

# GEMEINDE PLANKSTADT

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Jahnstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 20.09.2019 zur Frühzeitigen Beteiligung

### **Vorhabenträger:**

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Edekastr. 1  
77656 Offenburg

### **Planverfasser:**

**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe

[www.planer-ka.de](http://www.planer-ka.de)  
[mail@planer-ka.de](mailto:mail@planer-ka.de)

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Plankstadt am 29.04.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am .....
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom .....bis einschließlich .....
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum .....
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Plankstadt am .....
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom ....., sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung vom ..... bis einschließlich .....
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum .....
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Plankstadt am .....
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am \_\_\_\_\_

**Teil A: Satzung**  
**über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Jahnstraße“**  
**in Plankstadt mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Jahnstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 20.09.2019 maßgebend.

**§ 2**  
**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

**Bestandteile der Satzung**

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 20.09.2019
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 20.09.2019
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 20.09.2019

**Anlagen**

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 20.09.2019
E Begründung	in der Fassung vom 20.09.2019
F Vorhaben- und Erschließungsplan VEP	in der Fassung vom 18.09.2019

**Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom August 2019
Umweltbericht	in der Fassung vom September 2019
Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom September 2019
Schalltechnische Immissionsprognose	in der Fassung vom 19.09.2019
Einzelhandelsanalyse und Nahversorgungskonzept Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen	
Einzelhandelskonzept Plankstadt	in der Fassung vom März 2019

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Jahnstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

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

Plankstadt,

.....  
 Nils Drescher  
 Bürgermeister

## Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

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

#### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

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

#### **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

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

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**

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

### In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

#### **1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 1 bis 7 und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

##### **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Ladengebiet gem. § 11 BauNVO**

Das Gebiet ist entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 4 BauNVO in Bereiche mit einer jeweils unterschiedlichen Art der zulässigen Nutzung untergliedert. In allen Teilbereichen sind neben den teilbereichsbezogenen Hauptnutzungen untergeordnete Randsortimente gemäß nachfolgender Sortimentsauflistung zulässig. Randsortimente dürfen pro Nutzung maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

- Teilbereich 1, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel  
Zulässig ist ausschließlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) für Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1500 m<sup>2</sup> inkl. Backshop, Bistro, Windfang und Eingangsbereich („Mall“).
- Teilbereiche 2, Ladengebiet  
Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb (Fachmarkt) für Drogerie- und Apothekerwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 800 m<sup>2</sup>.
- In allen Teilbereichen sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen zulässig.

**„Sortimentsauflistung“ Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen**

<b>Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant</b>	
Lebensmittel / Getränke (ohne große Gebinde)	1)
Apotheken	1)
Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel	1)
Genussmittel / Tabakwaren	1)
Zeitschriften / Zeitungen	1)
<b>Innenstadtrelevante Sortimente / Warengruppen</b>	
Blumen	2)
Medizinisch-orthopädische Artikel	2)
Bücher, auch antiquarische Bücher	3)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	2)
Spielwaren inkl. Modellbau	3)
Bastelartikel	3)
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)	3)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe	2)
Bild- und Tonträger	3)
Schuhe (auch Sportschuhe)	3)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	3)
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)	3)
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	2)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör	3)
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs	2)
Augenoptik	2)
Hörgeräte	3)
Briefmarken / Münzen	3)
Uhren, Schmuck	3)

Quelle: imakomm AKADEMIE; 2019.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH). Die Festsetzungen gelten jeweils als Höchstmaß.

#### **3.1 Grundflächenzahl**

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

#### **3.2 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika bzw. zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut, wenn dieser die Höhe der Attika überragt. Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße „Jahnstraße“, hier festgesetzt als absolute Höhe mit 102,92 mNN.

Die Gebäudehöhe (GH) darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1.0 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten ein Abstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

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

Stellplätze sowie Zugänge und Zufahrten, Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen bis zu jeweils 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen, zulässig.

Nebenanlagen in Form von Werbeanlagen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

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

#### **6.1 Pflanzgebote für Einzelbäume**

Je 4 ebenerdiger Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum erster Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1m Höhe gemessen 20-25cm).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume können auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen im Allgemeinen um maximal 3.0 m verschoben werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumstandorte in Verkehrsflächen (Parkplatzübergrünung) sind entsprechend den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen.

## 6.2 Flächige Pflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Pflanzgebot“ sind von einer Überbauung freizuhalten. Ausschließlich zulässige sind elektrische Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen und Werbeanlagen.

## 6.3 Pflanzliste

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

### Artenliste Bäume

<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus serrulata</i> ‚Amanogawa‘	Zierkirsche (Säulenform)
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle

### Artenliste Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ribes in Arten</i>	Johannisbeeren

### Artenliste Kleinsträucher

Es sind gebietsheimische Arten zu Verwenden.

## 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **Vögel**

Vermeidungsmaßnahmen

- Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfallarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

- Eingrünung des Baugebiets mit blütenreichen Ansaaten als Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten.
- Ersatzpflanzungen heimischer Bäume als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten durch notwendige Baumfällungen

#### **Mauereidechsen**

Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Mauereidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

- Die auf Stock gesetzten Flächen sind mit einer Folie (z. B. Silofolie) abzudecken, um die Mauereidechsen in Nachbarflächen zu vergrämen. Ebenso ist der Aufwuchs an der Böschung zur Jahnstraße kurz zu halten, um die Tiere zum Abwandern zu bewegen. Nach bestätigter Vergrämung der Mauereidechse, sind die verbliebenen Habitatstrukturen schnellstmöglich zu entfernen.
- Einzäunung der Baustelle mit einem Reptilienzaun, um ein Einwandern während der Bauphase zu vermeiden.

## **7.2 Umgang mit unbeschichteten Metallen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

## **7.3 Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen oder auf verbesserungswürdigen Flächen im Gemeindegebiet ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

## **7.4 Leuchtmittel**

Als Leuchtmittel sind insektenschonende, staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED) zu verwenden.

## **7.5 Parkplätze, LKW Fahr- und Parkflächen**

Fahrgassen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

LKW- Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

*Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Pflasterbelägen in ungebundener Bauweise herzustellen. (Ergänzung nach der Gemeinderatssitzung am 14.10.2019)*

## **8 Immissionsschutz**

Es sind folgende Vorgaben zu beachten, die der schalltechnischen Beurteilung als Annahmen zugrunde liegen:

Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes müssen asphaltiert oder gleichwertig belegt sein. Alternativ müssen bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen z. B. der Firma Wanzl oder ein vergleichbares Produkt verwendet werden.

Die Einkaufswagensammelanlagen sind als Boxen auf dem Parkplatz zulässig.

Anlieferung Ost (Lebensmittelmarkt)

Die Andockstation ist zu überdachen, die Rampe ist offen. Die Überdachung der Andockstation ist ca. 3 Meter über die Vorderkante der Andockstation nach Nordosten zu führen.

Die Fassade und das Dach sind aus einem Material herzustellen, dass ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB hat.



Zusätzlich ist im Osten der Anlieferung von der obigen Überdachung und Ostfassade der Andockstation eine Schallschutzwand zu errichten. Diese wird 7 Meter nach Norden geführt und hat eine Höhe von 3 Meter über Niveau Rampentisch (105 müNN).

Die Anlieferung des Drogeriemarktes ist zu überdachen.

Die geltenden Immissionsrichtwerte dürfen auch bei geänderten Anlieferungszeiten bzw. Fahrzeugen nicht überschritten werden. In diesem Fall ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in dieser Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand ggf. nachzuweisen.

Die Summe der schalltechnischen Immissionen der maschinentechnischen Einrichtungen darf am maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten werden. Werden die Schalleistungspegel einzelner maschinentechnischer Einrichtungen erhöht oder die Standorte geändert, so ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in dieser Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand bzw. die Nichtüberschreitung des geltenden, reduzierten Immissionsrichtwertes nachzuweisen.

## Teil C -Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

#### 2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitterzäune oder hinterpflanzte Drahtzäune zulässig.

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Straße sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, an allen-anderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Stacheldraht ist nicht zulässig.

#### 3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

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

#### 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m, gemessen von der Gehweghinterkante.

Unzulässig sind:

- Mehr als 2 Einfahrtsstelen
- mehr als ein Werbepylon / Ladeneinheit
- mehr als 3 Werbefahnen / Ladeneinheit
- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht

## Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Altlasten**

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

## Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Lebensmittel-Nahversorgung. Als Grundlage entsprechender planerischer Entscheidungen hat die Gemeinde Plankstadt mit der Gemeinde Oftersheim und der Stadt Schwetzingen im Oktober 2018 die imakomm AKADEMIE, Aalen, mit der Erarbeitung des „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen“ beauftragt. Hierbei handelt es sich um die Fortschreibung des bestehenden interkommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010. Die Untersuchung kommt für Plankstadt zu folgendem Ergebnis:

Der Betriebstyp Supermarkt fehlt in Plankstadt. Dies bedeutet für den Standort Plankstadt, dass eine (marktfähige) Entwicklung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von bis zu ca. 1.500 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich erscheint.

Im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege besteht in Plankstadt derzeit noch kein Anbieter mit einem umfänglichen Hauptsortiment, so dass ein Potenzial von maximal 800 m<sup>2</sup> für den Standort Plankstadt freigehalten werden sollte.

Zusammenfassend wird für Plankstadt die Neuansiedlung maximal eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes, darüber hinaus maximal bestandsorientierte Erweiterungen empfohlen.

Aufgrund fehlender Flächenpotentiale in der Ortsmitte, der Nähe zu Wohngebieten und der günstigen verkehrlichen Anbindung wird zur Umsetzung dieses Konzepts die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts mit einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt an der Jahnstraße angestrebt.

Zur zukunftsfähigen Entwicklung des Nahversorgungsstandorts plant die Firma Edeka die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächen werden zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt. Es handelt es sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen Kriterien, wodurch die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO erforderlich wird. Darüber hinaus soll an diesem Standort eine Drogeriemarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Die geplanten Ansiedlungen sind im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht möglich.

Die Gemeinde Plankstadt steht dem Vorhaben aufgeschlossen gegenüber, da ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung besteht. Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften erstellt werden. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Gemeinde Plankstadt kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Sat-

zungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro Müller + Huber aus Oberkirch erstellt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich des Knotenpunktes K 4144/Grenzhöfer Weg / Jahnstraße nahe der der Bundesstraße B 535 im Nordwesten von Plankstadt und umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Jahnstraße, im Südosten durch die Freiflächen der Mehrzweckhalle, im Südwesten durch die Lärmschutzwand entlang der B 535 und im Nordwesten durch eine landwirtschaftliche Fläche an der Grenzhöfer Straße begrenzt. In den Geltungsbereich einbezogen ist das Flurstück 1316/15. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

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

Da sich das Grundstück außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, also im Außenbereich befindet und bisher landwirtschaftlich genutzt wird, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.

## **4 Bestehende Planungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 als Fläche für Freizeit dargestellt. In der Gesamtfortschreibung ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche Ordnung und Sicherheit (Feuerwehr) sowie als Fläche zur Landschaftsentwicklung (durchgehendes grünes Freiraumband) dargestellt.

Das Planungsziel - die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebiets“ (SO) für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO – ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP muss, soweit das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, an dieser Stelle geändert werden. Alternativ ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss der Fortschreibung im Parallelverfahren zu ändern.

### **4.2 Bestehendes Baurecht**

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neurott - Westende“, der für das betreffende Grundstück Gemeinbedarf „Sport- und Freizeitflächen“ festsetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Jahnstraße“ ersetzt die bisherige Bauleitplanung in Bezug auf die überplanten Teilflächen.

## **5 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Plankstadt. Die Fläche wird heute - bis auf einen kleineren Bereich, der den Außenanlagen der Mehrzweckhalle zuzurechnen ist - überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Osten grenzt die Mehrzweckhalle an. Nördlich der Jahnstraße schließen sich das Gelände des Tennisclubs mit Parkplatz sowie ein Mischgebiet an. Nach Südwesten stellt die Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 535 eine Barriere gegenüber den dahinterliegenden Nutzungen dar.

## **7 Planungskonzept**

### **7.1 Beschreibung des Vorhabens**

Der geplante Neubau basiert auf der Planung des Büros Müller + Huber aus Oberkirch. Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach umfasst den Lebensmittelmarkt mit eine Grundfläche

von ca. 2225 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1500qm sowie den östlich angebauten Drogeriemarkt mit einer Grundfläche ca. 900qm, Verkaufsfläche bis ca. 800 qm und ist im südlichen Bereich des Plangebietes positioniert.

Der Eingang des Marktes ist an zentraler Stelle nach Norden zum Kundenparkplatz orientiert. Der an den Markt angegliederte Backshop mit Café und Freibereich ist öffentlichkeitswirksam zur Jahnstraße hin orientiert. Personalräume und Lagerflächen sind an der Ostseite und der Rückseite des Gebäudes konzentriert. Die Anlieferung erfolgt getrennt, jeweils seitlich der beiden Ladeneinheiten und ist zum Teil überdacht.

Der Kundenparkplatz mit ca 130 Stellplätzen für Kunden und Personal ist im nördlichen, zur Jahnstraße hin orientierten Teil des Geltungsbereichs organisiert und wird über eine Zu- und Abfahrt an der Jahnstraße angefahren.

Zwischen Marktgebäude und Lärmschutzwand zur B535 ist eine Retentionsfläche vorgesehen.

Das Grundstück wird durch einen schmalen Pflanzstreifen eingegrünt, die Stellplätze werden teilweise mit Bäumen überstellt. Weitere Bäume schirmen den Parkplatz zur Jahnstraße hin ab oder bilden ein Puffer zur vorhandenen Lärmschutzwand.

## 7.2 Raumordnerische Belange

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Vorhabens), ist zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde (Gemeinde / Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen hat hierzu eine Einzelhandelsanalyse mit Nahversorgungskonzept für die Nachbargemeinden Oftersheim-Plankstadt-Schwetzingen ausgearbeitet, die mit den relevanten Ergebnissen für Plankstadt der Begründung als separate Anlage (Stand 03/2019) beigelegt ist. Hierbei handelt es sich um die Fortschreibung des bestehenden interkommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010. Ein besonderer Fokus wurde auf die Steuerung und Entwicklung der Grund- respektive Nahversorgung gelegt (Nahversorgungskonzept).

Das Nahversorgungskonzept kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Basis für die planungsrechtliche Umsetzung sind regionalplanerische Vorgaben. Hierbei ist besonders auf „Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ (nur für das Mittelzentrum Schwetzingen gebiets-scharf ausgewiesen) und „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ zu verweisen. Für die Gemeinde Plankstadt sind Einzelhandelsgroßprojekte (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Ausnahme zur Sicherung der Grundversorgung grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Plankstadt wird im Jahr 2030 wesentliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen haben. Es erfolgt eine Nahversorgung durch zwei Lebensmitteldiscounter im nördlichen sowie im südlichen Gemeindegebiet, die zugleich auch der Versorgung im Sortiment Gesundheit / Körperpflege durch ihre Randsortimente dienen.

Der Betriebstyp Supermarkt fehlt in Plankstadt. Entsprechend sollten die bestehenden freien Kaufkraftpotenziale für diesen Betriebstyp Verwendung finden. Gemäß Szenario 2 bestehen

Eigenpotenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 3.700 m<sup>2</sup> in Plankstadt (Supermarkt), wobei durch Anbieter in Schwetzingen bereits ein hoher Anteil davon gebunden wird, so dass in der gesamten Raumschaft Oftersheim-Plankstadt- Schwetzingen noch ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenpotenzial verbleiben. Da auch Oftersheim einen Kaufkraftabfluss in ähnlicher Größe zu verzeichnen hat, sollten die bestehenden freien Kaufkraftpotenziale auf beide Kommunen aufgeteilt werden.

Dies bedeutet für den Standort Plankstadt, dass eine (marktfähige) Entwicklung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich erscheint.

Entwicklungen darüber hinaus sollten nur im Rahmen untergeordneter Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erfolgen.

Im Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege besteht in Plankstadt derzeit noch kein Anbieter mit einem umfänglichen Hauptsortiment, so dass die bestehenden Potenziale für den Standort Plankstadt freigehalten werden sollten.

Die Leitlinien des Leitbildes zur Steuerung des Einzelhandels mit den dazugehörigen Maßnahmen wurden durch das Gutachten bestätigt, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:

Oftersheim und Plankstadt sollte in der Nahversorgungsentwicklung weiterhin Vorrang in der Entwicklung gewährt werden. Nun allerdings mit einer unterschiedlichen Akzentuierung der Zielsetzungen. Dies bedeutet für Plankstadt:

Neuansiedlung maximal eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes, darüber hinaus maximal bestandsorientierte Erweiterungen.

### **7.3 Belange der Umwelt**

#### **7.3.1 Umweltbericht**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (vom Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach), der dieser Begründung als separater Bestandteil beigelegt wird. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht wird der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Die Gemeinde hat in Abwägung entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

#### **7.3.2 Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vom Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt ist. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet erfüllt eine ökologische Funktion als (Teil-)Lebensraum für heimische Brutvogelarten sowie insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Mauereidechsen.

Vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zu Vermeidung, zum Ausgleich und zum Erhalt der ökologischen Funktionalität werden durch das Bauvorhaben „Einkaufsmärkte Jahnstraße“ aufgrund seiner geringen Wirkungsintensität jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## Vögel

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahmen  
Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfallarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG.
- Ausgleichsmaßnahmen  
Eingrünung des Baugebiets mit blütenreichen Ansaaten als Ausgleich für den Verlust an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten.
- Ersatzpflanzungen heimischer Bäume als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten durch notwendige Baumfällungen

## Mauereidechsen

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen  
Die Art ist über die Böschung entlang der B 535 und weiterer geeigneter Strukturen mit anderen Vorkommen vernetzt. Zudem sind weitere Vorkommen in Plankstadt vorhanden. Da dadurch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt und zudem die Betroffenheit gering ausfällt sind CEF-Maßnahmen entbehrlich.
- Vermeidungsmaßnahmen  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1), 1 - 3 sind bei der Rodung von Gehölzen und Baumfällungen im Bereich des Mauereidechsenvorkommens während der Wintermonate die Wurzelstöcke bis April im Erdreich zu belassen.

Die auf Stock gesetzten Flächen sind mit einer Folie (z. B. Silofolie) abzudecken, um die Mauereidechsen in Nachbarflächen zu vergrämen. Ebenso ist der Aufwuchs an der Böschung zur Jahnstraße kurz zu halten, um die Tiere zum Abwandern zu bewegen. Nach bestätigter Vergrämung der Mauereidechse, sind die verbliebenen Habitatstrukturen schnellstmöglich zu entfernen.

Einzäunung der Baustelle mit einem Reptilienzaun, um ein Einwandern während der Bauphase zu vermeiden.

Die empfohlenen Maßnahmen werden unter B Ziffer 7.1 in den Bebauungsplan übernommen.

### 7.3.3 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht vom Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt wird und dessen Inhalte sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus des EDEKA-Marktes und Drogeriemarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung



der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten EDEKA-Markt, unterschreitet mit den benannten Berechnungsannahmen mit maximal 5 Kfz-Abfahrten auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr, siehe Tabelle 9 des Berichtes an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum.

In der ungünstigsten Nachtstunde wird zusätzlich der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm keine Lkw-Anlieferungen geplant.

Der Betrieb des EDEKA-Marktes und Drogeriemarktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung um 22.00 Uhr, 10 PKW-Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 12f f der Immissionsprognose zu entnehmen. Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 5 der Immissionsprognose beigefügt.

Da die den EDEKA-Markt und Drogeriemarkt anfahrenen Pkw und Lkw nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte aufgrund einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TALärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

Die im Gutachten als Betriebsvoraussetzung aufgeführte Herstellung der Fahrgassen in Asphalt, sowie die Vorgaben zur Ausführung der Anlieferungszonen und Andockstationen wurden in den Bebauungsplan übernommen (Siehe Teil B, Ziff. 8). Weitere im Gutachten getroffenen Annahmen wie die Betriebs- und Anlieferungszeiten des Marktes werden im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Die abschließende Prüfung der schalltechnischen Belange erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.

## **7.4 Erschließung**

### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

#### **Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz**

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Jahnstraße.

Der nach Straßengesetz für Baden-Württemberg vorgeschriebene Abstand zur Bundesstraße B 535 von 20 m wird eingehalten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde vom Büro Koehler & Leutwein eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird. Ziel der Untersuchung ist es, auf Basis des aktuellen Ausbaus der Jahnstraße und des Knotenpunktes Jahnstraße/Grenzhöferweg den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit nach Realisierung des EDEKA Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes zu führen. Hierzu wird aufbauend

auf aktuellen Verkehrszählungen das Verkehrsaufkommen des projektierten Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Verkehrserzeugung aus dem Lebensmittelmarkt einschließlich Drogeriefachmarkt kann mit ca. 1.235 Kfz/24 h werktags angegeben werden. Die nachmittäglichen Spitzenstundenbelastung im neuinduzierten Verkehr liegt dabei bei ca. 140 Kfz/h und stimmt somit recht gut mit der Anzahl der zur Verfügung gestellten Stellplätze überein.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgte für die nachmittägliche maßgebende Spitzenstunde bei gleichzeitig oberem Belastungsansatz der zukünftigen Verkehrserzeugung.

Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung hat sowohl für den Anschluss Edeka an die Jahnstraße als auch die Einmündung der Jahnstraße in die Grenzhöfer Straße (K 4144) die Qualitätsstufe A nach HBS für die maximale nachmittägliche Spitzenstunde ergeben. Der Knotenpunkt Jahnstraße / Dürerstraße, aktuell mit Rechts-vor-links-Regelung, kann auch weiterhin mit der Qualitätsstufe A / B nach HBS betrieben werden. Somit kann auch ohne Neubau eines Linksabbiegefahrstreifens im Zuge der Jahnstraße der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit geführt werden.

Eine gesicherte Führung des Zweirichtungsradweges im Bereich der Zufahrt Edeka ist bei geringem baulichen Aufwand möglich. Hierfür müssen die Sichtdreiecke entsprechend freigehalten werden und zudem der Zweirichtungsradweg entsprechend beschildert und akzentuiert werden, damit auf den Radverkehr in Gegenrichtung deutlich aufmerksam gemacht wird.

#### **Ruhender Verkehr**

##### **PKW**

Es werden wie im Vorhabenplan dargestellt ca. 130 Stellplätze für Kunden und Angestellte hergestellt, die von beiden Ladeneinheiten genutzt werden.

##### **Fahrräder**

Es werden insgesamt ca. 44 Fahrradstellplätze auf dem Gelände angeordnet.

##### **Anlieferung**

Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt an der Jahnstraße und den geplanten Parkplatz und ist jeweils seitlich der beiden Ladeneinheiten angeordnet.

#### **7.4.2 Ver- und Entsorgung**

Entlang der Grundstücksgrenze zur Jahnstraße verläuft der Hauptsammler von Plankstadt und eine Gasleitung über das Plangebiet. Beide unterirdische Leitungen werden durch das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger gesichert und vor Überbauung geschützt.

Ver- und Entsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Das Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich zwischen Markt und Lärmschutzwand in Abstimmung mit der Gemeinde zur Versickerung gebracht. Näheres wird im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. in der Baugenehmigung geregelt.

## **Entsorgung**

### Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle werden in der Nähe der Anlieferungsbereiche gelagert. Die Entsorgung erfolgt über die Jahnstraße.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

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

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs inklusive der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel (Waren gemäß Sortimentsauflistung) festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, auf maximal 1500qm beschränkt.

Für den geplanten Drogeriemarkt, der die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreitet wird, wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO als Ladengebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zur Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, auf maximal 700 qm beschränkt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens wird außerdem basierend auf der Systematik der Sortimentsauflistung auch der Anteil der sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente und der innenstadtrelevanten Sortimente beschränkt.

Danach dürfen innenstadtrelevante Sortimente gemäß Sortimentsauflistung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Ein Nutzungskonflikt mit den nahegelegenen Gebieten (Mischgebietsflächen) kann sich im Wesentlichen durch Schallemissionen des geplanten Vorhabens ergeben. Um diesem Konflikt vorzubeugen, wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Fachgutachtens ermittelt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 ermöglicht die geplanten Bebauung und unterschreitet den in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO.

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

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

Von dieser Regelung wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgrund der nachfolgend benannten städtebaulichen Gründe Gebrauch gemacht: Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan will die Gemeinde Plankstadt einen nachhaltigen Standort für die Nahversorgung entwickeln. Um das Konzept des Betreibers zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte notwendig. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Sicherung der örtlichen Versorgung), wobei der durch diese Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad abwägend in Kauf genommen wird.

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten wie der Begrünung der Dachflächen, der Pflanzgebote für Einzelbäume und der Begrünung der Grundstücksränder werden Maßnahmen vorgesehen, die der Regenwasserrückhaltung dienen, die kleinklimatische Situation verbessern und somit helfen, den Nachteilen einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken.

### **Gebäudehöhen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegt im Spektrum der Höhenentwicklung der angrenzenden Mehrzweckhalle. Insofern ist eine Integration des Baukörpers in die bestehende bauliche Struktur gesichert. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in m über Normalnull, orientiert sich an der Höhe der Gehweghinterkante. Dabei wird berücksichtigt, dass das Gelände nach Süden zum Markt hin abfällt.

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um max. 1,0 m überschritten werden. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist mit den Aufbauten und Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1.0 m einzuhalten.

## **8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Der geplante Edeka-Markt und der angebaute Drogeriemarkt können hierbei als ein Einzelhaus oder Doppelhaus gewertet werden. Die Gebäudelänge entspricht der betrieblichen Notwendigkeit und passt sich in die Maßstäblichkeit der benachbarten Mehrzweckhalle ein.

## **8.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Um eine bedarfsgerechte Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen zu erleichtern, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Einbindung der Stellplätze in das Ortsbild wird durch Pflanzgebote gesichert, die diese einrahmen und bis auf Einfriedungen und Werbeanlagen von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Da Nebenanlagen wie große Einkaufswagenboxen das Ortsbild beeinträchtigen können, werden diese hinsichtlich ihrer Größe beschränkt.

Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauGB werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zugelassen.

## **8.6 Pflanzgebote**

Alle Pflanzgebote wirken sich positiv auf die klimatische Situation im Plangebiet aus.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume dienen überwiegend der Gestaltung, Beschattung und Durchgrünung des Parkplatzes. Darüber hinaus soll eine Baumreihe im rückwärtigen Bereich, die über die bestehende Lärmschutzwand hinaus wirksam ist, die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild begünstigen und Ersatzbrutstätten für Vögel bereitstellen.

Die festgesetzten flächigen Pflanzgebote sichern die gestalterische Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und die versickerungsfähigen und stadtklimatisch wirksamen Grünflächen auf dem Baugrundstück.

## **8.7 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden wurden differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen und Fahrgassen in Abhängigkeit von der Nutzungsfrequenz und der Art der Fahrzeuge getroffen. Aus dem gleichen Grund sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens und zur Schonung des Insektenbestands getroffen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden werden entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens geeignete Festsetzungen getroffen, s.a. C Ziffer 7.3.2.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dächer und Dachdeckungen**

In Abstimmung mit der im VEP dargestellten, geplanten Gestaltung des Marktes werden als zulässige Dachform für Hauptgebäude Flachdächer mit maximal 5% Dachneigung zugelassen.

### **9.2 Einfriedungen**

Entlang der Grenze zur Jahnstraße werden Einfriedungen nur mit einer beschränkten Höhe zugelassen. Dies ermöglicht eine Abgrenzung zwischen dem Straßenraum und dem Parkplatz, vermeidet jedoch negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenraums durch eine zu starke Abschottung.

Um abweichend vom Nachbarrecht die Errichtung einer 1,8m hohen Einfriedung direkt an der Grenze zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

### **9.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

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

### **9.4 Werbeanlagen**

Um die Einbindung von Werbeanlagen in das Straßenbild sicherzustellen, wird die Anzahl und Größe freistehender Werbeanlagen eingeschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

## **Teil F - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

- Lageplan
- Grundriss
- Ansichten
- Schnitte