

Main-Tauber-Kreis
Stadt Niederstetten

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**„Sonstiges Sondergebiet großflächiger
Einzelhandelsbetrieb“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

15.01.2021

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Stadt Niederstetten

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb“**

15.01.2021

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
4. Rechtsgrundlagen	10
5. Bestandssituation	11
6. Planung.....	12
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung.....	17
9. Artenschutz.....	17
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	18
11. Anlagen	19

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Niederstetten verfügt in direkter Nähe zu ihrem Ortskern über einen Lebensmittelmarkt, der die Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet sichert. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 670 m² gilt er bislang als nicht großflächiger Lebensmittelmarkt und ist somit als Gewerbebetrieb im Ortskern allgemein zulässig.

Der Lebensmittel-Discountmarkt Netto soll nun zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit nach Norden und Süden erweitert und im Inneren umgebaut werden. Mit dieser Maßnahme kann die Nah- und Grundversorgung in Niederstetten weiterhin gesichert werden.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m² ist der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen und damit nur in dafür festgesetzten Sondergebieten sowie in Kerngebieten gemäß BauNVO zulässig. Nach bislang geltendem Planungsrecht wäre die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück des Netto-Markts nicht zulässig.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Discounter-Markts zu einem großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets erforderlich. Mit der marktgerechten Erweiterung des Discount-Markts wird die Grund- und Nahversorgung in Niederstetten gesichert.

Der Standort ist ins städtebauliche Gefüge der Kernstadt integriert und profitiert von seiner Lage an der Landesstraße L 1001 / Oberstetter Straße sowie der direkten Nähe und fußläufigen Anbindung zum Stadtkern Niederstettens.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein bestehender Lebensmittelmarkt an seinem Standort im Ortskern von Niederstetten erweitert wird.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist, dass die maximal zulässige Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Der Bebauungsplan setzt über Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.730 m² fest. Damit wird die maximal zulässige Größe der Grundflächen von 2 ha deutlich unterschritten.

Da mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der weiteren Fälle gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB nicht begründet wird, sind die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Verfahrensbeschleunigungen wird bei der Aufstellung Gebrauch gemacht.

3.2. Regionalplan Heilbronn-Franken und Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Rechtskraft seit 03.07.2006) ist Niederstetten als Kleinzentrum definiert. Der Kernort Niederstetten wird als Siedlungsbereich (Vorranggebiet) eingestuft.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist für den Geltungsbereich eine Weißfläche ausgewiesen. Für Flächen dieser Kategorie formuliert der Regionalplan keine Ziele.

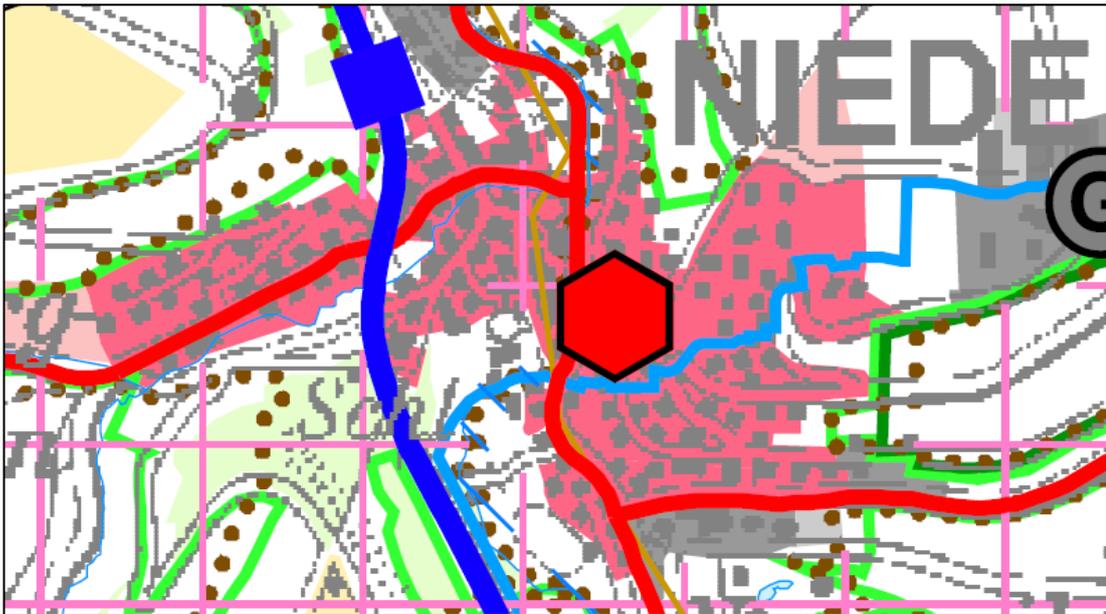
Die Fläche wird überlagert von einer Trasse für eine Ferngasleitung. Diese verläuft jedoch entlang der Oberstetter Straße und nicht durch das Plangebiet.

Gemäß Regionalplan und Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg kann in der Stadt Niederstetten als Kleinzentrum großflächiger Einzelhandel nur angesiedelt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dieser der Grundversorgung dient, dass der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion anderer Orte zu erwarten sind.

Zudem ist aufzuzeigen, dass die raumordnerischen Vorgaben zum Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Ein entsprechendes Gutachten (Auswirkungsanalyse) wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zur Erweiterung des Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m² erstellt (siehe Anlage 1).

Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarkts, die durch den Landesentwicklungsplan und Regionalplan definierten Ge- und Verbote erfüllt bzw. eingehalten werden und keine negativen (wesentlichen) Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.



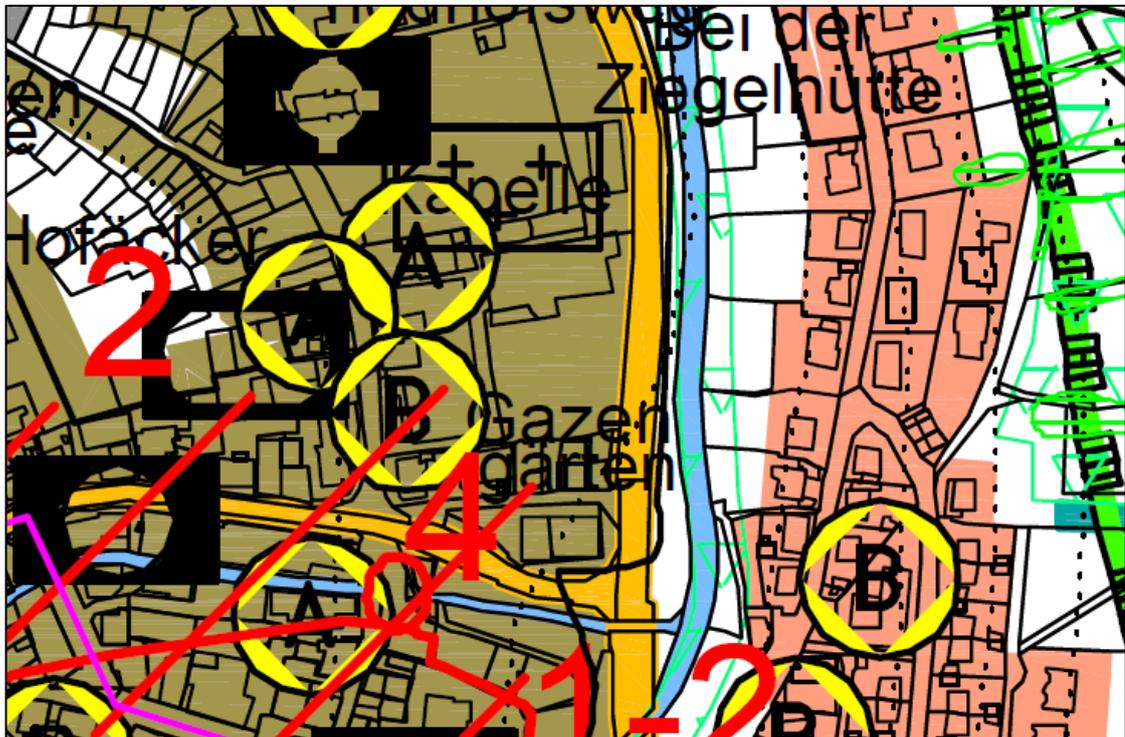
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 für den Kernort Niederstetten

3.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Niederstetten (2. Änderung, Stand 17.12.2015) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Damit weicht der vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets von den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans ab.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan bei Abweichung vom Flächennutzungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist für das vorliegende Plangebiet nicht zu erwarten. Mit Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wird zum einen die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert, zum anderen wird die Erweiterung des Lebensmittelmarkts vorbereitet.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Niederstetten, genordet, ohne Maßstab

3.4. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Der Geltungsbereich überlagert im östlichen Teilbereich den Bebauungsplan „L 1001 Niederstetten Nord“ (Rechtskraft 05.09.1984). Dieser Rechtsplan umfasst sowohl die Verkehrsflächen der Landesstraße als auch Flächen des Vorbachs und die angrenzenden Grünbereiche. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Baugrenze für die Errichtung von Gewächshäusern innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche (Gartenbetrieb) festgesetzt. Die Baugrenze sichert einen Abstand von ca. 8,5 m zur Fahrbahn der Landesstraße. Für die weiteren Flächen im Geltungsbereich bestehen keine Bebauungspläne.

Südlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan „L 1001 Niederstetten Süd“ (Rechtskraft 05.11.1984) an, der eine Grünfläche als Gartenland festsetzt.



Ausschnitt Planzeichnung des Bebauungsplans „L 1001 Niederstetten Nord“ in Überlagerung mit dem aktuellen Kataster und dem Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab

3.5. Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Wasserrechts betroffen.

Östlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Taubergrund Weikersheim – Niederstetten“, welches den Vorbach einschließt. Weiter östlich in ca. 170 m Luftlinie (jedoch ca. 30 Höhenmeter über dem Plangebiet) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Niederstetten, die auch in Teilen zum FFH-Gebiet gehören (s.o.). Die Steinriegellandschaft umfasst mehrere geschützte Biotope.

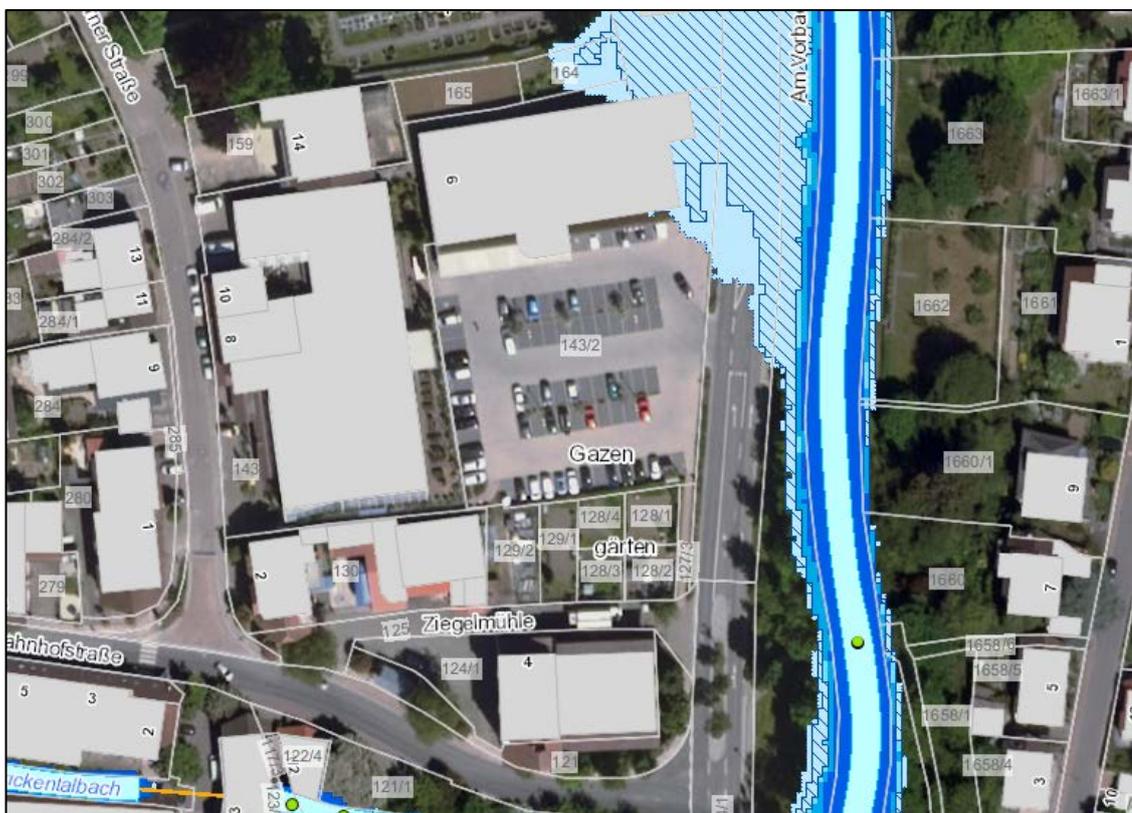
Siehe auch Habitatpotenzialanalyse, Anlage 2.

3.6. Hochwasserrisikogebiet

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem 1.000-jährlichen Hochwasser (Hochwasserrisikogebiet, HQ extrem gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG) des Vorbachs. Bei diesem Hochwasserszenario liegt der zu erwartende Wasserspiegel gemäß Hochwassergefahrenkarte bei ca. 303,1 m üNN, dies wären ca. 0,1 m über Gelände (Überflutungstiefe).

Die Fertigfußbodenhöhe des Netto-Markts liegt bei ca. 304,3 m üNN und damit ca. 1 m über dem zu erwartenden Wasserspiegel.

Es sind die Schutzvorschriften für Risikogebiete gemäß § 78b WHG (Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020) zu beachten.



Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2, Karte erstellt am: 03.02.2015, genordet, ohne Maßstab. Quelle: LUBW/ LGL/BKG (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 05.01.2021)

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgehoben.

5. Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Netto-Markt, der als eingeschossiger Bau mit Pultdach (inkl. Solaranlagen) den nördlichen Bereich besetzt. Im Süden befindet sich der Parkplatz mit Einzelbäumen, der von Osten über die L 1001/ Oberstetter Straße angefahren wird. Von hier erfolgt auch die Andienung des Markts zur Laderampe an der östlichen Fassadenseite. Die Oberstetter Straße bildet die östliche Gebietsgrenze und folgt in diesem Abschnitt dem Verlauf des Vorbachs.

Nördlich des Lebensmittelmarkts befinden sich der Friedhof, der durch eine Mauer begrenzt wird. Zwischen dieser und dem Markt befinden sich Flächen, die zur Gärtnerei Rüger gehören, die direkt westlich an das Plangebiet anschließt. Die Flächen nördlich des Netto-Markts werden durch die Gärtner ackerbaulich genutzt und verbinden das Gewächshaus an der Landesstraße (nordöstlich des Plangebiets) mit der Gärtnerei. Nordwestlich des Netto-Markts und befindet sich die Autowerkstatt Krauss, die an den Friedhof angrenzt.

Südlich des Netto-Grundstücks befinden sich gärtnerisch genutzte Privatflächen, die westlich und südlich von Gebäude begrenzt werden. Direkt südlich davon verläuft die Straße Ziegmühle, die sich im Westen zu einem Platzbereich an der Bahnhofstraße mit einer Bushaltestelle öffnet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße liegt der historische Stadtkern Niederstettens.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner überwiegenden Nutzung als Parkplatz nahezu eben. Da das Gelände durch die Tallage des Vorbachs nach Westen ansteigt, wurde das Gelände vormals durch eine Mauer zur Gärtnerei abgefangen.



Luftbild im Bereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW/ LGL/BKG (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 05.01.2021)

6. Planung

Der bestehende Netto-Markt soll zur Erhöhung der Verkaufsfläche sowohl nach Norden als auch nach Süden erweitert und im Inneren umorganisiert werden.

In nördliche Richtung wird der Markt um ca. 5 m erweitert. Die zusätzlichen Flächen nehmen zukünftig das Lager und die Technikräume auf. Die überwiegend geschlossene Fassade soll in Richtung Friedhof mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden. Die Erweiterung soll in das Hauptdach des Netto-Markts (Pulldach ca. 5°, nach Norden abfallend) einbezogen werden.

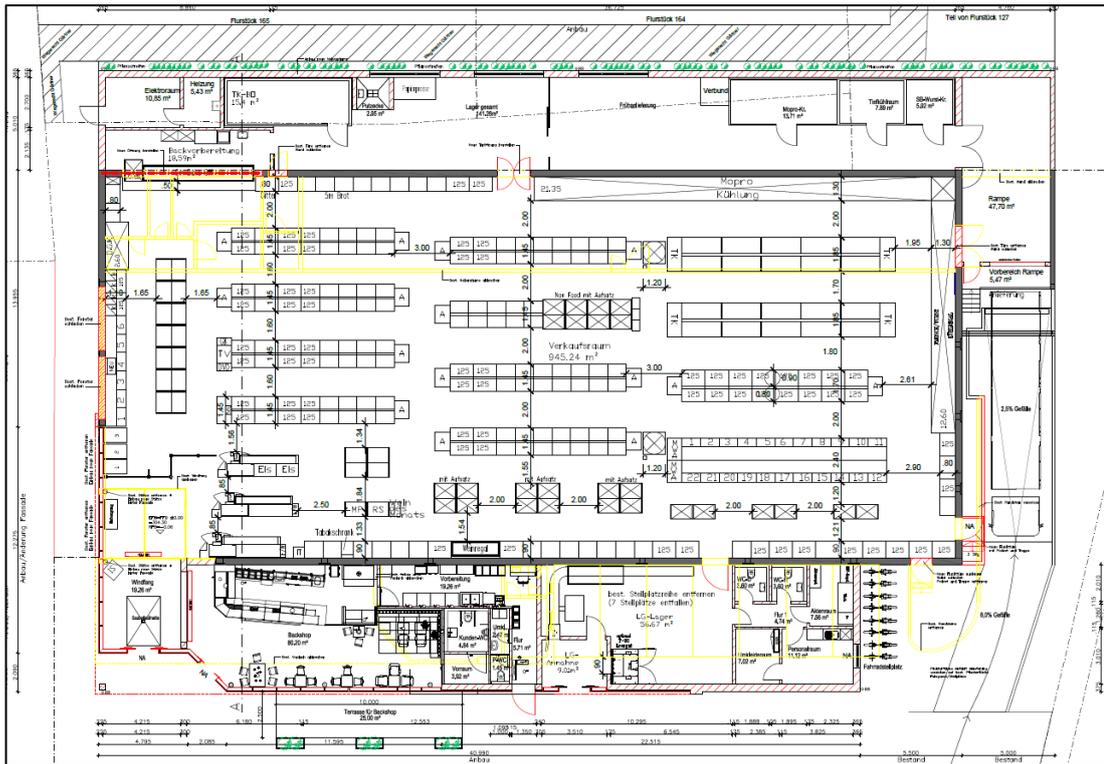
Die ackerbauliche Nutzung der nördlichen Flächen bis zum Friedhof wird aufgegeben, sodass die Flächen Teil des Netto-Grundstücks werden. Um die Anbindung der Gärtnerei zu ihrem Gewächshaus an der Oberstetter Straße zu gewährleisten, wird ein Fußweg angelegt und der Gärtnerei bzw. den Anliegern ein Gehrecht zugesprochen. Die Flächen bis zur Friedhofmauer sollen als Blumenwiesen angelegt werden.

Durch die nördliche Erweiterung rückt das Gebäude im Nordosten zukünftig näher an das Gewächshaus, welches auch über eine Carportanlage an der Südseite verfügt. Diese soll langfristig auch erhalten bleiben, sodass eine Zufahrt zu dieser durch die Gärtnerei bzw. die Besitzer gesichert werden muss.

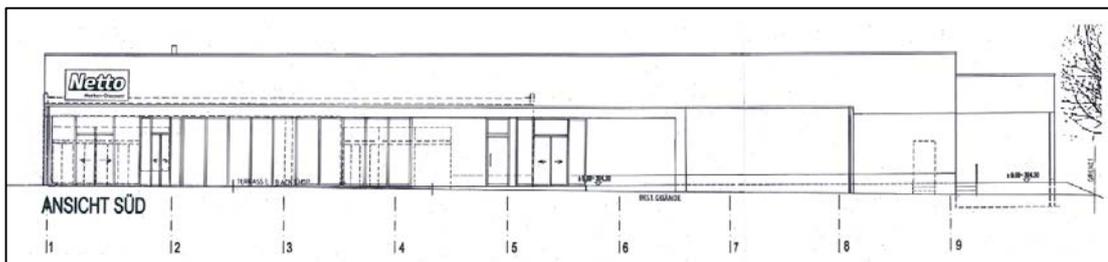
An der Südfassade des Netto-Markts wird der heutige Vorbau zurückgebaut und durch einen neuen Anbau mit Flachdach ersetzt, der ca. 1,5 m gegenüber dem Bestand hervortritt. Gestalterisch ist dieser ca. 4 m hohe Vorbau vom Hauptgebäude abgesetzt. Neben einem Backshop mit Außenterrasse werden hier die Personalräume sowie ein Lager (Leergut) untergebracht.

Um die südliche Erweiterung zu ermöglichen, ist die Wegnahme von 19 Stellplätzen auf dem Parkplatz erforderlich, sodass der Markt zukünftig über 60 Stellplätze verfügt. Dies entspricht ca. 1 Stellplatz je 17,5 m² Verkaufsfläche.

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgen zukünftig wie im Bestand. Auch die Anlieferung des Markts soll weiterhin über die Laderampe an der Ostfassade des Gebäudes erfolgen.



Grundriss für die Erweiterung des Netto-Markts, Architekt Jürgen Hanke aus Lonsee, November 2020



Ansicht Süd, Architekt Jürgen Hanke aus Lonsee, November 2020

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet SO Ezh

Die Stadt Niederstetten verfügt aktuell nur über ein begrenztes Einzelhandelsangebot, welches überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente abdeckt. Neben dem Netto-Markt am Rande des historischen Ortskerns an der L 1001, befindet sich als weiterer größerer Markt nur noch der Schmid-Markt (Supermarkt, der zur Edeka-Gruppe gehört) am südlichen Ortsausgang. Im Stadtkern ist ein ausschnittsweises Einzelhandelsangebot vorhanden (s. Darlegungen in Anlage 1).

Mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets soll nun die Erweiterung des einzigen Discounter-Markts in Niederstetten vorbereitet werden, die der Sicherung der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient.

Die Stadt Niederstetten ist sehr bestrebt, den Lebensmittelmarkt im Ortskern von Niederstetten zu erhalten. Ein alternativer Standort für eine mögliche Umsiedlung des Markts mit einer vergleichbaren Lagegunst innerhalb des Stadtgebiets besteht kurzfristig nicht.

Die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m² im Kleinzentrum Niederstetten unter Berücksichtigung der raumordnerischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde gutachterlich nachgewiesen (s. Kapitel 3.2 und Anlage 1).

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird geregelt, dass auch die für den Einzelhandelsbetrieb sowie den dazugehörigen Backshop erforderlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen und Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr) im Plangebiet zulässig sind.

Als Verkaufsfläche wird die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche des Lebensmittelmarkts und Backshops einschließlich der Flure, Windfang, Kassenzone, Ausstellungsflächen (Schaufenster) sowie dem Kunden nicht zugängliche aber von diesem einsehbare Käse-, Wurst- und Fleischtheken definiert. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Kundensozialräume (Toiletten u. ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nicht einsehbare Vorbereitungs- und Portionierungszonen, reine Lagerflächen sowie dem Betriebspersonal vorbehaltene Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume. Die Abstellflächen für Einkaufswagen zählen ebenso nicht dazu.

7.2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht die Umsetzung der geplanten Erweiterung und unterschreitet deutlich die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Nebenanlagen, Stellplätze) genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,9 resultiert aus der Notwendigkeit, die erforderlichen Stellplätze mit Zufahrt für den Markt sowie den Weg mit Zufahrt im nördlichen Plangebiet herzustellen. Trotz der damit erhöhten Grundflächenzahl kann sichergestellt werden, dass die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung eines Pflanzgebots (Blumenwiese) sowie einer Fassadenbegrünung im nördlichen Plangebiet,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze und Wege,
- Erhalt der Bäume im Gebiet und Pflanzgebot für die Bäume auf dem Parkplatz.

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe GH in Metern über Normalnull (üNN) geregelt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe entspricht der Oberkante Attika bzw. dem obersten Abschluss der Außenwand.

Der Parkplatz sowie die Eingangsfußbodenhöhe des Markts liegen auf einer Höhe von ca. 304,5 m üNN. Bei einer festgesetzten max. Gebäudehöhe von 311,5 m üNN kann eine Höhe von ca. 7,0 m erreicht werden. Dies entspricht in etwa der Bestandhöhe des Markts (ca. 6,7 m).

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Im Sonstigen Sorgebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, nach welcher Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, die Länge der Gebäude jedoch nicht begrenzt wird. Diese dürfen damit mehr als 50 m (siehe § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) betragen. Für die Nutzung als Lebensmittel-Discounter ist die abweichende Bauweise zweckmäßig, um eine entsprechende bauliche und damit nutzungsgemäße Flexibilität zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert; sie ist baukörperbezogen festgesetzt und hält nur sehr geringe Optionen für bauliche Veränderungen des Gebäudes gegenüber dem bestehenden Gebäudeentwurf für die Erweiterung vor.

7.4. Erschließung: Stellplätze, Garagen und Carports, Zufahrt zum Sonstiges Sondergebiet, Geh- und Fahrrechte

Die Lage der Zufahrt zum Sonstiges Sondergebiet soll auch zukünftig im gleichen Bereich wie im Bestand (auf Höhe der Linksabbiegerspur) angelegt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt können innerhalb des Sonstigen Sondergebiets frei angeordnet werden, wobei im Norden die Wiesenfläche sowie die Flächen für Geh- und Fahrrechte freizuhalten sind.

Während Garagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie für die Nutzung des Lebensmittelmarkts nicht erforderlich sind, ist die Errichtung eines Carports, so wie er sich bereits im Bestand darstellt, im Nordosten des Sondergebiets zulässig. Die Zufahrt zum Carport wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Die fußläufige Anbindung zwischen dem Gewächshaus im Osten und der Gärtnerei im Westen (beide jeweils außerhalb des Geltungsbereichs) wird über ein Gehrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

7.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen von Stellplätzen und Wegen wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert.

7.6. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lage an der Landesstraße 1001 sind Nutzungen im Plangebiet Verkehrslärm der Straße ausgesetzt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen aus Straßenverkehrslärm wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro Kurz und Fischer aus Winnenden (Anlage 3) erstellt.

Die Immissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass es durch Verkehrsgeräusche zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in einem kleinen Bereich innerhalb der Baugrenzen kommt. Dieser ist gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.

In diesem Bereich befindet sich der Anlieferung des Netto-Markts, welche auch langfristig hier erfolgen soll. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche, in welcher die Orientierungswerte überschritten werden, schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht angeordnet werden dürfen.

7.7. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Baumpflanzung auf dem Parkplatz wird planungsrechtlich über die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen gesichert. Die Bäume dienen hier als Schattenspender und tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und eine Reduzierung des Hitzeinseleffekts bei. Insbesondere der Baum östlich des Markts an der Oberstetter Straße soll erhalten bzw. bei Abgang ersetzt werden.

Im Norden des Plangebiets soll zum Friedhof eine blütenreiche Wiese entstehen, die zu pflegen und zu erhalten ist. Über örtliche Bauvorschriften wird die Begrünung der Nordfassade des Lebensmittelmarkts vorgeschrieben.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die Vorschriften zur **Dachform und Dachneigung** entsprechen der Bestandssituation sowie der Hochbauplanung für die Erweiterung. Sie ermöglichen die Errichtung eines Lebensmittelmarkts nach aktuellen Anforderungen.

Die geschlossene Nordfassade des Lebensmittelmarkts, die durch die Erweiterung näher an den Friedhof rückt, soll durch eine **Fassadenbegrünung** verdeckt werden. Dies unterstützt den grünen Charakter des Friedhofs bzw. den Blick von diesem in Richtung Plangebiet.

Die Einfriedung des Grundstücks darf - um eine zu starke Abschottung zu vermeiden - nur in Form von Hecken oder Kombinationen aus Hecken mit heimischen Gehölzen und offenen Zäunen erfolgen.

Die Regelungen zu den **Solaranlagen** entsprechen der Bestandssituation, bei welcher ca. 2/3 der Dachfläche mit Paneelen belegt ist. Diese verfügen nur über eine Aufständigung mit geringer Höhe und treten zur Oberstetter Straße nur untergeordnet in Erscheinung.

Im Plangebiet sind **Werbeanlagen** an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung dürfen im Sondergebiet nicht errichtet werden. Werden Werbeanlagen am Gebäude errichtet, so dürfen diese die Gebäudehöhe zum Schutze des Ortsbildes nicht überschreiten. Diesem Ziel dient auch der Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

9. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Habitatpotenzialanalyse durch das Büro Klärle GmbH aus Weikersheim erstellt (siehe Anlage 2). Ziel der Untersuchung ist es, festzustellen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Die Habitatpotenzialanalyse kommt zum Ergebnis, dass Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Arten Vögel und Schmetterlinge zu ergreifen sind, um keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszulösen.

Für die Arten der Reptilien ist eine vertiefende Untersuchung vor Baubeginn erforderlich. Werden Zauneidechsen im Plangebiet bzw. innerhalb einer Eingriffsfläche vorgefunden, werden ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die zu ergreifenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen enthalten.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung geschaffen, den bestehenden Discounter-Markt zu erhalten und zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit Backshop zu erweitern. An dem städtebaulich integrierten Standort am historischen Ortskern ist für große Teile der Bevölkerung eine fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Das Ziel, die Grundversorgung mit Lebensmitteln zu sichern und auszubauen, kann durch Aufstellung des Bebauungsplans erreicht werden. Mit der geplanten Erweiterung kann der Markt wettbewerbsfähig bleiben und damit sowohl Arbeitsplätze sichern als auch zur Steigerung der Attraktivität Niederstettens als Wohn- und Arbeitsort beitragen.

Die quantitativen und qualitativen Auswirkungen des Bauvorhabens im Sinne des § 11 BauNVO sind in der Auswirkungsanalyse (Anlage 1) dargestellt.

10.1. Verkehr und Anbindung

Durch die Rücknahme von 19 Stellplätzen wird zukünftig mit einem geringeren Parkierungsverkehr im Plangebiet zu rechnen sein.

Die Stadt Niederstetten beabsichtigt, die fußläufige Anbindung des Standorts an den historischen Stadtkern durch Umgestaltungs- und Neuordnungsmaßnahmen südlich des Plangebiets langfristig zu verbessern.

10.2. Lärmimmissionen durch den Betrieb des Markts

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen, die durch den Betrieb des Discounters in der Umgebung des Plangebiets entstehen, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schalldimmissionsprognose) durch das Büro Kurz und Fischer aus Winnenden (Anlage 3) erstellt. Zur Beurteilung der erzeugten Lärmimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Werden die Immissionsrichtwerte an Gebäuden im Umfeld überschritten, werden lärmschützende Maßnahmen erforderlich.

Die Berechnung im schalltechnischen Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Richtwerte an allen Immissionsorten tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden.

Die den Berechnungen zugrunde liegenden Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Rahmen der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger darzulegen.

10.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll auch zukünftig wie im Bestand erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Das Schmutzwasser wird (mithilfe einer Hebeanlage) dem Mischwasserkanal in der Vorbachzimmerner Straße zugeleitet. Aufgrund der topografischen Situation ist eine Entwässerung im Freispiegel nicht möglich.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird in den Regenwasserkanal der Oberstetter Straße und darüber in den Vorbach (Vorfluter) abgeleitet.

Leitungstrassen für Trinkwasser, Strom, Gas und Fernmeldeleitungen befinden sich in der Oberstetter Straße sowie in der Vorbachzimmerner Straße (Gas, Telekommunikation, Abwasser). Das Plangebiet wird zudem über eine Stromleitung versorgt, die innerhalb des Flurstücks Nr. 127 verläuft.

Die Löschwasserversorgung ist im Bereich des Plangebiets sichergestellt. Löschwasser kann aus dem Kanalnetz entnommen werden (Wasserdruck in den Leitungen beträgt ca. 7-8 bar); der Abstand zum nächsten Hydranten ist weniger als 140 m. Sollte die Löschwassermenge in einem Sonderfall nicht ausreichend sein, kann Wasser aus dem Vorbach gepumpt werden (ca. 500 l/min).

11. Anlagen

1. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Niederstetten

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Stand: 13.01.2021

2. Habitatpotenzialanalyse

Klärle GmbH, Weikersheim, Stand: 14.01.2021

3. Schallimmissionsprognose

Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ in 97996 Niederstetten, Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure, Winnenden, Stand: 26.01.2021

schreiberplan

Stadt Niederstetten,

.....

Bürgermeisterin Heike Naber

Stempel