



**Landkreis: Heilbronn**  
**Stadt: Bad Rappenau**  
**Gemarkung: Bad Rappenau**

---

Anlage 1

# **Bebauungsplan**

## **Südlich des Schlossparks**

### **- 1. Änderung**

### **Begründung**

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)

## Inhalt

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass der Planung .....	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB .....	4
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2 Seitheriger Rechtszustand .....	4
3.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	4
3.4 Umgebungssituation .....	4
<b>4. Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarkts .....</b>	<b>5</b>
4.1 Projektbeschreibung .....	5
4.2 Wirkungsanalyse des Planvorhabens .....	5
4.2.1 <i>Relevanter Einzelhandelsbesatz</i> .....	5
4.2.2 <i>Vollversorgungsfläche in den tangierten Branchen</i> .....	6
4.2.3 <i>Kaufkraftbindung und Umsatzverteilung Drogerie</i> .....	6
4.3 Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg.....	6
4.3.1 <i>Kongruenzgebot</i> .....	6
4.3.2 <i>Beeinträchtigungsverbot</i> .....	7
4.3.3 <i>Integrationsgebot</i> .....	7
4.4 Schlussbemerkung .....	7
<b>5. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Grünordnung und Umweltbelange.....</b>	<b>8</b>
7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung .....	8
7.2 Umweltbelange .....	8
7.3 Auswirkungen der Planung auf FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	9
7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	9
<b>8. Angaben zur Planverwirklichung .....</b>	<b>10</b>

## 1. Allgemeines

Die Stadt Bad Rappenau liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Heilbronn im Kraichgau und wies Ende 2009 20.594 Einwohner auf. Sie setzt sich zusammen aus der Kernstadt mit dem Siedlungsbereich Zimmerhof und ihren acht Stadtteilen Babstadt, Bonfeld, Fürfeld, Grombach, Heinsheim, Obergimpern, Treschklingen und Wollenberg.

Zusammen mit den Gemeinden Kirchhardt und Siegelsbach bildet Bad Rappenau die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft und den Verwaltungsraum Bad Rappenau.

Die Stadt Bad Rappenau ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken“ als Unterzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

## 2. Erforderlichkeit der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Im seit 06.05.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks“ ist für das Sondergebiet für ein Einkaufszentrum SO<sub>EKZ</sub> aufgrund der geplanten Verlagerung des Lidl-Discountmarkts in die abgegrenzte Innenstadt und der geplanten Ansiedlung eines Drogeriekaufhauses im „Altobjekt Lidl“ die Änderung der zulässigen Sortimente und Sortimentsbeschränkungen erforderlich.

Der bestehende Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks“ schließt aufgrund des Märkte- und Zentrenkonzepts 2007 die Zulässigkeit der Sortimente Drogerie, Apotheke und Sportwaren aus, um negative Auswirkungen auf die bestehenden Geschäfte in der Innenstadt zu vermeiden. Nach der Insolvenz des Drogeriemarkts Schlecker und der damit verbundenen Aufgabe der beiden bestehenden Filialen in Bad Rappenau besteht nach der „Aktualisierung Märkte- und Zentrenkonzept Einzelhandel - 2013“ in Bad Rappenau eine Unterversorgung im Bereich Drogerie. Demnach stehen im stationären Einzelhandel in Deutschland ca. 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner zur Verfügung, in Bad Rappenau lediglich 26 m<sup>2</sup>. Das absolute Flächendefizit liegt damit bei ca. 600 m<sup>2</sup>, inklusive Zuschlag für Kurgäste bei ca. 680 m<sup>2</sup>.

Im Bereich Spielwaren, Papier- und Schreibwaren, Multimedia beträgt die Fläche pro 1.000 Einwohner in Deutschland zusammen ca. 45 m<sup>2</sup>, für Bad Rappenau ergibt sich daraus ein Flächendefizit von ca. 930 m<sup>2</sup>.

Auch wenn grundsätzlich eine Ansiedlung der entsprechenden Verkaufsflächen in der direkten Innenstadt Bad Rappenaus vorzuziehen ist, wird die Planung des Drogeriekaufhauses im Altobjekt Lidl positiv bewertet. Der geplante Drogeriemarkt benötigt für einen wirtschaftlichen Betrieb, bei dem neben Drogerieartikeln auch Spielwaren, Schreibwaren und Multimedia angeboten werden sollen, eine Fläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist in der Innenstadt Bad Rappenaus nicht verfügbar.

Da jedoch die Ansiedlung eines Spielwaren-, Schreibwaren- und Multimediageschäftes laut Einzelhandelsgutachten ausdrücklich positiv für Bad Rappenau ist, ist die Ansiedlung eines solch kombinierten Drogeriemarktes positiv zu bewerten. Der Standort in den Schlossarkaden ist außerdem mittels einer Bahnunterführung fußläufig an die Innenstadt und den gewachsenen Geschäftsbereich angebunden, so dass die Ansiedlung eines Drogeriegeschäfts in den Schlossarkaden insgesamt als positiv für den Einkaufsstandort Bad Rappenau zu bewerten ist (vgl. auch Märkte- und Zentrenkonzept, S. 86 ff.).

### 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der aktuellen Situation ist die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks“ zur zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ erforderlich. Die Bebauungsplanänderung dient somit der Schließung von Versorgungslücken Bad Rappenaus in den Bereichen Drogerie sowie Spielwaren, Papier- und Schreibwaren, Multimedia.

Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung eines attraktiven Einkaufsangebots in Bad Rappenau sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

### **2.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau (s. hierzu auch Kapitel 3.1). Gemäß der ab 01.01.2007 gültigen Neuregelung des BauGB ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO überschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht. Es werden nur die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet, da lediglich die textlichen Festsetzungen geändert werden.
- Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks“ wurde bereits eine Vorprüfung des Einzelfalls auf Umweltverträglichkeit gem. § 13a (1) 2 BauGB durchgeführt.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

## **3. Bestandssituation**

### **3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen und ist der erweiterten Innenstadtlage der Stadt Bad Rappenau zuzuordnen.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Sondergebiets für Einkaufszentren im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks“, Flst. Nr. 4813 und 4820.

### **3.2 Seitheriger Rechtszustand**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des seit 06.05.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks“.

### **3.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich die beiden Gebäude sowie die Parkplätze des im November 2011 eröffneten Einkaufszentrums Schlossarkaden.

### **3.4 Umgebungssituation**

Nördlich grenzt die S-Bahnlinie Bad Friedrichshall - Bad Rappenau - Meckesheim an das Plangebiet an. Nördlich vorgelagert befinden sich die Gewerbe- und Mischgebietsfläche des Baugebiets „Hinter dem Schloss - 2. Änderung“ und der Schlosspark.

Östlich grenzt der seit 10.05.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Nahverkehrszentrum Stadtmitte“, und der vollständig bebaute Bebauungsplan „Vorderer Wartberg“ mit reinen Wohngebietsflächen (WR), genehmigt am 11.12.1976, an.

Südlich befinden sich die Gewerbegebiets- und Grünflächen des Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks“. Westlich des Plangebiets befinden sich die Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel des Bebauungsplans „Südanbindung“, in Kraft getreten am 02.02.2006.

## 4. Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarkts

### 4.1 Projektbeschreibung

Die Fa. Lidl plant die Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts von den Schlossarkaden um ca. 100 m in östlicher Richtung an der Raiffeisenstraße. Im „Altobjekt“ Lidl möchte ein Drogeriemarkt mit ca. 1.208 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansiedeln. Geplant ist folgende Flächenaufteilung:

#### Hauptsortiment:

- Drogerie/Parfümerie ca. 690 m<sup>2</sup>

#### Nebensortimente:

- Schreibwaren ca. 200 m<sup>2</sup>
- Spielwaren ca. 200 m<sup>2</sup>
- Multimedia ca. 120 m<sup>2</sup>

Aufgrund dieser geplanten Änderungen wurde durch die BBE Beratungsgesellschaft das vorhandene und in den Jahren 2007 und 2009 fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept aktualisiert. Dieses Konzept diene als Grundlage für die Wirkungsanalyse obiger Planvorhaben.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Das Dokument ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### 4.2 Wirkungsanalyse des Planvorhabens

Das Gebiet zwischen dem Verbrauchermarkt Kaufland und „gewachsener“ Innenstadt wurde von der Stadtverwaltung Bad Rappenau als Ergänzungszone (Sanierungsgebiet Schlossarkaden) zum bestehenden innerstädtischen Einzelhandel ausgewiesen. In Ergänzung zur Innenstadt und unter Berücksichtigung der beschränkten Flächenverfügbarkeit in Innenstadtlagen wurde die Etablierung von (größerflächigem) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten hier unterstützt, soweit dadurch das innerstädtische Geschäftszentrum wirtschaftlich nicht nachhaltig negativ tangiert wird.

#### 4.2.1 Relevanter Einzelhandelsbesatz

Im Bereich **Drogerie** ist in Bad Rappenau nach Aufgabe der beiden Schlecker-Drogeriemärkte nur noch der Drogeriemarkt Rossmann ansässig; unter Berücksichtigung der Stadtgröße ist eine gewisse Marktlücke entstanden (siehe auch Ausführungen unter 2.1). Der Lebensmittelhandel in Bad Rappenau führt Drogeriewaren in brachenüblichem Umfang.

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens als „Drogeriekaufhaus“ müssen die Warengruppen Spielwaren, Papier- und Schreibwaren und Multimedia gesondert berücksichtigt bzw. gewertet werden.

Im Bereich **Papier- und Schreibwaren (PBS)** ist insbesondere das Angebot im Drogeriemarkt Rossmann und im Verbrauchermarkt Kaufland zu nennen. Als Teil-/Randsortiment wird PBS in weiteren sechs Geschäften geführt; ein PBS-Fachgeschäft ist jedoch nicht ansässig. Hier würde eine größere Verkaufsfläche/Abteilung zu einer Angebotsaufwertung führen.

Auch im Bereich **Spielwaren** ist durch die Aufgabe eines Spielwarengeschäfts in der Vergangenheit eine gewisse Marktlücke bezüglich einem breiten und tiefen Sortimentsangebot festzustellen. In kleinerem Maße sind Teil-/Randsortimente in zwei Geschäften anzutreffen.

Sieht man von Aktionsware/Randsortiment ab, so wird das Sortiment **Multimedia** in Bad Rappenau nicht nennenswert geführt. In Anbetracht des beschränkten Angebots wäre ein umfangreicheres Sortiment zu begrüßen.

#### 4.2.2 Vollversorgungsfläche in den tangierten Branchen

Im Bereich **Drogerie/Parfümerie** stehen im stationären Einzelhandel in Deutschland ca. 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner zur Verfügung, in Bad Rappenau lediglich 26 m<sup>2</sup>. Das absolute Flächendefizit liegt damit bei ca. 600 m<sup>2</sup>, inklusive Zuschlag für die Gäste bei ca. 680 m<sup>2</sup>.

Im Bereich **Spielwaren, Papier- und Schreibwaren, Multimedia** beträgt die Fläche pro 1.000 Einwohner in Deutschland zusammen ca. 45 m<sup>2</sup>, für Bad Rappenau ergibt sich daraus ein Flächendefizit von ca. 930 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Kaufkraftbindung und Umsatzverteilung Drogerie

Untersucht wurden durch das Märkte- und Zentrenkonzept zwei Varianten für den geplanten Drogeriemarkt. Die Variante 1 geht von dem geplanten Drogeriemarkt mit ca. 690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Hauptsortiment Drogeriewaren/Parfüm aus (siehe auch Projektbeschreibung unter 4.1). Bei einem Zielumsatz von 2,8 Mio. € bezogen auf Bad Rappenau erreicht dieser eine relativ hohe Marktbindung von über 40 %; Unter Berücksichtigung des etablierten Drogeriemarkts im zentralen Bereich wird damit die „kritische“ Grenze von 40 % Bindungsquote in geringem Umfang überschritten.

Bei der Variante 2 wurde unter Berücksichtigung des etablierten Drogeriemarkts im gewachsenen zentralen Innenstadtbereich von einer verträglichen Marktbindung durch das Planobjekt im Drogeriebereich inkl. Parfümerie ausgegangen. Nach Gutachterauffassung wäre so eine maximale Bindungsquote bezogen auf das Marktpotenzial der Stadtbewohner bei 40 % oder 1,8 Mio. € anzusetzen; dies impliziert eine Flächenreduktion um ca. 40 m<sup>2</sup> auf ca. 650 m<sup>2</sup> bei Drogerie- und Parfümeriewaren einschließlich Non-Food II wie z.B. Baby- und Kinderbekleidung, Haushaltswaren, Foto, aber ohne die Spezialabteilungen der Nebensortimente PBS, Spielwaren, Multimedia.

Die unterstellten Umsatzzuflüsse aus dem Umland in die Planvorhaben sind unter Berücksichtigung der Mitbewerbersituation in allen Sortimentsbereichen in der Wirkung unproblematisch.

### 4.3 Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg

Zur Überprüfung der Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsprojekten ist der Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg von 2001 (Rechtskraft) maßgeblich. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse sollen sich danach großflächige Einzelhandelsprojekte (in der Regel ab 800 m<sup>2</sup> VK-Fläche) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Die Stadt Bad Rappenau hat das Gebiet zwischen Kaufland und „gewachsener“ Innenstadt als Ergänzungszone (Sanierungsgebiet Schlossarkaden) zum bestehenden innerstädtischen Einzelhandel ausgewiesen. Damit fügt sich der geplante Standort des Drogeriemarkts im „Altobjekt Lidl“ in das zentralörtliche Versorgungssystem der Stadt ein.

Als Regelung ist gemäß Einzelhandelserlass bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe folgendes zu beachten:

- (1) Kongruenzgebot
- (2) Beeinträchtungsverbot
- (3) Integrationsgebot

#### 4.3.1 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben unter Status-quo-Gesichtspunkten nicht verletzt. Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Stadt Bad Rappenau wird bei dem untersuchten Drogeriemarkt unter 30 % liegen.

Die Daten machen insgesamt deutlich, dass es aufgrund der verfügbaren Kaufkraft gelingen kann, den Umsatz in allen betroffenen Sortimenten überwiegend mit der Bevölkerung aus der Standortgemeinde Bad Rappenau zu erreichen.

#### 4.3.2 Beeinträchtigungsverbot

Im Sortimentsbereich Drogerie ist in Bad Rappenau insbesondere nach Aufgabe der beiden Schlecker-Filialen nur eine unterdurchschnittliche Flächenausstattung vorhanden. Dennoch würde mit 780 m<sup>2</sup> für Drogerie- und Parfümeriewaren im Planvorhaben bei einem Zielumsatz von ca. 3,1 Mio. € die Umsatzumlenkung beim etablierten Anbieter in der gewachsenen Innenstadt voraussichtlich zu einem Umsatzabzug von geringfügig über 10 % führen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Marktbindung des neuen Drogeriemarkts in Bad Rappenau müsste bei über 40 % des Marktpotenzials liegen.
- Die Vollversorgungsfläche würde überschritten.
- Kaufkraftabwanderungen nach außerhalb, z.B. ins Oberzentrum Heilbronn können zwar deutlich vermindert, aber nicht völlig unterbunden werden.

Bei einer Reduktion der Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/Parfümerie (Near-Food) auf 650 m<sup>2</sup> im Planvorhaben würde zukünftig in diesem Sortimentsbereich die Ist-Fläche in Bad Rappenau zusammen mit dem Drogeriemarkt Rossmann etwa im Rahmen der Vollversorgungsfläche liegen.

Die Marktreserven sind so groß, dass dem Mitbewerber in Bestlage bei einer Flächenreduktion bzw. einem Zielumsatz von 2,6 Mio. € nur wenig Umsatz (unter 10 %) entzogen werden muss.

#### 4.3.3 Integrationsgebot

Vorgesehen ist der Einzug des geplanten Drogeriemarkts ins „Altobjekt Lidl“ und damit in einen bestehenden Gebäudekomplex in der Ergänzungszone zur Innenstadt. Mittels einer Bahnunterführung ist der Standort auch fußläufig an den gewachsenen Geschäftsbereich angebunden.

Durch einen attraktiven Drogeriemarkt wird es gelingen, die vorhandene Lücke, die durch die Aufgabe der Schlecker-Märkte entstanden ist, zu schließen und darüber hinaus zu einer weiteren Aufwertung der Einkaufstadt Bad Rappenau beizutragen. Auch die im Planvorhaben auf 520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehenen Nebensortimente Papier- und Schreibwaren, Spielwaren und Multimedia sind derzeit in Bad Rappenau unterrepräsentiert.

#### 4.4 Schlussbemerkung

Da die geplante Verkaufsfläche in den Nebensortimenten (PBS, Spielwaren, Multimedia) mit zusammen 520 m<sup>2</sup> deutlich unter der rechnerisch Vollversorgungsfläche von 930 m<sup>2</sup> liegt, würde hier eine Erhöhung um 40 m<sup>2</sup> – bei Einschränkung der Verkaufsfläche im Bereich Drogerie/Parfümerie von 690 m<sup>2</sup> auf 650 m<sup>2</sup> – zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen in städtebaulicher Hinsicht bzw. im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in Bad Rappenau und in der Raumschaft führen.

Am Standort in der Ergänzungszone wird es gelingen, Teile der abfließenden Kaufkraft durch das Planvorhaben „Drogeriekaufhaus“ zusätzlich zu binden. Die Handelszentralität der Stadt Bad Rappenau wird um ca. 3 %-Punkte auf ca. 75-76 % ansteigen.

### 5. Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Lediglich die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude der Schlossarkaden im SO<sub>EKZ</sub>-Gebiet auf den Flst. Nr. 4813 und 4820 werden geändert. Zulässig sind die bis jetzt ausgeschlossenen Drogeriemärkte. Um eine Verträglichkeit mit dem in der Innenstadt vorhandenen Drogeriemarkt zu gewährleisten, wird die Verkaufsfläche im Bereich Drogerie/Parfümerie – entsprechend der Empfehlung des Märkte- und Zentrenkonzeptes – auf 650 m<sup>2</sup> begrenzt.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

Der Bezugsplan „Südlich des Schlossparks“ behält mit Ausnahme der nachfolgenden Änderung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen seine volle Gültigkeit.

Aufgrund der geplanten Verlagerung des Lidl-Markts und der Ansiedlung eines Drogeriemarkts im „Altobjekt Lidl“ ist die Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen im SO<sub>EKZ</sub> erforderlich. Zusätzlich zu den bereits zulässigen Nutzungen mit begrenzter Verkaufsfläche werden die Sortimente Drogerie (650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Papier- und Schreibwaren, Spielwaren und Multimedia (560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks - 1. Änderung“ zugelassen; die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel wird im Gegenzug um 1.210 m<sup>2</sup> auf 1.890 m<sup>2</sup> reduziert. Damit kann die Unterversorgung der Stadt Bad Rappenau in diesen Sortimenten aufgehoben bzw. reduziert werden.

Außerdem werden die Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Werbeanlagen geändert. Es werden im Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks - 1. Änderung“ bei gemeinsamer Werbung für mehrere Leistungsstätten eine freistehende Werbeanlage bis max. 90 m<sup>2</sup> Fläche sowie bis zu einer Höhe von 16,50 m zugelassen.

Zusätzlich wird ein Hinweis zu Baufeldräumung und Gehölzrodung ergänzt, um bei eventuell notwendigen Baumaßnahmen die vorhandene Tierwelt zu schützen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 7. Grünordnung und Umweltbelange

### 7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich des Schlossparks - 1. Änderung“ verzichtet.

### 7.2 Umweltbelange

Das Planvorhaben wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 2). Unter Berücksichtigung von § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen. Für die wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB ergibt sich durch die Planänderung folgende Situation:

#### *Tiere und Pflanzen*

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

#### *Boden*

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes. Eine weitere Bodenversiegelung findet nicht statt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

#### *Wasser*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Außerdem wird durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Art der Nutzung neu geregelt. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

### *Luft und Klima*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau. Eine Frisch- und Kaltluftbildung kann hier aufgrund der umgebenden Bebauung und Versiegelung kaum stattfinden. Da durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung an der Gebäude- und Siedlungsstruktur vorgenommen wird, hat diese keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

### *Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren*

Zwischen den biotischen, Tiere und Pflanzen, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren von einander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern. Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.

### *Landschaftsbild*

Da die Bebauungsstruktur im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht verändert wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### *Biologische Vielfalt*

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Einkaufszentrum kann von einer geringen Artenvielfalt ausgegangen werden. Die Veränderung der Art der Nutzung mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen im Bereich Drogerie wird sich nicht auf das Schutzgut auswirken.

### *Fazit*

Insgesamt sind durch die Nutzungsänderung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der Nachnutzung einer vorhandenen Verkaufsfläche gegenüber einem Neubau daher Vorrang einzuräumen.

## **7.3 Auswirkungen der Planung auf FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau. Die Planung erweitert lediglich das zulässige Nutzungsspektrum in den bereits vorhandenen Gebäuden. Es erfolgt somit kein weiteres Heranrücken von Siedlungsflächen an Schutzgebiete und eine damit verbundene mögliche Zunahme von Beeinträchtigungen. Planbedingte Auswirkungen auf die örtliche FFH-Schutzgebietskulisse sind damit nicht zu erwarten. Sonstige Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope werden von der Planung nicht berührt.

## **7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der Novellierung des BNatSchG vom 12.12.2007 ist im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch die Planänderung erfüllt werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist diese Artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen.

Von der Planänderung sind bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges betroffen. Für das Plangebiet wird lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen neu geregelt. **Diese Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das vor Ort vorhandene Artenspektrum.** Auf die Durchführung einer formalisierten artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher verzichtet.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

Durch die Planänderung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Das Änderungsverfahren soll bis Sommer 2013 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den 04.07.2013

DIE GEMEINDE:



  
(Blättgen)  
Oberbürgermeister

DER PLANFERTIGER

  
IFK - INGENIEURE  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.07.2013 überein.

Bad Rappenau, den 22. Juli 2013 Der Bürgermeister



  
.....  
Oberbürgermeister