

STADT SINSHEIM

Stadtteil Steinsfurt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Steinsfurter Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 23.01.2019

Entwurf

Vorhabenträger:

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastr. 1
77656 Offenburg

Planverfasser:

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 10 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen zum Durchführungsvertrag) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) gem. § 11 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs (Sortimente gemäß Abschnitt A der nachfolgender Sortimentsliste) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm.

Randsortimente aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Abschnitt B der nachfolgender Sortimentsliste dürfen auf einer Fläche von max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

Dabei ist die Verkaufsfläche die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie faktisch dauerhafter Bestandteil des Betriebs ist und damit den Einzelhandelsbetrieb regelmäßig um den zusätzlichen Bereich für die Präsentation von Waren erweitert (z.B. auch saisonbedingte Ware).

- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.

Sortimentsliste	
A	Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant
	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel / Getränke - Apotheken - Genussmittel / Tabakwaren - Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch und Reinigungsmittel) - Parfümerie und Kosmetikartikel - Zeitschriften / Zeitungen
B	Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
	<ul style="list-style-type: none"> - Blumen - Bücher, auch antiquarische Bücher - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren - Spielwaren inkl. Modellbau - Bastelartikel - Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Baby-bekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung) - Haus und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe - Kleinteilige Sport und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher) - Kleinteilige Baby und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder) - Schuhe (auch Sportschuhe) - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme - Klein und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik - Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör - Computer und Zubehör, Software und Zubehör - Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs - Medizinisch-orthopädische Artikel - Augenoptik - Hörgeräte - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel) - Briefmarken / Münzen - Uhren, Schmuck - Musikalien / Musikinstrumente

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Zulässige Grundfläche

Als maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird gemäß §19 Abs. 3 BauNVO die im zeichnerischen Teil festgelegte Sondergebietsfläche (SO) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 17 (2) Satz 1 BauNVO durch die in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3.2 Gebäudehöhe

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe von 163,33 m in Metern über Normalnull festgesetzt.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) ist bei Flachdächern als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika, bei geneigten Dächern als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe FH gilt nur für geneigte Dächer und ist als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut definiert.

Bei Flachdächern darf die Traufhöhe (TH) mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) auf max. 20% der Gesamtdachfläche um bis zu 1,5m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit allen Aufbauten ein Abstand von mind. 2,0m einzuhalten. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichende Bauweise darf an die Grenze zwischen den Flurstücken 6502/1 und 6503 angebaut werden, im Übrigen sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die zur Elsenz orientierte (östliche) Baugrenze darf durch eine Wartungsplattform mit zugehöriger Steigleiter auf einer Länge von bis zu 8,0m und einer Tiefe von bis zu 1,7m überschritten werden.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Im Übrigen sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die zur Steinsfurter Straße orientierte Fassade des Lebensmittelmarktes (Westfassade) ist durch Berankungsgitter zu gliedern, welche mit standortgerechten Rankpflanzen zu bepflanzen sind. Die Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**Nistkästen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Nisthilfen anzubringen:

- 6 Nisthilfen für Schwalben
- 4 Nisthöhlen für Sperlinge

Die Nisthöhlen sind so anzubringen, dass kein Regen in die Einfluglöcher fällt (Berücksichtigung der wetterabgewandte Seite)

Dachdeckungen

Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder Versiegelungen des Bodens vorgenommen werden. Eine Nutzung dieser Flächen für Stellplätze oder als Lagerfläche ist unzulässig.

Von der Festsetzung ausgenommen ist der Bau einer Wartungsplattform im 1. Obergeschoss mit zugehöriger Steigleiter (vergleiche Ziff. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)**Retentionsraumausgleich**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist durch Abgrabungen ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 1,2 m³ zu schaffen. Innerhalb der Fläche sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,

- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen

10 Immissionsschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Fahrflächen im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze müssen asphaltiert sein.

Aufstellflächen für Einkaufswagen sind nur im Bereich der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Aufstellflächen sind zu überdachen.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Dachform

Zulässig sind Satteldächer bis maximal 18° Dachneigung und Flachdächer.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Bereich B (Flurstück Nr. 6503, nördlicher Teil Flurstück Nr. 6502/1) und zum Teil im Bereich A (südlicher Teil Flurstück Nr. 6502/1) der „Satzung über Werbeanlagen“ nach § 74 LBO für den Ortsteil Steinsfurt, rechtskräftig seit dem 17.07.2014. Zusammen mit dem nördlich anschließenden Kundenstellplatz bilden sie eine Sachgesamtheit für die Bewertung der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Daher ist das FlstNr. 6502/1 bezüglich der Werbeanlagen entsprechend der Vorschriften für den Bereich B zuzuordnen. Die Vorschriften zu Werbeanlagen in der „Satzung über Werbeanlagen“ in Steinsfurt sind grundsätzlich einzuhalten.

Ausnahmsweise dürfen abweichend von der Satzung über Werbeanlagen des Stadtteils Sinsheim-Steinsfurt, rechtskräftig seit dem 17.7.2014, am Gebäude für den Einzelhandelsbetrieb des Vorhabenträgers bis zu 3 Werbeanlagen angebracht werden.

Ausnahmsweise können zwei der zulässigen Werbeanlagen, die ausschließlich das Firmenlogo des Hauptbetriebs an der Stätte der Leistung enthalten, anders als in der Satzung über Werbeanlagen festgesetzt, in ihren Maßen wie folgt abweichen:

- Die Höhe des Firmenlogos darf ausnahmsweise maximal 50% der Geschosshöhe einnehmen.
- Die Fläche der Werbeanlage darf jedoch 2,50 m² nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten alle anderen Festsetzungen der Satzung über Werbeanlagen des Stadtteils Sinsheim-Steinsfurt weiter.

3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium 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 Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Nachbarrecht

Bei der Herstellung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

4 Artenschutz

Rodungsarbeiten und der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln sowie der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zulässig. Die zulässigen Zeiten ergeben sich aus § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 29. Februar). Rodungen und Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitfensters sind nur nach zeitnaher vorausgehender Kontrolle durch eine Fachperson und unter Ausschluss einer aktuellen Brut- oder Aufzuchtstätigkeit zulässig.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Zauneidechsen muss entlang der nordöstlichen Grenze des Parkplatzes und dem Bereich zwischen dem bestehenden Verbrauchermarkt und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 6500 für die Zeit der Baumaßnahmen bis zu deren Fertigstellung ein Eidechschenschutzzaun aufgestellt werden.

Zur Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Einzeltieren [§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG] müssen die im Plangebiet lebenden Eidechsen umgesiedelt werden. Geeignete Zeiträume zum Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen sind April/Anfang Mai und August/September. Das Abfangen der Tiere im Vorgarten sollte vor dem Abbruch der Gebäudes erfolgen. Die im Gebiet vorgefundenen Tiere sind in den nördlichen Abschnitt des Gehölzrandbereichs entlang der Elsenz zu verbringen, wo im Zuge der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die bereits genehmigte Parkplatzerweiterung Aufwertungsmaßnahmen für den Lebensraum der Zauneidechse vorgenommen wurden. Sofern der Gebäudeabbruch vor der Umsiedlung der Eidechsen im Vorgarten stattfindet, ist der Bereich des Vorgartens auf der gesamten Länge des Gebäudes und Breite zwischen Gebäude und Gehweg von den Abbrucharbeiten auszuschließen. Zulässig ist eine oberirdische Entfernung der Gehölze ohne Eingriffe in den

Boden. Dieser Bereich darf während der Zeit des Abbruchs bzw. der Winterruhe der Eidechsen weder befahren werden, noch dürfen Eingriffe in den Boden stattfinden (z.B. Wurzelstockrodung). Die Tiere sind dann in der darauffolgenden Aktivzeit zeitnah umzusiedeln.

Hinsichtlich der Details zur Ausführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf die Inhalte der dem Bebauungsplan beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

5 Hochwasserschutz

Nach den vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten liegt das geplante Bauvorhaben teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ 100), teilweise im hochwassergefährdeten Bereich (HQ extrem). Die hochwassergefährdeten Bereiche und die Bereiche des Überschwemmungsgebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes wird auf die Inhalte des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Baden-Württemberg hingewiesen, insbesondere auf die in § 78 formulierten Vorgaben. Dort heißt es unter anderem in Absatz 4 und 5:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 (5) WHG abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden, die gemäß den Vorgaben des WHG Baden-Württemberg im Bereich eines Überschwemmungsgebietes (hier HQ 100) oder eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ extrem) errichtet werden, ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

6 Segelflugbetrieb

Aufgrund des Flugbetriebs des im näheren Umfeld des Vorhabens gelegenen Sonderlandeplatzes für Segelflugzeuge und Motorsegler ist auf eine blendfreie Ausführung von Dachaufbauten zu achten.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH plant eine Erweiterung des bestehenden EDEKA Lebensmittelmarktes an der Steinsfurter Straße von heute 865 m² auf zukünftig ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Die zusätzliche Verkaufsfläche wird zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt. Es handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen Kriterien, wodurch die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO erforderlich wird. Die geplante Erweiterung ist im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht möglich.

Das Vorhaben soll auf dem heutigen Edeka-Grundstück und auf Grundstücksflächen umgesetzt werden, die an den heutigen Markt im Südosten angrenzen und vom Vorhabenträger erworben worden sind (ehem. Pfarrbüro St. Peter). Der dortige Gebäudebestand wird zugunsten des Neubaus abgebrochen.

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Sinsheim besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Die Stadt Sinsheim steht dem Vorhaben aufgeschlossen gegenüber, auch weil im Fachgutachten „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“ aus dem Jahr 2013 (Auswirkungsanalyse) empfohlen wird, die Nahversorgung am Standort Steinsfurt zu stärken, insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung der östlichen Ortsteile des Stadtgebiets.

Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften erstellt werden. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Stadt Sinsheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro Müller + Huber aus Oberkirch erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Steinsfurt, hat eine Fläche von ca. 0,32 ha und umfasst das Flurstück 6502/1 und einen Teil des Flurstücks 6503. Das Plangebiet wird als funktionale Einheit angesehen und umfasst das bestehende Marktgebäude, die geplante Erweiterung sowie den Eingangsbereich des Marktes und dessen Anlieferungszone. Die geplante Erweiterung des Kundenparkplatzes ist durch das bereits abgeschlossene Baugenehmigungsverfahren gesichert.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Steinsfurter Straße (Bundesstraße B39), im Norden durch den Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes, im Osten durch die Elsenz und im Süden von bestehender Bebauung (Flurstücke Nr. 6500 und 6501, Steinsfurter Straße Nr. 72 und 74) begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3 **Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Steinsfurter Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wieder - Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Bebauungspläne ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da es sich beim Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich handelt, die neu überplant werden sollen.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Größe des Geltungsbereich von ca. 0,32 ha deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Unter § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (Siehe dazu Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls)

4 **Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG**

Aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Steinsfurter Straße“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß durchzuführen. Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde aus Karlsruhe durchgeführt und ist als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Die Vorprüfung berücksichtigt sowohl die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes als auch die bereits genehmigte Erweiterung des bestehenden Kundenparkplatzes. Die Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG ergibt, dass durch Neuversiegelung der Wiesenfläche im Norden sowie durch die Neubebauung des Grundstücks im Süden nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Der Abriss und die Errichtung eines neuen Gebäudeteils, die Bodenversiegelung und die Erweiterung des Gebäudes haben Auswirkungen auf Landschaftsbild, Lebensraum für Tiere (insbesondere Vögel und Eidechsen), Geräuschemissionen, Bodenfunktionen und Regenwasserretention. Aufgrund der umgebenden Strukturen (Kleingärten, Siedlungsgebiet, Auwaldstreifen entlang der Elsenz) und der Vorbelastung großer Teile des Gebiets wird der geplante Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft. Die Planung greift in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ein. Die Bedingungen für die Erteilung einer Ausnahme

nach § 78 Abs. 5 WHG durch die zuständige Behörde sind jedoch erfüllt. Das verloren gegangene Rückhaltevolumen wird ersetzt, der Abfluss des Hochwassers wird nicht behindert und es ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Die Vorgaben der TA Lärm werden eingehalten. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

5 Bestehende Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Planungsziel - die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebiets“ (SO) für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränke) gem. § 11 BauNVO - kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren gemäß § 13a BauGB auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

5.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.3 Bestehende Planungen für den Kundenparkplatz

Es liegt eine Baugenehmigung für eine Erweiterung bzw. Neuordnung des Kundenparkplatzes des bestehenden Edeka-Marktes auf den Flurstücken 6503 bis 6506 vor. Nach der Planung sollen dem Markt statt der bisherigen 66 Stellplätze zukünftig 81 Stellplätze zur Verfügung stehen. Inzwischen ist ein zusätzlicher Anschluss am bestehenden Kreisverkehr des Knotenpunkts „Steinsfurter Straße / In der Au“ eingerichtet worden. Der neue Kundenparkplatz befindet sich in der Umsetzung. Die Planung für die Erweiterung des Kundenparkplatzes wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

6 Örtliche Gegebenheiten

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst das Gebäude des bestehenden, eingeschossigen Edeka - Marktes inklusive eines Teils des zugehörigen Kundenparkplatzes. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit dem Pfarrbüro der Kirchengemeinde St. Peter und ein Garagengebäude, die im Zuge der Erweiterung des Marktes abgerissen werden sollen. Der Norden des Plangebiets ist weitgehend versiegelt, der südliche Teil umfasst neben den Bestandsgebäuden und versiegelten Hofflächen auch begrünte Gartenflächen. Unmittelbar an die südliche Grenze des Geltungsbereichs schließen sich zwei bestehende Wohngebäude an.

7 Planungskonzept

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes basiert auf der Planung des Büros Müller + Huber aus Oberkirch. Die Erweiterung soll über einen im Wesentlichen eingeschossigen Anbau mit Flachdach im Bereich des Flurstücks 6502/1 an den ebenfalls eingeschossigen bestehenden Markt realisiert werden. Die Verkaufsfläche erweitert sich dadurch von 865qm auf ca. 1500qm Verkaufsfläche. Lediglich an der Ostseite der geplanten Erweiterung ist im ersten Obergeschoss ein Technikraum vorgesehen, der über eine Stegleiter von außen zugänglich ist.

Der Zugang und die Anlieferung zum Markt bleiben unverändert. Die Gebäudelänge des erweiterten Marktes beträgt an der Fassade entlang der Steinsfurter Straße ca. 60m. Die Straßenseite wird durch Rankgerüste, Öffnungen und Materialwechsel optisch gegliedert. Die Form

des Erweiterungsbaus berücksichtigt die Einhaltung des erforderlichen Gewässerrandstreifens zur Elsenz.

7.2 Raumordnerische Belange

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde / Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wurde von der Imakomm AKADEMIE GmbH aus Aalen im Jahr 2013 im Rahmen des Gutachtens „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“ (Auswirkungsanalyse) untersucht. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

In dem Gutachten werden mehrere in Sinsheim geplante Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung auf ihre raumordnerische Verträglichkeit untersucht und bewertet, darunter auch die vorliegende, geplante Edeka-Erweiterung an der Steinsfurter Straße. Für die Erweiterung wurde im Gutachten eine Verkaufsfläche von ca. 1.545m² angenommen.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Erweiterung des Edekamarktes an der Steinsfurter Straße zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist erfüllt.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot

Im Fachgutachten werden zum Beeinträchtigungsverbot sowohl die einzelnen Einzelhandelsvorhaben für sich bewertet als auch die Auswirkungen einer gleichzeitigen Realisierung mehrerer Einzelhandelsvorhaben bewertet und anschließend eine Priorisierung der Vorhaben vorgenommen.

Bei der Einzelbetrachtung der Vorhaben kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„In der Stadt Sinsheim ist somit bei einer Einzelbetrachtung der Vorhaben ... zwar mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks in einzelnen Versorgungslagen zu rechnen, die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Nahversorgungslagen in einem Bereich, wonach in diesen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die jeweilige Nahversorgungslage wird auch nach Realisierung von einem der genannten Anbieter bestehen bleiben. Dies gilt sowohl für die Kernstadt, als auch die Ortsteile von Sinsheim. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet.

In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur zu erwarten.“

Hinsichtlich der gleichzeitigen Realisierung mehrerer der in Sinsheim geplanten Einzelhandelsvorhaben (Variantenbetrachtung) kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine Realisierung aller im Gutachten betrachteten geplanten Vorhaben nicht zu empfehlen ist. Aus stra-

tegischer Sicht wird empfohlen, die Standorte zu stärken, die zugleich eine Versorgungsfunktion für derzeit noch schwächer versorgte Gebiete bzw. Stadtteile übernehmen können.

Konkret wird im Gutachten eine Stärkung des Standortes Steinsfurt durch Erweiterung bereits bestehender Standortlagen (unter der Annahme einer Realisierung des Vorhabens Kaufland am Standort Neulandstraße) empfohlen. Damit gelingt insgesamt eine klare Stärkung heute nur unterdurchschnittlich versorgter Gebiete und damit eine Stärkung der Versorgungssituation am Gesamtstandort. Die Realisierung der Edeka-Erweiterung wird explizit empfohlen.

Insofern kann von der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

7.3 Belange der Umwelt

7.3.1 Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erstellt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich.

7.3.2 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde aus Karlsruhe eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt ist.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass nach gutachterlicher Einschätzung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden, sofern für die Bauphase und im Rahmen der Gebäude- und Freiflächengestaltung Maßnahmen zum Artenschutz ergriffen werden. Diese beinhalten die Beseitigung der Gehölze und Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, die Anbringung von Nisthilfen für Gebäude- bzw. Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Haussperling, Feldsperling, Mehlschwalbe) am neuen Gebäude, die Absicherung des Eidechsenlebensraums durch einen Schutzzaun während der Bauzeit, die Aufwertung des Eidechsenlebensraums für die Bauzeit und im Rahmen der Freiflächengestaltung sowie die Umsiedlung vorhandener Eidechsen aus dem Eingriffsbereich in den abgesicherten Bereich entlang der Elsenz.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden berücksichtigt. Die zeitlichen Vorgaben zur Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Die Vorgaben zur Anbringung von Nisthilfen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Aufwertung für den Lebensraum der Zauneidechse waren bereits Gegenstand des inzwischen abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Kundenparkplatzes des Verbrauchermarktes und befinden sich bereits in der Umsetzung bzw. wurden bereits umgesetzt. Die Absicherung des Eidechsenlebensraums mit einem Schutzzaun und die Umsiedlung von Zauneidechsen muss noch im Bereich südlich des bestehenden Marktes (Bereich ehemaliges Pfarrhaus) durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3.3 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht vom Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim erstellt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt. Die Ergebnisse des Berichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus, der Außenanlage sowie der maschinentechnischen Anlagen des Umbaus und der Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen des Betriebes nach dem Umbau und der Erweiterung bei der Prognoserechnung berücksichtigt.

Im Nordwesten (Tankstelle Steinsfurter Straße 75) und Südosten (Goldbachstraße 27) des Bauvorhabens sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden. Da eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm anderer gewerblicher Betriebe, die die geltenden Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten um weniger als 6 dB unterschreiten, im Tagzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann, wird dieser Sachverhalt im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der nicht zu überschreitende Beurteilungswert wurde für diese Immissionsorte um 6 dB reduziert.

Seitens der Genehmigungsbehörde wird ein schalltechnischer Untersuchungsbericht gefordert, in dem die Geräuschemissionen des geplanten Neubaus der Außenanlage und des Umbaus und der Erweiterung des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes in der Steinsfurter Straße 78, 74889 Sinsheim-Steinsfurt prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm beurteilt werden. Überschreiten diese rechnerisch prognostizierten Beurteilungspegel an den gewählten Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sind bauliche und/ oder organisatorische Maßnahmen festzulegen, die eine Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm gewährleisten.

Mit den Prognoseergebnissen des schalltechnischen Untersuchungsberichts (siehe Tabelle 6 des Berichts) ist nachgewiesen, dass die Vorgaben der TA Lärm an allen gewählten Immissionsorten erfüllt werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für einzelne Geräusche, wie z.B. das Zuschlagen einer Autotür, wird an dem maßgeblichen Immissionsort ebenfalls im Tagzeitraum erfüllt.

Da die den geplanten EDEKA-Markt anfahrenen Pkw und Lkw zu keiner Verdopplung des Verkehrsaufkommens bzw. erstmaligen Überschreitung des geltenden Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV auf der öffentlichen Straße führen, kann auf Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, verzichtet werden.

Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz werden im schalltechnischen Untersuchungsbericht nicht getroffen. Allerdings werden im Kapitel 5.2 des Untersuchungsberichtes bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen genannt, die für einen aus Sicht des Immissionsschutzes ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind.

Die Vorgaben für die Asphaltierung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes sowie die Vorgaben zu den Aufstellplätzen von Einkaufswagen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die beiden Standorte für Einkaufswagen auf dem Kundenparkplatz wurden in der bereits erteilten Baugenehmigung zur Erweiterung des Kundenparkplatzes geregelt. Die erforderlichen Vorgaben für Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten sowie zu den technischen Anlagen (Abschirmungsmaßnahmen) des Marktes werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

7.3.4 Altlasten

Nach Auswertung des Bodenschutz und Altlastenkatasters liegt im Plangebiet kein Altlastenverdacht vor. Trotzdem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen sind und Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen sind.

7.4 Wasserrecht / Hochwasserschutz

Hochwasserschutz

Nach den vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten liegt das geplante Bauvorhaben zum Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Elsenz. Teilbereiche des Vorhabens liegen im hochwassergefährdeten Bereich (HQ extrem). Die hochwassergefährdeten Bereiche bzw. die Bereiche des Überschwemmungsgebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Da der Geltungsbereich nur bereits überplante Bereiche umfasst und damit nicht dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Ausweisung eines Baugebietes - in diesem Fall eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO - in diesem Bereich möglich.

Zum Nachweis der unter § 78 Abs. 5 aufgeführten Bedingungen für eine Genehmigung der geplanten Erweiterung im Einzelfall wurde ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten vom Büro Wald+Corbe GmbH & Co. KG aus Hügelsheim erstellt, das dem Bebauungsplan als besondere Anlage beigelegt ist und dessen Inhalte sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung des geplanten Bauvorhabens wurde auf Basis der vorliegenden Ergebnisse aus den hydraulischen Berechnungen zur Erstellung der Hochwassergefahrenkarte durchgeführt. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens am Rand der Überflutungsausbreitung zwischen zwei bestehenden Gebäuden und der geringen Betroffenheit (mittlere Überflutungstiefe ca. 6 cm im südlichen Eck des geplanten Anbaus) konnte für die Beurteilung des Plan-Zustands auf aufwendige hydraulische Berechnungen verzichtet werden. Nachfolgend wird auf die Anforderungen gemäß § 78 Absatz 5 WHG eingegangen.

1. Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum

Für die Ermittlung des verloren gehenden Rückhalterums wurde das Volumen des überfluteten Geländes im Bereich des geplanten Anbaus berechnet.

Tabelle 4.1 Aufstellung Rückhaltevolumen

	Überflutete Fläche (m ²)	Retentionsvolumen (m ³)
Ist - Zustand	18,5	1,2
Plan - Zustand	12	1,2

Der Ausgleich des verloren gehenden Rückhaltevolumens kann zwischen dem geplanten Anbau und dem Nachbargrundstück (Haus Nr. 74) erfolgen. Denkbar ist eine Abgrabung der in Abbildung 3.2 des Gutachtens dargestellten Fläche. Die Lage und Ausbildung der Abgrabung ist in Kapitel 3.3 des Gutachtens beschrieben. Die genaue Festlegung der Ausgleichsfläche kann nach dem Gutachten im Rahmen der Ausführung durch den Architekten bzw. Bauherrn auf der im zeichnerischen Teil festgelegten Fläche (siehe unten unter Punkt 4) erfolgen.

2. Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser

Aufgrund der Lage des geplanten Bauvorhabens ergibt sich für die Elsenz keine Veränderung der Wasserstands- und Abflusssituation. Der geplante Anbau liegt am Rand der Überflutungsausbreitung zwischen zwei bestehenden Gebäuden. Eine Einengung des Abflussquerschnitts entlang der Steinsfurter Straße ist nicht gegeben. Somit ist keine Beeinflussung des Wasserstands in der Umgebung zum geplanten Bauvorhaben zu erwarten.

3. Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt.

4. Hochwasserangepasstes Bauen

Der Bemessungswasserstand HW100 liegt im Bereich des geplanten Anbaus bei 163,18 m über NN. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe des Anbaus und des bestehenden Lebensmittelmarktes liegt auf 163,33 m über NN und somit ca. 15 cm über dem Bemessungswasserstand HW100. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis können somit keine Hochwasserschäden im geplanten Gebäude entstehen. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Insofern sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung der geplanten Erweiterung des Marktes im Einzelfall gem. § 78 Abs. 5 WHG Baden-Württemberg gegeben.

Im zeichnerischen Teil sind die Bereiche, die von einem 100 jährigen Hochwasser bzw. von einem Extremhochwasser betroffen sind, nachrichtlich dargestellt. Dabei wurde die bereits genehmigte Planung zur Erweiterung des Kundenparkplatzes und die dort vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Zur Sicherung für den Ersatz des verlorengegangene Retentionsvolumen von 1,2 m³ wurde im zeichnerischen Teil eine Fläche für Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, innerhalb der durch entsprechende Bodenmodellierung der fehlende Retentionsraum herzustellen ist.

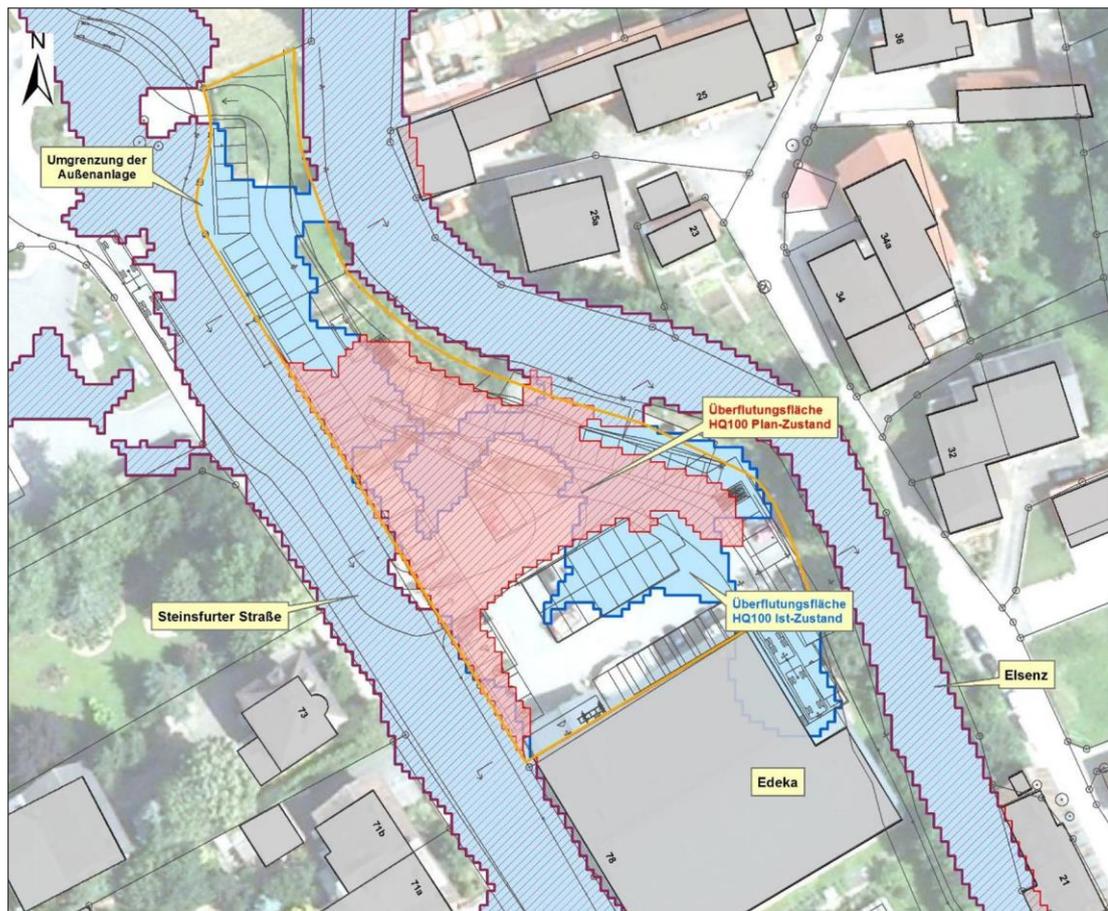


Abb.1: Ausschnitt aus dem im Rahmen der Erweiterung des Kundenparkplatzes erstellten wasserwirtschaftlichen Fachgutachten / Darstellung der Flächen HQ 100 vor Durchführung der Planung (blau) und nach Durchführung der Planung (rot)

Gewässerrandstreifen

Der aufgrund wasserrechtlicher Belange von Bebauung freizuhalten Gewässerrandstreifen (mit einer Breite von 5m ab der Böschungsoberkante des Flussbetts der Elsenz) wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt. Der Streifen wird im Bebauungsplan als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, planungsrechtlich gesichert. Der in den Gewässerrandstreifen hineinragende Teil des bestehenden Edeka-Marktes genießt Bestandsschutz.

7.5 Erschließung

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz

Im Rahmen der bereits in Umsetzung befindlichen Erweiterung / Neuordnung des Kundenparkplatzes (siehe Ziff. 5.3) wurde eine weitere Ausfahrtmöglichkeit über den bestehenden Kreisverkehr am Knotenpunkt Steinsfurter Straße / In der Au geschaffen. Die Zufahrt zum Markt erfolgt für den Kunden- und den Anlieferungsverkehr wie bisher über die Steinsfurter Straße, jedoch 15 m nordöstlicher als vor der Neuordnung des Kundenparkplatzes.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Bereich der Zu- und Abfahrt an der Steinsfurter Straße (B39) wurde vom Büro Koehler, Leutwein und Partner eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Insbesondere wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt, um zu prüfen, ob die bestehende

Länge des Linksabbiegerstreifens auf der Steinsfurter Straße ausreichend ist, um den erwarteten Zufahrtsverkehr zu ermöglichen, ohne einen Rückstau auf die Steinsfurter Straße und den anschließenden Kreisverkehr am Knotenpunkt Steinsfurter Straße / In der Au zu erzeugen.

Zunächst wurde die aktuelle Verkehrsbelastung mit einer Verkehrszählung am 19.07.2018 für den Knotenpunkt Steinsfurter Straße (B 39) / Anschluss EDEKA-Parkplatz ermittelt. Die Gesamtverkehrsbelastung dieses Knotens in alle Richtungen beträgt ca. 16.200 Kfz / 24 h.

Der werktägliche Verkehr, der durch den erweiterten EDEKA Markt erzeugt wird, wurde nach der Methode VerBau Dr. Bosserhoff mit ca. 890 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr berechnet. Für die anzusetzende maßgebliche nachmittägliche Spitzenstunde werden insgesamt ca. 1.490 Kfz / h angesetzt. Davon werden durch den erweiterten EDEKA-Markt ca. 100 Kfz / h für die Zu- und Abfahrt vom Kundenparkplatz erzeugt.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde anschließend mit einer mittelfristigen Prognosebelastung (Zieljahr 2030) überlagert. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung ergeben, dass die Verkürzung des Linksabbiegerfahrstreifens auf 18 m das Rückstaurisiko auf dem Geradeausfahrstreifen der Steinsfurter Straße bis in die Kreisverkehrsanlage erhöht. Da die Steinsfurter Straße (B 39) als Ausweichstrecke für die BAB 6 genutzt wird, ist ein Rückstau jedoch nach Angaben des Polizeipräsidiums Mannheim weitgehend zu vermeiden.

Um einen Rückstau so weit wie möglich auszuschließen, wird empfohlen, den vorhandenen Fahrbahnteiler direkt im Anschluss an die Fußgängerquerung zurückzubauen und die so gewonnene Fläche der Linksabbiegerspur zuzuordnen. Die aus Richtung Sinsheim kommenden Linkseinbieger auf den Kundenparkplatz des EDEKA-Marktes erhielten dann eine verlängerte Aufstellfläche für insgesamt 4 - 6 PKW-Einheiten, die nahezu der vor der Verschiebung des Parkplatzanschlusses Richtung Nordosten entspricht. In 95% aller Fälle wird jedoch seitens des Gutachters nur ein Rückstau von höchstens einem Fahrzeug auf der Linksabbiegerspur erwartet.

Die Gesamtqualitätsstufe am untersuchten Knotenpunkt beträgt aufgrund des angesetzten vom Parkplatz abfahrenden Linksabbiegeranteils Richtung Steinsfurter Ortsmitte zwar rechnerisch weiterhin D (mittlere Verlustzeit 40 s). Es ist aber anzunehmen, dass in Spitzenstunden ein großer Teil der Abfahrenden auch in Richtung Steinsfurter Ortsmitte den Weg über die Kreisverkehrsanlage nimmt, was bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurde. Für die bevorrechtigten Geradeausströme der Steinsfurter Straße ergibt sich in beiden Richtungen die Qualitätsstufe A. Der Knotenpunkt wird daher als hinreichend leistungsfähig beurteilt.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen der bereits genehmigten Planung zur Erweiterung des Kundenparkplatzes stehen zukünftig 81 Stellplätze für PKW zur Verfügung. Somit sind die Anforderungen der Landesbauordnung bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1500m² erfüllt. Stellplätze für Fahrräder werden im Eingangsbereich des Marktes nachgewiesen.

Durch die geplante Erweiterung des Marktes werden daher keine nachträglichen Änderungen an der bereits genehmigten Planung zur Erweiterung / Neuordnung des Kundenparkplatzes erforderlich.

Anlieferung

Die Anlieferung für den erweiterten Markt erfolgt wie bisher an der Nordostseite des bestehenden Marktes. Im schalltechnischen Untersuchungsbericht, der dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, wird detailliert auf die geplanten Anlieferungsvorgänge eingegangen.

7.5.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Vorhabens erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Steinsfurter Straße.

Entsorgung

Abfallentsorgung

Das Abfallentsorgungskonzept wird im Rahmen der geplanten Markterweiterungen nicht wesentlich verändert. Die Aufstellfläche des Müllcontainers (Presscontainer) befindet sich zukünftig, wie in dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt, im Bereich der Anlieferrampe.

Entwässerung

Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Steinsfurter Straße zugeführt.

Regenwasserbehandlung

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen soll in die Elsenz eingeleitet werden. Das im Bereich des Kundenparkplatzes anfallende Regenwasser wird zunächst über einen Lamellenfilter vorgefiltert und anschließend ebenfalls in die Elsenz eingeleitet. Ausschlaggebend für die Entwässerung ist die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Zuge der weiteren Planung beantragt wird.

7.6 Brandschutz

Zur Beurteilung der Belange des Brandschutzes wurde vom Ingenieurbüro Stümpert-Strunk aus Ludwigshafen ein Brandschutzkonzept erstellt. Darin wurden unter anderem die erforderlichen Maßnahmen aufgrund der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung untersucht.

Hierzu wird im Brandschutzkonzept festgestellt, dass die Abstände der Nachbargrundstücke von > 2,5m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden.. Da der für den Brandschutz erforderliche Gesamtabstand (> 5,0m) an der Südfassade der geplanten Erweiterung nicht eingehalten wird, ist es notwendig, die Gebäudeabschlusswand im Süden als Brandwand auszubilden. Die Belange des Brandschutzes wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Um die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs inklusive der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) festgesetzt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis des Fachgutachtens „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“ (Auswirkungsanalyse), das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, beschränkt. Aus demselben Grund wird auch die maximal zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente beschränkt. Dabei wird auf die aktuelle Sortimentsliste der Stadt Sinsheim zurückgegriffen, in der zwischen nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden wird.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

Grundflächenzahl

Das Plangebiet, bestehend aus Flächen zweier Flurstücke, ist funktional als Einheit zu werten und umfasst den geplanten Einzelhandelsbetrieb inklusive des Eingangsbereichs und der Anlieferungszone. In Anwendung von § 19 (3) BauNVO wird die festgesetzte Sondergebietsfläche als maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO und ermöglicht die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Aufgrund des betriebstechnisch weiterhin erforderlichen Umfangs an vorhandenen Parkierungs- und Anlieferungsflächen wurde festgesetzt, dass die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Wesentliche Faktoren für die Überschreitung sind die in den Geltungsbereich einbezogenen, bereits versiegelten Flächen des Kundenparkplatzes im Bestand und der Anlieferung in Verbindung mit der Grundfläche für den geplanten Erweiterungsbau.

Der Erweiterungsbau ist in dem geplanten Umfang notwendig, um das Konzept des Betreibers mit einer zeitgemessenen Warenpräsentation und unter Berücksichtigung der spezifischen Betriebsabläufe und Sortimentsbreite zu sichern. Die geplante Erweiterung trägt in dem geplanten Umfang somit dazu bei, den bestehenden Standort für die Nahversorgung sichern und zukunftsfähig machen. Dies ist wiederum in dem Gutachten „Berechnungen und Bewertungen der Planungen im Bereich Nahversorgung in Sinsheim“, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (vgl. Ziffer 7.2), ausdrücklich als Ziel formuliert.

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitt und des notwendigen Gewässerrandstreifens zur Elsenz ist die mögliche Erweiterungsfläche für den Markt begrenzt. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Kundenparkplatzes sind heute schon versiegelt und werden auch zukünftig zum Nachweis der erforderlichen Kundenstellplätze benötigt. Hier sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die geplante Erweiterung erfolgt auf bereits baulich vorgenutzter Fläche (Innenbereich) im Einklang mit der Vorgabe des BauGB zu einem sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche. Sie ist unter dem Gesichtspunkt der Flächenversiegelung einer Lösung, bei der der alte Standort aufgegeben wird und ein erweiterter Markt auf der „grünen Wiese“ errichtet wird, vorzuziehen.

Eine ausreichende Belüftung und Besonnung für die geplante und die benachbarte Bebauung ist weiterhin gegeben, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass auch nach der Umsetzung des Vorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen.

Möglichkeiten zur Minderung der negativen Auswirkungen der erhöhten Versiegelung wurde geprüft. Eine Dachbegrünung kann mit Rücksicht auf die konstruktiven Zwänge (Zwangspunkt bei Anschluss an Bestand, Fortführung der Deckenhöhe des bestehenden Marktes, Höhe der Binder, Schneelast) nicht umgesetzt werden. Dafür wird eine Begrünung der Gebäudefassade entlang der Steinsfurter Straße durchgeführt, die neben der gliedernden Wirkung für die Fassade auch einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets leistet. Außerdem wurden die geplanten Versiegelungen im Rahmen der Entwässerungsplanung und der Planung zum Hochwasserschutz berücksichtigt.

Insofern wird unter Berücksichtigung der o.g. Belange die vorgesehene Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abwägend in Kauf genommen, um das geplante Vorhaben an diesem Standort realisieren zu können.

Gebäudehöhe und Abstandsflächen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der Höhe des bestehenden Marktes. Im Bereich des geplanten Kältemaschinenraums im 1. Obergeschoss wurde gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan eine höhere Traufhöhe zugelassen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen, angegeben als absolute Höhe in m über NN, orientiert sich an der Fußbodenhöhe des bestehenden Edeka-Marktes.

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen sollen im Bereich des Erweiterungsbaus die erforderlichen technischen Aufbauten (z.B. Lüftung) untergebracht werden. Deshalb wurde festgesetzt, dass bei Flachdächern die maximale Traufhöhe mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) auf max. 20% der Gesamtdachfläche bis 1,5m überschritten werden dürfen. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) werden von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wurde der Anteil der Technik-Aufbauten im Bezug zur Dachfläche begrenzt und es wurde ein Mindestabstand zur Dachattika vorgegeben.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichende Bauweise darf an die Grenze zwischen den Flurstücken 6502/1 und 6503 angebaut werden, im Übrigen sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50m sind zulässig. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen ist eine

Gebäudelänge von etwa 64m möglich. Die Grenze zwischen den Flurstücken 6502/1 und 6503 wird von dem bestehenden Marktgebäude überbaut. Durch die Festsetzung, dass an die Grenze zwischen den Flurstücken 6502/1 und 6503 angebaut werden darf, wird die bestehende Bauweise gesichert.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde geregelt, dass die zur Elsenz orientierte Baugrenze an einer Stelle durch eine Wartungsplattform mit zugehöriger Steigleiter auf einer Länge von bis zu 8m und einer Tiefe von bis zu 1,7m überschritten werden darf. Dadurch wird die Erschließung eines Technikraums im 1. Obergeschoss möglich. Die Lage der Plattform und der zugehörigen Leiter wurde vorab mit der für den Gewässerrandstreifen zuständigen Behörde abgestimmt. Die Bauteile führen zu keiner zusätzlichen Versiegelung im Bereich des Gewässerrandstreifens.

8.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mit der bereits genehmigten Planung zur Erweiterung des Kundenstellplatzes abgestimmt. Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zur Sicherung reibungsloser betrieblicher Abläufe im gesamten Geltungsbereich zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen.)

8.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Der nach Wasserrecht erforderlichen Gewässerrandstreifen der Elsenz wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Um sicherzustellen, dass der Gewässerrandstreifen seine vorgesehene Funktion erfüllen kann, wird geregelt, dass innerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen errichtet oder Versiegelungen des Bodens vorgenommen werden dürfen. Auch eine Nutzung dieser Flächen für Stellplätze oder als Lagerfläche wird untersagt. Eine Teilfläche des bestehenden Marktes, die im Bereich des Gewässerrandstreifens liegt, genießt weiterhin Bestandsschutz. Außerdem wird die Zulässigkeit einer Wartungsplattform mit zugehöriger Steigleiter im Obergeschoss, die in den Gewässerrandstreifen hineinragt, geregelt. Plattform und Leiter berühren den Boden nicht und tragen somit zu keiner Versiegelung oder sonstigen Beeinträchtigung des Schutzstreifens bei.

8.7 Pflanzgebote

Zur Gliederung der Straßenfassade des geplanten erweiterten Edeka-Marktes und als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets ist eine Berankung von Teilen der Fassade im Rahmen eines Pflanzgebotes festgesetzt.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur Anbringung von Nisthilfen für Schwalben und Sperlinge wurden in die Festsetzungen übernommen.

Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei werden untersagt, um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

Zur Schonung der Insektenpopulation wurde festgelegt, dass für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden sind.

8.9 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Durch den geplanten Anbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt kann eine Fläche von 18,5 m² nicht mehr überflutet werden (s. Abbildung 3.1 des wasserwirtschaftlichen Gutachtens zum Bebauungsplan). Hierdurch geht ein Rückhaltevolumen von 1,2 m³ verloren. Dieser Retentionsraumverlust muss nach den gesetzlichen Anforderungen gemäß WHG §78 ausgeglichen werden. Der Ausgleich des verloren gehenden Rückhaltevolumens kann zwischen dem geplanten Anbau und dem Nachbargrundstück (Haus Nr. 74) erfolgen. Zur Sicherung der notwendigen Maßnahme wurde eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, auf der der erforderliche Ersatz für das verlorengegangene Rückhaltevolumen zu schaffen ist.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer und Dachdeckungen

In Abstimmung mit der Gestaltung des bestehenden Marktes und der geplanten Erweiterung werden die zulässigen Dachformen auf Satteldächer mit maximal 18° Dachneigung und Flachdächer beschränkt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität werden für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zugelassen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die Außenwirkung eines Plangebietes mitbestimmend und sollen insofern aus gestalterischen Gründen im angemessenen Umfang begrenzt werden. Für den Bereich der Ortsdurchfahrt im Stadtteil Steinsfurt gibt es eine Satzung für Werbeanlagen, die seit dem 17.7.2014 rechtskräftig ist, und deren Inhalte im Wesentlichen beibehalten werden.

Der in der Satzung für Werbeanlagen genannt Bereich B umfasst ausschließlich Kundenparkplatz und das Bestandsgebäude. Die Erweiterungsfläche befindet sich im strenger reglementierten Bereich A der Satzung. Da das Vorhaben bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen als Sachgesamtheit zu beurteilen ist, wird die Erweiterungsfläche dem Bereich B zugeordnet. Eine Baugenehmigung für alle maximal zulässigen freistehenden Werbemasten auf dem Kundenparkplatz liegt bereits vor.

Für das Firmenlogo des Hauptbetriebs an den Fassaden werden zur Größe Vorschriften der bestehenden Satzung modifiziert. Das Firmenlogo soll so zurückhaltend bleiben, dass es den Ortseingang nicht dominiert. Ausnahmsweise sind daher zwei Werbeanlagen, die ausschließlich das Firmenlogo enthalten, mit abweichenden Maßen zulässig. Das Firmenlogo darf maximal 50% der Geschosshöhe hoch sein und eine Fläche von 2,5 m² nicht überschreiten.

Aufgrund der Übereck-Situation des Gebäudes mit dem zum Kundenparkplatz orientierten Eingang und, da der gesamte Gebäudekomplex von einem Betrieb belegt wird, werden abweichend von der bestehenden Satzung für Werbeanlagen ausnahmsweise bis zu 3 Werbeanlagen für den Einzelhandelsbetrieb des Vorhabenträgers zugelassen. Durch die Beschränkung auf einen Einzelhandelsbetrieb bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung und die Beschränkung der Fläche pro Werbeanlage wird die trotzdem sichergestellt, dass es zu keiner negativen Beeinflussung des Ortsbildes kommt.

Im Übrigen gelten weiterhin die Regelungen der bestehenden Satzung für Werbeanlagen.

9.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten
- Schnitte