

MAIN-TAUBER-KREIS



**STADT
NIEDERSTETTEN**
GEMARKUNG NIEDERSTETTEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Schmid-Markt"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Entwurf 24.04.2024

Stadt Niederstetten
Albert-Sammt-Straße 1
97996 Niederstetten
Tel.: 07932 9102

**SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES.....	4
2.1	Lage im Raum.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans und der örtlichen Bauvorschriften	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	8
3.4	Bebauungsplanverfahren	9
4	BEDARFSNACHWEIS / PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG	10
5	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	10
5.1	Morphologische Voraussetzungen	12
5.2	Nutzungsstrukturen	12
5.3	Räumlich / bauliche Strukturen.....	13
5.4	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	13
5.5	Frei- / naturräumliche Strukturen.....	14
5.6	Eigentumsverhältnisse	14
6	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	14
6.1	Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Erschließungskonzept.....	16
6.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	17
6.5	Ver- und Entsorgung	17
7	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	18
7.1	Natur- und Artenschutz	19
7.2	Schutzgut Boden und Fläche	19
7.3	Gewässerschutz.....	20
7.4	Schutzgut Luft und Klima	20
7.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	20
7.6	Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter.....	20

8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	21
8.3	Bauweise	22
8.4	Stellung der baulichen Anlagen	22
8.5	Zufahrtsverbot	22
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
9.1	Gestaltungsvorschriften	22
9.2	Dachform und Dachgestaltung	23
10	ZUSAMMENFASSENDER ABWÄGUNG	23

1

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Dem bestehenden "Schmid-Markt" als EDEKA-Standort im Quartierbereich Lerchenweg / In den Stäffelen / Wildentierbacher Straße kommt infolge einer erheblichen Anzahl an Einzelhandels-Flächenabschmelzungen, insbesondere aus dem Ortskern der Kernstadt von Niederstetten in den vergangenen 20 Jahren, eine zunehmende Bedeutung zur Sicherstellung der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung zu.

Durch die genannten Schließungen der kleinen Verkaufsflächen ist es deshalb nach wie vor von strategisch entscheidender Wichtigkeit dem Kaufkraftabfluss aus Niederstetten durch eine kontinuierliche Erweiterung des Angebots nachhaltig entgegen zu wirken.

Diesem Ziel soll insbesondere der konkret geplante Ausbau des Sortiments und die damit verbundene zwingend erforderliche bauliche Vergrößerung der Verkaufsfläche am Standort des Schmid-Markts dienen.

Da sich dieses Planungsziel der erweiterten baulichen Entwicklung jedoch im Rahmen der aktuell für diesen Grundstücksbereich bzw. den bestehenden Einzelhandelsstandort gültigen baurechtlichen Vorgaben nicht umsetzen lässt, soll in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken mit dem Bebauungsplanverfahren "Schmid-Markt" ein entsprechendes Planungsrecht zur Realisierung des oben genannten Bauvorhabens geschaffen werden.

2

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

Die Stadt Niederstetten ist mit ihren insgesamt ca. 4.950 Einwohnern, verteilt auf die Kernstadt und 9 Stadtteilen / Teilgemeinden dem Main-Tauber-Kreis zugeordnet.

Einen Großteil des ca. 105 km² großen Stadtgebiets nimmt der südliche Abschnitt des vom Muschelkalk geprägten Naturraums Tauberland ein. Im Südosten des Stadtgebiets, auf der Hohenloher-Haller Ebene, steigt das Gelände am Rand des Poppenholzes auf ca. 483 m ü. NHN an. Im Südwesten ragt das Stadtgebiet in die Kocher-Jagst-Ebenen hinein. Die tiefste Stelle des Stadtgebiets befindet sich am Austritt des Aschbachs auf die Markelsheimer Gemarkung bei etwa 242 m ü. NHN.

Über die Bundesstraße B 290, die die Gemarkungsfläche von Nordwesten nach Südosten durchläuft, ist das Stadtgebiet gut sowohl an die Autobahnen A 6 und A 81 angebunden. Darüber hinaus schafft die Taubertalbahn Crailsheim – Wertheim von Niederstetten aus im Stundentakt eine Verknüpfung an überregionale Zugverbindungen.

Die Kernstadt von Niederstetten liegt im Tal des Vorbachs, eines Nebenflusses der Tauber, ca. 10 km südlich von Weikersheim bzw. ca. 15 km südöstlich von Bad Mergentheim und ca. 20 km westlich von Rothenburg ob der Tauber.

Der Planungsbereich bzw. der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schmid-Markt" selbst befindet sich in der südlichen Ortslage zwischen dem Lerchenweg im Norden, In den Stäffelen im Westen und der Wildentierbacher Straße im Süden und wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1394 (Lerchenweg)
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1165/1, Nr. 1165/5 und Nr. 1166/1
- Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1151 (Weg) und Nr. 1164 (Weg) sowie durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 3671/1 (Wildentierbacher Straße / L 1020)

- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1408 (In den Stäffelen).

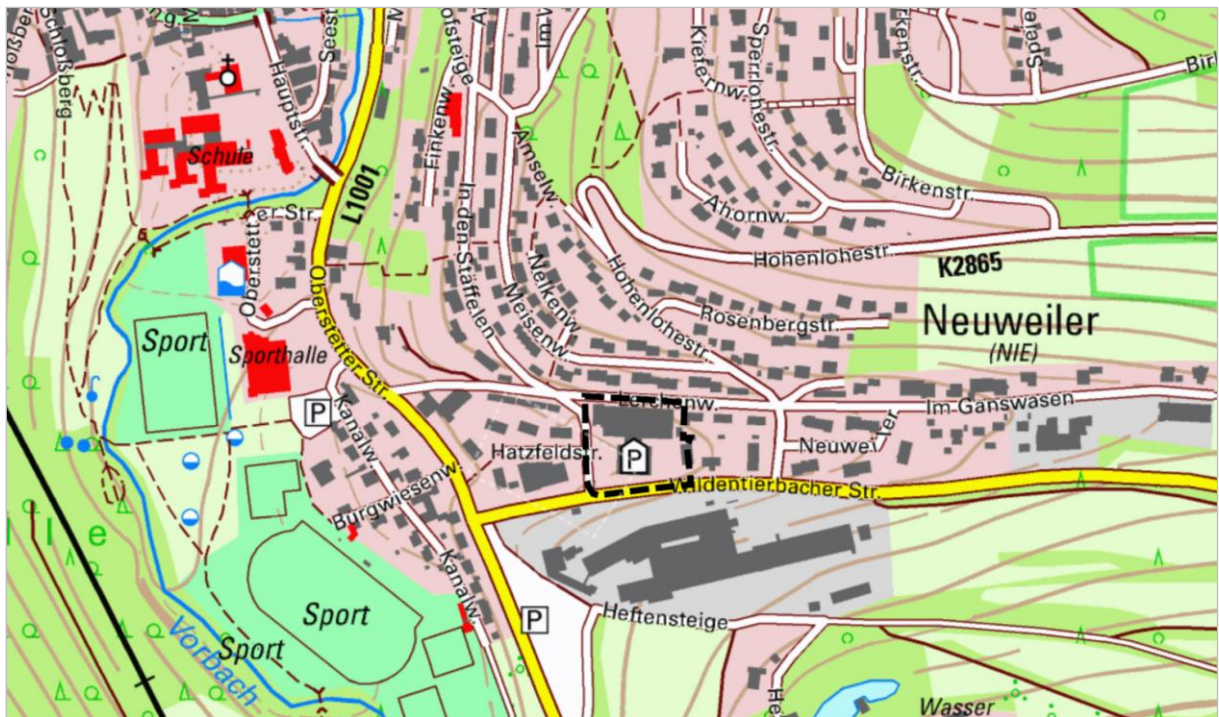


Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Schmid-Markt" und der örtlichen Bauvorschriften "Schmid-Markt" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,57 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern: 1166 (Lerchenweg 2), 1166/6 (In den Stäffelen 35) und 3671/1 (Wildentierbacher Straße / L 1020, teilweise).

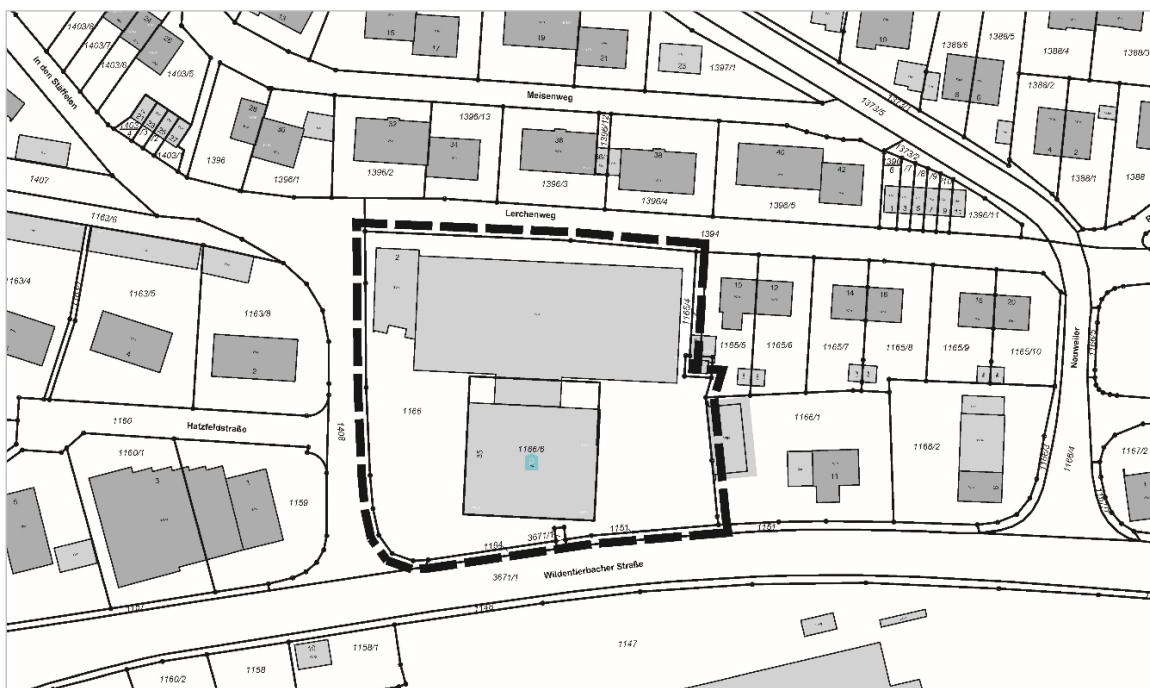


Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Niederstetten (Ausschnitt o. M.)

3 **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

3.1 **Regionalplan**

Gemäß dem vorliegenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gehört die Stadt Niederstetten generell zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Dabei handelt es sich um eine eigenständige Raumkategorie.

Die demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen. Dabei sollen die charakteristischen großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen.

Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden.

Darüber hinaus ist Niederstetten im Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft. Die zentralörtliche Gliederung sieht dabei vor, die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung mit Gütern und Diensten schwerpunktartig in den Versorgungskernen, d.h. in den zentralen Gemeindeteilen, zu sichern und auszubauen.

Das Kleinzentrum soll die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich gewährleisten.

Zentrale Einrichtungen sind dabei z. B. Einzelhandelsgeschäfte und private Dienstleistungsbetriebe, Behörden mit Publikumsverkehr, Ausbildungs- und Unterhaltungsstätten, zentrale Freizeiteinrichtungen, Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge und handwerkliche Reparaturwerkstätten.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" bzw. die damit verbundene Erweiterung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche in vollem Umfang den Vorgaben bzw. der Intension des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Das Planungsgebiet selbst ist Bestandteil der Ortslage nördlich der L 1020 bzw. östlich der L 1001, die als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N = Nachrichtliche Darstellung z. B. rechtverbindlicher Bauleitpläne) ausgewiesen ist.

Für den räumlichen Geltungsbereichsumfang ist darüber hinaus ein Wasserschutzgebiet (N = Nachrichtliche Übernahme) eingetragen, das mit dazu beitragen soll, dass in allen Teilräumen des Landes eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Nutzwasser sicherzustellen ist. Nutzungswürdige Vorkommen sind planerisch zu sichern und sparsam zu bewirtschaften, Trinkwassereinzugsgebiete großräumig zu schützen und für die Versorgung geeignete ortsnahe Vorkommen vorrangig zu nutzen.

Im Süden wird das Plangebiet unmittelbar von der dargestellten bestehenden Straße für den regionalen Verkehr begrenzt (Landesstraße L 1020).

Der Quartierbereich südlichen dieses Straßenelements ist als Bestands-Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N = Nachrichtliche Darstellung z. B. rechtverbindlicher Bauleitpläne) eingetragen.

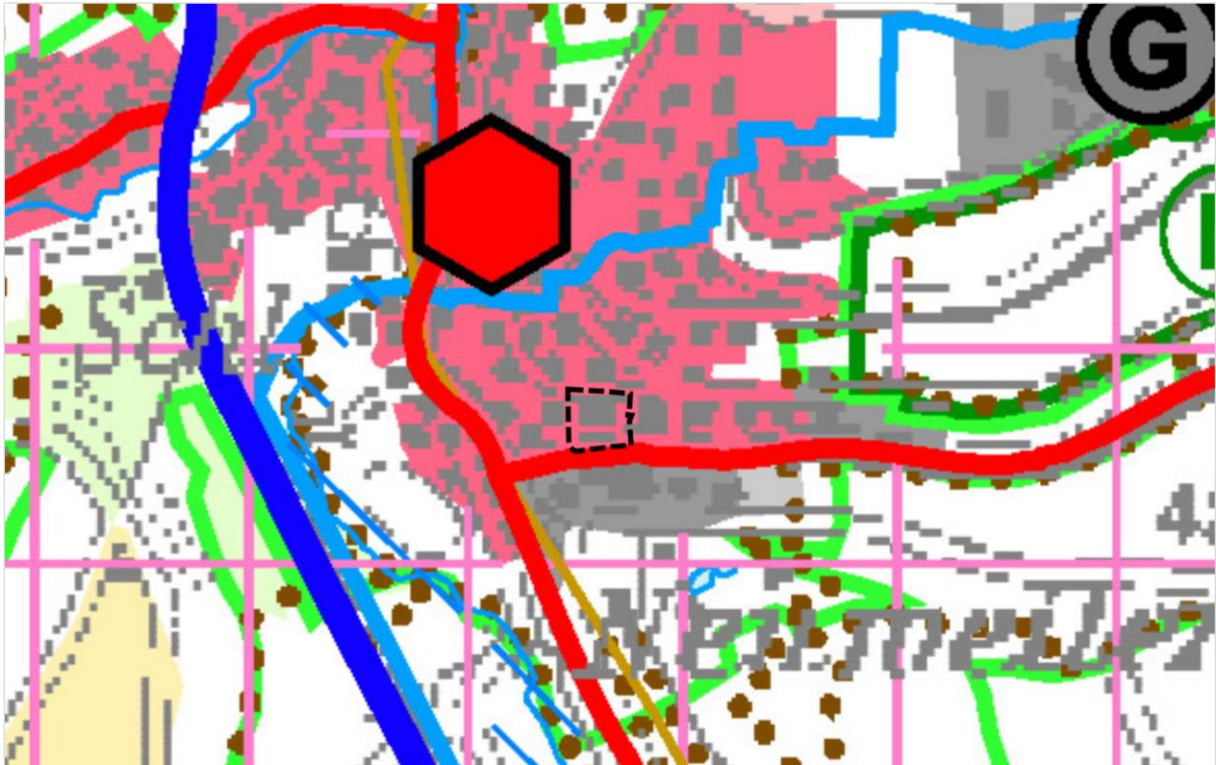


Abb. 3: Regionalplan Heilbronn Franken 2020, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten ist der Quartierbereich zwischen In den Stäffeln, Lerchenweg und Wildentierbacher Straße (L 1020), in dem der Entwicklungsbereich "Schmid-Markt" verortet ist, als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb von Mischgebieten generell zulässig. Da der Standort bereits aktuell eine Verkaufsflächengröße von deutlich ablesbar über 800 m² aufweist und mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" eine Erweiterung auf bis zu 1.600 m² angestrebt wird, ist entsprechend der Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 29.09.2023 ein Bebauungsplan im Sinne eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet analog dem Regionalplan als festgesetztes Wasserschutzgebiet "Burgwiesenquelle Niederstetten" in der Schutzzone II aus. Der Bebauungsplan "Schmid-Markt" trifft dabei entsprechende Vorgaben, die zu beachten bzw. verbindlich einzuhalten sind, damit keine Verunreinigung des Grundwassers erfolgt.

Für den gesamten Planbereich bzw. ehemaligen Standort der Firma Bass Technik für Gewinde ist darüber hinaus im Flächennutzungsplan eine Altlast, B-Fall ausgewiesen bzw. die relevanten Flächen sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster als Altstandort mit dem Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) erfasst. Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grund entsprechenden Handlungsbedarf insbesondere für den Fall fest, wenn Eingriffe in den Boden vorgenommen werden und Erdüberschussmassen anfallen.

Unmittelbar südlich der L 1020 benachbart weist der Flächennutzungsplan eine bestehende gewerbliche Baufläche aus. Nördlich des Lerchenwegs und westlich In den Stäffeln sind Bestands-Wohnbauflächen dargestellt.

Auch im Zusammenhang mit diesen strukturellen Randbedingungen kann festgestellt werden, dass durch das geplante bauliche Vorhaben bzw. insbesondere seiner vorgesehenen Art der

Nutzung, die nachbarschaftlichen Interessen vollumfänglich gewahrt bleiben und keine Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzungserweiterung zu erwarten ist.

Da der Bereich des Planungsgebiets darüber hinaus bereits als bestehendes Mischgebiet innerhalb der bebauten Ortslage ausgewiesen ist, in dessen Rahmen die entsprechende Art der baulichen Nutzung als Einzelhandel generell zulässig wäre, kann der Bebauungsplan "Schmid-Markt" grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten entwickelt eingestuft werden.

Die Stadt Niederstetten beabsichtigt bzw. sichert zu, die entsprechende nachrichtliche Anpassung in Form der Umwandlung des momentan dargestellten Mischgebiets in eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

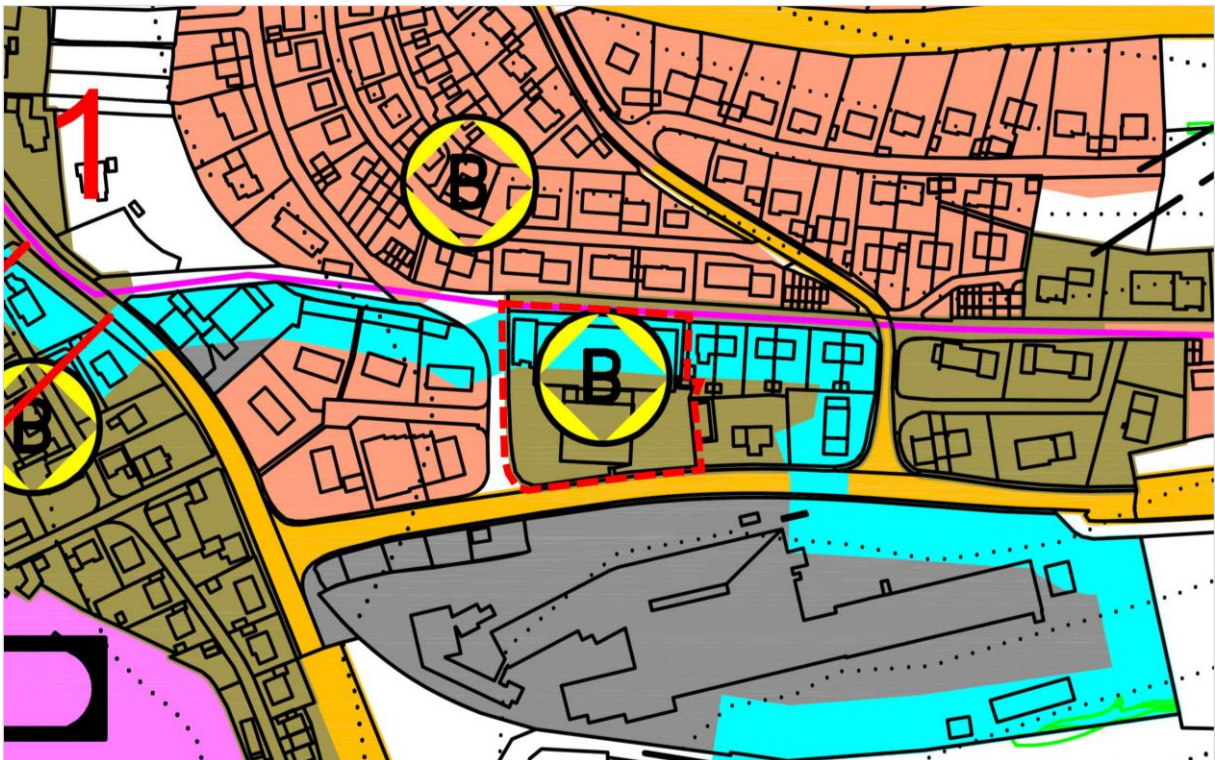


Abb. 4: Flächennutzungsplan Stadt Niederstetten (Ausschnitt o. M.)

3.3

Angrenzende Bebauungspläne

Es liegen bereits nachfolgende rechtskräftige Bebauungspläne im Rahmen der Entwicklung der Ortslage nördlich der Wildentierbacher Straße (L 1020) bzw. östlich der Oberstetter Straße (L 1001) vor, die das Planungsgebiet "Schmid-Markt" unmittelbar umgeben:

- Bebauungsplan "Teilgebiet 1 – Wildentierbacher Tal" (1950) als erster primär wohnbaulicher Baustein in diesem Quartierbereich
- Bebauungsplan "Neuweiler" (1959) im Sinne der westlichen Erweiterung bis zur Oberstetter Straße (L 1001) und im Bereich Lerchenweg / in den Stäffeln
- Bebauungsplan "Neuweiler II" (1967) als Fortschreibung bzw. Änderung des Bebauungsplans "Teilgebiet 1 – Wildentierbacher Tal" im Quartierabschnitt zwischen In den Stäffeln und Oberstetter Straße (L 1001).

Der Bereich "Schmid-Markt" verfügt bislang über keinen Bebauungsplan bzw. das aktuelle Planungsgebiet ist weder gesamter noch abschnittsweiser Bestandteil der oben genannten Bauleitpläne.

Trotzdem sieht der Bebauungsplan für den Bedarfsfall vor, dass mit Inkrafttreten des Bebau-

ungsplanes "Schmid-Markt" und den örtlichen Bauvorschriften "Schmid-Markt" generell sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften möglicher doch überlagernder Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplans "Schmid-Markt" grundsätzlich aufgehoben sind.

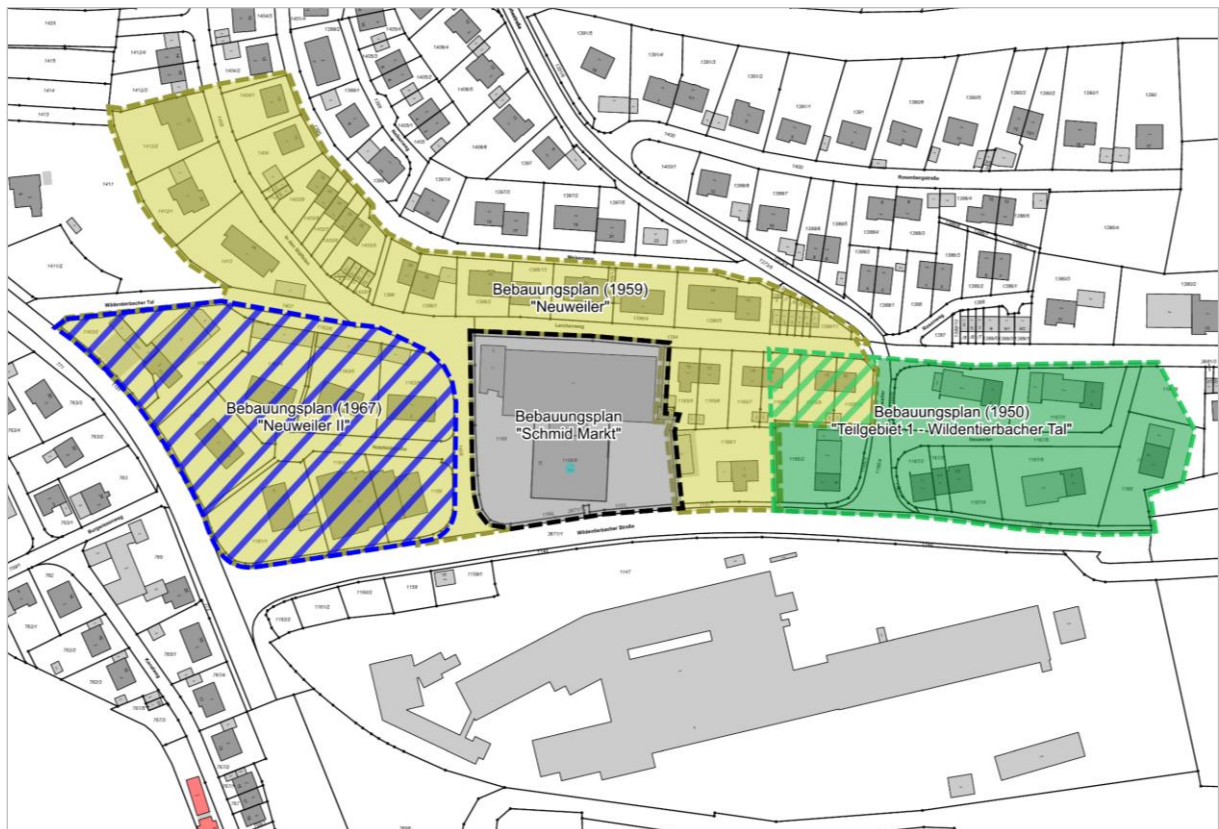


Abb. 5: Angrenzende Bebauungspläne (Ausschnitt o. M.)

3.4 Bebauungsplanverfahren

Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanung liegt auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als zentraler Anforderung.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der Bebauungsplan "Schmid-Markt" grundsätzlich die Voraussetzungen eines "Bebauungsplans der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Voraussetzungen wurden überprüft und liegen vor.

Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt unter Pkt. 7 dieser Begründung. Der Bebauungsplan "Schmid-Markt" erfüllt darüber hinaus die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB relevanten Vorgaben eines qualifizierten Bebauungsplans, da mindestens die folgenden Festsetzungen enthalten sind:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche bzw. öffentliche Verkehrsflächen

Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Schmid-Markt" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4

BEDARFSNACHWEIS / PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

Zur Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Niederstetten ist die Bestandserhaltung bzw. die Schaffung perspektivischer Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere von familiengeführten Lebensmittelmärkten, zwingend erforderlich.

Dies umso mehr, da die Abschmelzung an Einzelhandelsflächen in Niederstetten in den vergangenen zwei Jahrzehnten, insbesondere im Bereich der Kernstadt, in einem breiten Spektrum an Warensortimenten (allgemeine Lebensmittel, Metzger, Bäcker, Schreib-, Haushalts-, Drogeriewaren, etc.), kompensiert werden muss.

Die Stärkung des bestehenden Marktstandorts durch die geplante Erweiterung wirken einem weiteren Kaufkraftabfluss aus Niederstetten nachhaltig entgegen und sichert perspektivisch insbesondere die örtliche bzw. wohnortnahe Versorgung der Einwohner und Einwohnerinnen von Niederstetten.

Es ist aber auch für den Betreiber bzw. das Unternehmen Schmid-Markt im Sinne der wirtschaftlichen Erhaltung des Einzelhandelsstandorts von strategisch entscheidender Bedeutung, sich planungsrechtlich verlässlich zukunftsorientiert entwickeln zu können.

Darüber hinaus entspricht die Entwicklungsabsicht bzw. die damit verbundene Schaffung von Planungsrecht am bestehenden Standort in vollem Umfang dem von der Stadt Niederstetten bzw. der übergeordneten Regionalplanung generell verfolgten Grundsatz einer konsequenten "Innen-vor-Außenentwicklung", bei der insbesondere potentielle Entwicklungs- bzw. Reserveflächen innerhalb der bestehenden Ortslage aktiviert, planerisch definiert und baulich umgesetzt werden sollen.

Vor diesem Hintergrund und da darüber hinaus kein Flächenangebot für eine vergleichbare Anlage in anderen Bestandsgebieten vorhanden bzw. aktivierbar ist, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der Bedarf für die geplante Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Einzelhandelsstandorts mit dem Schwerpunkt Lebensmittel und dazugehörigen nachgeordneten Randsortimenten bzw. einer entsprechenden planungsrechtlichen Ausweisung im Bereich "Schmid-Markt" im Einzelfall vollumfänglich begründet vorliegt

5

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um eine planerische Einordnung des künftig vorgesehenen erweiterten Maßes der baulichen Nutzung im Bereich "Schmid-Markt" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur der eigentliche Planungsabschnitt mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss, insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in die benachbarten Nutzungsstrukturen ein erweiterter Untersuchungsbereich betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandssituation in der relevanten Ortslage von Niederstetten beschreiben.



Abb. 6: Bestandssituation – Luftbild (Google Earth, Mai 2022)



Planungsgebiet aus Wildentierbacher Str. / Westen



Planungsgebiet aus Richtung Hatzfeldstr.



Planungsgebiet aus Wildentierbacher Str. / Osten



Planungsgebiet aus Lerchenweg / Osten

Abb. 7: Bestandssituation – Ortsbilder (Apple Karten / Street View, März 2021)

5.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich generell in der Senke des im südlichen Abschluss der Kernstadt Niederstetten in Ost-West-Richtung erstreckenden Wildentierbacher Tals bzw. im Zuge des in dieser Ortslage ehemals verlaufenden Neuweiler Grabens.

Im unmittelbaren Anschluss an den Planbereich steigt das Gelände nach Norden sowie südlich der Wildentierbacher Straße (L 1020) bzw. des flächigen Gewerbestandorts nach Südosten hin deutlich ablesbar an.

Auf Grund dieser topographischen Randbedingungen sowie des bereits weitgehend vollständig niveaugleich hergestellten bestehenden Marktstandorts, schneidet der relevante Grundstücksbereich abschnittsweise in die umgebenden Geländeanstiege ein.

Dabei ist im unmittelbaren Verlauf der Wildentierbacher Straße (L 1020) nach Osten ein Höhengsprung im Bereich der rückwärtigen Parkierungsfläche von bis zu ca. 3,0 m zu diesem Straßenelement und dem östlich angrenzenden Quartierabschnitt zu verzeichnen, der über ein entsprechendes Stützmauerbauwerk bzw. Böschungselemente in Kombination mit einem grenzständigen Lagergebäude auf dem benachbarten Grundstück abgefangen wird.

Die ebenfalls in etwa ein Geschoss umfassende Höhendifferenz zum Lerchenweg, der das Planungsgebiet nach Norden begrenzt, wird vollständig über das Markt- sowie das direkt angebaute Bürogebäude ausgeglichen.

5.2

Nutzungsstrukturen

Der relevante Entwicklungsbereich wird aktuell bereits schwerpunktmäßig als Einzelhandelsstandort im Sinne eines Edeka-Lebensmittelmartkes mit entsprechend nutzungstypischer unmittelbar verbundener Infrastruktur genutzt (Büro / Verwaltung, Parken, etc.).

Dabei beträgt die momentane Verkaufsfläche des Markts ca. 1.400 m², die sich aus nachfolgenden Warenbereichen zusammensetzt:

– Vorzonen (Backshop, Kassenzone)	ca. 80,0 m ²
– Lebensmittel (Nährmittel, Frische, Getränke, Bedienungstheken)	ca. 1.088,0 m ²
– Drogerie (Kosmetik / Papierwaren / Putzmittel, Tiernahrung)	ca. 82,0 m ²
– NonFood (Schreibwaren, Wolle, Zeitungen, Postenartikel, etc.)	ca. 150,0 m ²

Dieser Einkaufsschwerpunkt wird im Westen, Norden und Osten weitestgehend von wohnbaulicher Nutzung in Form von eher verdichtetem Geschosswohnungsbau arrondiert.

Mit dem Schmid's Schuhmarkt im Bereich des Stickerschließungselements im Zuge der Hatzfeldstraße befindet sich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb in direkter räumlicher Entfernung bzw. Zuordnung zum Planungsgebiet.

Insbesondere im Quartierabschnitt zwischen der Wildentierbacher Straße (L 1020) und Im Ganswasen sind darüber hinaus punktuell weitere (klein-)gewerbliche Betriebe zu verzeichnen (Heizungsbau, Autohaus / Kfz-Handel, Bus-Reisen).

Die gesamte südliche Ortslage bzw. südliche Abschluss der Kernstadt Niederstetten wird von einem Standort eines der größten deutschen Sicht- und Sonnenschutzherstellers, insbesondere auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, nutzungsstrukturell dominiert.

Unmittelbar an der L 1020, an der ebenfalls der "Schmid-Markt" positioniert ist, befindet sich von der Ortslage räumlich deutlich abgerückt (ca. 1,5 km) ein Nutzungsschwerpunkt in Form eines Bundeswehrstandorts mit Flugbetrieb zwischen der Kernstadt Niederstetten im Westen und dem Stadtteil Wildentierbach im Osten.

Generell lässt sich feststellen, dass mit der geplanten rechtsverbindlichen Ausweisung des Quartierabschnitts "Schmid-Markt" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, die bestehenden Nutzungsstrukturen in diesem Flächenbereich grundsätzlich bestätigt, konsequent erweitert bzw. komplettiert werden, bei gleichzeitiger Kompatibilität mit den umgebenden örtlichen Strukturen.

5.3 **Räumlich / bauliche Strukturen**

Innerhalb des relevanten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schmid-Markt" ist mit dem bestehenden, baulich unmittelbar verbundenen Gebäudeensemble aus Marktteil, Büroanbau und Parkierungsgebäude bereits ein entsprechender Baubestand vorhanden.

Der Gebäudeabschnitt, der den eigentlichen Discountmarkt enthält, ist dabei mit einem leicht geneigten Pultdach, das zum Lerchenweg hin ansteigt, ausgestattet. Die abschnittsweise überdachte Parkierung im Sinne einer offeneren Halle verfügt über ein gering geneigtes asymmetrisches Satteldach und der Büroanbau weist ein Flachdach auf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt ca. 8,50 m (Büroteil).

In den umgebenden, weitestgehend wohnbaulich genutzten Quartierbereichen überwiegt die 3-geschossige Bauweise wobei die untere Wohnebene auf Grund der ausgeprägten Topographie in der Regel in die Hangsituation eingeschoben ist.

Der südlich benachbarte Unternehmensstandort zeichnet sich durch großvolumigere 3- bis 4-geschossige Gebäudestrukturen in Form von Betriebs-, Produktions- und Lagerhallen sowie Büro- / Verwaltungseinheiten aus, die insbesondere auf Grund ihrer Lage in der erhöhten Gegenhangsituation die Bestandsbebauung im Bereich zwischen Wildentierbacher Straße (L1020) und Lerchenweg deutlich ablesbar überragt und den gesamten Ortsbereich räumlich prägt.

Der Schwerpunkt der Dachformen liegt dabei sowohl in den (Wohn-)Quartieren, als auch dem gewerblich genutzten Quartierabschnitt auf dem Satteldach in sehr differenzierter Ausprägung, insbesondere hinsichtlich der Neigungsstruktur.

5.4 **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Der gesamte Einzelhandelsstandort "Schmid-Markt" ist durch das bereits bestehende Verkehrssystem im Zuge der arrondierenden Straßenelemente, insbesondere In den Stäffeln vollumfänglich öffentlich erschlossen.

Durch die unmittelbare Verknüpfung dieses Erschließungselements mit der Wildentierbacher Straße ist eine direkte bzw. auf kürzestem Weg verkehrlich-funktionale Anbindung des Einzelhandelsstandorts an das überregionale Verkehrssystem im Verlauf der L 1020 bzw. der L 1001 gewährleistet.

Die unmittelbare Lage des Planungsgebiets an der L 1020, die ebenfalls die Haupteerschließung des nahegelegenen Bundeswehrstandorts mit Flugbetrieb übernimmt, weist dabei insbesondere auch hinsichtlich dieser verkehrsgünstigen Positionierung eine hohe Standortgunst auf.

Die L 1020 verfügt dabei zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsablaufs, insbesondere im Zuge des klassifizierten Verkehrssystems, über eine Linksabbiegespur aus Richtung L 1001 in Richtung In den Stäffeln / Marktstandort.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets bzw. "Schmid-Markts" selbst erfolgt über In den Stäffeln auf Höhe des Verknüpfungsbereichs mit der Hatzfeldstraße. In diesem Abschnitt befindet sich sowohl die kombinierte Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen als auch räumlich versetzt die Andienungszone.

Das ebenerdige Parkraumangebot besteht aus insgesamt 63 Stellplätzen für Kunden und Mitarbeitende. Dabei befinden sich 22 Stellplätze, davon 2 Behindertenstellplätze in einer überdachten Halle, die dem Marktgebäude über einen Zwischenbau unmittelbar angegliedert ist.

Da sämtliche umgebenden Erschließungselemente über begleitende Gehwege verfügen, ist der Marktstandort fußläufig optimal in die Ortsstruktur integriert bzw. aus den (Wohn-)quartieren der Kernstadt fahrverkehrsunabhängig optimal zu erreichen.

In ca. 350 m Entfernung ist mit dem Zentralen Omnibusbahnhof am Schulungszentrum Niederstetten darüber hinaus eine gute fußläufige Erreichbarkeit bzw. Integration in das System des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vorhanden.

5.5

Frei- / naturräumliche Strukturen

Da der Planungsbereich "Schmid-Markt" bereits eine Bestandsbebauung aufweist und der Geltungsbereich auf Grund der konkreten Erweiterungsabsicht räumlich eng begrenzt ausschließlich für die relevante Flächeneinheit vorgenommen wird, sind innerhalb des Bebauungsplans keine signifikanten bzw. lediglich geringe Anteile an unversiegelten Frei- bzw. Grasflächen mit vereinzelt Baum- und Hecken-/ Strauchstandorten im Verhältnis zum Gesamtgrundstück zu verzeichnen.

Die zwei Haupt-Flächen begrenzen sich dabei auf den unmittelbaren Randbereich des Planungsgebiets im Verlauf der Wildentierbacher Straße (L 1020) und dem Lerchenweg und dienen der abschnittswisen Eingrünung des Einzelhandelsstandorts.

Darüber hinaus sind weitere geringfügige Kleinstgrünflächen im Sinne von Abgrenzungen und Einfassungen der verschiedenen Funktionsbereiche vorhanden (Anlieferungszone / Parken, Anlieferungszone / öffentlicher Gehweg, Böschung / Parken, etc.).

Die Baumstandorte im Bereich des Schnittpunkts des Lerchenwegs und in den Stäffeln sind Teil der genannten öffentlichen Erschließungselemente bzw. örtlichen Verkehrsflächen.

In den umgebenden (Wohn-)quartieren sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen ausgeprägte Haus- und Ziergartenstrukturen zu verzeichnen. Die gesamte südliche Ortslage weist dadurch gemeinsam mit der intensiven Eingrünung des benachbarten Gewerbestandorts, der die Kernstadt nach Süden hin abschließt, eine deutlich ablesbare innerörtliche Freiraumstruktur auf und schafft eine optimale Verzahnung bzw. Grünvernetzung mit dem Außenbereich.

5.6

Eigentumsverhältnisse

Der gesamte bereits vorhandene Einzelhandelsstandort innerhalb des Plangebiets "Schmid-Markt" befindet sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

Lediglich der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der Wildentierbacher Straße (L 1020, Flurstück Nr. 3671/1) befindet sich im öffentlichen Eigentum.

6

PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Die Grundlage bzw. der unmittelbare Anlass für die Bebauungsplanung "Schmid-Markt" bildet insbesondere der vorliegende Entwurf für die "geplante Erweiterung Schmid-Markt Niederstetten" des Büros Robert Vix, Niederstetten, vom 24.07.2023.

Dabei kann nachfolgendes Planungsziel bzw. Bebauungskonzept für den Einzelhandelsstandort beschrieben werden.



Abb. 8: Geplante Erweiterung Schmid-Markt, Robert Vix, Freier Architekt, Hauptstraße 45, 97996 Niederstetten, Entwurfsstand / Lageplan 24.07.2023 (Ausschnitt o. M.)

6.1

Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der bisherigen sowie der dauerhaften nutzungsstrukturellen Ausrichtung des Schmid-Markts als "Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel" mit dem Schwerpunkt Lebensmittel bzw. Grundversorgung und den kurzfristigen Warenbedarf nachhaltig untermauert.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb in dieser Ortslage bzw. für den relevanten Quartierbereich problemlos umsetzbar, da der Einkaufsmarkt bereits seit ca. 20 Jahren an diesem Standort etabliert ist und vor diesem Hintergrund, insbesondere auch durch die in diesem Zusammenhang geplante ergänzende Entwicklung keine nutzungsstrukturellen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" zu erwarten sind.

Dabei ist die für die Aufstellung des Bebauungsplans ausschlaggebende aktuell vorgesehene räumlich-bauliche Erweiterung alternativlos, um die zwingend erforderliche Neuorganisation der Leergut- und Umweltentsorgung, die bislang im Markinneren erfolgt, vornehmen zu können.

Die dadurch freiwerdende Fläche in der Größenordnung von ca. 236,0 m² wird als Verkaufsfläche genutzt werden und dient der Erweiterung des nachfolgenden Sortimentsangebots:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| – Haushalts- und Gartenbedarf | ca. 100,0 m ² |
| – Drogerie | ca. 90,0 m ² |

- Leergutentsorgung Kundenwege ca. 30,0 m²
- Schreibwaren ca. 16,0 m²

Darüber hinaus gewährleistet die geplante nutzungsstrukturelle Strategie in Form der Aufstellung des Bebauungsplans einen zukunftsorientierten und nachhaltigen Entwicklungsansatz zur Sicherung des Standorts bei gleichzeitiger hoher Funktionalität im Sinne der direkten Vernetzung des Nutzungsschwerpunkts mit den umgebenden örtlichen, insbesondere den wohnbaulichen Strukturen.

6.2

Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung

Für die oben genannte Umorganisationsmaßnahme und die damit verbundene bauliche Erweiterung ist ein Gebäudeelement im Sinne eines ergänzenden Anbaus an den bereits vorhandenen Zwischenbau vorgesehen, der den Gebäudeteil des eigentlichen Einkaufsmarkts mit dem Parkierungsgebäude bzw. überdachten Stellplatzbereich verbindet.

Der Anbau weist dabei eine Grundfläche von ca. 160 m² auf und beansprucht einen Flächenabschnitt, der bereits versiegelt bzw. als Parkplatzfläche überbaut ist. Der Erweiterungsteil wird dabei die Leergut- und Umweltentsorgung aufnehmen.

Das Nachverdichtungsvorhaben wird sich in seiner Ausformung bzw. Volumen und Gebäudehöhe deutlich ablesbar dem bereits vorhandenen Maß der baulichen Nutzung unterordnen und insbesondere auch vor diesem Hintergrund keine städtebaulich signifikante Auswirkung auf die Bebauungsstruktur dieses Quartierbereichs haben.

Dies umso mehr, da die südlich der Wildentierbacher Straße (L 1020) unmittelbar benachbarte gewerbliche Bebauung die gesamte Ortslage im südlichen Abschluss der Kernstadt Niederstetten deutlich ablesbar räumlich-baulich dominiert.

Diese Schlussfolgerung gilt auch für den Fall, wenn zukünftig im planungsrechtlichen Rahmen bzw. der eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den definierten Parametern zum Maß der baulichen Nutzung weitere Nachverdichtungsvorhaben vorgenommen werden sollten.

Zusammenfassend lässt sich deshalb vor diesem Hintergrund feststellen, dass sich die vorgesehenen maximal zulässigen Höhen der Gebäude bzw. die bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans "Schmid-Markt" vollumfänglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt bzw. als städtebaulich optimal verträglich eingestuft werden kann und gleichzeitig standortsichernde perspektivische Entwicklungen des Unternehmens in der momentanen räumlichen Positionierung in Niederstetten zulässt.

6.3

Erschließungskonzept

Das vorhandene, bereits vollständig realisierte äußere öffentliche Verkehrs- und Erschließungssystem im Bereich des Einkaufsschwerpunkts bzw. der relevanten Ortslage bleibt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" generell vollumfänglich erhalten bzw. erfährt keine Änderung.

Eine weitere Anbindung des Einzelhandelsstandorts an das arrondierende öffentliche Verkehrsnetz ist im Zuge der aktuell baulichen Erweiterung bzw. des geplanten Anbaus nicht vorgesehen und perspektivisch auch im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans nicht möglich.

Sowohl die Zu- und Ausfahrt der Kundenstellplätze, als auch die Andienung erfolgen weiterhin über In den Stäffeln im Grundstücksabschnitt gegenüber der Anbindung der Hatzfeldstraße.

Durch die Erweiterungs- bzw. Anbaumaßnahme entfallen 2 Stellplätze. Da jedoch im Zuge der

Errichtung des Einkaufsmarktes im Jahr 2006 bereits deutlich über das bauplanungsrechtlich notwendige Maß hinaus Parkplätze insbesondere für Kunden und Mitarbeitende geschaffen wurden, entsteht einerseits durch den Wegfall kein Stellplatzdefizit und durch die begrenzte Nutzungserweiterung auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das Nachverdichtungsvorhaben zu keinem entscheidenden zusätzlichen Kundenaufkommen führen wird, da das aktuell bereits vorhandenen Sortimentsangebot lediglich punktuell erweitert wird und keine entscheidende Änderung der Sortimentsausrichtung erfolgt, das gegebenenfalls eine neue bzw. erweiterte Kundengruppe ansprechen würde.

Sollten im zulässigen planungsrechtlichen Rahmen ergänzende Nutzungen, insbesondere im Sinne der Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen, wäre eine Überprüfung der notwendigen Anzahl der Stellplätze erforderlich.

Generell kann auf Grund der entsprechenden funktionalen und baulichen Ausformung des relevanten Straßennetzes, insbesondere auch im Zuge der Wildentierbacher Straße (L 1020) davon ausgegangen werden, dass das sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" aus der künftigen Nachverdichtung möglicherweise begrenzt ergebenden zusätzlichen verkehrlichen Aufkommens problemlos vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden kann und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.4

Grün- und Freiflächenkonzept

Grundsätzlich wird die bauliche Umsetzung dieses Bebauungsplans in Form eines begrenzten Anbaus keinen grünordnerischen Handlungsbedarf auslösen, da keine bislang unversiegelte Fläche zusätzlich in Anspruch genommen bzw. bebaut wird. Die bauliche Erweiterung erstreckt sich ausschließlich auf bereits versiegelter Stellplatzfläche.

Darüber hinaus werden die wesentlichen abschnittsweise den Einzelhandelsstandort arrondierenden privaten Grünstrukturen im Verlauf des Lerchenwegs und der Wildentierbacher Straße (L 1020) dauerhaft erhalten bzw. im Bebauungsplan "Schmid-Markt" zur Erhaltung festgesetzt.

Vorhandene Grünbereiche, die durch den Bauablauf in Mitleidenschaft gezogen werden, sind wieder dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist darüber hinaus nicht zulässig.

Es lässt sich deshalb feststellen, dass auf Grund der aktuell geplanten baulichen Erweiterung kein zusätzlicher Flächenverbrauch bzw. kein Eingriff in Umweltstrukturen stattfindet bzw. keine Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten sind.

6.5

Ver- und Entsorgung

Prüfung durch Stadtverwaltung bzw. Ing.-Büro erforderlich:

6.5.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet "Schmid-Markt" für Lösch- und Brauchwasser bleibt auch im Zuge der Nachverdichtung sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

6.5.2

Erdgas und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Quartiers "Schmid-Markt" mit Gas erfolgt sowohl für den baulichen Bestand, als auch für die künftigen Erweiterungs- / Nachverdichtungsmaßnahmen über das vorhandene Netz.

6.5.3

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schmid-Markt" erfolgt generell analog der bestehenden Bebauung im bereits vorhandenen Trennsystem.

Bauliche Nutzung

Die Ableitung von herkömmlichem Schmutzwasser / Brauchwasser aus der baulichen Nutzung erfolgt sowohl für die Bestandsgebäude als auch insbesondere der baulichen Erweiterung durch Anschluss an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal, der den Standort im zentralen Grundstücksabschnitt bzw. abschnittsweise unter dem Marktgebäude von Ost nach West durchquert.

Dachflächen

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schmid-Markt" wird über den vorhandenen Regenwasserkanal, der den Standort im zentralen Grundstücksabschnitt bzw. abschnittsweise unter dem Marktgebäude parallel zum Abwasserkanal ebenfalls von Ost nach West durchquert, in den Vorbach abgeführt.

Parkierungs-, Hof-, Andienungs- / Lade- und Erschließungsflächen

Sämtliche Parkierungs-, Hof-, Andienungs- / Lade- und Erschließungsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den genannten Flächen ist über den bestehenden Schmutzwasserkanal, der den Standort im zentralen Grundstücksabschnitt bzw. abschnittsweise unter dem Marktgebäude von Ost nach West durchquert, abzuführen.

6.5.4

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt, auch für die Erweiterungsmaßnahme uneingeschränkt über das bereits vorhandene Stromleitungsnetz.

7

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Bebauungsplan "Schmid-Markt" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer weiteren Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z. B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) durch die Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Es ist jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung "Schmid-Markt" zu ermitteln, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie gegebenenfalls artenschutzrechtliche Konflikte durch die ausschließlich geringfügige Erweiterung bzw. die Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und ggf. die Möglichkeiten der Überwindung aufzuzeigen.

7.1

Natur- und Artenschutz

Generell ist festzustellen, dass eine bauliche Erweiterung bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen, wegen der Pflicht schonend, rücksichtsvoll und sparsam mit Bauflächen umzugehen und um den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren bzw. überbaubare Flächen ökologisch sinnvoll zu nutzen, immer einer Ausdehnung im Bereich unversiegelter Flächen vorzuziehen ist.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der aktuell geplanten begrenzten Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes sowie gegebenenfalls weiterer künftiger Entwicklungen im Sinne der Erstellung von baulichen Anlagen keine Arten beeinträchtigt werden, da der Bebauungsplan generell eine bauliche Nachverdichtung annähernd ausschließlich nur auf Flächen zulässt, die bereits mit Gebäuden, versiegelten Parkierungs-, Hof- und Erschließungsflächen belegt sind.

Um zur Sicherheit Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu vermeiden, dürfen gegebenenfalls erforderliche Rodungs- und Abbrucharbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Moderne Gebäudefassaden mit großformatigen Fensteröffnungen können durch Glasanprall erhebliche Verluste an Vögeln und somit zu einem Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten an Glasfassaden und Fensterflächen sind entsprechende Schutzmaßnahmen wie z. B. stark spiegelnde oder durchsichtige Fassaden zu ergreifen bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

7.2

Schutzgut Boden und Fläche

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" kann von keiner künftigen Erhöhung des Versiegelungsgrads durch bauliche Maßnahmen ausgegangen werden, insbesondere da die bereits überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche unverändert ausgewiesen bzw. bestätigt wird.

Dies umso mehr, da die für das geplante Erweiterungsvorhaben erforderliche Grundfläche bereits mit einer versiegelten Hoffläche im Sinne eines Parkplatzes vollständig be- bzw. überbaut ist und vor diesem Hintergrund keine zusätzliche Inanspruchnahme einer Freifläche erfolgt. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind darüber hinaus so angelegt, dass die vorhandenen Grün- bzw. Freibereiche dauerhaft als solche gesichert werden und eine Überbauung generell nicht möglich ist.

Darüber hinaus sind im Zuge der Novellierung des Baurechts 2017 die zu betrachtenden Umweltbelange um das Thema "Fläche" ergänzt. Dabei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a (2) BauGB). Im Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiedenen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt im Vordergrund.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird der Flächenverbrauch im Außenbereich generell reduziert. Vor diesem Hintergrund kann der kontinuierlich anhaltenden Siedlungsentwicklung im Außenbereich durch Flächenversiegelung, Zerschneidung etc. sinnvoll und insbesondere nachhaltig entgegen gewirkt werden.

7.3

Gewässerschutz

Es ist eine ordnungsgemäße Niederschlags-/ Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In den Baugenehmigungsunterlagen ist darzustellen, ob und inwieweit Grundwasser betroffen ist.

7.4

Schutzgut Luft und Klima

Die generell bereits bestehende bzw. zukünftige Bebauung des Quartierbereichs "Schmid-Markt" und der hohe Versiegelungsgrad führen zur Verringerung von Verdunstung und Luftaustausch und führt in Kombination mit erhöhter Rückstrahlung auf den versiegelten Flächen zu einer Erwärmung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten.

Jedoch wird sich diese Problematik durch die vorgesehene, ausschließlich punktuelle und nur im geringen Umfang angestrebte bauliche Nachverdichtung in keinem erheblichen Maß verschärfen. Dies umso mehr, da das Planungsgebiet bereits weitestgehend bebaut bzw. versiegelt ist.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets abschnittsweise Vegetationsstrukturen im Sinne von Stäucher- / Hecken und Baumpflanzungen bereits vorhanden bzw. dauerhaft durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans "Schmid-Markt" gesichert, die durch Verschattung und Verdunstung sowie die Filterfunktion der Blätter wesentlich zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen.

7.5

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb bereits vollständig bebauter Ortslage und wird grundsätzlich durch die unmittelbar südlich benachbarte großvolumige gewerbliche Bestandsbebauung zum Landschaftsraum effektiv visuell abgeschirmt.

Durch die aktuell vorgesehene, sehr begrenzte bauliche Erweiterung, ist keine signifikante bzw. beeinträchtigende Änderung des Ortsbilds zu erwarten, insbesondere auch deshalb, da Grundstücksabschnitte überbaut werden, die aktuell als Parkplatzfläche genutzt werden.

Darüber hinaus gewährleisten die getroffenen Vorgaben im Rahmen des Bebauungsplans "Schmid-Markt", insbesondere hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, eine optimale Integrationsfähigkeit in die örtlichen Strukturen.

In der Abwägung zwischen Flächenverbrauch und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, wird dem Flächensparen im hier vorliegenden Fall ein höheres Gewicht beigemessen und die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen örtlichen Gestaltungsvorschriften, als absolut akzeptabel eingestuft.

7.6

Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter

Das im Rahmen des im Jahr 2005 laufenden Baugenehmigungsverfahrens erstellte Gutachten "Nachweis des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm" vom 24.08.2005 des Ing.-Büros für Bauphysik Wolfgang Sorge enthält die Ergebnisse der Prognoseuntersuchungen der schallimmissionsschutztechnischen Auswirkungen des seinerzeit in Planung befindlichen Verbrauchermarktes bzw. Schmid-Marktes an den maßgeblichen Immissionsorten und die Beurteilung der Ergebnisse auf der Grundlage der TA Lärm.

Es kann auf dieser Grundlage festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten / Bericht aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen sowie den im Bebauungsplan "Schmid Markt" festgesetzten Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz, die zulässigen

Immissionsrichtwertanteile und das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten von dem Betrieb des Verbrauchermarktes eingehalten werden.

Der planungsrechtliche Rahmen des Bebauungsplans "Schmid-Markt" gewährleistet darüber hinaus, dass die Zufahrt zum Marktstandort für die Andienung sowie das Kundenparken ausschließlich in dem momentanen Grundstücksabschnitt erfolgt, so dass eine verkehrliche Beeinträchtigung über den bereits heute betroffenen Quartierbereich ausgeschlossen werden kann.

Sollten bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) angetroffen werden, sieht der Bebauungsplan "Schmid-Markt" darüber hinaus verbindlich vor, dass unverzüglich die Stadt Niederstetten und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten sind.

Der Fund und die Fundstelle sind in diesem Fall bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Es wird zudem auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sowie auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG hingewiesen.

8 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

8.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die getroffene Festsetzung "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel" für den gesamten Planungsbereich setzt generell die bereits vorhandene primäre Nutzungsstruktur konsequent fort.

Um die beschriebene geplante Erweiterung sowie eine weitere perspektivische Entwicklungsoption in dem beschriebenen Sinne zu gewährleisten und damit diesen für die Bevölkerung elementar bedeutenden Standort langfristig zu sichern, sind dabei Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 2000 m² zulässig.

Es sind auch bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung im Sinne der Einzelhandelsnutzung typischerweise unmittelbar funktional vernetzt sind.

Hierzu zählen neben den wesentlichen Nutzungen, wie z.B. Parkraumbangebot, Lagermöglichkeiten, etc. auch nachgeordnete notwendige Büro- und Verwaltungsräume, Nebenanlagen, etc., die für den Betrieb der Einzelhandels-Einrichtung erforderlich sind.

Darüber hinaus sind insbesondere auf Grund des eigentümergeführten Charakters des Einzelhandelsstandorts "Schmid-Markt" auch der Hauptnutzung unmittelbar zugeordnete jedoch in ihrer Ausprägung deutlich untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

8.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in die vorhandenen örtlich-strukturellen und topographisch-landschaftlichen Gegebenheiten zu gewährleisten, werden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit maximale Höhenangaben in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Festsetzung für bauliche Anlagen orientiert sich dabei für das Gesamtquartier bzw. den

bestehenden Einzelhandelsstandort an den bereits vorhandenen Gebäudehöhen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 so gewählt, dass Sie den momentanen Überbauungsgrad inklusive der bestehenden abschnittswisen Parkierungsflächen bestätigt, bei gleichzeitiger Entwicklungsoption von hochbaulichen Maßnahmen ausschließlich auf bereits versiegelten bzw. baulich beanspruchten Grundstücksbereichen.

Dabei wird der Ansatz verfolgt, die Flächenneuanspruchnahme bestmöglich auszunutzen, um dem aus betrieblich-perspektivischen Gründen erforderlichen Entwicklungsbedarf gerecht zu werden und eine weitere Boden- und Flächenanspruchnahme an anderer Stelle – insbesondere im Außenbereich – zu vermeiden.

8.3

Bauweise

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist einerseits so gewählt, dass sie den konkreten Bezug zur bereits vorhandenen Bebauungsstruktur herstellt und andererseits einen perspektivisch möglichst flexiblen Rahmen zu einer künftigen Bebauung der relevanten Grundstücksfläche im Sinne der Nachverdichtungsoption schafft.

Zur Gewährleistung einer funktionalen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeit sowie insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bestandsituation und der perspektivischer Gebäudeausformungen, ist in diesem Zusammenhang ein Maß der baulichen Nutzung im Sinne der abweichenden Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

8.4

Stellung der baulichen Anlagen

Generell orientiert sich die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen sowohl an der Bestandsituation als auch am orthogonalen Rastersystem der bereits vorhandenen Bebauung in der gesamten Ortslage.

Für diese Festsetzung besteht eine Ausnahmeregelung im Sinne einer Abweichungsmöglichkeit bis zu 10° vor dem Hintergrund einer anforderungsspezifischen und flexibleren Realisierungs- und Umsetzungsmöglichkeit.

8.5

Zufahrtsverbot

Der Bebauungsplan "Schmid-Markt" bestätigt den Zufahrts- / Andienungsbereich aus lärmtechnischen und verkehrlichen Gründen ausschließlich im momentanen Erschließungsabschnitt durch Eintragung eines Zufahrtsverbots entlang der L 1020, dem Lerchenweg sowie abschnittsweise im Zuge In den Stäffelen.

Im Verlauf dieses Zufahrtsverbotes sind unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken bzw. dem Marktstandort nicht zulässig.

9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1

Gestaltungsvorschriften

Sämtliche Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans "Schmid-Markt" zu den Aspekten

- Dachneigung
- Fassaden und insbesondere
- Werbeanlagen

sind so gewählt, dass sie die spezifischen Anforderungen des Nutzungsschwerpunkts bestätigen bzw. ermöglichen, und sich homogen in die bereits vorhandenen Strukturen innerhalb des Einzelhandelsstandorts integrieren.

9.2

Dachform und Dachgestaltung

Die definierte Vorgabe zur Dachausbildung setzt einerseits im Sinne der städtebaulichen einheitlichen Gesamt-Quartierausbildung die bereits vorhandene Dachstruktur konsequent fort und stellt andererseits eine gute Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortssituationen sicher.

Die Vorgaben in diesem Zusammenhang sind darüber hinaus so gewählt, dass sie generell ein breites Spektrum an (Dach-)Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, der Umsetzung von ergänzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur künftigen Bodenversiegelung, der Rückhaltung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers, der verträglichen Integration der geplanten Baukörper in das topographisch geprägte Planungsgebiet bzw. in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sowie der Ein- bzw. Aufsehbarkeit des Standorts "Schmid-Markt", insbesondere aus dem nördlich benachbarten Wohnschwerpunkt, sind die Dächer zeitgemäß flächig / anteilig dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Begrünung bzw. die Substratstärke sollte dabei mindestens 10,0 cm betragen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen außerdem die Kombination der verbindlichen Dachbegrünung mit der Einrichtung von Photovoltaikanlagen, wenn gewährleistet ist, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

10

ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" gewährleistet den Erhalt des bestehenden Einzelhandelsstandorts und damit die nachhaltige wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung bei gleichzeitiger Sicherung der wirtschaftlichen Perspektive für den Marktbetreiber.

Die planungsrechtliche Fortschreibung der Ortslage nördlich der Wildentierbacher Straße (L 1020) trägt darüber hinaus den generellen Planungsansätzen einer baulichen und nutzungsstrukturellen Intensivierung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. der konsequenten Aktivierung und Attraktivierung von Reserveflächen in vollem Umfang Rechnung.

Dabei stellt die angestrebte Bebauungsplanung "Schmid-Markt" einen auch aus umweltrelevanten Aspekten deutlich geringeren ökologischen Eingriff dar als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortstrandlagen, bei gleichzeitiger städtebaulicher Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund lässt sich auch aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht die Eignung des insbesondere im Sinne einer Nachverdichtung als absolut sinnvolle und nachhaltig einzustufende Maßnahme bzw. Aufstellung des Bebauungsplans nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen die vorgesehene planungsrechtliche Einordnung und damit verbundene bauliche Ergänzung in diesem Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente gewährleistet. Eingriffe bzw. Veränderungen des bestehenden Straßensystems sind nicht erforderlich.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das gegebenenfalls zusätzliche

Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Nutzungserweiterung uneingeschränkt aufzunehmen.

- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur bzw. zur konkreten gebäudlichen Ausformung orientieren sich einerseits an der Bestandssituation und lassen andererseits auch im Falle von perspektivischen Erweiterungs- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen eine optimale bauliche Einbindung des Standorts in die unmittelbar angrenzenden Quartiersabschnitte und umgebenden Ortsbereiche erwarten.
- Die planungsrechtliche Ausweisung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne der schwerpunktmäßigen Nutzung als Discout- / Lebensmittelmarkt bestätigt die bereits optimale funktionale Vernetzung des Standorts in der Kernstadt von Niederstetten (fußläufige Erreichbarkeit Wohnquartiere, Bundeswehreinrichtung an der L 1020, etc.)
- Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen bleibt die außenwirksame abschnittsweise Eingrünung des Quartierbereichs gewährleistet und es sind dadurch die Voraussetzungen zur nachhaltigen freiräumlichen Verzahnung mit der umgebenden Ortslage geschaffen.
- Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Schmid-Markt" definierten planungsrechtlichen Parameter bzw. die damit verbundenen möglichen punktuell begrenzten Eingriffe, lassen keine relevanten Beeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Interessen erwarten.