

GEMEINDE ALTHENGSTETT



Bebauungsplan „Rappenäcker“ - 1. Änderung mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 06.05.2014

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Satzung

über den Bebauungsplan „Rappenäcker“ - 1. Änderung mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Althengstett hat am 14.05.2014 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 06.05.2014 rechtskräftigen Fassungen – die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rappenäcker“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 06.05.2014 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 06.05.2014
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 06.05.2014
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 06.05.2014

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 06.05.2014
E	Begründung	in der Fassung vom 06.05.2014

Weitere gesonderte Anlagen

Voruntersuchung artenschutzrechtlicher Belange	in der Fassung vom 04.04.2013
Voruntersuchung des Einzelfalls gem. UVPG	in der Fassung Dezember 2013
Auswirkungsanalyse Einzelhandel	in der Fassung vom Oktober 2013
Schalltechnische Stellungnahme	in der Fassung vom Dezember 2013

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rappenäcker“ mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Althengstett, 14.5.2014

[Handwritten signature]



Dr. Clemens Götz, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Althengstett, 14.5.2014

[Handwritten signature]



Dr. Clemens Götz, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	16.10.2013
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentl. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	19.02.2014
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	10.03.2014
		bis	11.04.2014
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	14.03.2014
		bis	28.04.2014
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	14.05.2014
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	23.05.2014

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 06.05.2014 rechtskräftigen Fassungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmart) sowie eine Bäckerei und eine Metzgerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.027 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe GH gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und OK Flachdachattika. Mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) darf die Gebäudehöhe bis 1,50 m überschritten werden.

Die Wandhöhe WH und Firsthöhe FH gelten nur für Satteldächer. Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Anbauverbotsstreifen zur Landesstraße gelegenen Stellplätze und dazugehörigen Zufahrten sind bei einem eventuell erforderlichen Umbau bzw. Ausbau der Landesstraße vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer entschädigungslos auf dessen Kosten umzubauen bzw. zu beseitigen.

Die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs ist aus schalltechnischen Gründen nur in dem im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bereich anzuordnen; eine veränderte Anordnung ist nur bei Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zulässig.

5 Flächen mit Pflanzgeboten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen mit Pflanzgebot sind heimische Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm) und Sträuchern (mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch) gem. Pflanzliste unter Ziffer 7 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6 Pflanzlisten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Ausführung der Pflanzgebote sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze (in den Listen kursiv hervorgehoben) oder lokale Obstsorten zu verwenden (beachte auch Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Sichtdreieck).

Pflanzenliste 1: Klein-/mittelkronige straßenbegleitende Laubbäume

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' Feldahorn	
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Pflanzenliste 2: Bäume für Hausgärtenkleinkronig

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogelkirsche
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

mittelkronig

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzenliste 3 - Obstbäume

Äpfel:	Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Brettacher, Jakob Lebel, Grafs Liebling, Erfinger Kursztel, Rotfelder Kurzstel, Krügers Dickstel, Alter Luiken, Kaiser Wilhelm
Birnen:	Clapps Liebling, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller
Kirschen:	Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Frühe Rote Meckenheimer
Zwetschgen/ Pflaumen:	Hauszwetschge, Bühler Frühe, Graf Althans Renec-laude, Ontario
Walnüsse:	Spätaustreibende Veredlungen

Pflanzenliste 4: Großsträucher und Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe (in Sorten)
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera Caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Pflanzenliste 6: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Acinos arvense</i>	Gemeiner Steinquendel
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Calamintha acinos</i>	Steinquendel
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Festuca glauca</i>	Blauschwingel
<i>Festuca ovina spec.</i>	Schafschwingel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Inula salicina</i>	Weidenalant
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margarite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran

Papaver argemon	Sandmohn
Picris hieracoides	Gemeines Bitterkraut
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Potentilla verna	Frühlings Fingerkraut
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Reseda lutea	Gelber Wau
Reseda luteola	Färber-Resede
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum telephium	Milder Mauerpfeffer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen

7 **Sichtdreieck (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Von der Mitte der Radfahrfurt auf der Industriestraße ist ein Sichtdreieck mit 3.00 m Abstand und 30.00 m Länge in Richtung des Geh- und Radwegs zur Landesstraße L 183 von Einfriedigungen und Pflanzungen über 0.80 m frei zu halten.

8 **Immissionsschutz bei Kühl- und Lüftungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Der Lärmanteil der verwendeten Kühl- und Lüftungsanlagen hat den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mind. 10 db(A) zu unterschreiten.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am 06.05.2014 rechtskräftigen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht näher als 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Zulässig sind Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden sowie max. 2 freistehende Werbeanlagen (Pylo- ne bzw. Einfahrtsschilder) mit einer max. Höhe von 6,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 14 qm.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken, in die Maschen- drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m integriert werden kann oder als Draht-/Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 2,00 m (beachte auch Ziffer 7 der planungs- rechtlichen Festsetzungen – Sichtdreieck).

4 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Nat- riumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

1.1 Ausgangslage

Der in Althengstett an der Industriestraße Ecke Eugen-Zeyher-Straße ansässige Penny-Markt soll umgebaut werden. Das Marktgrundstück umfasst die beiden Parzellen Nr. 1113/2 (ca. 2.711 qm) und 1113/5 (ca. 2.943 qm).

Der heutige Markt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.075 qm. Im Einzelnen handelt es sich um den Lebensmittelmarkt (ca. 610 qm), einen Bäcker- / Metzger (ca. 112 qm), einen Getränkemarkt (ca. 319 qm) und um den Windfang (ca. 34 qm), der zur Verkaufsfläche zu zählen ist.

1.2 Vorhaben

Der Getränkemarkt wird zugunsten einer vergrößerten Anzahl an Stellplätzen abgebrochen. Die Flächen gliedern sich künftig in den Lebensmittelmarkt (ca. 877 qm), Bäcker- / Metzger (ca. 97 qm), sowie um Windfang (ca. 38 qm) und Pfandraum (ca. 15 qm) der ebenfalls zur Verkaufsfläche zu zählen ist. Der neue Penny-Markt wird eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.027 qm umfassen und damit ca. 50 qm weniger als heute.

1.3 Geltendes Baurecht

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rappenäcker“ als Mischgebiet festgesetzt. Das geplante Umbauvorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm und einer Geschoßfläche über 1.200 qm als „großflächig“ einzustufen und insofern in einem Mischgebiet unzulässig. Der Bebauungsplan „Rappenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften ist daher zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Abschnitt zu ändern und künftig als „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) festzusetzen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (sog. Deckblatt) zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden von der Landesstraße L 183, im Westen von der Eugen-Zeyher-Straße, im Süden von der Industriestraße und im Südosten von gewerblicher Bebauung (Mischgebiet) begrenzt. Nordöstlich des Geltungsbereichs stehen Wohngebäude auf Flächen (Flst. 1110/4), welche ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt sind und über den gemeindeeigenen „Himbergweg“ erschlossen werden.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Vorhaben ist insofern nicht aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP kann bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB berichtigt werden.

4 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine wichtige Maßnahme der Innenentwicklung zur Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung.

Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt

werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 qm, oder (was im vorliegenden Fall nicht zutrifft) 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (sog. „Vorprüfung des Einzelfalls“).

5 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die überbaubare Grundfläche (das entspricht der Fläche des geplanten Baufensters) beträgt im vorliegenden Fall ca. 1.800 qm und liegt insofern deutlich unter dem Schwellenwert von 2.0 ha. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist allerdings trotzdem durchzuführen, weil in Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) entsprechend der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm als vorprüfungspflichtig definiert wird (siehe Liste UVP-pflichtiger Vorhaben Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6).

Die „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist Büro BIOPLAN erarbeitet worden (Dezember 2013). Aus der Untersuchung geht hervor, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind, wenn die Maßnahmen zum Artenschutz eingehalten werden. Gemäß § 3c UVPG ist somit für das vorliegende Vorhaben keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig. Das Verfahren gem. § 13a BauGB wird angewendet.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind vom Büro BIOPLAN untersucht worden (Gutachten vom 04.04.2013). Demzufolge ist das Vorkommen der gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilienarten (Zauneidechse) aufgrund der vorgefundenen Habitatstruktur mit einem Mosaik aus Gras-Kraut-Flur mit teilweise offenem Boden und Versteckmöglichkeiten möglich. Insbesondere der nördliche und westliche Randbereich des Untersuchungsgebiets ist für Zauneidechsen grundsätzlich geeignet. Sollten Eingriffe bzw. eine dauerhafte großflächige Beschattung, z.B. durch Neubau von Gebäuden in die Böschungen im Norden oder im Bereich des zeitweise Wasser führenden Grabens erfolgen, so sind auf nahe gelegenen Flächen CEF-Maßnahmen anzulegen (CEF = Ersatzhabitate als vorgezogene Maßnahmen vor Baubeginn). Diese müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Unter Beachtung entsprechender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst. Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG besonders geschützt. Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Verbotstatbestände werden unter Beachtung der genannten Maßnahmen nicht ausgelöst.

Im vorliegenden Fall sind keine Eingriffe oder dauerhafte großflächige Beschattung durch Neubau von Gebäuden in die Böschungen im Norden oder im Bereich des zeitweise Wasser führenden Grabens vorgesehen. Durch die geplante Reduzierung der Gebäudelänge gegenüber dem heutigen Umfang wird der Grabenbereich sogar großflächiger besonnt.

7 Immissionsschutz

Zur Klärung der der lärmschutztechnischen Belange - insbesondere mit Blick auf die Wohnnutzung im Mischgebiet (Flurstück Nr. 1110/4) - ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Ing.-Büro Manfred Spinner, Riedlingen, Dezember 2013). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Neuausrichtung des bestehenden Penny-Marktes sieht in erster Linie die Vergrößerung der Verkaufsfläche und die Anlage eines neuen Andienungsbereiches vor. Daneben erfolgt die Umgestaltung des Parkplatzes und der Zufahrt des Marktes über den Himbergweg. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Andienung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplans Rappenäcker, 1. Änderung, der die Ausweisung des Betriebsgrundstücks des Lebensmittelmarktes als Sondergebiet vorsieht. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Penny - Marktes auf die benachbarte bestehende Bebauung mit schützenswerter Nutzung ermittelt. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA-Lärm.

Es wurde bei den Berechnungen eine gleichmäßige Verteilung der Kunden auf den gesamten Beurteilungszeitraum tags (6-22 Uhr) angenommen und davon ausgegangen, dass nach 22.00 Uhr kein nennenswerter Kundenverkehr stattfindet. Die Berechnungen ergaben, dass durch die Lärmeinwirkungen des Penny-Marktes (Kunden-Verkehr, Lkw-Rangier- und Fahrgeräusche) der Immissionsrichtwert der TA- Lärm [1] für Mischgebiete (tags 60 dB(A)) im Zeitbereich Tags an den untersuchten Gebäuden um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Im Zeitbereich nachts (lauteste Nachtstunde) ist davon auszugehen, dass nur einzelne Fahrzeuge den Markt verlassen und somit kein signifikanter Kundenverkehr stattfindet. Auf eine detaillierte Betrachtung des Kundenverkehrs nach 22 Uhr wurde deshalb verzichtet. Bei einer Lkw-Andienung wird an dem Bezugspunkt an der Wohnbebauung Hirnbergweg 6 im Zeitbereich nachts (lauteste Nachtstunde) der Richtwert für Mischgebiete (nachts 45 dB(A)) deutlich unterschritten.

Am Getränkemarkt (Bezugspunkt Hirnbergweg 2) wird der Immissionsrichtwert nachts überschritten. Da keine schutzbedürftige Nutzung im Zeitbereich nachts vorhanden ist, wird diese Überschreitung derzeit als nicht relevant betrachtet. Ein Verzicht auf die Nachanlieferung wäre gegebenenfalls bei einer Wohnnutzung im betrachteten Baufenster erforderlich, um bei Schlafräumen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zu ermöglichen.

Das Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens auf der öffentlichen Straße (Himbergweg) bedingt keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes bedingt den Einsatz von Kühl- und Lüftungsanlagen. Da derzeit weder Hersteller noch Typ bekannt sind, werden nicht die zu erwartenden Lärmeinwirkungen bestimmt, sondern es wird von den Anlagenbauern der Nachweis gefordert, dass der Lärmanteil der Anlagen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Bei den beschriebenen betrieblichen und örtlichen Gegebenheiten sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den Penny-Markt zu erwarten, so dass keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung bestehen. Ebenso werden aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan „Rappenäcker“ 1. Änderung“ vorgebracht.

Damit ist der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben in schalltechnischer Hinsicht in Bezug auf seine betrieblichen Auswirkungen und hinsichtlich der Einwirkungen aus den umgebenden Verkehrswegen verträglich und genehmigungsfähig ist.

Zur Rechtsklarheit wird festgesetzt, dass die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs aus schalltechnischen Gründen nur in dem im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bereich anzuordnen ist; eine veränderte Anordnung ist nur bei Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zulässig.

8 Großflächiger Einzelhandel / Auswirkungsanalyse

Zur Klärung der raumordnerischen Belange hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg im Oktober 2013 eine Auswirkungsanalyse zu verschiedenen Vorhaben im Lebensmittelbereich erstellt. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die geplante Umsiedlung des EDEKA-Markts vom heutigen Standort an der Industriestraße in das Baugebiet „Härte“ (paralleles Bebauungsplanverfahren) und das geplante Penny-Vorhaben betrachtet. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Der in Althengstett ansässige Edeka-Markt ist stark modernisierungsbedürftig, so dass sein Fortbestand mittel- bis langfristig nicht mehr gesichert ist. Da eine Modernisierung am Standort nicht möglich ist, ist die Verlagerung auf ein Grundstück in der Gottlieb-Braun-Straße geplant. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von derzeit 1.100 m² auf ca. 1.520 m² erweitert werden. Der Altstandort könnte theoretisch wieder durch einen Lebensmittelmarkt genutzt werden (baurechtliche Zulässigkeit), was aufgrund der Standortbedingungen jedoch sehr unwahrscheinlich ist. Zudem will ebenfalls der in Althengstett ansässige Penny-Discounter erweitern und modernisieren. Alle drei genannten Vorhaben liegen oberhalb der Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK, d. h. es ist eine Bewertung der potenziellen städtebaulichen, nahversorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen notwendig.

Hinsichtlich der Wettbewerber verfügt das Kleinzentrum Althengstett (ca. 7.800 Einwohner) neben den Edeka und Penny nur über kleinere Spezialanbieter (u. a. Bäckereien, Metzgereien, italienische Lebensmittel, Getränkemarkte, Biomarkt). Auch in den Stadtteilen bestehen nur einzelne kleinteilige Lebensmittelangebote. Außerhalb der Standortkommune ist auf eine Vielzahl strukturprägender Wettbewerber hinzuweisen, v. a. in Weil der Stadt und Calw.

In Althengstett ist das Lebensmittelangebot derzeit nicht mehr zeitgemäß. Davon zeugt eine sehr geringe Kaufkraftbindung von nur 55 %. In den Stadtteilen bestehen nur rudimentäre Versorgungsangebote, deren Zukunftsfähigkeit fraglich ist. Gerade für die Stadtteile bedeutet die Edeka-Verlagerung daher die zukunftsgerichtete Sicherung eines gut erreichbaren, qualifizierten Nahversorgers. Auch für die Nahversorgung in der Kernstadt sind die Modernisierungen von großer Wichtigkeit, denn ohne eine Anpassung an marktgängige Strukturen droht die Schließung von Edeka am Bestandsstandort. In diesem Fall verbliebe der Penny-Discounter als einziger Lebensmittelmarkt vor Ort, der aufgrund seines begrenzten Sortiments jedoch keine umfassende Nahversorgung bieten kann. Daher ist der Verlagerung von Edeka höchste Priorität einzuräumen.

Der Lebensmitteleinzelhandel in Althengstett erreicht ein Einzugsgebiet, das überwiegend die Gemeinde Althengstett umfasst. Eine überörtliche Funktion übernehmen die Lebensmittelmärkte kaum, es handelt sich um typische Nahversorger.

Die umliegenden Kommunen weisen eigenständige Nahversorgungsstrukturen auf (z. B. Gechingen, Calw) oder orientieren sich an andere Standorte (z. B. Simmozheim, Ostelsheim

nach Weil der Stadt). Streuumsätze durch überörtliche Kunden werden im Rahmen von Pendlerbewegungen bzw. v. a. durch die Lage an der B 295 / L 183 generiert und liegen bei max. 15 % der Gesamtumsatzleistung.

Die Umsatzerwartung des verlagerten Edeka-Marktes liegt bei ca. 5,2 Mio. €, die des erweiterten Penny-Marktes bei 4,2 Mio. €. Ein dritter Lebensmittelmarkt am Altstandort von Edeka wird mit einer theoretischen Umsatzleistung von 3,9 Mio. € angesetzt. Umverteilungsrelevant sind jedoch nur die durch die Erweiterungen zusätzlich generierten Umsätze in Höhe von insgesamt 5,4 Mio. € im Lebensmittelbereich.

Mit drei Lebensmittelmärkten läge in Althengstett eine extreme Wettbewerbssituation vor. Es käme zu größeren Umsatzumverteilungen der Märkte untereinander und ein Ausscheiden eines Wettbewerbers wäre langfristig wahrscheinlich. Die Wettbewerbsswirkungen gegenüber den übrigen Anbietern in Althengstett belaufen sich auf rd. 0,4 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8 % des heutigen Umsatzes entspricht. Es sind hieraus keine wesentlichen einzelbetrieblichen Schädigungen abzuleiten, die zu einer Schädigung des Ortskerns oder zu einer Ausdünnung der Nahversorgung in Althengstett führen könnten. Auch außerhalb des Einzugsgebietes liegen die durch die Erweiterung induzierten Umverteilungswirkungen deutlich unter 10 %.

Hinsichtlich der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses werden die Vorhaben folgend bewertet:

Bezüglich des Integrationsgebotes kann festgehalten werden, dass sich die Standortlage von Edeka gegenüber dem Altstandort siedlungsstrukturell bzw. nahversorgungstechnisch in Althengstett weder verbessert noch verschlechtert. Die Distanz zum Ortskern bleibt dieselbe. Während bisher die östlichen Wohngebiete fußläufig angebunden waren, sind beim Neustandort die westlichen Wohngebiete fußläufig erreichbar. Ein besser integrierter Standort steht jedoch nicht zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Ortsteile Neuhengstett und Ottenbronn verbessert sich die Lage jedoch deutlich. Der Bestandsstandort von Penny befindet sich in Gewerbegebietslage, jedoch in fußläufiger Distanz zum Ortskern. Kundenaustauscheffekte sind daher möglich.

Im Rahmen der Bewertung des Kongruenzgebots ist festzustellen, dass die Bewohner von Althengstett für ca. 85 % der Umsätze aufkommen werden. Entsprechend handelt es sich bei beiden Märkten eindeutig um vorrangig der Nahversorgung dienende Märkte. Das Kongruenzgebot wird daher erfüllt.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die geschilderten möglichen Entwicklungen in Althengstett eingehalten. Durch einen modernen und attraktiven Lebensmittelsektor kann der Kaufkraftabfluss reduziert werden. Die Umverteilungswirkungen liegen gegenüber den kleinteiligen Anbietern in Althengstett bei ca. 8 % und im Umland deutlich unter 10 %. Die Gemeinden des Nahbereichs (Simmozheim, Ostelsheim, Gechingen) sind nur marginal von Umverteilungseffekten betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Althengstett und umliegender Orte sind nicht zu erwarten. Die errechnete Umsatzumverteilung durch die beiden Vorhaben wird den kritischen Schwellenwert (10% gemäß aktueller Rechtsprechung) nicht überschreiten.

In den bestehenden Misch- und Gewerbegebieten und am Altstandort von Edeka sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der Planungen sollte eine Veränderungssperre erlassen werden.

Vorerst lässt das bestehende Baurecht eine Nachnutzung des Altstandortes von Edeka durch einen Lebensmittelmarkt zu. Eine solche Nachnutzung wird aus gutachterlicher Sicht für sehr unwahrscheinlich gehalten. Sollte sich dort dennoch ein dritter Lebensmittelmarkt in der Gemeinde etablieren, würden die dadurch ausgelösten Umverteilungseffekte vor allem die beiden anderen Lebensmittelmärkte in Althengstett treffen. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in Althengstett oder im Umland sind daher nicht anzunehmen. Auch unter Berücksichtigung einer Nachnutzung der Edeka-Altimmobilie wären die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen flächenmäßigen Entwicklungspotentiale noch nicht ausgeschöpft.

Zur weitergehenden Sicherung der raumordnerischen Belange hat die Gemeinde verschiedene Verfahren zur Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen in Gewerbegebieten eingeleitet mit dem Ziel, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen. Darüber hinaus wurde von EDEKA schriftlich erklärt, dass nach der geplanten Verlagerung des Einzelhandelsstandorts im „Altstandort“ an der Industriestraße 31 bis zum Ende der Mietvertragsfrist am 28.02.2017 keine Nachfolgenutzung etabliert wird.

Die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Penny-Vorhabens ist über das o.a. Gutachten bestätigt worden.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung / Fuß- und Radweegeanbindung

Der Lebensmittelmarkt und die nordöstlich gelegene Wohnbebauung im Mischgebiet werden heute wie auch künftig von der Industriestraße aus über den Himbergweg erschlossen. Im Unterschied zur heutigen Anfahrt soll aber die Anfahrt zur Andienung geändert werden, um verbesserte Verkehrsverhältnisse auf der Industriestraße herbei zu führen.

Bei dem Himbergweg, der Teil des Plangebiets der 1. B-Plan-Änderung ist, handelt es sich um einen ca. 5.00 m breiten Straßenstutzen ohne Anbindung an die Landesstraße. Für den Fuß- und Radverkehr ist das Plangebiet über die Industriestraße erreichbar.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll in den vorbeiführenden Gräben eingeleitet werden.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung raumordnerischer Belange wird auf Grundlage des vorliegenden Auswirkungsanalyse ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) sowie eine Bäckerei und eine Metzgerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.027 qm sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe GH (für Flachdächer) und die Wand- und Firsthö-

hen WH / FH (für Satteldächer) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Höhen sind auf die Oberkante (OK) Erdgeschoß-Fertigfußboden (EFH) zu beziehen. Die EFH wird im zeichnerischen Teil als maximale, absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des Vorhabens im angestrebten Umfang ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ein Teil der geplanten Stellplätze und der dazugehörigen Zufahrt liegen im Anbauverbotsstreifen zur Landesstraße. Die im Anbauverbotsstreifen zur Landesstraße gelegenen Stellplätze und dazugehörigen Zufahrten sind bei einem eventuell erforderlichen Umbau bzw. Ausbau der Landesstraße vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer entschädigungslos auf dessen Kosten umzubauen bzw. zu beseitigen.

10.5 Sichtwinkel (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Zur Einhaltung ausreichender Sichtverhältnisse ist von der Mitte der Radfahrfurt auf der Industriestraße ein Dreieck mit 3.00 m Abstand und 30.00 m Länge in Richtung des Geh- und Radwegs zur Landesstraße L 183 von Einfriedigungen und Pflanzungen über 0.80 m frei zu halten.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Das vorhandene Satteldach wird beibehalten und auf der Ostseite des Bestandsgebäudes durch eine Flachdachanbau ergänzt. Im Norden wird (nach dem geplanten Teilabbruch) ein Vordach als Flachdach ergänzt. Die örtlichen Bauvorschriften übernehmen dieses Konzept. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig.

11.2 Werbeanlagen und Einfriedungen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

11.3 Leuchtmittel

Als Beitrag zum Artenschutz sind bei der Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.