



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Hauptstraße Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

20.12.2017
Projekt: 1648
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter



Bresch Henne Mühlिंगhaus

Heinrich-Hertz Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH

Brunnsteige 15
72622 Nürtingen

BDLA

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m.W.v. 06.07.2017
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992, (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 39 und 126 geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281)**, zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

Gemeinde Hambrücken



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Sondergebiet Hauptstraße Nord“

Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 30.01.2018

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m.W.v. 06.07.2017, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

- den Bebauungsplan „Sondergebiet Hauptstraße Nord“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hauptstraße Nord“

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 20.12.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom 20.12.2017,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.12.2017,
3. den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.12.2017.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom 20.12.2017 sowie ein Einzelhandelsgutachten vom 02.02.2017.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

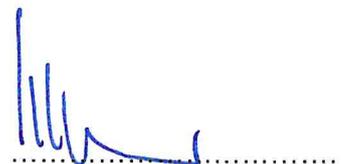
Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Hambrücken, 02.02.2018



(Thomas Ackermann, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise

zum

Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Hauptstraße Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

20.12.2017
Projekt: 1648
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	1
4. Überbaubare Grundstücksfläche	2
5. Stellung der baulichen Anlagen	2
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	2
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	2
7.1 Maßnahmenfläche Saum- und Wiesenbestände.....	2
7.2 Versiegelungsgrad.....	2
7.3 Umgang mit Niederschlagswasser	3
7.4 Außenbeleuchtung.....	3
7.5 Aufschüttungen.....	3
7.6 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	3
7.7 Gebäudebestandteile aus Metall	3
8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
HINWEISE.....	5
1. Beseitigung von Gehölzstrukturen	5
2. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls	5
3. Umgang mit Regenwasser	5
4. Bodenfunde	5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt .

Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“

§ 11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Firsthöhe (FH), der maximalen Traufhöhe (TH) in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt für den First ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes

Als unterer Bezugspunkt für First- und Traufhöhe gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße auf Höhe der Grundstücksmitte.

Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und deren Zufahrten ausnahmsweise um 0,2 überschritten werden.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

a abweichende Bauweise =

offene Bauweise mit den Abstandsregelungen aber ohne Längenbeschränkung der LBO

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO,

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Maßnahmenfläche Saum- und Wiesenbestände

Die im Bereich Maßnahmenfläche liegenden Saum- und Wiesenbestände sind zu erhalten und extensiv dauerhaft zu pflegen. Die Mahd der Fläche soll ein- oder zweischürig erfolgen. Der Mähzeitpunkt der ersten Mahd darf nicht vor Mitte Juni liegen, das Mähgut ist komplett abzuräumen. Düngung oder Mulchen der Saum- und Wiesenbestände ist nicht zulässig.

7.2 Versiegelungsgrad

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungsarten zulässig. Nicht überbaute oder nicht für Stellplätze und Fahrverkehr genutzte Flächen sind, unter Berücksichtigung von Festsetzung 7.1 „Maßnahmenfläche Saum- und Wiesenbestände“, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte Flächen sind mit Gefälle zu angrenzenden begrünten Flächen anzulegen, um anfallendes Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche zu versickern. Niederschlagswasser von belasteten Verkehrs- und Lagerflächen (z.B. LKW-Anlieferungsbereich) ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

7.4 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

7.5 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

7.6 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

7.7 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte zu erhaltende Einzelbaum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im zeichnerischen Teil sind anzupflanzende Einzelbäume und Sträucher festgesetzt. Der festgesetzte Pflanzstandort kann in geringem Maße verschoben werden (ca. 1 m). Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Für Strauchpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mind. 1 Gehölz je m² zu verwenden.

Abgestorbene Einzelbäume und Sträucher sind artengerecht nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sofern durch besondere Umstände, beispielsweise aus Verkehrssicherungspflicht, Einzelbäume und Sträucher entfernt werden müssen, sind hierbei die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

HINWEISE

1. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit entfernt werden.

2. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

3. Umgang mit Regenwasser

Versickerung

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Als Planungshilfe ist das Merkblatt des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Versickerung über die belebte Bodenzone“ zu beachten.

4. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Gemeinde Hambrücken, 01.02.2018



(Thomas Ackermann, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

04

Örtliche Bauvorschriften

zum

**Bebauungsplan
samt örtlichen Bauvorschriften**

„Sondergebiet Hauptstraße Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

20.12.2017

Projekt: 1648

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	1
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	1
1.1 Dachgestaltung	1
1.2 Fassadenbegrünung	1

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Die Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer mit Dachneigung vom mind. 20° bis max. 25° auszuführen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage mit maximaler Aufbauhöhe von 20 cm zulässig und als zusammenhängende Modul-Fläche anzulegen.

Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial in Rottönen bis Rot-Brauntönen zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit einer Ansichtsfläche über 50 m² sind mit Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 5 m Bauwerkslänge ist mind. 1 Klettergehölz zu pflanzen.



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

05

Begründung

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Sondergebiet Hauptstraße Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

20.12.2017
Projekt: 1648
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck.....	1
2. Geltungsbereich.....	1
2.1 Standortalternativenprüfung	1
2.2 Lage, Abgrenzung und Größe	1
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
3. Übergeordnete Vorgaben.....	2
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplanung.....	3
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Verfahren	6
5. Planungsvarianten.....	7
6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	8
7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3 Bauweise	9
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	9
7.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	10
7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
7.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften	12
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	12
8.1.1 Dachgestaltung.....	12
8.1.2 Fassadenbegrünung.....	12

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 2: Geltungsbereich, Quelle: bhm	2
Abb. 2: Regionalplan mit Lage des Geltungsbereiches, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein	3
Abb. 3: Flächennutzungsplan Ausschnitt mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: bhm	4
Abb. 4: B-Plan zeichnerischer Teil „Einkaufsmarkt für Lebensmittel Hauptstraße Nord“, Quelle: bhm.	5
Abb. 5: Umgebende Schutzgebiete und Geltungsbereich“, Quelle: LUBW.	6

1. Anlass, Ziel und Zweck

An der Hauptstraße am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Hambrücken befindet sich ein Netto-Markt. Zur langfristigen Sicherung und Entwicklung dieses für Hambrücken wichtigen Einzelhandelsstandortes sind eine Erhöhung der Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf 1.050 m² und eine damit verbundene Vergrößerung des Gebäudes erforderlich.

Die geplante Erweiterung des Netto-Marktes steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans und ist somit nicht genehmigungsfähig.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung des Netto-Marktes vorzubereiten, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bisherigen Bebauungsplan ersetzt. Dieser soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweisen und die bauliche Gebäudeerweiterung ermöglichen.

Der Neuaufstellung wird gegenüber einer Bebauungsplan-Änderung der Vorzug gegeben, da durch die Änderung der Gebietsausweisung und die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel eine grundsätzlich neue planerische Situation entsteht.

2. Geltungsbereich

2.1 Standortalternativenprüfung

Da mit der vorliegenden Planung die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes ermöglicht werden soll, ist ein alternativer Standort obsolet.

2.2 Lage, Abgrenzung und Größe

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4350 m². Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2103 der Gemarkung Hambrücken.



Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: bhm

Die Vorhabenfläche befindet sich am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Hambrücken und wird über die anliegende Hauptstraße erschlossen.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich besteht der Netto-Markt samt umliegenden Parkierungsflächen. Im Norden, Westen und Osten des Geltungsbereiches bestehen teilweise Randeingrünungen aus Bäumen und Sträuchern.

Nordlich und östlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Ackerflächen, westlich liegt die Hauptstraße, südlich bestehen Wohngebäude in Haus-Hof-Bauweise samt rückwärtig liegender Scheunen und Gärten.

Die Zufahrt zum Markt erfolgt von der im Westen anliegenden Hauptstraße. Auch die technische Infrastruktur ist über die Hauptstraße gesichert.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Sondergebiet Hauptstraße Nord“ in einem Gebiet der als Siedlungsfläche, Bestand ausgewiesen ist.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich als „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (G)“ ausgewiesen. Der hier vorliegende Bebauungsplan beeinträchtigt diesen Grundsatz nicht.

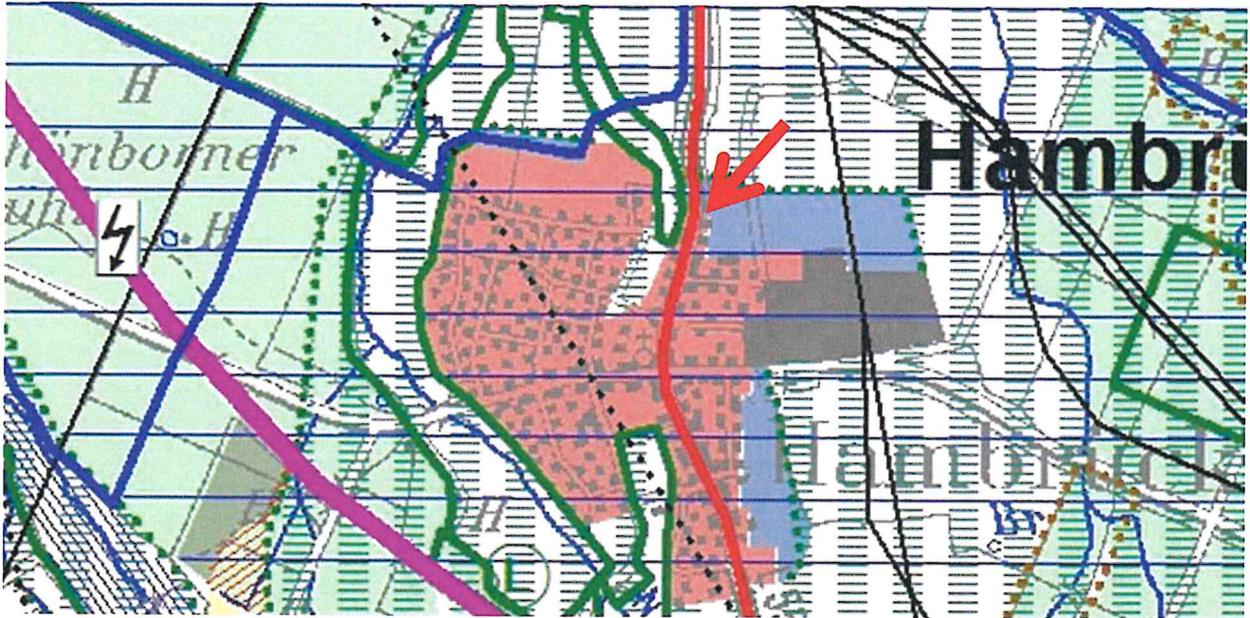


Abb. 2: Regionalplan mit Lage des Geltungsbereiches, Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein

In Hinsicht auf die Erhöhung der Verkaufsfläche sind raumordnerische Belange zu berücksichtigen. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche gelten in der Regel als großflächige Einzelhandelsbetriebe, die raumordnerische Auswirkungen haben können. In diesen Fällen wird regelmäßig vermutet, dass der Betrieb negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat und nur in bestimmten Baugebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO). Bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel sind immer die entsprechenden Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot). Zur Beurteilung der Wirkungen der Erweiterung des Netto-Marktes in Hinsicht auf die Ziele der Raumordnung, wurde daher ein Einzelhandelsgutachten erstellt, welches mit der Anlage beigefügt ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Hinsicht auf großflächigen Einzelhandel vereinbar ist.

Die Planung ist daher auch insgesamt mit den Zielen der Raumordnung verträglich.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, welches als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

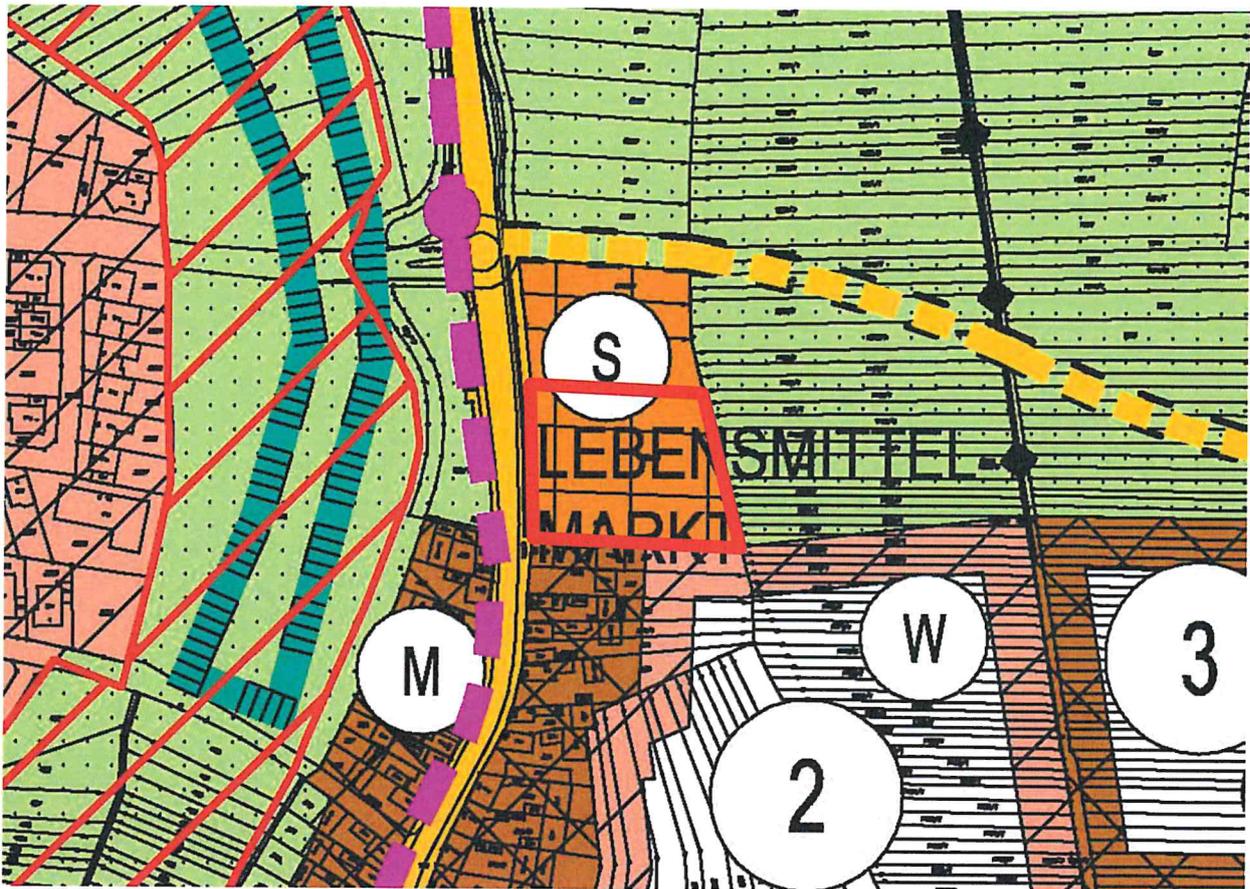


Abb. 3: Flächennutzungsplan Ausschnitt mit Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: bhm

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existiert mit identischer Abgrenzung der rechtskräftige Bebauungsplan „Einkaufsmarkt für Lebensmittel Hauptstraße Nord“, Rechtskraft seit dem 17.04.2013, welcher den Bereich als Mischgebiet ausweist. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan nach in Kraft treten komplett ersetzt.

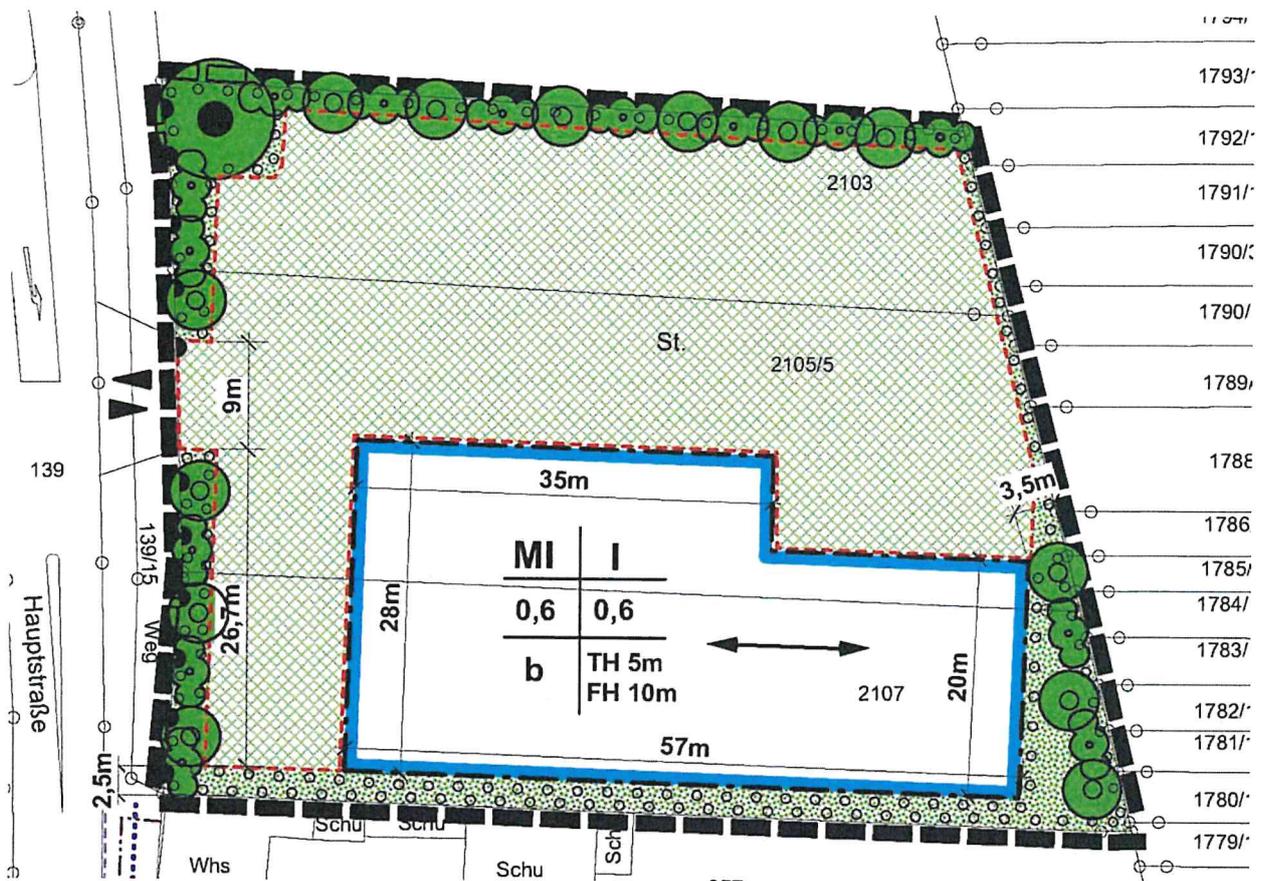


Abb. 4: B-Plan zeichnerischer Teil „Einkaufsmarkt für Lebensmittel Hauptstraße Nord“, Quelle: bhm.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das FFH-Gebiet „Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Hambrücker Wiesen“ befinden sich westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 50 m. Zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten liegen die Hauptstraße sowie eine Grünfläche mit Baumbewuchs. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich ein Anbau an das bestehende Gebäude erfolgt, ist von einer Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete nicht auszugehen.



Abb. 5: Umgebende Schutzgebiete und Geltungsbereich“, Quelle: LUBW.

Weitere rechtlich geschützte Gebiete und Objekte sind weder im Geltungsbereich noch angrenzend an ihn vorhanden.

4. Verfahren

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung, nicht um eine Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Sondergebiet Hauptstraße Nord“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Sondergebietsflächen von insgesamt ca. 3.800 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit auf insgesamt 1,0, wie planungsrechtlich weiter unten begründet, ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 3.800 m². Diese liegt somit unterhalb der Grenze von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies liegt hier in beiden Fällen nicht vor.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Bestand als auch zum bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben, das Hauptgebäude nach Westen hin auf bestehenden Parkierungsflächen zu erweitern. Weiterhin wird die Zufahrt um ca. 5 m nach Norden verschoben und gleichzeitig die Zufahrtsbreite von vorher 9 m auf jetzt 8 m verringert. Hierdurch sind keine Habitate für streng geschützte Arten betroffen. Weitere Änderungen in der Bebaubarkeit sind nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Planungsvarianten

Die Erweiterung des Netto-Marktes ist aufgrund der bestehenden Bebauung nur in Richtung Westen möglich. Daher gibt es in Hinsicht auf die Erweiterung des Baufensters keine realistische Planungsalternative.

6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des für Hambrücken wichtigen Einzelhandelsstandortes des Netto-Marktes sind eine Erhöhung der Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf ca. 1.050 m² und eine damit verbundene Vergrößerung des Gebäudes erforderlich. So soll eine Anpassung der Marktflächen an aktuelle Kundenbedürfnisse wie z.B. breitere Gänge und niedrigere Regale ermöglicht werden.

Die geplante Erweiterung des Netto-Marktes steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans und ist somit nicht genehmigungsfähig. Daher wird im Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Hauptstraße Nord“ für den Bereich des bestehenden Netto-Marktes ein Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ ausgewiesen, in welchem ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² zulässig ist.

Abgesehen von der Änderung der Gebietsausweisung von bisher Mischgebiet hin zu Sondergebiet und die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes samt Erweiterung des Baufensters soll in Hinsicht auf den Bestand keine wesentliche Veränderung erfolgen. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden zwar nicht im genauen Wortlaut, wohl aber in ihrem Inhalt überwiegend übernommen.

7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das hier festgesetzte Sondergebiet soll die rechtliche Grundlage zur geplanten Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes schaffen.

Da der Markt mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² als großflächiger Einzelhandel zählt, ist eine Ausweisung der Fläche als Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ erforderlich. Eine Ausweisung wie im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet ist daher nicht länger möglich.

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Non-food I-Sortiment (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) führt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und somit den Besiedlungsdruck auf bisher unbebaute Gebiete zu verringern.

Die festgesetzte maximale First- und Traufhöhe sollen garantieren, dass sich Gebäude beziehungsweise Gebäudeerweiterungen in die im Geltungsbereich bestehende sowie in die ihn umgebende Bebauung einfügen.

Die Festsetzung der GRZ inklusive der ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen GRZ orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten ergibt sich aus der bestehenden Bebauung und Versiegelung. Während der derzeit versiegelte Bereich, der ca. 85 % des Geltungsbereiches ausmacht, als Sondergebiet ausgewiesen wird, erfolgt für die unversiegelten begrünter Flächen am Gebietsrand eine Ausweisung als „Maßnahmenfläche Saum- und Wiesenbestände“.

Die GRZ bezieht sich stets auf das Baugrundstück. Nicht überbaubare Flächen wie im vorliegenden Fall die Maßnahmenfläche werden hierbei nicht berücksichtigt. Demnach bedeutet eine GRZ von 1,0 im Sondergebiet, dass ca. 85 % des Geltungsbereiches versiegelt werden. Dies bildet somit lediglich die bestehende Versiegelung ab. Eine Erhöhung der bestehenden Versiegelung erfolgt nicht.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs sind somit nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

7.3 Bauweise

Da der Lebensmitteldiscounter inklusive seiner geplanten Erweiterung eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreitet, was sich auch in der Dimensionierung des Baufensters widerspiegelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen aber ohne die Längenbeschränkung der Landesbauordnung (LBO) entspricht.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung kann nur gegen Westen erfolgen, weshalb das Baufenster gegenüber dem rechtskräftigen Stand in diese Richtung ver-

größert wird. Die festgesetzte Firstrichtung entspricht der bestehenden Bebauung. Dies soll ein Einfügen in den Bestand gewährleisten.

7.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen.

Es besteht keine Notwendigkeit, die Zulässigkeit oder den Standort von Anlagen nach § 14 Abs. BauNVO zu begrenzen, da durch die festgesetzte Maßnahmenfläche und die festgesetzte Gebietseingrünung die Außenwirkung baulicher Anlagen im Geltungsbereich ohnehin reduziert wird.

Durch diese Art der Festsetzung wird der Gestaltungsraum für Bauherren bewusst möglichst offen gehalten. Dies ermöglicht eine optimale Grundstücksausnutzung.

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Maßnahmenfläche Saum- und Wiesenbestände

Die Maßnahme dient dem Erhalt der im Geltungsbereich bereits bestehenden ökologisch wertvollen Saum- und Wiesenbestände. Diese bilden einen Lebensraum für Insekten und Kleinstlebewesen. Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche folgt der bestehenden Grünflächen mit Ausnahme des Bereiches im Westen, in welchem die Erweiterung des Baufensters erfolgt und der Zufahrt, welche um ca. 5 m nach Norden verschoben wurde.

Versiegelungsgrad

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Bei Verwendung dieser Bauweisen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen (vor allem Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) zumindest teilweise erhalten. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung der öffentlichen Kanalisation.

Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass unbelastetes Niederschlagswasser soweit als möglich auf der Grundstücksfläche versickert und somit eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet wird.

Außenbeleuchtung

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel

tel (z.B. Natriumdampf Lampen, LEDs) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden.

Aufschüttungen

Allochthoner Boden (Boden, welcher nicht aus der Umgebung stammt) ändert die Standortbedingungen und damit auch die Funktionen des natürlichen Bodens im Vorhabensgebiet. Die Festsetzung dient somit dem Erhalt der Funktionen des natürlichen Bodens.

Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die genannten Elemente haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere: Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden. Durch die Festsetzung soll dieser Effekt vermindert werden.

Gebäudebestandteile aus Metall

Die Metalloberflächen stellen eine Quelle für die Belastung der Böden und des Grundwassers der Vorhabensfläche mit den genannten Schwermetallen dar. Diese können ggf. innerhalb einiger Jahre toxische Konzentrationen erreichen, die nicht abbaubar sind. Durch den Verzicht auf den Einsatz bzw. die Reduzierung dieser Materialien wird eine derartige Beeinträchtigung vermieden bzw. vermindert.

7.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung soll vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und der Ortseingangssituation die Einbindung des Geltungsbereiches in die Umgebung erreicht, sowie die Fernwirkung des Gebäudes minimiert werden.

8. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters sicherstellt.

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachneigung und Dachform entspricht dem bestehenden Nettomarkt. So wird gewährleistet, dass sich eine Erweiterung des Marktes optisch an das Bestandsgebäude anpasst.

Durch die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Solaranlagen wird die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gleichzeitig ihre gestalterische Auswirkung auf das äußere Bild des Marktes geregelt.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckung dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine Anpassung an die Dachfarbe des Bestandsgebäudes sowie der umgebenden Bebauung.

8.1.2 Fassadenbegrünung

Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden optisch ansprechende und weit wirkende vertikale Grünstrukturen entwickelt, welche die durch Baukörper verursachten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes effektiv verringern oder vermeiden können. Darüber hinaus wird auf kleiner Grundfläche ein relativ großes Grünvolumen entwickelt, das mit vielfältigen Nischen und strukturreicher Oberfläche zahlreichen Vogel- und Insektenarten Lebensraum bieten kann.