.

5.6.6 Versorgungsflächen

Zur Gebietsversorgung werden Versorgungsflächen für Trafostationen festgesetzt.

5.6.7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen

Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind in Straßenverkehrsflächen zulässig, um diese flexibel und bedarfsgerecht vorsehen zu können.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Bereiche festgesetzt, bei denen die Ein- und Ausfahrt unzulässig ist.

5.6.8 Lärmschutz

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden, die weiterhin einzuhalten- den Vorgaben der TA Lärm ergänzend, durch eine Lärmkontingentierung beschränkt. Die gewählte Lärmkontingentierung ist zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und in Bezug auf die geordnete Entwicklung der Betriebe erforderlich.

Es sind Richtungswinkel bestimmt, durch die Richtungssektoren definiert sind. Die Lärmkontingentierung bedeutet, dass im Gewerbegebiet geeignete technische bzw. organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) in den einzelnen Teilflächen verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel außerhalb des Geltungsbereiches erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schalleistungspegel“ in dB(A)/m² abgestrahlt würde. Dabei sind die Rechenvorschriften gemäß DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 anzuwenden.

Um hierbei eine unnötige Einschränkung der gewerblich genutzten Flächen zu vermeiden, werden aufgrund der unterschiedlichen Abstände und dem unterschiedlichen Schutzniveau der vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen richtungsabhängige Emissionskontingente L_{EK} gemäß Anhang A der DIN 45691 ermittelt. Es werden 5 Sektoren festgelegt, für die unterschiedliche Zusatzkontingente bestimmt sind.

Für die Sektoren B, C und D ist dabei rechnerisch ein sehr hohes Zusatzkontingent ermittelt. Dies kann im Plangebiet zu einem flächenbezogenen Flächenschalleistungspegel führen, der über dem Grenzwert für Gewerbegebiete liegt. Es muss in diesem Fall bei der konkreten Betriebsplanung überprüft werden, dass durch das Zusatzkontingent der Wert in einem benachbarten Gewerbegrundstück von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird, es muss andernfalls entsprechend reduziert werden.

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen bzw. Neubauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingents aus dem lärmtechnischen Summand der L_{EK} gemäß DIN 45691 zu erbringen oder das Unterschreiten der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 darzulegen.

Dabei können Geräuschkontingente gewissermaßen zugunsten lauterer Teile des GE übertragen werden, sofern (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag) sichergestellt ist, dass die aufgrund der Emissionskontingente beider Flächen zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt eingehalten werden.

Zum Schutz der Betriebe im Plangebiet ist an den nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten bzw. Baugrenzen in den einzelnen Sektoren nachzuweisen, dass dort der Beurteilungspegel der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück entsprechende der Emissionskontingente zugeordnete Immissionskontingent nicht überschreitet.

Im SO ist zum Schutz angrenzenden bewohnten Gebiete eine Lärmschutzwand westlich der Fläche für Stellplätze festgesetzt.

5.6.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

► Wasserdurchlässige Materialien, Versickerung

Zum Schutz des Wassers darf stark verschmutztes Wasser, d.h. solches das unter Beachtung der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser nicht versickert werden darf, in den gewerblichen Baugebieten nicht versickert werden. Es dient jedoch grundsätzlich dem Wasserhaushalt, wenn unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Wasser (d.h. solches das unter Beachtung der vorgenannten Verordnung versickert werden darf) versickert werden kann. Deshalb sind unter wasserrechtlichem Vorbehalt für PKW-Stellplätze und Wege wasserdurchlässige Materialien vorgesehen. Sie dienen der Minimierung der Bodenversiegelung und können zu einem geringeren Eingriff, insbesondere auch in die Schutzgüter Boden und Wasser, führen.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen, Regenfallrohre und Regenrinnen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

► Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur

Die Vorgabe des Zeitpunktes von Gehölzrodungen dient dem Schutz der Vögel. Zum Schutz von Eidechsen ist zudem die Baufeldfreimachung reglementiert.

5.6.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote dienen der Ökologie und dem Orts- und Landschaftsbild.

Das Gebot zum Anpflanzen eines Baumes je angefangene 500 m² Grundstücksfläche stellt im Gebiet eine ausreichende Grundbegrünung mit Bäumen dar. Bei den Stellplätzen anzupflanzende Bäume sind darauf anzurechnen. Hierdurch soll die Gliederung von Stellplatzflächen durch Bäume begünstigt werden.

Des Weiteren wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine randliche Begrünung des SO, welches näher als das GE am Wohnort und der Sankt-Leoner-Straße liegt, vorgeschrieben.

Die Wahl einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten sowie die Größenvorgabe der Pflanzfläche dienen dem Schutz der umliegenden Vegetation bzw. der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen. Zur sachgerechten und zügigen Umsetzung muss die Pflanzung fachgerecht (s. ergänzend Pflanzliste in den Hinweisen) und zeitnah, innerhalb eines Jahres, erfolgen. Zur Sicherung der Begrünung ist diese zu pflegen und mit Erhaltungsbindung dauerhaft festgesetzt.

5.6.11 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen dienen der Minderung der Eingriffe im Plangebiet.

Für die Eidechsen ist eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. In der dafür vorgesehenen Fläche ist ein Erdwall aufzuschütten, um ausreichend besonnte Flächen herzustellen. Auf diesem werden für das Eidechsenvorkommen fachgerechte Eidechsenhabitate zur Umsiedelung dieser Tiere hergestellt (vgl. Kap. 5.6). Auf diese Grundstücksfläche außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht ebenfalls die Zugriffsmöglichkeit durch den Vorhabenträger.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und dem Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' (Teil B - 1).

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen in die örtlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.2 Dachform und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie

Die Dachform im SO ist gewählt, da sich die Dachform der Marktnutzung so gestalterisch von jener der Wohnbebauung unterscheidet und so die unterschiedliche Nutzungsart zum Ausdruck gebracht wird. Zudem wird so eine moderne Dachform gewählt, deren Vorteil auch darin besteht, dass ungenutzte Dachräume weniger entstehen und so das Gebäudevolumen minimiert werden kann. Eine Minimierung der Gebäudehöhe am Ortsrand wird so begünstigt.

Im GE neben der Gummiwarenfabrik wird von einer Vorgabe hingegen abgesehen, da dort die genaue Nutzung noch nicht feststeht und die Dachform bedarfsgerecht im Rahmen der zulässigen Höhen ermöglicht werden soll.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach sollen das architektonische Erscheinungsbild nicht zu stark prägen. Vor diesem Hintergrund dürfen sie die Dachfläche nur um maximal 2 m überragen. Ihr Abstand zur Außenwand entspricht ihrer gestalterisch erwünschten Stellung als dem Hauptbaukörper untergeordnete Anlagen bzw. dient ihrer gestalterischen Integration.

6.3 Werbeanlagen

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dem Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird dem Markt eine hinreichende Werbemöglichkeit eröffnet.

Eine zu große Anzahl und Höhe freistehender Werbeanlagen soll vermieden und deren Art bestimmt werden. Deshalb sind die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Art, Anzahl und Höhe bestimmt. Die Begrenzung der Werbeanlagen an der Fassadenfläche dient einem gelungenen Erscheinungsbild des Gebäudes.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen - sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

6.4 Einfriedigungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sind Einfriedigungen in ihrer Höhe begrenzt. Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild am Ortsrand zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken zulässig. Zum Lärmschutz ist zudem eine 2 m hohe Lärmschutzwand zugelassen.

6.5 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach begrenzt.

6.6 Niederspannungsleitungen

Zum Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren auf die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden kann (auf eine frühzeitige Beteiligung wurde gleichwohl nicht verzichtet).

Die in dem hier vorliegenden unter 2 ha großen Bebauungsplan der Innenentwicklung getroffenen Regelungen führen zu vertretbaren Umweltauswirkungen. Denn die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Brachfläche, die teilweise versiegelt und teilweise bewachsen ist. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten zudem als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ergänzend sind im Bebauungsplan ausreichend Minderungsmaßnahmen und Pflanzungen festgesetzt.

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Mit der Planung wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Artenschutzrechtliche Belange, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Sondergebiet	7.900
Gewerbegebiet	5.600
Verkehrsfläche	975
Versorgungsfläche	25
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	615
Gesamt	15.115

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Einzelhandelsgutachten

Teil B - 7 Schalltechnisches Gutachten

Teil B - 8 Artenschutzgutachten

Teil B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn I"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. §§ 12, 13 BauGB	am 23.07.2013
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 23.07.2013
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 23.07.2013
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 01.08.2013
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 31.07.2013 bis 09.09.2013
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 09.08.2013 bis 09.09.2013
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 15.10.2013
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 15.10.2013
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 15.10.2013
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 15.10.2013
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 24.10.2013
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 04.11.2013 bis 04.12.2013
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.10.2013 bis 04.12.2013
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Beschluss und Unterschreiben des Durchführungsvertrages	am
4.3	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
4.4	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich der Bahn I"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Westlich der Bahn I" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Diese umfasst das Flurstück Nr. 8503.

§ 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 07.01.2013, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, Kennzeichnungen

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen:

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Einzelhandelsuntersuchungen
B - 7	Schalltechnisches Gutachten
B - 8	Artenschutzgutachten
B - 9	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Altlußheim

Altlußheim, den

Hartmut Beck, Bürgermeister