

STADT NECKARGEMÜND

VORHABENBEZOGENER BEBAU- UNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAU- VORSCHRIFTEN „NECKARSTEINACHER STRASSE 23-25 – ÄNDERUNG 1“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2021

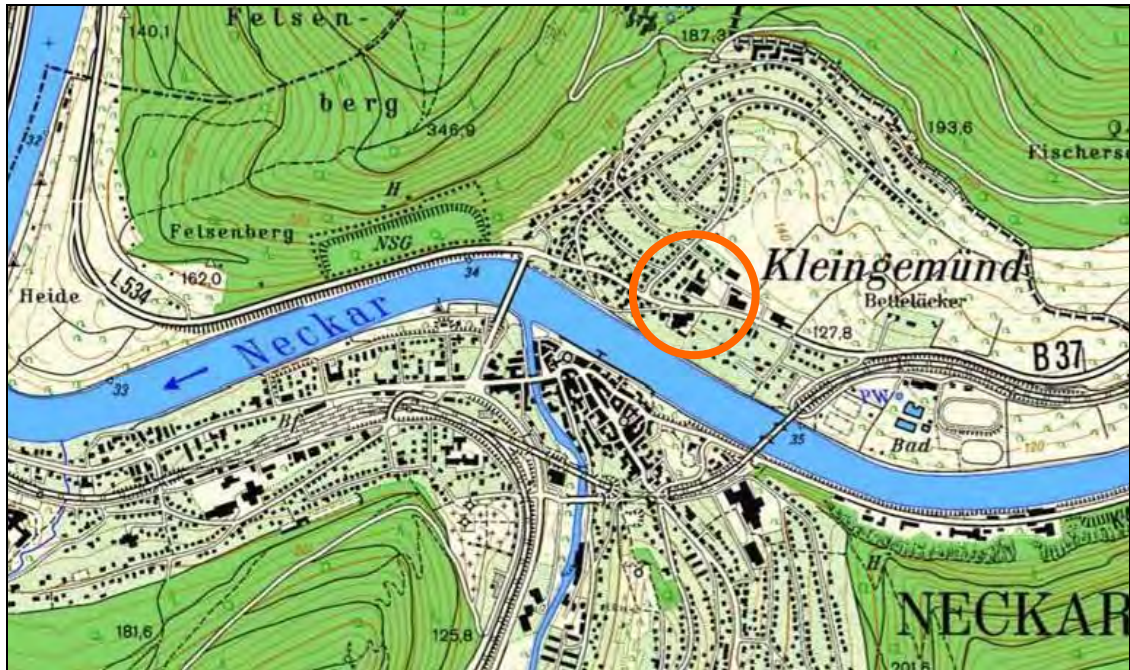
Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	5
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.1. Landesentwicklungsplan.....	6
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.3. Flächennutzungsplan.....	8
4.4. Einzelhandelskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd	8
5. Schutzgebiete.....	9
6. Ursprüngliches Baurecht	10
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	11
7.1. Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	11
7.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
7.3. Verkehrserschließung.....	11
7.4. Ver- und Entsorgung.....	11
7.5. Bodenschutz.....	12
7.6. Artenschutz.....	12
7.7. Immissionsschutz	13
8. Planung.....	13
8.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers	13
8.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan.....	17
8.2.1 Umfang der Änderung.....	17
8.2.2 Art der baulichen Nutzung.....	18
8.2.3 Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.4 Bauweise	19
8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche	19
8.2.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten.....	19
8.3. Örtliche Bauvorschriften	19
8.3.1 Werbeanlagen.....	20
8.3.2 Einfriedungen.....	20
8.4. Grünordnung.....	20
8.5. Immissionsschutz	21
8.6. Klimaschutz und Klimaanpassung	24

9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	26
9.1. Räumliches Einzugsgebiet	26
9.2. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	27
9.3. Umsatzherkunft.....	28
9.4. Kaufkraftbewegungen	28
9.5. Auswirkungen auf die Standortkommune	29
9.6. Auswirkungen auf Nachbargemeinden	31
9.7. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	33
10. Bodenordnung	35

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Kleingemünd am östlichen Ortsrand unmittelbar nördlich angrenzend an die Neckarsteinacher Straße (B 37) westlich der Straße „Zum Felsenberg“.



Lage im Raum

(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Fußweges zwischen der Straße „Langwiesenäcker“ und der Straße „Zum Felsenberg“, Flurstücks-Nr. 3182/3 sowie durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 3187/2, 3182/22, 3182/23, 3182/24, 3182/25 und 3182/26
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße „Zum Felsenberg“, Flurstücks-Nr. 3182/3
- im Süden durch die nördliche Grenze der Neckarsteinacher Straße, Flurstücks-Nr. 238/1 und die nördliche Grenze des Flurstücks 3181
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 3182/2, 3182/26 und 3182

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Flurstück 3182/1.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie des einbezogenen Flurstücks ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Firma ALDI betreibt auf dem Flurstück 3182/1, Neckarsteinacher Straße 25, einen Einzelhandelsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an ihre Leistungsgrenzen.

Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit von mittlerweile über 25 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. ALDI eine grundlegende Modernisierung durch einen Abbruch des vorhandenen Gebäudes mit anschließendem Neubau eines Markts an gleicher Stelle an. Neben der Modernisierung soll zugleich eine moderate Erweiterung des Markts durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 950 m² auf ca. 1.200 m² erfolgen.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“ aus dem Jahr 2008 insbesondere in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche, aber auch auf die maximal zulässige Grundfläche. In diesem Bebauungsplan ist die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 950 m² begrenzt. Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Neckargemünd hat sich an der Neckarsteinacher Straße in Kleingemünd ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch vor dem Hintergrund von erfolgten oder geplanten Einzelhandelsansiedlungen in Nachbargemeinden so entwickelt werden soll, dass Neckargemünd seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung im zentralörtlichen Einzugsgebiet weiterhin ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzung der Stadt Neckargemünd für die Änderung des Bebauungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Neckargemünd insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchfüh-

zung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Neckargemünd Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Gemeindebezogene Vorgaben

Der Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar stuft die Stadt Neckargemünd als Unterzentrum ein. Unterzentren haben die Aufgabe der überörtlichen, gehobenen Grundversorgung mit insbesondere öffentlichen und privaten Dienstleistungen in qualitativ und quantitativ erweitertem Umfang zu erfüllen.

Der Nahbereich des Unterzentrums Neckargemünd umfasst neben Neckargemünd selbst auch Bammental, Wiesenbach und Gaiberg.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration),

sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

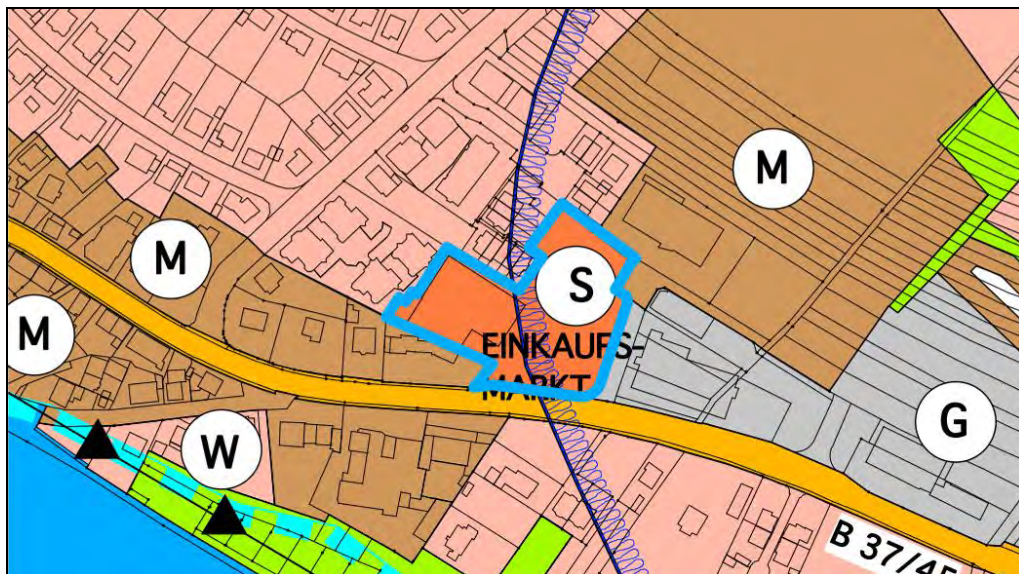
Flächenbezogene Vorgaben

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand“ dargestellt. Die Planung fügt sich in die Flächenausweisung des einheitlichen Regionalplans ein.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd in der Fassung der zweiten Fortschreibung, stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Einkaufsmarkt“ dar.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd in der Fassung der zweiten Fortschreibung

4.4. Einzelhandelskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd

Im Jahr 2011 erstellte das Unternehmen LBBW Kommunalentwicklung in Stuttgart ein Einzelhandelskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd. In den vergangenen Jahren haben sich im Bereich der vier Gemeinden eine ganze Reihe von Entwicklungen ergeben und es lagen weitere Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen für Märkte vor. Daher erfolgte 2019/20 eine Fortschreibung (*Fortschreibung Einzelhandelskonzeption - Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, erstellt durch KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, 12.02.2020*). Neben einer aktua-

lisierten Bestandsaufnahme und ihrer Bewertung liefert die Studie einen Ausblick auf die Perspektiven für den Einzelhandel und die Wirtschaftsstruktur der Gemeinden im GVV.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde in der Versammlung des GVV am 17. Juni 2020 beschlossen.

Der Nahversorgungsstandort Kleingemünd an der Neckarsteinacher Straße (B 37) wird im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsgebiet für moderne Marktformen mit Nahversorgungsfunktion, für die in der Innenstadt (Altstadt und erweiterte Innenstadt) wegen ihrer besonderen Anforderungen (Flächen, verkehrliche Erreichbarkeit) keine Standortpotenziale bestehen, beschrieben. Die Märkte haben für Kleingemünd, einschließlich dem neuen Wohngebiet „Kleingemünd“, eine Nahversorgungsfunktion. Die Kunden an diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort kommen jedoch überwiegend mit dem PKW. Es gibt einen hohen Anteil von Streuumsätzen. Weitere betriebliche Erweiterungen (Aldi) und Neubauten (REWE) sind vorgesehen. Zentrenrelevante Sortimente haben sich mit Ausnahme der Randsortimente der Lebensmittelmärkte bislang nicht herausgebildet.

Das Einzelhandelskonzept sieht für Neckargemünd bei den Nahrungs- und Genussmitteln weitere 1.665 m² Verkaufsfläche als möglich an. Innerhalb dieses Rahmens sind die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen (Aldi, Penny) und Neubauvorhaben (EDEKA, REWE) zu bewerten. Im Bereich von Gesundheit und Pflege gibt es ein Potential von rund 600 m² Verkaufsfläche, bei den sonstigen täglichen Bedarfsgütern von 900 m².

In diesem Rahmen sieht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine Erweiterung des ALDI-Markts auf künftig 1.200 m² vor.

Die Planung berücksichtigt somit die Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

Naturschutzrecht

Naturpark Neckar-Odenwald

Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Gemeinde – im Naturpark Neckar-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald umfasst die waldreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“, welcher am 04.06.2006 als Satzung beschlossen wurde.

Dieser Bebauungsplan umfasst neben dem ALDI-Markt auch die bestehende Tankstelle an der Neckarsteinacher Straße.



Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“

Für den ALDI-Markt trifft der Bebauungsplan im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines der Nahversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind ein Einzelhandelsgeschäft (SB-Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m² und die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

- Maß der baulichen Nutzung: maximal zulässige Grundfläche von 1.600 m² bei einem Vollgeschoss. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen überschritten werden.
- Abweichende Bauweise mit einem Grenzanbau an die südliche Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Das Plangebiet durch den Einzelhandelsbetrieb der Fa. ALDI mit den vorgelagerten Verkehrs- und Parkplatzflächen genutzt.

Nördlich und westlich des Vorhabengrundstücks befinden sich Wohnbauflächen. Südlich ist eine Tankstelle im Bestand vorhanden. Richtung Osten folgen ein REWE-Markt sowie ein Getränkemarkt. Der REWE-Markt wird aktuell neu erstellt. Das bisherige Marktgebäude soll dann in einen Getränkemarkt umgewandelt werden; in den bisherigen Getränkemarkt soll eine Apotheke einziehen.

7.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich nur Verkehrsgrün- und Abstandsgrünflächen. Die Grünflächen entlang der umgebenden Straßen sind überwiegend Einzelbäume und –sträucher auf einer artenarmen Saumvegetation.

Eine Stellplatzbegrünung durch Bäume ist nur im Bereich der Stellplätze der Fa. ALDI vorgenommen.

7.3. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Straße „Zum Felsenberg“ erschlossen. Diese bindet an die als Bundesstraße B 37 klassifizierte Neckarsteinacher Straße an. Ausbauerfordernisse am öffentlichen Verkehrsnetz sind nicht erkennbar.

Zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung besteht eine Fußwegeverbindung.

7.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Einzelhandelsnutzungen mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

Der Anschluss des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Auch hier sind Ausbauerfordernisse nicht erkennbar.

7.5. Bodenschutz

Teile des Planungsgebietes des bisherigen Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“ sind im Altlastenkataster als Altstandort Tankstelle Neckarsteinacher Str. Nr. 25, Objektnummer 04836, erfasst. Dem Ergebnis der historischen Erhebung im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis zufolge handelt es sich um die Flurstücke 3182/1, 3181/3, 3191/1 und 3191/2, auf denen eine ehemalige Tankstelle (von 1964 bis 1977) ansässig war, die aufgrund der Information in den Handlungsbedarf „B“ eingestuft wurde.

Im Rahmen des Neubaus der ALDI-Filiale wurde mit Gutachten vom 31.05.1994 durch die Ingenieurgesellschaft Schwarz eine Altlastenbewertung durchgeführt. Die durchgeführten Untersuchungen haben nur an einem Untersuchungspunkt erhöhte Belastungen im Pflasterbelag ergeben. Im Rahmen der Baumaßnahme des ALDI-Markts wurde das belastete Material entsorgt, so dass für den Bereich der Einzelhandelsfläche der Altlastenverdacht als ausgeräumt betrachtet werden kann.

7.6. Artenschutz

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht.

Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Bei dem vorhandenen Gebäude ergeben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Bei den vorhandenen Bäumen und Sträuchern kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden. Bäume mit Baumhöhlen wurden jedoch nicht festgestellt. Aufgrund des geringen Alters der Bäume sind Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten in Betracht kämen, auch nicht zu erwarten. Insofern sind artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Fledermäuse und streng geschützte Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

7.7. Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz ist die Schutzwürdigkeit der benachbarten Bebauung maßgebend. Diese ergibt sich gemäß TA Lärm aus der Gebietsartfestsetzung eines Bebauungsplans. Maßgebend ist der rechtskräftige Bebauungsplanes „Neckarsteinacher Straße“, der am 10.11.1994 veröffentlicht wurde. Dieser setzt für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Richtung Nordosten folgen Mischgebiete, während die Fläche östlich der Straße „Zum Felsenberg“ als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Durch den Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße 23-25“ ist die Fläche der Tankstelle als Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Diese sind vielmehr wie bislang einzuhalten.

8. Planung

8.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

Die Firma ALDI betreibt auf dem Flurstück 3182/1, Neckarsteinacher Straße 25, einen Einzelhandelsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an ihre Leistungsgrenzen.

Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit von mittlerweile über 25 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. ALDI eine grundlegende Modernisierung an. Im Vergleich zur bisherigen Situation sind im Interesse der Kunden insbesondere folgende Veränderungen vorgesehen:

- breitere Gänge durch Neuordnung der Regalierung bzw. geringere Regalbreiten
- übersichtlichere Warenanordnung durch Reduzierung der Regalhöhen
- mehr Tageslicht im Markt zur Verbesserung des räumlichen Wohlbefindens für Kunden und Mitarbeiter sowie zur Minderung des Energieverbrauchs
- Realisierung der Pfandrücknahme in einem eigenen Pfandraum

Im Rahmen der gestalterischen und funktionalen Neukonzeption des Markts ist daneben unter anderem auch der Einsatz einer wesentlich energiesparenderen Beleuchtung sowie einer moderneren Kälte- und Klimatechnik vorgesehen.

Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zur Umsetzung der oben genannten Punkte reichen daher die bisherigen Verkaufsflächen nicht aus. Daher strebt die Fa. ALDI neben der Modernisierung eine moderate Erweiterung des Markts an. Auf dem vorhandenen Grundstück soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 950 m² auf ca. 1.200 m² erfolgen.

Umgesetzt werden soll das Vorhaben durch einen Abbruch des vorhandenen Gebäudes mit anschließendem Neubau eines Markts an gleicher Stelle. Gegenüber dem heute vorhandenen Gebäude kommt es zu einer Ausdehnung der bebauten Fläche um ca. 10 m Richtung Osten. Durch den Neubau am gegebenen Standort kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

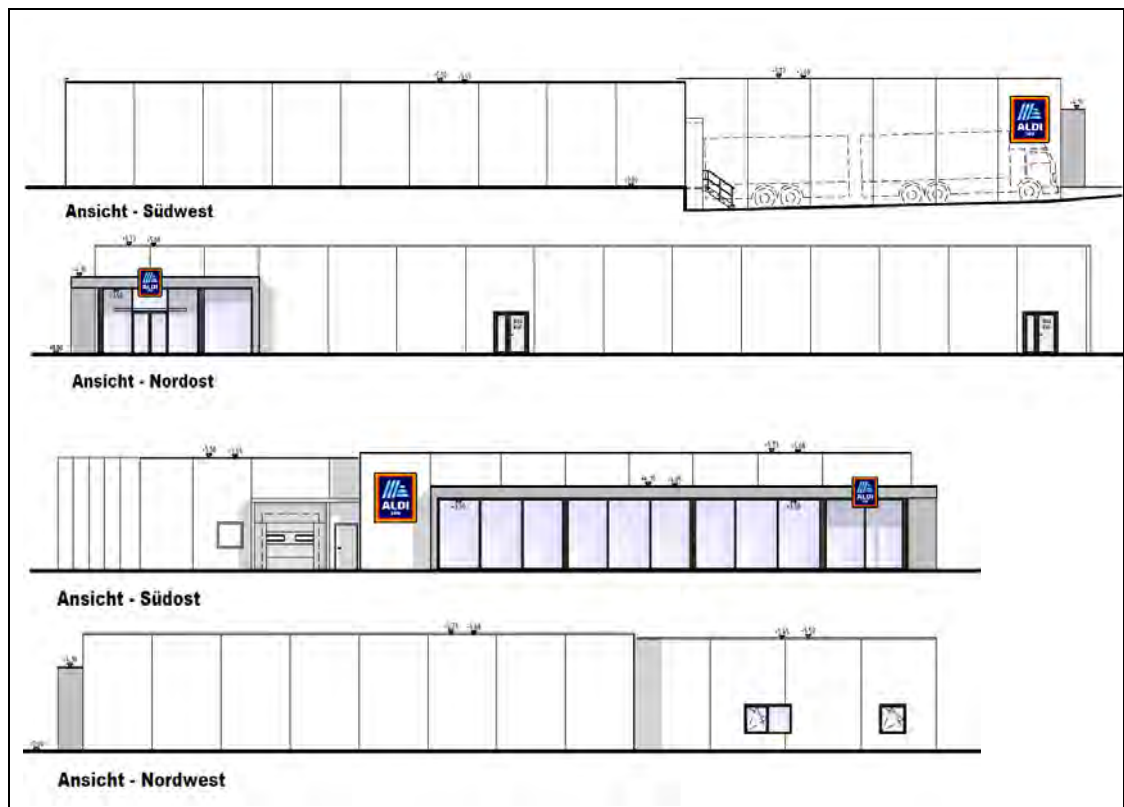
	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	950 m ²	1.200 m ²	+ 250 m ²
Gebäudegrundfläche	1.590 m ²	1.850 m ²	+ 260 m ²
Stellplätze	118	85	- 33

Die Zahl der Stellplätze verringert sich gegenüber dem bisherigen Zustand um 33 Plätze. Die Vergrößerung des Gebäudes geht somit auf Kosten bestehender Stellplatzflächen und nicht bestehender Grünflächen. Die Zahl notwendiger Stellplätze wird jedoch weiterhin deutlich überschritten.

Seite 15

Stadt Neckargemünd, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 – Änderung 1“

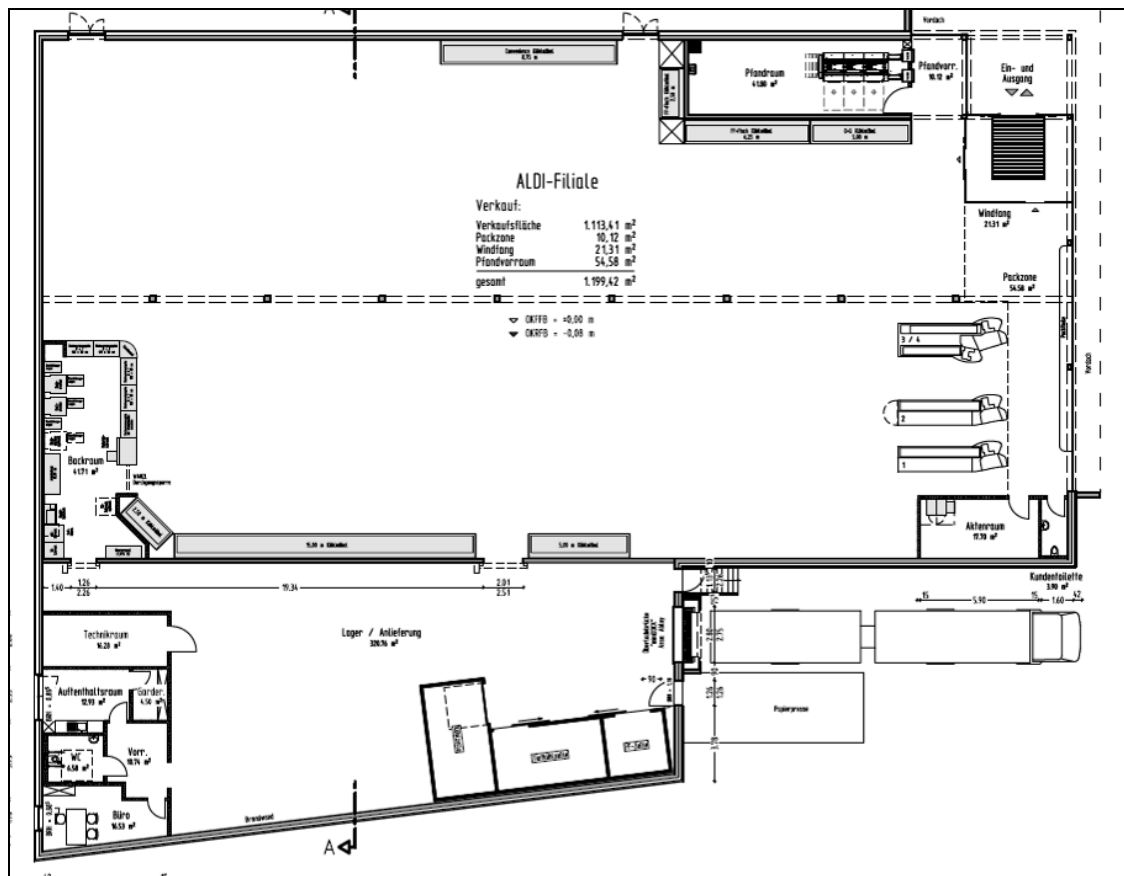
Satzungsfassung vom 28.09.2021



Ansichten der geplanten Erweiterung (Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg, Stand 05.10.2020)

Stadt Neckargemünd, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 – Änderung 1“

Satzungsfassung vom 28.09.2021



Grundrisse der geplanten Erweiterung (Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg, Stand 05.10.2020)

Mit dem Neubau am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Neckargemünd.

8.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

8.2.1 Umfang der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“ wird für die Fläche des Einzelhandelsmarkts als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Der Ursprungsbebauungsplan wird somit für diesen Teilbereich durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Die 1. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Neckarsteinacher Straße 23-25 bleibt jedoch für das Grundstück der Tankstelle weiterhin gültig.

8.2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des bestehenden Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung grundsätzlich unverändert. Es wird im Wesentlichen eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² vorgenommen.

Allerdings wird die Benennung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet aufgrund der aktuellen Rechtsprechung angepasst. Zugelassen wird daher nicht mehr „ein Einzelhandelsgeschäft (SB-Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m²“, sondern „Einzelhandel für Lebensmittel und sonstiger Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²“. Eine mehrfache Ausschöpfung des Baurechts ist einerseits durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und andererseits durch die Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zugleich erfolgt in Hinblick auf die städtebaulichen Anforderungen an einen Schutz des kleinteilige Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten auch eine Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Da das Einzelhandelskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands nicht über eine Sortimentsliste verfügt, wird auf die Sortimenten, die Kunden regelmäßig in einem Lebensmittelmarkt erwarten, zurückgegriffen. Neben Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken gehören hierzu auch Drogeriewaren (insbesondere Hygieneartikel, Körperpflegeartikel und Putzmittel), Kosmetikartikel und Tiernahrung. Daher werden neben Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken auch Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren als Teil des allgemein zulässiges Regelsortiment zugelassen.

Für die über die genannten Sortimenten hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimente wird ein Regelungsbedarf dahingehend gesehen, dass deren Verkaufsfläche zum Schutz des kleinteiligen innerörtlichen Einzelhandels begrenzt werden muss. Der vorhandene Markt bietet gegenwärtig nach Angaben des Betreibers auf einer Fläche von ca. 160 m² (= 17 %) zentrenrelevante Sortimente, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, an. Im Rahmen der Erweiterung ist eine Beibehaltung dieser Verkaufsfläche geplant. Rechnerisch wirkt sich allerdings die geplante Veränderung der Regalierung mit vergrößerten Gangbreiten auch auf die anzurechnende Verkaufsfläche aus, so dass ein gewisser Anpassungsspielraum erforderlich wird. Es erfolgt daher eine Begrenzung auf 15 % der Verkaufsfläche (bei 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche somit ca. 180 m²). Damit ergibt sich nur eine deutlich unterproportionale Vergrößerung für die Randsortimente.

Die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat, ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben in § 12 BauGB.

8.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche wird aufbauend auf die konkrete Gebäudeplanung, jedoch unter Berücksichtigung von Spielräumen für künftig gegebenenfalls erforderlich werdende Anpassungen des Baukörpers an veränderte Anforderungen z.B. hinsichtlich Pfand bzw. Einhausung von technischen Anlagen, von bislang 1.600 m² auf 2.000 m² erhöht.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, für Stellplätze und ihre Einfahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Eine Begrenzung erfährt diese Festsetzung durch die zugleich festgesetzte Fläche für Stellplätze. Damit wird den spezifischen Nutzungsanforderungen des Areals und den daraus resultierenden Anforderungen an die Bereitstellung von Stellplätzen Rechnung getragen.

Die Zahl von einem Vollgeschoss wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

8.2.4 Bauweise

Im bislang gültigen Bebauungsplan war als abweichende Bauweise geregelt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Grenzanbau an die südliche Grundstücksgrenze zulässig ist. Diese Festsetzung wird grundsätzlich übernommen, aber eindeutiger gefasst. Somit ist künftig in der abweichenden Bauweise im Bereich der festgesetzten Baulinie an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Damit wird einerseits der Bestandssituation und andererseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die maximal zulässige Gebäudelänge wird entsprechend der konkreten Planung auf 56 m begrenzt.

8.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der konkreten Planung. Zur Sicherung des Grenzanbaus an die südliche Grenze erfolgt dort zur räumlichen Klarstellung des Anbaubereichs die Festsetzung einer Baulinie.

8.2.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zur räumlichen Konkretisierung der Planung sowie insbesondere zur Freihaltung der Randgrünbereiche wird eine "Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten" entsprechend der konkreten Planung festgesetzt. Neben Stellplätzen und ihren Einfahrten sind dort auch sonstige Nebenanlagen (wie z.B. Einkaufswagenbox) zulässig.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden örtliche Bauvorschriften auf Regelungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen beschränkt.

8.3.1 Werbeanlagen

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen sollen insbesondere gestalterische Fehlentwicklungen durch einzelne dominierend wirkende Werbeanlagen an einer aufgrund der Lage an der Neckarsteinacher Straße stadträumlich prägnanten Lage vermieden werden.

8.3.2 Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen sind unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Mit ihnen soll eine erdrückende Wirkung von Einfriedungen insbesondere entlang öffentlicher Verkehrsflächen vermieden werden.

8.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.310 m² auf und zeigt sich aktuell bereits als eine durch einen Einzelhandelsmarkt mit zugeordneten Stellplatz- und Verkehrsflächen genutzte Fläche.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Gebäude, Dachfläche nicht begrünt	1.600 m ²	370	- 100 m ²
Gebäude, Dachfläche begrünt		1.480 m ²	
Private Zufahrten/ sonstige versiegelte Flächen	3.590 m ²	3.240 m ²	
Private Grünfläche	1.120 m ²	1.220 m ²	+100 m ²
Gesamtsumme	6.310 m²	6.310 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere aufgrund der Rodung einzelner Gehölze im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage zu erwarten. Eine zusätzliche Flächenversiegelung ergibt sich nicht. Vielmehr werden durch eine kompaktere Anordnung der Stellplatzflächen ca. 100 m² mehr Grünflächen geschaffen.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, werden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, redaktionell jedoch in Hinblick auf die zu erhaltenden Bäume neu gefasst, da die zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung selbst festgesetzt werden.

Ergänzend wird für das geplante Gebäude eine Dachflächenbegrünung gefordert. Damit ergibt sich eine Verbesserung in Hinblick auf das Wasserrückhaltevermögen und eine Minderung der Überwärmung. Zugleich erfolgt ein Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs in den Boden bedingter Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist wie der Ausschluss fester Brennstoffe aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.

Um nachteilige Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden wird neu festgesetzt, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit warm-weißen LEDs oder andere Lampen mit entsprechender Wirkung auf Insekten zur Anwendung kommen dürfen.

Die Festsetzung, dass bei Einfriedungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und dass Mauersockel – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen sind, dienen der Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für Kleintiere.

Der geringfügige Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial kann durch die Neupflanzung von Bäumen sowie die Dachflächenbegrünung ausgeglichen werden. Ungeachtet dessen wäre ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird und daher für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

8.5. Immissionsschutz

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Schallgutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, 20.01.2021) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 8.1) näher untersucht.

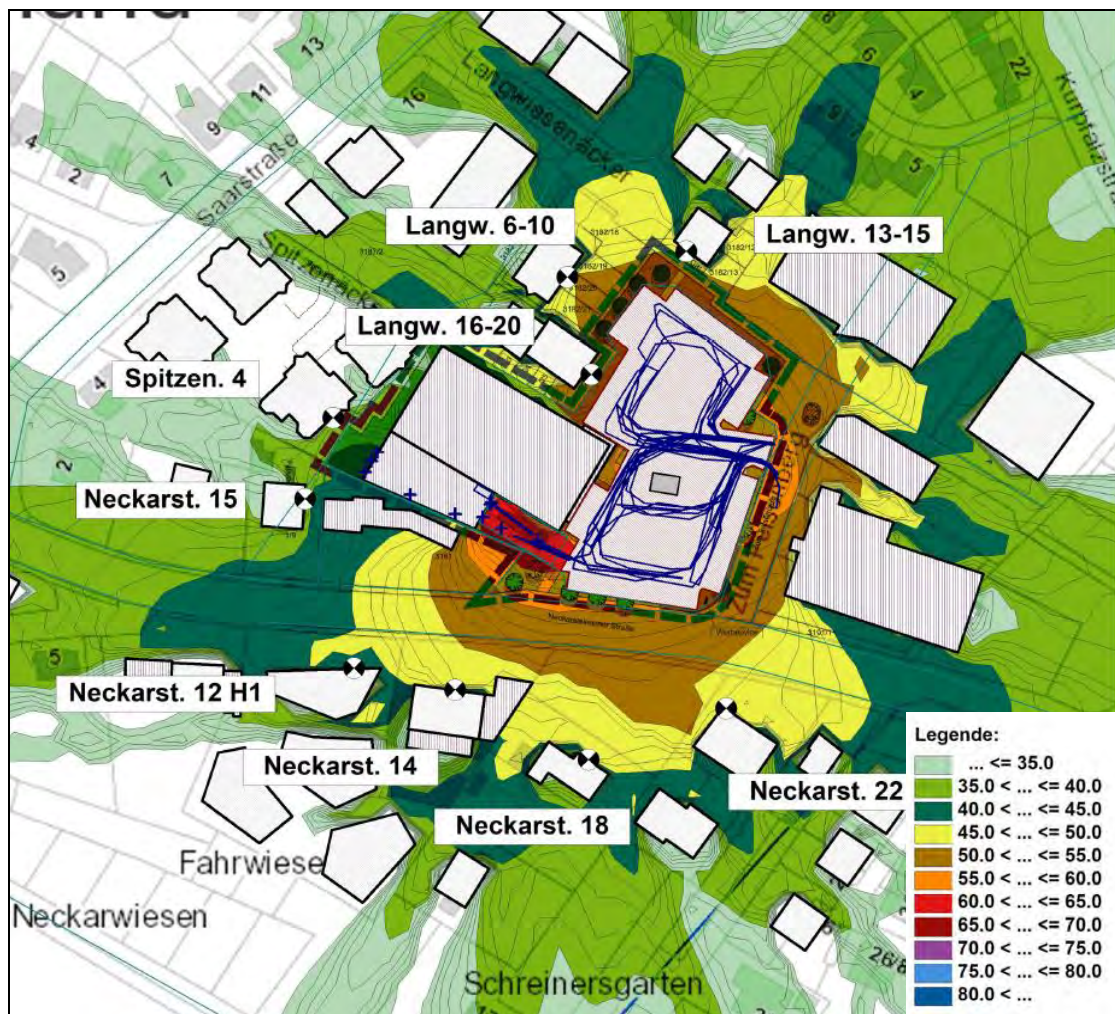
Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- Warenanlieferung im Süden des Marktgebäudes. Die Andockstation selbst ist eingehaust, die Rampe ist offen.
- Keine Anlieferungen im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr).
- Drei Lkw-Anlieferungen/Tag, davon zwei mit einem Kühl-Lkw und hiervon wiederum eine innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr oder zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr.
- Anordnung der maschinentechnischen Anlagen an der Südfassade des Einkaufsmarkts.

Die Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen ergibt sich aus den dort jeweils gültigen Bebauungsplänen bzw. – soweit keine Bebauungspläne vorhanden sind – aus dem Gebietscharakter. Der Wohnbebauung an den Straßen Langwiesenäcker und Spitzenäcker sowie südlich der Neckarsteinacher Straße kommt demnach die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zu. Der Neubebauung Neckarsteinacher Straße 12/14 kommt die Schutzwürdigkeit eines Urbanen Gebiet (MU) nach §6a der BauNVO zu. Die Bebauung der Straße nördlich „Zum Felsenberg“ sowie die Bebauung nördlich der Neckarsteinacher Straße ist als Mischgebiet einzustufen. Östlich der Straße „Zum Felsenberg“ liegt eine Schutzwürdigkeit als Gewerbegebiet vor.

An den nächstgelegenen Immissionsorten sind die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Summenwert aller gewerblicher Immissionen einzuhalten. Als Vorbelastung ist im Schallgutachten auf der sicheren Seite liegend angenommen, dass die bestehenden Betriebe an die jeweils nächstgelegenen Fassaden die Immissionsrichtwerte voll ausschöpfen. Damit gilt an diesen Fassaden zum Nachweis der immissionsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Anlage im Tagzeitraum ein um 6 dB reduzierter Immissionsrichtwert.

Im Ergebnis führt das Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets im Tagzeitraum zu folgenden Immissionsbelastungen:



Gewerbelärm, Zusatzbelastung, Tag, 4 m über Gelände. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 20.01.2021, Anlage 4.1

Entsprechend den Berechnungen des Schallgutachtens werden die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum an allen Immissionsorten unterschritten werden. Im Tagzeitraum wird am ungünstigsten Immissionsort Langwiesenäcker 20, EG, der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von IRW = 55 dB(A) um mindestens 1,3 dB unterschritten. Bei dieser Prognoserechnung wurden die derzeit vorhandenen Schallschutzwände nicht berücksichtigt. Im Nachtzeitraum wird am ungünstigsten Immissionsort Spitzenäcker 4, 3. OG der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von IRW = 40 dB(A) um mindestens 12 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum gehen von den maschinentechnischen Anlagen keine Spitzenpegel aus.

Durch die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück werden keine im Sinne der TALärm maßgebenden Erhöhungen der Verkehrs-

lärmimmissionen ausgelöst. Daher werden keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, erforderlich.

8.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

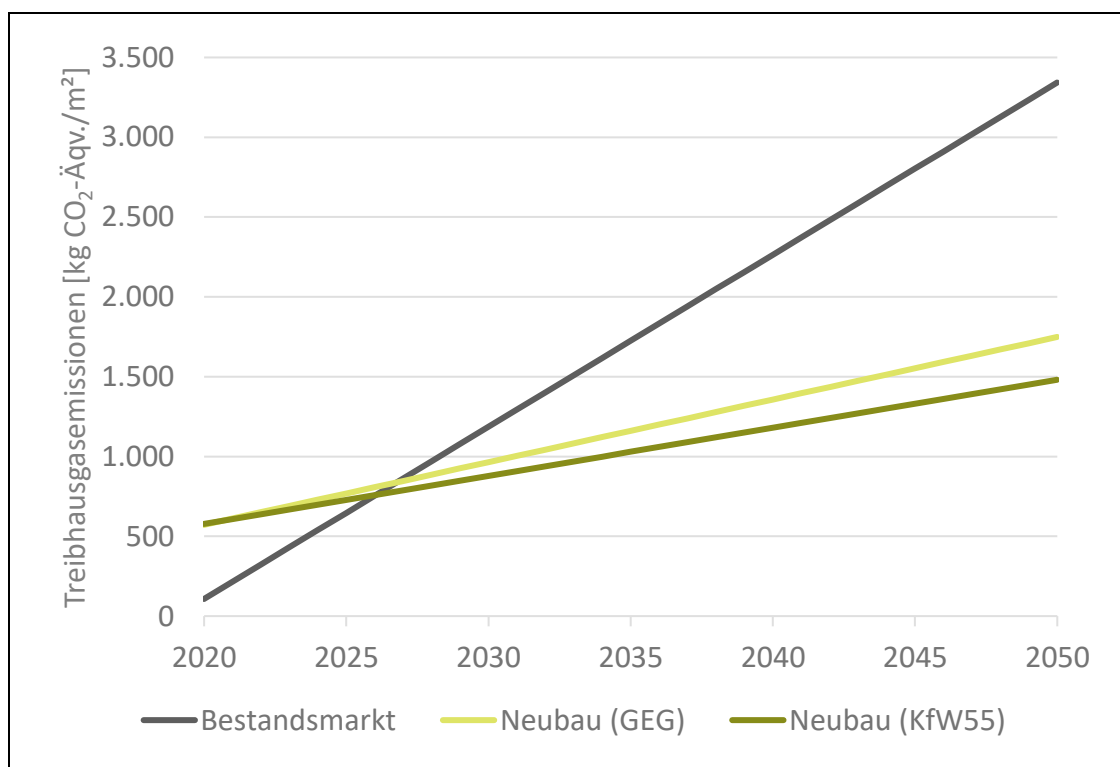
Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer gewerblich sowie wohnbaulich genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Neckargemünd vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Dennoch ist es ein zentrales Anliegen der Stadt Neckargemünd, im Rahmen ihrer Bauleitplanung des Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Durch die ina Planungsgesellschaft mbH, Darmstadt, wurden daher in einer Studie „Energiekonzept und Ökobilanz Neubau ALDI Markt Neckargemünd“ (Juli 2021) die Auswirkungen eines Neubaus gegenüber einer Weiternutzung des Bestandes in Bezug auf den Energieverbrauch untersucht. In die Bilanz eingestellt wurde neben den regelmäßigen Energieverbräuchen auch die Energie, die zum Abbruch und Neubau des Gebäudes erforderlich werden. Es zeigt sich dabei, dass durch den deutlich geringeren Energiebedarf des Neubaus sich die Emissionen, die bei der Herstellung der Gebäudekonstruktion emittiert werden, innerhalb weniger Jahre kompensiert werden. Wird das Gebäude nach den Mindestanforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes erreicht, ergibt sich bei einer statischen Betrachtung der CO₂-Emissionen eine Amortisation nach ca. 7 Jahren. Kommt der KfW55-Standard zur Anwendung, ergibt sich der Ausgleich bereits nach ca. sechs Jahren.

Bei einer dynamischen Betrachtung der CO₂-Emissionen im deutschen Strom-Mix verschiebt sich der Amortisationszeitpunkt um ca. ein Jahr in der Zukunft.



Vergleich der kumulierten Treibhausgasemissionen (CO₂-Emissionen Energie statisch) für Bestandsmarkt, Neubau gemäß GEG und Neubau nach KfW55-Standard (ina Planungsgesellschaft mbH, Darmstadt, Juli 2021)

Die rechtliche Sicherung der den Berechnungen zugrunde liegenden Prämissen erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dort ist geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet,

- beim Neubau die Grenzwerte des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 einzuhalten,
- die Gebäudehülle luftdicht mit einer Luftwechselrate $n_{50} < 2,5 \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$ auszubilden,
- eine Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung $> 80 \%$ zu installieren,
- eine Solaranlage mit einer Leistung von mindestens $130 \text{ kW}_{\text{peak}}$ zu errichten,
- den Strombedarf, der nicht mit der eigenen Solaranlage gedeckt werden kann, CO₂-neutral durch Grünstrom zu decken,
- für die Heizung ausschließlich die Abwärme der Gewerbekühlanlagen zu nutzen
- die Tiefkühltheken sowie die Kühltheken für Molkerei- und Fischprodukte sowie Fleisch- und Wurstwaren mit Türen zu versehen.

Ebenfalls der Vermeidung bzw. der Minderung der Klimawandelfolgen dienen die Regelungen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet,

- eine Zisterne mit mindestens 8 m³ Speichervolumen für die Brauchwassernutzung zu errichten,
- die Stellplätze in Richtung angrenzender Grünflächen zu neigen, soweit die angrenzenden Grünflächen nicht höher liegen oder Belange der Überflutungsvorsorge hinsichtlich benachbarter Grundstücke nicht entgegen stehen,
- alle neu gepflanzte Bäume mit einem Substratpolster von mindestens 16 m³ zur Wasserspeicherung zu versehen,
- mindestens eine frei zugängliche Ladesäule mit zwei Ladepunkten für Elektromobilität zu errichten,
- die technischen Voraussetzungen für eine spätere Ergänzung für Ladestellen für Pedelecs zu schaffen.

Darüber hinaus werden Eingriffe in das lokale Klima durch die Erhaltung eines überwiegenden Teils der bestehenden Bäume vermieden. Der Minderung der Überwärmung sowie der Verbesserung der Wasserrückhaltung dient zudem die sich aus dem Bebauungsplan selbst ergebende Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung und zur Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen.

9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Wirkungsanalyse zu den möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Dezember 2018 erstellt wurde.

9.1. Räumliches Einzugsgebiet

Für den Aldi-Markt in Neckargemünd lässt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse folgendes Einzugsgebiet ableiten:

Neckargemünd	13.380 Einwohner
Neckarsteinach, Schöna	8.280 Einwohner
Gesamtes Einzugsgebiet	21.660 Einwohner

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Standort wird von der GMA wie folgt begründet:

- Die Marktreichweite des Planobjekts in das Umland wird v. a. durch die zunehmenden Entfernungen bzw. die topografischen Hindernisse im Untersuchungsraum (gekrümmtes Neckartal, Verlauf der Tallagen im Odenwald) sowie die Standorte anderer attraktiver Lebensmitteldiscounter behindert. Insbesondere Aldi-Filialen in umliegenden Orten (Heidelberg-Ziegelhausen, Bammatal/Wiesenbach) wirken einschränkend auf das Einzugsgebiet des Planobjekts. Daher bezieht sich das Einzugsgebiet des Aldi-Markts in

Neckargemünd hauptsächlich auf das eigene Stadtgebiet (= Kerneinzugsgebiet).

- Von außerhalb sind regelmäßige Umsatzzuflüsse nur aus den nördlichen Nachbargemeinden Neckarsteinach und Schönau absehbar, deren Bewohner den Vorhabenstandort über die B 37 / B 45 gut erreichen können bzw. diesen Standort auf der Fahrt zu den Arbeitsplatzschwerpunkten Richtung Heidelberg passieren. Die Gemeinde Neckarsteinach und die Stadt Schönau sind daher als ergänzendes Einzugsgebiet zu bezeichnen. Wegen der Distanzen ist aber davon auszugehen, dass der Aldi-Markt hier keine so hohe Marktdurchdringung erreicht wie im Kerneinzugsgebiet.
- Hingegen sind aus den Nachbargemeinden im Süden (Bammental, Wiesenchbach) sowie aus dem Stadtgebiet von Heidelberg wegen der Aldi-Filialen in Bammental und Heidelberg keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mehr zu erwarten. Bei den Nachbargemeinden im Südosten (Lobbach, Schönbrunn) führen die erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort dazu, dass hier keine eindeutige Ausrichtung nach Neckargemünd mehr besteht. Mit Blick auf das Vorhaben ist zudem anzuführen, dass der Vorhabenstandort in Kleingemünd für die Bevölkerung von Lobbach weiter entfernt liegt als die Aldi-Filialen in Bammental und Aglasterhausen. Auch die Bevölkerung in Schönbrunn dürfte deutlich stärker zu anderen Aldi-Filialen tendieren (Eberbach, Aglasterhausen). Möglicherweise werden aber auch aus diesen Kommunen gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten, etwa durch Arbeitspendler. Diese werden, wie Umsätze mit Zufallskunden oder Touristen, in der Auswirkungsanalyse als sogenannte Streukunden berücksichtigt.

9.2. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Umsatzleistung des erweiterten Aldi-Marktes					
Einzugsgebiet	Gesamt- kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil des ALDI- Marktes in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €	Umsatz Gesamt in Mio. €
Neckargemünd	29,8	17 %	5,0 – 5,1	1,2 - 1,3	6,3
Schönau, Neckarsteinach	16,4	10 %	1,6 – 1,7	0,4	2,0 – 2,1
Insgesamt	46,2		6,8	1,7	8,5
Streuumsatz aus Nahbereich			0,7 – 0,8	0,2	0,9 – 1,0
Gesamt			7,4 – 7,5	1,8 – 1,9	9,3
Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines ALDI-Lebensmittelmarkts in der Stadt Neckargemünd, Dezember 2018, S. 30					

Die Umsatzprognose liegt etwas über dem Durchschnitt von Aldi-Süd-Filialen. Hierin kommt, neben den günstigen Standortbedingungen und dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau in Neckargemünd, auch der Worst-Case-Ansatz zum Ausdruck. Im Verhältnis zur künftigen Größe des Lebensmittelmarkts (1.200 m² VK) errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 7.750 € je m² VK. Höhere Werte sind in Anbetracht der Wettbewerbssituation und der ungünstigen Topografie im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Auch ist laut Auswirkungsanalyse die recht großzügige Verkaufsfläche der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

9.3. Umsatzherkunft

Von der Umsatzerwartung stammen etwa 78 % (ca. 7,2 – 7,3 Mio. €) von Kunden aus dem Nahbereich des Unterzentrums Neckargemünd, d. h. aus dem Stadtgebiet von Neckargemünd (etwa 68 %) und aus Bammental, Gai-berg und Wiesenbach (zusammen etwa 10 %). Dies unterstreicht die hohe Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens. Nur etwa 22 % der Umsätze (ca. 2,0 – 2,1 Mio. €) werden mit Kunden aus anderen Nahbereichen erzielt.

9.4. Kaufkraftbewegungen

Derzeit erwirtschaftet der Aldi-Lebensmittelmarkt nach gutachterlicher Schätzung an seinem Bestandsstandort eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 8,8 Mio. € (davon ca. 7,0 – 7,1 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 1,7 – 1,8 Mio. € mit Nonfood). Nach Abzug der von Aldi schon heute am Standort erzielten Umsätze verbleibt für nur ein Anteil von max. 0,5 Mio. €, der aus der Flächenerweiterung resultiert. Hiervon entfallen voraussichtlich ca. 0,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 Mio. € auf Nonfoodartikel. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

Die Kaufkraftbewegungen, die das Vorhaben auslösen wird, werden zu Umsatzverlusten bei anderen Anbietern führen, vor allem bei besonders nahe gelegenen Wettbewerbern. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei Discountern zu erwarten, in geringerem Umfang auch bei Supermärkten. Dagegen werden andere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte, spezialisierte Fachgeschäfte) aller Voraussicht nach nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Bei Nahrungs- und Genussmitteln resultieren – unter Zugrundelegung der heute bestehenden Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet – aus dem Aldi-Vorhaben folgende Kaufkraftbewegungen:

- Umsatzumverteilung gegen vorhandene Wettbewerber im Stadtgebiet von Neckargemünd (ca. 1 – 2 % von ca. 21,3 – 21,4 Mio. €): 0,3 Mio. €
 - o davon gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich: < 0,1 Mio. €
 - o davon gegenüber Anbietern in anderen Standortlagen: ca. 0,3 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb von Neckargemünd: ca. 0,1 Mio. €

Im Nonfoodbereich ist im Worst-Case-Szenario aus der Erweiterung ein umverteilungswirksamer Zusatz-Umsatz von rund 0,1 Mio. € zu erwarten. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Am stärksten werden Systemwettbewerber betroffen sein, d. h. andere Discounter, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Aldi. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den jeweiligen Betrieben aber sehr gering ausfallen, so dass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen der Erweiterung bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum können laut Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

9.5. Auswirkungen auf die Standortkommune

Die Umsatzumverteilungen von ca. 0,3 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen bestehende Anbieter in Neckargemünd, die aus der Erweiterung des Aldi-Markts am Standort Neckarsteinacher Straße 25 resultieren können, entspricht bei dem derzeitigen Umsatz der bestehenden Neckargemünder Einzelhändler (ohne Aldi) mit Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 22,0 Mio. € einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von rund 1 – 2 %. Erkennbar wird hieraus, dass das Vorhaben damit keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird.

Die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Neckargemünd durch das vorliegende Vorhaben werden von der GMA wie folgt beurteilt:

- *Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden auf den zentralen Versorgungsbereich (gemäß Abgrenzung im ERP) Umsatzumverteilungen in Höhe von weniger als 0,1 Mio. € entfallen. Dies bedeutet im Durchschnitt*

eine Umverteilungsquote von ca. 1 %. Aus Umverteilungsquoten dieser Höhe sind im Allgemeinen keine Gefährdungen einzelner Anbieter oder der Versorgungsstruktur abzuleiten.

- Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens von Aldi werden in erster Linie konkurrierende Lebensmitteldiscounter betreffen, hauptsächlich die Anbieter Lidl und Netto. Darüber hinaus könnten auch weitere besonders nahe gelegene Lebensmittel- und Getränkemärkte (d. h. REWE) betroffen sein. Alle genannten Anbieter liegen in städtebaulicher Randlage und weisen somit kein gesondertes Schutzbedürfnis auf (auch wenn sie als Nahversorger durchaus von Bedeutung sind). Bei Lidl und Netto könnten die Umsatzverluste im Einzelfall bis zu 2 % betragen. In Anbetracht der Leistungsstärke dieser Anbieter ist dies aber als wettbewerbsverträgliche Größenordnung einzustufen, die keine Bestandsgefahr auslöst. Daher wird keine Gefährdung dieser strukturprägenden Versorgungsstandorte eintreten.
- Bei besonders wichtigen Anbietern für die Nahversorgung der Stadtteile werden von dem Erweiterungsvorhaben dagegen nur geringe Auswirkungen ausgehen, zum einen da hier bereits eine große Distanz zum Vorhabenstandort vorliegt, zum anderen da hier unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden (Versorgungseinkauf aus dem gesamten Stadtgebiet durch Aldi, Nahversorgung für die Wohnbevölkerung der Stadtteile). Die Umsatzumverteilungsquote zu Lasten von Anbietern in solchen wohnortnahen Streulagen liegt bei unter 1 %. Somit sind bei diesen nahversorgungsrelevanten Anbietern keine Betriebsaufgaben als Folge der Aldi-Erweiterung zu erwarten.
- Die durch die Nonfood-Sortimente in der Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind minimal, da sich die Nonfood-Sortimente bei Aldi durch die Erweiterung des Verkaufsraums nicht erweitern werden. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen (in erster Linie auf Lidl, darüber hinaus auch auf Supermärkte, Drogerie- und Textilfachmärkte). Gefährdungen von Fachanbietern für die zu erwartenden Nonfood-Sortimente sind nicht absehbar. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen sind diesbezüglich nicht zu erwarten. (GMA, Dezember 2018, S. 33)

Unter Berücksichtigung der geplanten Bestandsänderungen in Neckargemünd (Neuansiedlung von EDEKA und Erweiterung von REWE) ergeben sich rein rechnerisch noch niedrigere Umverteilungsquoten gegen Wettbewerber in Neckargemünd, da sich mit Realisierung der beiden Planungen der vorhandene Bestand – und somit die Anzahl der Wettbewerber, gegen die der Umsatzzuwachs bei Aldi umverteilt wird – vergrößert. Es ist davon auszugehen, dass sich in Neckargemünd die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln durch die beiden Vorhaben von EDEKA und REWE um rund 3,0 Mio. € erhöht (unter Berücksichtigung von gegenseitigen Kannibalisierungseffekten der

beiden Supermärkte). Hieraus errechnet sich dann für das Aldi-Vorhaben eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von knapp über 1 %.

Zusammenfassend sind in Folge des Erweiterungsvorhabens von Aldi keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand, die städtebaulichen Strukturen in der Stadtmitte oder auf die Nahversorgungsstrukturen in Neckargemünd festzustellen. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands werden durch das Vorhaben nicht gefährdet.

9.6. Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte laut GMA zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere ausschlaggebend, dass es sich bei dem Vorhaben von Aldi um eine Erweiterung eines bestehenden Anbieters mit dabei gleichbleibender Sortimentsstruktur handelt. Außerhalb von Neckargemünd löst das Modernisierungsvorhaben von Aldi daher nur sehr geringe Auswirkungen auf den Wettbewerb aus. Die Umsatzumverteilungsquoten belaufen sich im Höchstfall auf max. 1 – 2 % (Neckarsteinach) in den meisten Kommunen hingegen auf unter 1 %.

Auch unter Berücksichtigung von möglichen kumulierenden Wirkungen des Vorhabens mit der geplanten Erweiterung von REWE und der Neuansiedlung von EDEKA in Neckargemünd sind durch das Vorhaben von Aldi keine Beeinträchtigungen der Bestandsstrukturen absehbar. Zwar könnte das Erweiterungsvorhaben des REWE-Markts auch Kundenzuführungseffekte für den benachbarten Aldi-Markt bewirken, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die gesteigerte Attraktivität des REWE-Markts insbesondere Umsatzumverteilungen bei besonders nahen oder systemgleichen Anbieter bewirken wird (also v. a. bei Aldi, Lidl und dem zwischenzeitlich eröffneten neuen EDEKA-Supermarkt). Somit geht ein erheblicher Teil der zu erwartenden Mehrumsätze bei REWE / Aldi nicht zu Lasten von auswärtigen Anbietern, sondern vielmehr zu Lasten von Anbietern in Neckargemünd selbst.

Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen kann daher ausgeschlossen werden. Dies trifft im besonderen Maße auf die zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden zentralen Orten zu:

- *Im Oberzentrum Heidelberg werden zentrale Versorgungsbereiche (Altstadt, Stadtbezirkszentren, Stadtteilzentren) allenfalls im sehr geringen Umfang betroffen. Ursächlich dafür sind v. a. die bereits erhebliche Entfernung (rund 10 km) von Neckargemünd nach Heidelberg sowie das umfangreiche und ausdifferenzierte Angebot an Lebensmittelmärkten in der Großstadt. Das dem Vorhabenstandort nächstgelegene Stadtteilzentrum ist die Ortsmitte von Ziegelhausen (C-Zentrum) (von Neckargemünd per Straße rund 7 km entfernt). Hier liegen keine Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt in Kleingemünd vor, da Ziegelhausen selbst über einen Aldi-Markt verfügt. Somit sind in allen zentralen Versorgungsbereichen von Heidelberg keine Auswirkungen durch das Vorhaben in Neckargemünd mehr nach-*

weisbar (Umsatzumverteilungsquoten gegen Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen im Bereich unter 1 %).

Auch strukturprägende Lebensmittelmärkte an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden von dem Vorhaben nicht gefährdet. Die stärksten Auswirkungen wird das Vorhaben auf die Ziegelhäuser Aldi-Filiale sowie auf den neuen REWE-Supermarkt in Schlierbach zeigen, wobei auch hier angesichts der hohen Leistungskraft dieser Anbieter und der absolut sehr geringen Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben keine Bestandsgefährdung absehbar ist (Umsatzumverteilung max. 1 – 2 %).

- Im Kleinzentrum Neckarsteinach wird die Nahversorgungsstruktur maßgeblich von einem Kombistandort von EDEKA-Supermarkt und Netto-Discounter im Südosten der Kernstadt geprägt, der ca. 5 – 6 km entfernt vom Vorhabenstandort in Neckargemünd liegt. Die Nahversorgung wird durch kleinere Anbieter (v. a. Lebensmittelhandwerk) unterstützt. Ein zentraler Versorgungsbereich i. S. des BauGB besteht in Neckarsteinach nicht. In Folge der Aldi-Erweiterung sind bei den vorhandenen Anbietern in Neckarsteinach Umsatzumverteilungen von höchstens 1 – 2 % absehbar. Hieraus sind keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur zu schlussfolgern.
- Das Kleinzentrum Schönau liegt mit ca. 8 – 14 km Entfernung bereits am äußersten Rand des Verflechtungsgebiets des Vorhabens und wurde nur aufgrund der bestehenden Pendlerverflechtungen bzw. der Agglomerationsvorteile, die der Kleingemünder Aldi-Discounter und der künftig modernisierte REWE-Supermarkt bieten, noch im Einzugsgebiet berücksichtigt. Im Stadtgebiet von Schönau sind zwei moderne Discounter in Gewerbegebietslage vorhanden, auf die sich eventuelle Umsatzzumlenkungen in Folge der Aldi-Vergrößerung in Neckargemünd richten werden. Von Bestandsgefährdungen ist jedoch in keinem Fall auszugehen (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote unter 1 %). In der Schönauer Stadtmitte weisen der vorhandene Supermarkt und die kleineren Anbieter dagegen schon konzeptbedingt kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben auf, sodass sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schönau ebenfalls keine Auswirkungen mehr zeigen werden.
- Aus den Gemeinden Bammental und Wiesenbach ist der Vorhabenstandort nördlich des Neckars ungünstig zu erreichen, jedoch kann er mit Agglomerationsvorteile aus der Nähe zu REWE, Lidl und dm punkten. Angesichts des eigenen Besatzes mit leistungsstarken Lebensmittelmärkten (darunter auch eine Aldi-Filiale) sind aus Bammental und Wiesenbach aber letztlich nur mäßige Umsatzzuflüsse nach Neckargemünd zu erwarten. Umsatzverluste aus der Modernisierung des Neckargemünder Aldi-Marktes betreffen in erster Linie die Bammentaler Aldi-Filiale. Die Umsatzumverteilungsquote bei Lebensmittelmärkten in Bammental und Wiesenbach als Folge einer Erweiterung des Neckargemünder Aldi-Marktes beläuft sich im Durchschnitt auf unter 1 %. Damit werden dort weder die Ortsmitte von Bammental und Wiesenbach noch die örtlichen Nahversorgungsstrukturen von Vorhaben in Neckargemünd wesentlich tangiert.

- Aus den Gemeinden Lobbach und Schönbrunn beträgt die Distanz zum Vorhabenstandort bereits mehr als 10 km. Die dortige Bevölkerung ist überwiegend zu anderen, besser erreichbaren Standorten (z. B. Eberbach, Bammental / Wiesenbach, Aglasterhausen) orientiert, sodass sich durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi keine nachweisbaren Auswirkungen mehr auf die dortigen Lebensmittelanbieter einstellen werden. Die Versorgungsstrukturen bleiben in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. (GMA, Dezember 2018, S. 35f)

9.7. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Kongruenzgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Neckargemünd, die als Unterzentrum ausgewiesen ist. Demnach wird das Konzentrationsgebot erfüllt.

Zentralitätsgebot

Die Anforderungen des Zentralitätsgebots werden erfüllt: Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Unterzentrums Neckargemünd hinaus. Bereits 68 % der Umsätze des erweiterten Aldi-Marktes werden mit Kunden aus der Standortkommune Neckargemünd erzielt. Aus dem übrigen zugeordneten Nahbereich (Bammental, Wiesenbach, Gaiberg) resultieren weitere 10 % der Umsatzerwartung. In Summe stammen somit mindestens 78 % (also mehr als 70 %) der Umsätze des erweiterten Aldi-Markts in Neckargemünd aus dem zugeordneten Nahbereich. Eine Ausweitung des Einzugsgebiets in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist nicht zu erwarten, da andere Lebensmittelmärkte, die topografische Situation und die zunehmenden Entfernungen im Umland die möglichen Marktwirkungen der Aldi-Filiale in Neckargemünd beschränken.

Beeinträchtungsverbot

- Durch die Modernisierung des Aldi-Markts werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Standort-

kommune Neckargemünd oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Neckargemünd wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der Standort des Lebensmittelmarkts, der auch Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld erfüllt, zukunftsfähig aufgestellt.

- In der Standortkommune besteht ein vielfältiger, räumlich differenzierter Besatz an Lebensmittelmärkten, wobei alle großflächigen Lebensmittelmärkte als leistungsstark einzuschätzen sind. Im zentralen Versorgungsbe- reich von Neckargemünd sind derzeit keine Hauptwettbewerber ansässig, sodass die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben (im Worst Case ca. 1 %). Die in der Stadtmitte vorhandenen Anbieter sind spezialisiert und weisen somit nur begrenzte Konzept- bzw. Zielgrup- penüberschneidungen mit dem bestehenden Aldi-Discounter auf. Es sind daher keine Bestandsbeeinträchtigungen und somit auch keine städtebauli- chen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich absehbar.
- Der Aldi-Markt ist in der Neckargemünder Versorgungsstruktur bereits lang- jährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. So sind die vor- vorhandenen Wettbewerber und Nonfood-Anbieter bereits an die Präsenz von Aldi gewöhnt. Zudem soll bei dem Erweiterungsvorhaben die Sortiments- breite und -struktur des bestehenden Lebensmittelmarkts nicht verändert werden. Daher sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter absehbar; versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.
- Die übrigen angrenzenden Orte verfügen selbst über leistungsstarke Le- bensmittelmärkte oder liegen größtenteils bereits mehr als 10 km vom Planstandort entfernt. Der Anhaltswert von ca. 10 % Umsatzverlust im vor- habensspezifischen Sortiment wird in allen umliegenden Kommunen weit un- terschritten. Wesentliche Auswirkungen in diesen Städten und Gemeinden können deshalb ausgeschlossen werden.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden somit erfüllt.:

Integrationsgebot

Der Bestandstandort des Aldi-Markts befindet sich in der Kernstadt von Neckargemünd im bestehenden Siedlungsgebiet. Eine fußläufige Erreichbar- keit aus Wohngebieten ist problemlos möglich. Der Standort ist zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestelle ca. 200 m entfernt). Insofern kann eine siedlungsstrukturell integrierte Lage bejaht werden.

Das Integrationsgebot wird somit eingehalten.

Standort des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich außerhalb eines im Einheitlichen Regionalplan ausgewiesenen Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhan- delsgroßprojekte und ist daher mit seinen angestrebten Verkaufsfläche von 1.200 m² an dem Standort eigentlich nicht zulässig.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs handelt. Dieser wurde an diesem Standort rechtmäßig errichtet, er überschreitet bereits heute die Grenze zur Großflächigkeit. Das Erweiterungsvorhaben dient in erster Linie einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums, einer verbesserten Warenpräsentation und einer optimierten Bewirtschaftung des Ladenlokals, jedoch nicht einer Ausweitung der Sortimente. So handelt es sich bei dem betreffenden Markt um eine Filiale eines in der Region mehrfach vertretenen Lebensmittelunternehmens, dessen standardisiertes Sortiment auch nach Erweiterung nicht vom üblichen Konzernstandort abweichen wird.

Der Lebensmittelmarkt dient an seinem wohnortnahen Standort der Nahversorgung von Kleingemünd und löst keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Neckargemünd oder anderen Kommunen aus. Somit kommt die Ausnahmeregelung des ERP in Z 1.7.3.1 Abs. 2 in Betracht.

Agglomerationswirkung

Gemäß dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein sind „Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, (...) wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen“.

Bei der Ermittlung der Umsatzerwartung und der möglichen Auswirkungen auf konkurrierende Anbieter und die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum wurden die Agglomerationsvorteile des Vorhabenstandorts mit dem benachbarten REWE-Markt, welcher ebenfalls modernisiert werden soll, beachtet. So ist die bestehende Bündelung von Aldi und REWE in Neckargemünd nicht nur Ursache für das ungewöhnlich große Einzugsgebiet (in dem ansonsten auch andere leistungsfähige Lebensmittelmärkte vorhanden sind) sondern auch für die Ansprache von Kunden aus Bammental und Wiesenbach (wo auch eine Aldi-Filiale in verkehrsgünstiger Lage etabliert ist). Die Agglomeration von Aldi und REWE an sich kann nicht mehr vermieden werden, da sie bereits besteht.

Auch unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkungen am Vorhabenstandort werden laut GMA die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots eingehalten. Damit entspricht das Vorhaben auch dem Ziel 1.7.4.1 (Einzelhandelsagglomeration) des Einheitlichen Regionalplans.

10. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

STADT NECKARGEMÜND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NECKARSTEINACHER STRASSE 23- 25 – ÄNDERUNG 1“

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße 23-25“ ist für seinen Geltungsbereich als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Der Ursprungsbebauungsplan wird somit für diesen Teilbereich durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Die 1. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Neckarsteinacher Straße 23-25 bleibt jedoch für das Flurstück 3181 weiterhin gültig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienendem großflächigen Einzelhandel einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- Einzelhandel für Lebensmittel und sonstiger Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²
- die dem Einzelhandel zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Einfahrten.

Von der insgesamt maximal zulässigen Verkaufsfläche darf maximal ein Anteil von 15 % durch über die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren hinausgehende zentrenrelevante Sortimente beansprucht werden.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, für Stellplätze und ihre Einfahrten sowie für sonstige privaten Verkehrsflächen überschritten werden.

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist im Bereich der festgesetzten Baulinie an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

auf 58 m begrenzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten sind innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Stellplatzflächen sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen - wasserdurchlässig zu befestigen.
- 5.2 Die Verwendung fester Brennstoffe ist unzulässig.
- 5.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warm-weißen LEDs oder andere Lampen mit entsprechender Wirkung auf Insekten zum Einsatz kommen. Die Abstrahlrichtung der zu installierenden Beleuchtungselemente ist nach unten auszurichten.
- 5.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- 5.5 Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust unverzüglich durch großkronige Laubbäume der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen.
- 6.2 Je 5 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.
- 6.3 Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer autochthonen Blütmischung, deren Zusammensetzung im Hauptanteil aus Blütenpflanzen und nicht aus Sukkulenten besteht, zu begrünen; die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- 6.4 40 – 60 % der nicht überbauten und nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten nutzbaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen mit Offenlandcharakter (Gräser, Stauden) anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit standortgerechten

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.5 Das Anpflanzen nicht heimischer Bodendecker (z.B. Cotoneaster) sowie von Koniferen (einschließlich Thuja) ist unzulässig.

6.6 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

7.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufkante oder Attika der Gebäudefassade nicht überragen.

7.3 Sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig. Unzulässig sind zudem indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis maximal 1 m Höhe, ansonsten bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Abweichend davon ist bei einem Versatz von mind. 1,50 m in das Grundstück Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE

Immissionsschutz

Das Sondergebiet ist hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die im Sondergebiet auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –
Änderung 1“* *Satzungsfassung vom 28.09.2021*

hingewiesen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

Artenliste

Zur Bepflanzung der Freiflächen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Besenginster	Cytisus scorpiarius
Hartriegel	Cornus sanguinea

*Stadt Neckargemünd, Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neckarsteinacher Straße 23-25 –
Änderung 1“*

Satzungsfassung vom 28.09.2021

Hasel	Coryllus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna / oxyacantha
Wildrose	Rosa canina / rubiginosa