



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“,
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Zimmerhof**

**Planungsstand : Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ ist es, durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes die Grundversorgung für den nord-östlichen Teil der Kernstadt selbst sowie für Heinsheim langfristig zu sichern.

Damit geht der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Rappenau ein, welches in diesem Bereich ein Entwicklungspotential und damit die Notwendigkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes sieht.

Das vorhandene Angebot am Mikrostandort Zimmerhof, Heinsheim sowie an der nord-östlichen Kernstadt von Bad Rappenau beschränkt sich derzeit auf eine Bäckerei in Heinsheim sowie auf einen kleinen Lebensmittel-Markt am Rand der Kernstadt.

Es wird somit als erforderlich angesehen, die Nahversorgung im Teilort Zimmerhof zu stärken, auch unter Berücksichtigung einer, im unmittelbaren Umfeld des geplanten Erweiterung der Siedlungsflächen.

II. Lage des Plangebietes

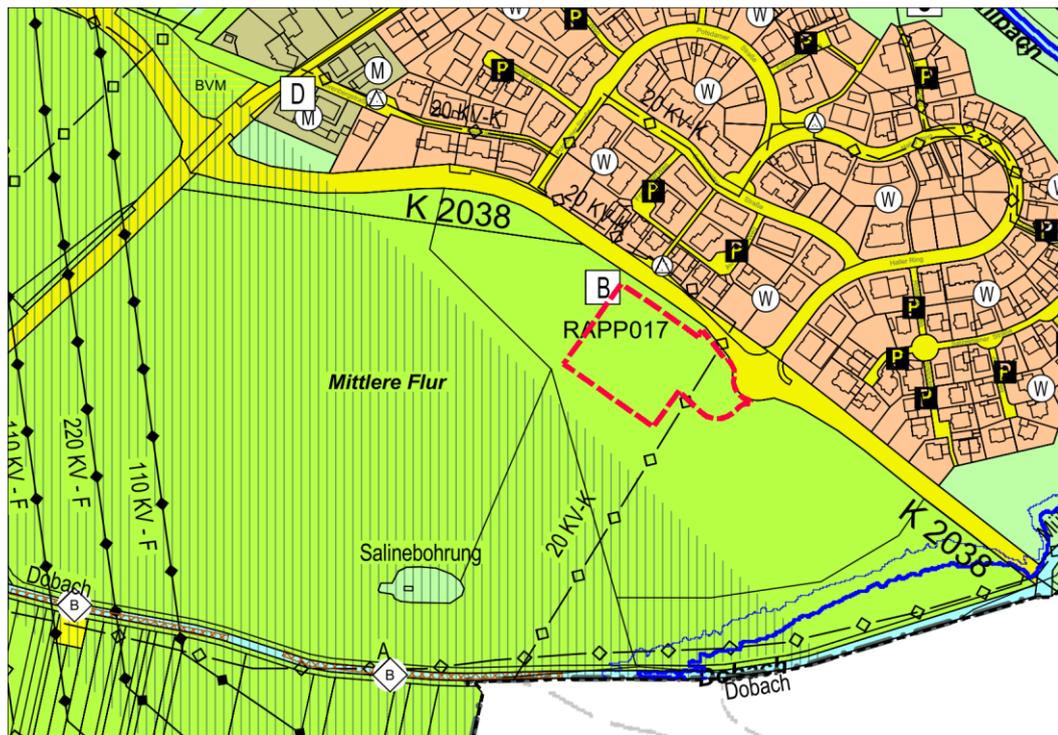
Der geplante Standort im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Teilortes Zimmerhof und liegt, getrennt durch die „Zimmerhöfer Straße“, in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes „Hausflur“, welches sehr stark durch einen Geschosswohnungsbau geprägt ist und damit eine hohe Wohndichte aufweist.



III. Rechtliche Grundlagen

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben.



Die Stadt Bad Rappenau hat mit der oben genannten Zielsetzung den Aufstellungs-Beschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB gefasst.

Ein Bestandteil des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sein, welcher das geplante Bauvorhaben im Detail abbildet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

Gesonderte Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ein Umweltbericht, ein grünordnerischer Beitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie ein Fachbeitrag „Artenschutz“.

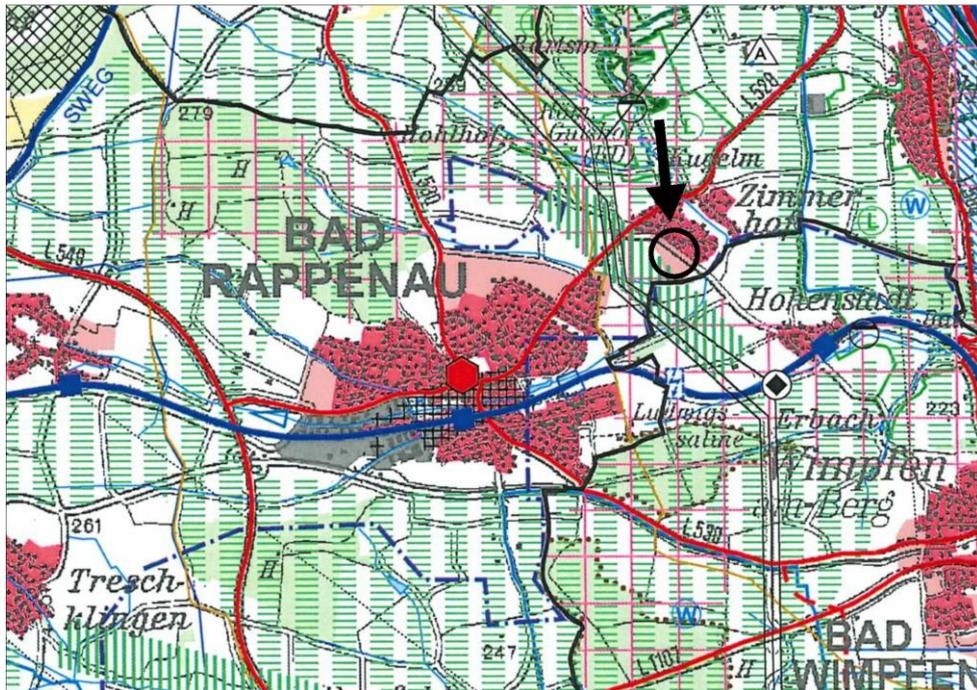
Darüber hinaus liegt der Begründung eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters bei, welche die zu erwartenden Folgen des geplanten Projektes auf die Versorgungseinrichtungen der angrenzenden Ortsteile und Gemeinden analysiert.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1035), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

IV. Belange der Raumordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele des „Regionalplan 2020“ des Regionalverbandes Heilbronn – Franken zu beachten.

Der gewählte Standort ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als eine geplante Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Sie grenzt unmittelbar an eine zwischen Bad Rappenau und dem Teilort Zimmerhof ausgewiesene „Grünzäsur“ an. Diese dient der Siedlungsgliederung und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch die mit diesem Bebauungsplan festgelegten Planungsinhalte wird sie an dieser Stelle abschließend ausgeformt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn – Franken

Die geplante Ausweisung eines „Sondergebiet“ stellt formal die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Marktes dar. Sofern eine solche Einrichtung eine regionalbedeutsame Wirkung entfaltet, ist diese gemäß dem Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplanes Heilbronn – Franken nur in hierfür ausgewiesenen „Vorranggebiete“ zulässig.

Der geplante Norma-Markt ist, nach der Aussage des Gutachters in seiner erstellten Auswirkungsanalyse aufgrund seiner Größe und Lage im Raum jedoch **nicht als „regionalbedeutsam“ einzustufen**. Das Einzugsgebiet des gewählten Standortes beschränkt sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Bad Rappenaу, und hier auf die Teilorte Zimmerhof und Heinsheim, sowie den nord-östlichen Kernstadtbereich von Bad Rappenaу.

Demnach werden, bei einer Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt 1.100 m² (Lebensmittel-Markt, einschließlich Bäckerei), das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten.

Unter Berücksichtigung des auf der unmittelbar angrenzenden Fläche geplanten Neubaugebietes „Mittlere Flur“, in welchem zukünftig ca. 250 Einwohner leben werden, erzielt das Vorhaben gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse einen Umsatz von ca. 86 % aus der Stadt Bad Rappenaу.

Die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche gewährleistet die Einhaltung des Beeinträchtigerungsverbot, da es lediglich für den Lebensmittel-Discounter in der Nachbargemeinde Siegelbach zu Umverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 5 % kommen kann.

Für den geplanten Standort spricht die gute, auch fußläufige Erreichbarkeit des Marktes durch die Einwohner von Zimmerhof. Eine deutlich bessere Integration des Marktes ergibt sich durch die bereits konkret geplante weitere Wohnbaufläche, unmittelbar im Anschluss an den gewählten Standort des geplanten Marktes.

In diesem Gebiet wird das städtebauliche Ziel verfolgt, weitestgehend nur solche Bauformen entstehen zu lassen, welche mit dem Boden sparsam umgehen und somit eine hohe Wohndichte gewährleisten.

Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen-Einheiten.

Im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines „Sondergebiet“ mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² (einschließlich einer Bäckerei) ist hinsichtlich der Raumwirksamkeit der geplanten Verkaufseinrichtung noch ergänzend festzustellen, dass die Dynamik der letzten Jahre in der Lebensmittel-Einzelhandelsbranche weiterhin anhält. Zu verzeichnen ist ein von der Kundschaft geforderter stetig steigender Flächenbedarf für die Präsentation der Waren und eine damit einhergehende Steigerung des Einkaufskomforts.

Auf die detaillierten Ausführungen in der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Marktes in Bad Rappenau-Zimmerhof vom Juni 2020, welche eine Anlage dieser Begründung ist, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

V. Städtebauliche Erläuterungen

Der geplante Standort für den Norma-Markt ist Bestandteil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, welche neben dieser geplanten Einrichtung zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche die Neuausweisung einer Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,8 ha vorsieht.

Die Realisierung dieses Wohngebietes wird dazu beitragen, den geplanten Lebensmittel-Markt besser in das städtebauliche Gefüge zu integrieren, da dieser dann zukünftig an zwei Seiten von einer Wohnbebauung umgeben ist. Die aus der in diesem Gebiet geplanten hohen Wohndichte abzuleitende zusätzliche Kaufkraft fand bei der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche Berücksichtigung. Sie gewährleistet die Einhaltung des Integrations- sowie des im Regionalplan formulierten Beeinträchtigungsverbotes.

1. Städtebauliches Konzept

Die Entwurfs-Konzeption sieht vor, den geplanten Norma-Markt, wie auch das hier vorgesehene Neubaugebiet, über den bestehenden Verkehrskreisel an die „Zimmerhöfer Straße“ (K2038) anzubinden.

Der vorliegende Entwurf beschreibt die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Stellung des Baukörpers sowie die wesentlichen Elemente der zukünftigen Erschließung.

Die geplanten ca. 80 Parkplätze werden dem Gebäude vorgelagert angeordnet, so dass der Baukörper selbst einen Abstand von ca. 45,00 m zum Straßenrand der klassifizierten Straße aufweisen wird. Damit finden die Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg hinsichtlich des Anbauverbotes vollumfänglich Berücksichtigung. Die innerhalb des 15,00 m-Abstandes vom Fahrbahnrand der Kreisstraße geplanten PKW-Stellplätze werden hierbei keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs haben.

Weitere Details, wie beispielsweise die einer Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes, werden im weiteren Planungsablauf dargestellt bzw. in Form weiterer Festsetzungen konkretisiert.

2. Art der baulichen Nutzung/Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines „Sondergebiet für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² vor.

Hierin enthalten ist ein Back-Shop, einschließlich eines kleinen Café, dessen Verkaufs- bzw. Bewirtschaftungsfläche gemäß den formulierten Festsetzungen eine Gesamtgröße von 100 m² nicht überschreiten darf. Die Schriftlichen Festsetzungen beschränken die zum Verkauf zulässigen Sortimente, welche schwerpunktmäßig auf Nahrungs-, Genussmittel und Artikel der Gesundheits- und Körperpflege liegen müssen.

Durch die formulierte Obergrenzen einer zulässigen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² für den Lebensmittel-Einzelmarkt kann davon ausgegangen werden, dass der geplante Standort nahezu ausschließlich auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet ist und damit ca. 86 % bis 87 % des Umsatzes aus der Stadt Bad Rappenau selbst generiert werden.

Eine Regionalbedeutsamkeit des Standortes kann damit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens ein wesentlicher Beitrag zur Schließung einer Versorgungslücke für Zimmerhof und für die angrenzenden Bereiche geleistet wird.

Die Kommunen im Umland von Bad Rappenau werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Zur Untermauerung dieses Sachverhaltes und zur Darlegung einer raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens, hat die Stadt Bad Rappenau eine auf dieses konkrete Vorhaben hin ausgerichtete Auswirkungsanalyse erarbeiten lassen. Dieser liegt den Entwurfs-Unterlagen bei.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird projektbezogen auf eine nicht zu überschreitende Grundfläche des Baukörpers gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 1.700 m² festgesetzt. Hierin enthalten ist das im Vorhabenplan im Detail abgebildete Gebäude mit seiner Verkaufsfläche, den Nebenräumen und der Rampe der Anlieferung. Weitere Bestandteile der Planung sind die angeschlossene Bäckerei mit dem Verkaufsraum und den dazugehörigen Nebenräumen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen unberücksichtigt. Die befestigten Freiflächen, und hier insbesondere der anzulegende Parkplatz, sind hinsichtlich ihrer Größe und Lage entsprechend der Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Sie sind mit einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von maximal 8,75 m angegeben. Bezugspunkt des Maßes ist die Oberkante des Rohfußbodens des geplanten Marktes.

Dieser wird hinsichtlich der Höhenlage so gewählt, dass ein barrierefreier Zugang von dem anzulegenden Parkplatz gegeben ist.

4. Verkehrs-Erschließung

Die Anbindung der Parkieranlage an das Straßennetz sowie die Warenanlieferung für den Norma-Markt erfolgen an bzw. über den vorhandenen Verkehrskreisel. Damit ist eine Erreichbarkeit mit dem PKW ohne spürbare Belastung bestehender Wohngebiete möglich.

Zu diesem Zweck erhält die Kreisverkehrsanlage einen vierten Ast, welcher damit zukünftig sowohl den neuen Lebensmittel-Markt, als auch das geplante Neubaugebiet „Mittlerer Flur“ an das klassifizierte Straßennetz anbinden soll. Die Kreisverkehrsanlage wird an der Süd-Seite durch ergänzende Gehwege und neu anzulegende Querungsstellen ergänzt. Damit wird den Fußgängern sowohl von den bestehenden Wohngebieten des Ortsteiles Zimmerhof aus, als auch den Bewohnern des geplanten Neubaugebietes das gefahrlose Erreichen des neuen Marktes auf kurzen Wegen ermöglicht.

Die Anlieferungszone des Marktes befindet sich an der Nord-West-Seite und damit an der von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite. Sie weist einen Abstand von ca. 80,00 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf.

Großen Wert legt die Stadt Bad Rappenau auf die Anbindung des Marktes an den öffentlichen Personennahverkehr und, wie oben dargestellt, auf kurze und gefahrlose Wegverbindungen zum Lebensmittel-Markt für Fußgänger und Radfahrer.

Die bestehenden Bushaltestellen sprechen für den gewählten Standort und bleiben uneingeschränkt erhalten. Sie sind damit ein wichtiger Bestandteil des Erschließungs-Konzeptes.

Die Anlage eines bisher nicht vorhandenen Gehweges an der süd-westlichen Seite der „Zimmerhöfer Straße“ und eine weitere Querungshilfe im Bereich der Bushaltestellen, mit einer direkten Fußweganbindung zum Eingangsbereich des Norma-Marktes, sind weitere, mit der Ansiedlung des Marktes und dem geplanten Neubaugebiet in Verbindung stehende Baumaßnahmen. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ihre Ausgestaltung wird, aufbauend auf diese Grundkonzeption, in einem separaten Straßenentwurf erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Heilbronn in Abstimmung gebracht.

5. Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten

Die gewählte Lage und Ausgestaltung des Plangebietes gewährleistet, dass die nördlich der Kreisstraße vorhandene Wohnbebauung, aber auch das in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes süd-westlich des Geltungsbereiches geplante Wohngebiet, durch den Betrieb des Lebensmittel-Marktes keine spürbare Beeinträchtigungen erfahren werden. Dieses gilt sowohl für den Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden, als auch für die Anlieferung von Waren.

Die Grundrissgestaltung des Marktes wurde so gewählt, dass die Zulieferung an der West-Seite des Gebäudes und damit abgewandt des geplanten Wohngebietes „Mittlere Flur“ stattfinden wird.

Darüber hinaus wird in den Schriftlichen Festsetzungen die Vorgabe formuliert, dass eine Warenanlieferung nur während des Tages, d. h. im Zeitraum von 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends, erfolgen darf.

Ausnahmsweise kann **eine nächtliche Anlieferung** genehmigt werden. Die Voraussetzung hierfür ist, dass auf der Grundlage eines gutachterlichen Nachweises sichergestellt wird, dass auch bei dieser Nachtanlieferung die Orientierungswerte der TA-Lärm für die bestehende, aber auch die geplante Wohnbebauung eingehalten werden.

Damit sind, auch unter Berücksichtigung der geringen Frequenz an Zulieferungsfahrten, Immissionskonflikte weitestgehend ausgeschlossen.

Eine gleichlautende Aussage kann hinsichtlich des Kundenparkplatzes getroffen werden. Dieser wird aufgrund der geplanten Ladenöffnungszeiten lediglich im Tageszeitraum genutzt. Auf die in diesem Zusammenhang formulierte Festsetzung des Bebauungsplanes (Beschränkung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten) wird verwiesen.

Eine Nutzung der entstehenden Freifläche des Parkplatzes als Übungs- oder Betätigungsfläche zur Freizeitnutzung durch unbefugte Personen wird durch den Grundstückseigentümer, auch im Sinne der im Umfeld vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung, zur Vermeidung möglicher Lärmimmissionen unterbunden.

Die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgten aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung möglicher Immissionskonflikte. Diese werden weitestgehend vermieden aufgrund der vorgenommenen Standortwahl, aber auch durch die konkrete, den Grundriss vorgegebene Organisationsstruktur des Marktes.

Weitergehende Vorgaben zur Konfliktminimierung sind ggf. im Zuge der Ausarbeitung des für das angrenzende Wohngebiet aufzustellenden Bebauungsplanes auszuformulieren.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die an die Kreisverkehrsanlage angrenzenden Seitenflächen sind mit einer grasreichen, ausdauernden Ruderalvegetation bewachsen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Wasserrecht werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Von der Planung ist der landesweite Biotopverbund **nicht betroffen**.

Im Zuge des Planungs-Prozesses wurden ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, einschließlich eines grünordnerischen Beitrages mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erarbeitet sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die hieraus abzuleitenden erforderlichen Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die genannten gutachterlichen Ausarbeitungen sind gesonderte Bestandteile der Begründung.

Wichtige Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ sind formulierte Eingrünungs-Maßnahmen sowohl für den Parkplatz, als auch für den Anlieferungsbereich und die Rückseite des geplanten Gebäudes (Süd-West-Ansicht).

Sie gleichen die Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie die mit der Planung einhergehende Verschiebung des Siedlungsrandes aus.

Vorgesehen sind an der süd-westlichen sowie nord-westlichen Gebietsgrenze geschlossene Heckenstrukturen. Sie sollen der Eingrünung des Plangebietes dienen und gehen auch auf die im Regionalplan Heilbronn – Franken dargestellte „Grünzäsur Bad Rappenau/Bad Rappenau-Zimmerhof/Bad Wimpfen/Hohenstadt“ ein. Die Planung sieht entlang der K 2038 die Bepflanzung mit fünf Einzelbäumen vor. Durch das Anpflanzen weiterer Bäume soll der Parkplatz eine diese Fläche zukünftig verschattende Begrünung erhalten.

Das grünordnerische Gesamt-Konzept hat die Zielsetzung, eine positive Wirkung im Landschaftsbild zu entfalten, ohne hierdurch die Erkennbarkeit des Marktes und damit die Auffindbarkeit zu gefährden.

Zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffes wird die Festsetzung formuliert, dass alle Dachflächen des Marktes auf einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu begrünen sind. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und als begrünte Dachflächen dauerhaft zu erhalten.

Die getroffene Festsetzung soll dazu beitragen, die Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren, das Regenwasser zurückzuhalten und damit auch das Kleinklima zu verbessern.

Darüber hinaus können solche Flächen auch Insekten als Lebensraum dienen, den zu erwartenden Eingriff in das Landschaftsbild schmälern und eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild bewirken. Die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kompensiert gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung teilweise den Eingriff in das Schutzgut „Boden“.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine Kombination aus Dachbegrünung und einer Installation von Modulen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenlicht möglich und auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Für den Fall, dass ergänzend zur Dachbegrünung Photovoltaik-Module installiert werden, darf zur Vermeidung zu großer Dachlasten die Substratstärke der begrünten Dachfläche auf 8 cm reduziert werden.

Das Aufbringen entsprechender Anlagen auf die Dachflächen des Marktes wird ausdrücklich empfohlen.

Die für den Lebensmittel-Einzelhandel erforderlichen PKW-Stellplätze erhalten, um die Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Kleinklima“ zu reduzieren, eine durch Drainfugen zu gewährleistende wasserdurchlässige Oberfläche.

Um schädliche Einträge in den Boden bzw. in den Wasserkreislauf zu vermeiden, schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Verwendung von unbeschichteten metallischen Dacheindeckungen bzw. Fassadenverkleidungen aus.

Im Sinne des Schutzes von nachtaktiven Insekten werden gemäß der Ziffer 4.4. der Schriftlichen Festsetzungen nur Leuchten mit insektenschonenden Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik zugelassen.

Die Außenbeleuchtung wird auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt. Werbeschilder, die in Richtung der klassifizierten Straße ausgerichtet sind, werden zugelassen. Sie müssen sich jedoch hinsichtlich ihrer Lichtintensität auf ein Mindestmaß beschränken.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hinterfragt, ob durch die geplante Maßnahme die Europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs der FFH-Richtlinien beeinträchtigt werden.

Er kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände bezüglich der Vögel ausgeschlossen werden können, da sich im Plangebiet weder Nistplätze, noch Brutreviere oder relevante Nahrungshabitate befinden.

Ebenfalls konnte die Feststellung getroffen werden, dass das Plangebiet als Lebensraum für Zauneidechsen und Fledermäuse nicht geeignet ist. Das Vorhandensein geschützter Arten konnte in der abschichtenden Betrachtung auf der Grundlage vier durchgeführter Begehungen letztendlich ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Maßnahme im Sinne des § 44 BNatSchG werden keine Verbotstatbestände eintreten.

Die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Beim Schutzgut „Boden“ ist dieses nicht möglich, so dass ein Kompensationsdefizit in einer Größenordnung von ca. 60.000 Ökopunkten außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen ist. Dieses erfolgt einerseits durch den Abtrag des im Plangebiet vorhandenen guten Oberbodens zur Verbesserung von Böden außerhalb des Plangebietes, andererseits durch einen Zukauf von Ökopunkten aus einer genehmigten Maßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis.

VII. Belange der Landwirtschaft

In die Abwägung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und hier insbesondere im Hinblick auf den gewählten Standort, fanden die Belange der Landwirtschaft Berücksichtigung. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein Gebiet der Vorrangflur der Stufe I und damit um Böden mit einer sehr hohen Qualität für die Erzeugung von Nahrungsmitteln.

Für den gewählten Standort sprechen die städtebaulich erforderliche Integration der geplanten Sonderbaufläche in das Siedlungsgefüge sowie die für einen solchen Betrieb erforderliche gute Erreichbarkeit. Diese ist am gewählten Standort von Zimmerhof für den motorisierten Verkehrsteilnehmer gewährleistet, welcher den Markt erreichen kann, ohne bestehende Baugebiete durch Immissionen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus hatten bei der Standortwahl die vorhandenen Haltepunkte der Buslinie eine wesentliche Bedeutung.

Weiterhin uneingeschränkt gewährleistet ist die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden verbleibenden Flächen.

Bei der Erfüllung der ausgesprochenen „Pflanzgebote“ sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, indem ausreichende Abstände der anzulegenden Baum- und Strauchstrukturen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß dem Nachbarrecht Baden-Württemberg eingehalten werden.

VIII. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb förmlich festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Aufgrund des Umstandes, dass der geplante Lebensmittel-Markt keine Unterkellerung aufweisen wird, werden lediglich für die Fundamentierungsbereiche sowie im Rampenbereich größere Gründungstiefen erforderlich. Mit einer Grundwasserfreilegung ist somit nicht zu rechnen. Sollte das Grundwasser durch Erdarbeiten dennoch angeschnitten werden, ist die zuständige Fachbehörde des Landkreises Heilbronn umgehend hiervon in Kenntnis zu setzen. Auf die unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen aufgeführten allgemein gültigen Hinweise wird verwiesen.

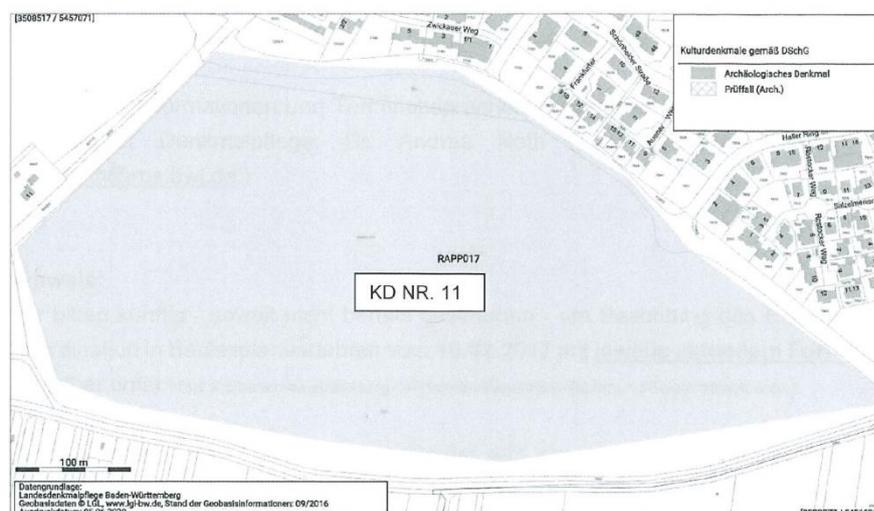
Bei einer Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausschließlich eine verwitterungsfeste Beschichtung zulässig.

Das Oberflächenwasser ist möglichst über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen. Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann. Der Unterbau ist auf diesen Belang abzustimmen.

IX. Belange der Denkmalpflege

Das überplante Gebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmales gemäß § 2 DSchG Nr. 11 „Bandkeramische und mittelneolithische Siedlung“. Im Bereich des nördlich der Kreisstraße gelegenen Gebietes wurde 1992/1993 eine bandkeramische/mittelneolithische Siedlung dokumentiert, die aller Wahrscheinlichkeit nach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihre Fortsetzung findet.

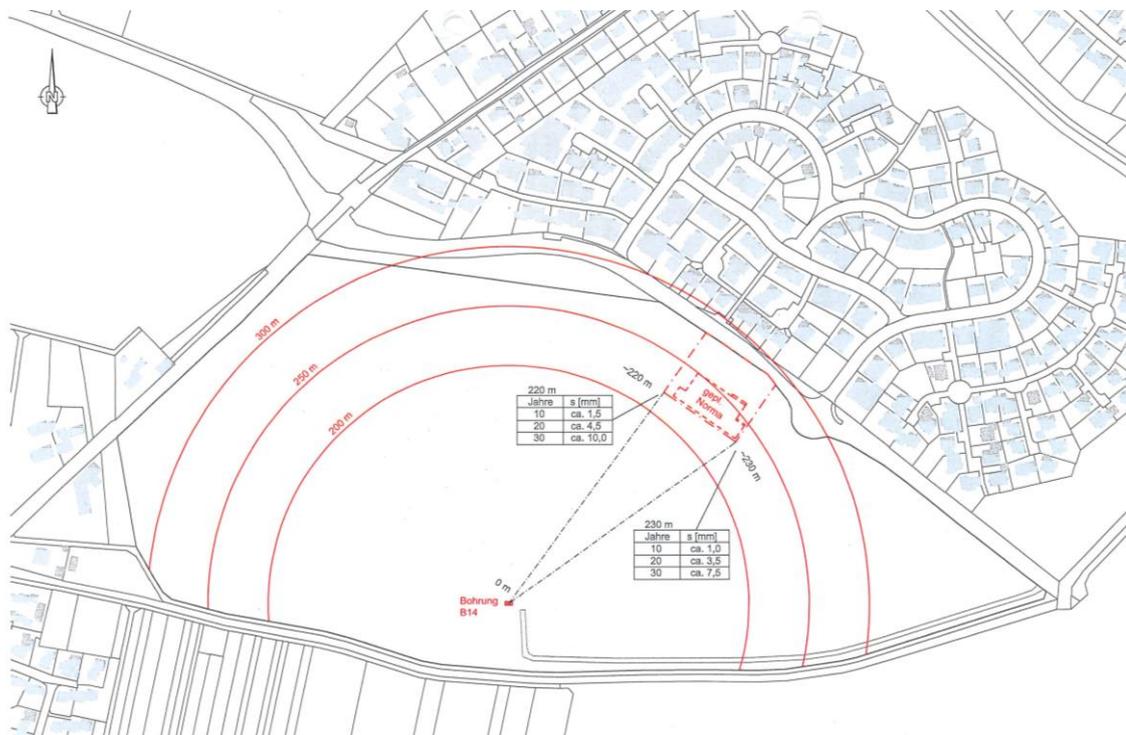
Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG) zu rechnen.



Es wird darauf hingewiesen, dass an der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. **Mit diesem Hintergrund wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine Fachfirma eine archäologische Prospektion durchgeführt. Hierbei traten keine archäologischen Funde zu Tage.**

X. Auswirkungen der Solebohrung B14 für das Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Senkungsbereich der Solebohrung B14. Es ist daher mit Senkungen in Größenordnungen gemäß der nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu rechnen :

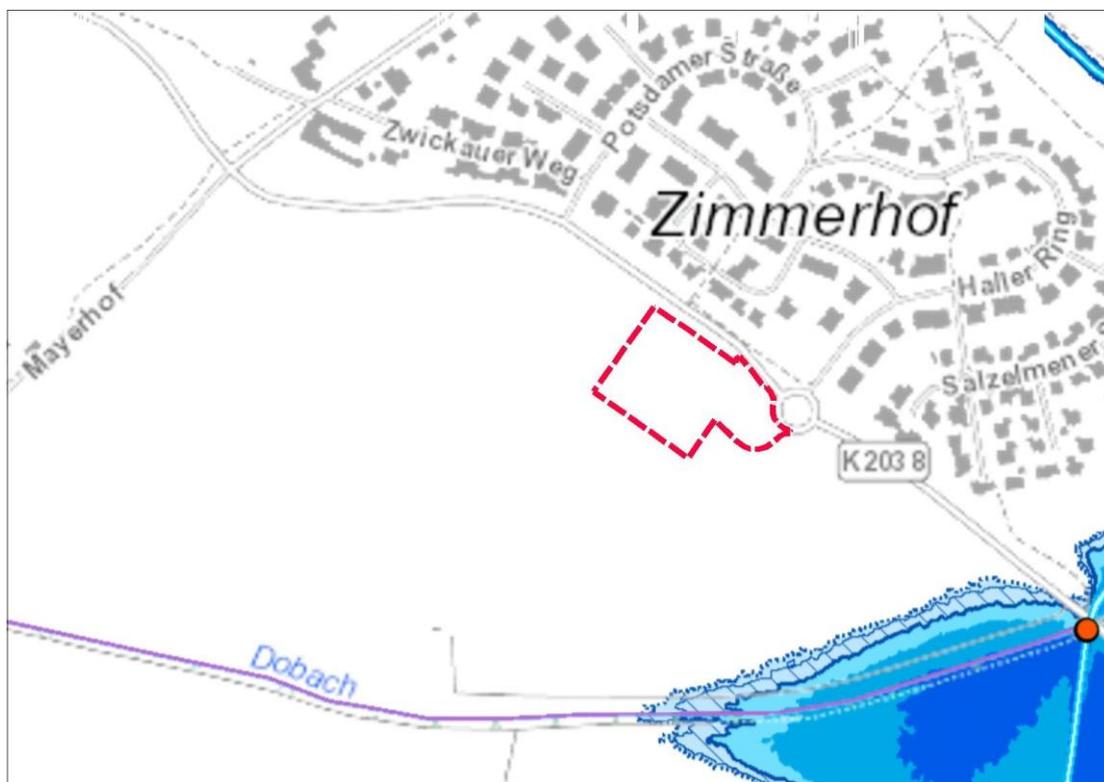


Zukünftige Auswirkungen auf die geplanten Bauwerke sind daher nicht auszuschließen. Je nach Lage der geplanten Gebäude muss auch mit einseitigen Setzungen gerechnet werden.

Mögliche Setzungen können grundsätzlich durch bautechnische Maßnahmen aufgefangen werden. Daher sollten bei der Projektplanung zusätzliche bautechnische Maßnahmen bei der Gründung des Gebäudes (z. B. biegesteife Bodenplatte) ergriffen werden.

XI. Belange des Hochwasserschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen gemäß der Hochwasserkarte für Baden-Württemberg außerhalb des bei einem Hochwasserereignis überfluteten Bereiches.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

XII. Ver- und Entsorgung des Sondergebietes

Der Aufbau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt aus einer Gesamtkonzeption heraus, in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden geplanten Wohngebiet. Dieses gilt sowohl für die Entwässerung, die Wasserversorgung, als auch für die Versorgung des geplanten Lebensmittel-Marktes mit elektrischem Strom und Telekommunikationslinien.

Die am östlichen Gebietsrand derzeit vorhandene, als Erdkabel ausgeführte 20 kV-Erdleitung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Zuge der Baumaßnahme verlegt.

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Trennsystem entwässert. Während die nur sehr geringen Schmutzwassermengen noch in den vorhandenen Mischwasserkanal des nord-westlich angrenzenden Baugebietes eingeleitet werden können, ist sämtliches von den Dach- und Parkierungsflächen abfließende Oberflächenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine natürliche Bodenschicht zur Versickerung oder zur Verdunstung zu bringen bzw. zeitverzögert dem „Dobach“ zuzuführen.

Zu diesem Zweck weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine „private Grünfläche“ für die Anlage einer entsprechenden Mulde aus.

Vor Ausführung der Maßnahme wird die Entwässerungs-Konzeption rechnerisch nachgewiesen und mit der hierfür zuständigen Fachbehörde des Landkreises Heilbronn in Abstimmung gebracht.

XIII. Kostenerstattung

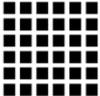
Aufgestellt wird auf der Grundlage des § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, das Vorhaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu gehören die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge (bei einer zulässigen Traufhöhe von 5,50 m ergibt sich ein Nutzungsfaktor von 1,25), der Beitrag für den erforderlichen Straßenbau zur Erschließung des Sondergebietes sowie sämtliche Kosten für die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuzuordnenden internen und externen Ausgleichs-Maßnahmen.

XIV. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von 0,677 ha auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| ▪ Sondergebiet „Lebensmittelhandel“ | 0,562 ha |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche | 0,085 ha |
| ▪ private Grünfläche | 0,030 ha |

Aufgestellt : Sinsheim, 30.07.2020/06.06.2021/19.07.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Architekt