STADT NECKARGEMÜND

Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.10.2018

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@planer-ka.de
www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	24.10.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	02.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB		–
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom	12.04.2018
		bis	27.04.2018
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	17.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	02.08.2018
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	13.08.2018
		bis	14.09.2018
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	30.07.2018
		bis	14.09.2018
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	20.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	06.12.2018

Satzung

über den Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Neckargemünd hat am … aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)) den Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 31.10.2018 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 31.10.2018
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 31.10.2018
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 31.10.2018

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 31.10.2018
E	Begründung	in der Fassung vom 31.10.2018

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neckargemünd, den …

……

Frank Volk, Bürgermeister

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

Neckargemünd, den …

……

Frank Volk, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 500

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt als Vollsortimenter) sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel- und Getränkemarkt, einschließlich Backshop und mit weiteren verbrauchermarkttypischen Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m²
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.
- Anlagen für sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

Als **Bezugshöhe** (BZH) gilt die Höhe des Fertigfußbodens. Sie ist als Obergrenze im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die **Wandhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe (WH) darf mit gebäudetechnischen Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,0 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Durch die **Grundflächen** der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Gebäude darf jedoch 50 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie dürfen gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden durch untergeordnete Vorbauten im Sinne des § 5 (6) Nr. 2 LBO (maximal 1,50 m auf 5 m Länge) und Dachüberstände bis maximal 0,50 m.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
[§ 9 (1) Nr. 4, § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO]
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauGB sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, soweit zwingende technische Erfordernisse gegeben sind.

5 Von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]
Die gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen, die über die Erdoberfläche ragen (Gebäude und sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Werbeanlagen und Einfriedungen) freizuhalten.

6 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Etwaige Unterteilungen – auch zwischen Verkehrsfläche und der für Straßenbegrünung vorgesehenen Fläche – sind nicht verbindlich. Entlang der B 45 ist – mit Ausnahme der Umspannstation – ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

7.1 Artenschutz
Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Bei Rodungen angefallenes Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.
Wiesenflächen und aufkommende krautige Vegetation ist ab Beginn der Vegetationsperiode im Vorfeld der Baumaßnahmen bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

7.2 Schutz des Grundwassers
Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralen Materialien (ohne Anteile an Schwermetallen, wie z. B. Kupfer, Blei, Zink und vergleichbare Stoffe) bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung aufweisen.

7.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Anfallendes Niederschlagwasser ist – ggf. nach Vorbehandlung – über die Vorflut zu beseitigen. Durch Kfz-Verkehr und vergleichbare Nutzungen verschmutztes Niederschlagswasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.

7.4 Leuchtmittel
Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (Farbtemperatur <3000° K) mit vorwiegend nach unten gerichtetem Licht-kegel und insektendicht schließendem Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C zu verwenden.

8 Leitungsrecht [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
Im Planteil sind folgende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neckargemünd festgesetzt:
- Abwasserkanal
- Gas-Versorgungsleitung
- Wasser-Zubringerleitung

Diese Leitungsanlagen müssen jederzeit für Inspektion, Wartung und Reparaturen frei zugänglich sein und von Überbauungen und Materiallagerung freigehalten werden. Bauwerke, Fundamente und Baumpflanzungen müssen einen lichten Mindestabstand zur äußeren Leitung von mehr als 2,50 m einhalten, Zäune von mehr als 1,00 m.

9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Die nicht für das Marktgebäude und für befestigte Flächen benötigten Bereiche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Anwendung der Pflanzliste (Hinweise, Ziffer 4) wird empfohlen.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt. [§ 9 (7) BauGB]

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** [§ 74 (1) Nr. 1 LBO]
Zulässig sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 **Werbeanlagen** [§ 74 (1) Nr. 2 LBO]
Die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen darf max. 10 % der Fassadenfläche betragen. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über den oberen Wandabschluss bzw. die Oberkante der Attika des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, hinausragen. Zulässig sind:
- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden
- Frei stehende Fahnen
- 2 Stelen im Einfahrtsbereich
- 1 Pylon mit einer max. Höhe von 8,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände)

3 **Einfriedungen** [§ 74 (1) Nr. 3 LBO]
Einfriedungen sind nur in Form von Draht- / Metallzäunen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

Teil D – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde 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 Eingriffen in den Untergrund ist die Entsorgung des angefallenen Materials fachgutachterlich zu begleiten.

Sofern der bei den Aushubarbeiten anfallende Boden wieder auf dem Flurstück verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet/verwertet werden muss, ist für diese Böden eine Deklarationsanalyse nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial durchzuführen und eine passende Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) zu ermitteln.

Werden bei den Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen im Untergrund festgestellt, die geruchlich und/oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Da es sich hier um eine ehemalige Lederfabrik handelt, ist bei Eingriffen in den Untergrund der Arbeitsschutz entsprechend zu berücksichtigen. Es können Lederreste im Bodenkörper angetroffen werden und somit ist eine mögliche Kontamination mit Milzbranderregern nicht auszuschließen. Falls Lederreste angetroffen werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, das Gewerbeaufsichtsamt (Herr Albert -2159) und das Gesundheitsamt (Frau Dr. Knorr -1818) unverzüglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

3 Gewässer

3.1 Gewässerunterhaltung

Im Bereich des Flurstücks 345/7 befindet sich eine befestigte Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Gewässerunterhaltung des Landesbetriebs Gewässer zum Gewässer. Diese Zufahrt ist jederzeit – auch während Bauarbeiten – freizuhalten.

3.2 Hochwasser

Die Karl-Landsteiner-Staße grenzt an ein Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}). Das festgesetzte Sondergebiet ist dadurch nicht berührt. Bei extremem Hochwasser kann eine begrenzte Überflutung der Bauflächen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen [3].

Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern [§ 78b (2) WHG]. Nach § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Im Sinne der Bauvorsorge sollten Gründung, Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Führung von Leitungen auf mögliche Hochwasserereignisse abgestimmt sein.

4 Anpflanzungen

Artenliste 1

Verwendung gebietsheimischer Gehölze[+] bei Pflanzungen im Plangebiet Karl-Landsteiner-Straße

Wissenschaftlicher Name	**Deutsche Name**	**Verwendung**	
		Hecken, Gebüsche	Einzel-bäume
Acer platanoides	Spitzahorn *		x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *		x
Betula pendula	Hängebirke *		x
Carpinus betulus	Hainbuche *		x
Castanea sativa	Edelkastanie *		
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	x	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	
Fagus sylvatica	Rotbuche *		x
Frangula alnus	Faulbaum	x	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche *		x
Populus tremula	Espe *		x
Prunus avium	Vogelkirsche *		(x)
Prunus spinosa	Schlehe	x	
Quercus petraea	Traubeneiche *		x
Quercus robur	Stieleiche *		x
Rosa canina	Echte Hundsrose	x	
Salix caprea	Salweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	x	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x
Ulmus glabra	Bergulme		x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2

Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

[+] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

5 Invasive Arten / Neophyten

Im Plangebiet befindet sich ein Bestand des Japanischen Staudenknöterichs *(Fallopia japonica).* Die Art gilt als gebietsfremde, invasive Art, die unerwünschte Auswirkungen auf andere Arten, Lebensgemeinschaften oder Biotope hat. Um eine weitere Verbreitung der Art über Rhizome und Sprossteile mit Erdaushub zu verhindern, müssen die belasteten Erdbereiche sicher entsorgt werden. Es können auch geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung (mehrmalige Mulchmahd vor allem im Mai/Juni, Ausreißen, Beschattung durch Weidenspreitlage, Abdecken mit Folie, Heißdampf, Beweidung) in Abstimmung mit allen Beteiligten erfolgen.

6 Leitungstrassen

Bepflanzungen wie größere Büsche und Bäume direkt über Versorgungsleitungen sind gemäß DVGW GW 125 nicht zulässig. Die Trassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten oder durch Schutzmaßnahmen in Form von Schutzrohren oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe zu sichern.
Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die Gasleitungen tangieren, sind die Stadtwerke Neckargemünd GmbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.
Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Leitungen ist die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort einzuholen.

7 Pflichten des Eigentümers [§ 126 BauGB]

Straßenbeleuchtungsmasten und Beleuchtungskörper sowie das Verlegen von Anschlusskabeln sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

8 Brand- und Katastrophenschutz

Für die Löschwasserversorgung sollte über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen und darf in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VWV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.

9 Immissionen

9.1 Immissionen aus gewerblichen Nutzungen

Der Nachweis für die Einhaltung der TA Lärm einschließlich der dafür erforderlichen Vorkehrungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

9.2 Bahnbetrieb

Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.
Im Falle der Einrichtung von erforderlichen Schutzmaßnehmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen.

10 Normen

Sofern im Bebauungsplan auf technische Regelwerke (z. B. DIN, TA Lärm, BImSchV) Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten im Rathaus, Neckargemünd, Bauamt, einsehbar.

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

Die Stadt Neckargemünd weist in ihrer Funktion als Unterzentrum zwar ausreichend Flächen für die Nahversorgung auf, ist jedoch im Vergleich mit anderen ähnlich strukturierten Gemeinden unterdurchschnittlich ausgestattet. Darüber hinaus ergeben sich bei den Einzelhandelsflächen vor allem hinsichtlich der Verteilung innerhalb des Stadtgebiets strukturelle Ungleichgewichte.

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Neckargemünd besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung. Ein zusätzlicher Standort in der Nähe des Stadtkerns würde den Kaufkraftabfluss insgesamt verringern und die Versorgung der links des Neckars befindlichen Stadtteile verbessern.

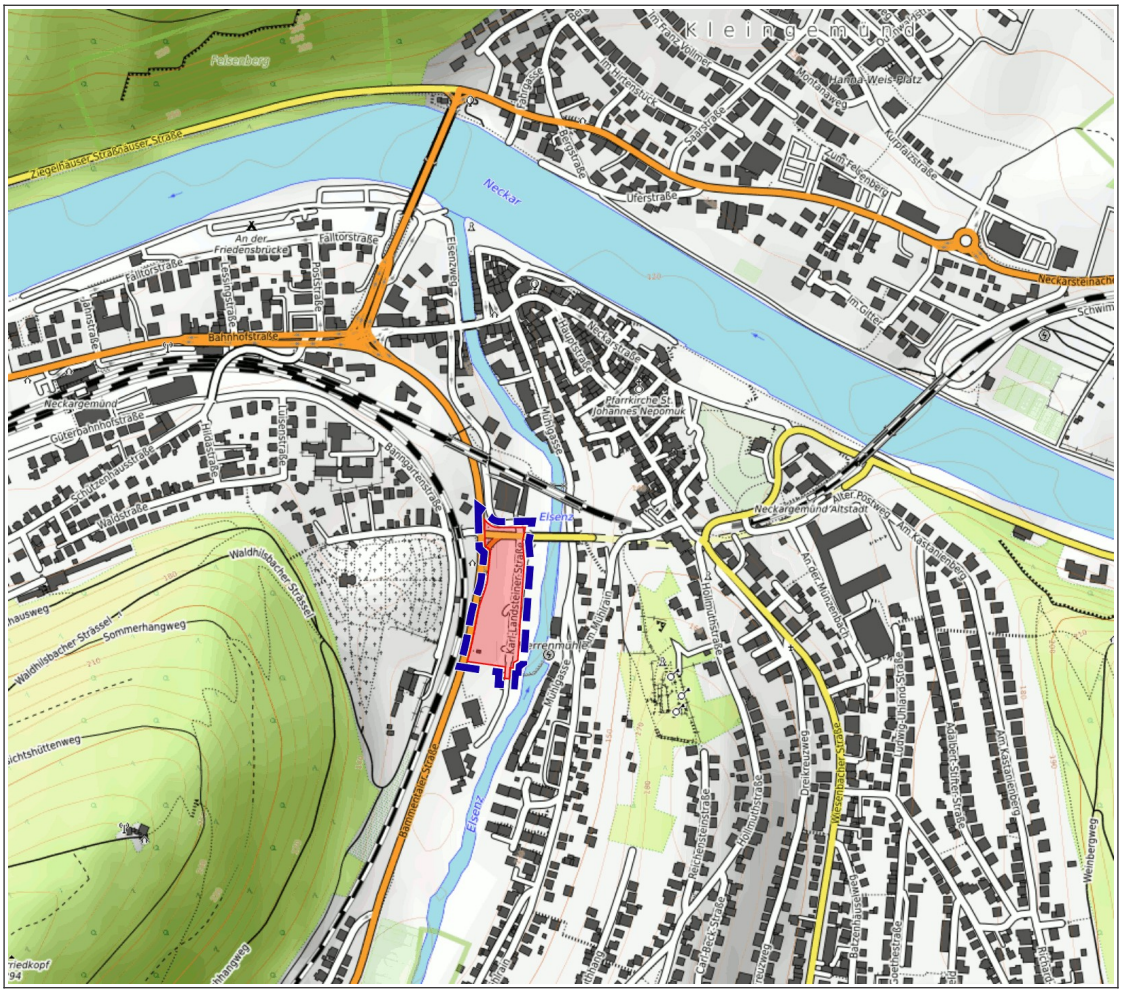

Abbildung 1: Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet
Kartendaten: © Openstreetmap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Vor diesem Hintergrund soll auf einem ca. 7.440 m² großen unbebauten Grundstück zwischen *Bammentaler Straße* (B 45) und der *Karl-Landsteiner-Straße* am Abzweig zum *Hollmuth-Tunnel* ein Verbrauchermarkt* errichtet werden. Zusätzlich soll zur besseren städtebaulichen Integration die Ansiedlung von (Anlagen für sportliche Zwecke (Fitnesscenter) ermöglicht werden. Durch seine verkehrsgünstige Lage südlich der Innenstadt und den Grundstückszuschnitt, eignet sich die Fläche sehr gut für einen Einzelhandelsstandort.

Das Grundstück ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Elsenz“. Nach geltendem Planungsrecht ist das im Sinne raumordnerischer Kriterien „großflächige“ Vor-

* Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 4.999 m²

haben an dieser Stelle allerdings wegen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan soll deshalb im betreffenden Teilbereich durch einen dem Vorhaben angepassten Bebauungsplan ersetzt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) durchgeführt.

2 Lage, Abgrenzung und Topografie

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m südlich des Stadtzentrums an der B 45 (Bammentaler Straße). Im Norden bildet die Bürgermeister-Müßig-Straße, im Osten die Karl-Landsteiner-Straße die Abgrenzung. Der Grundstückszuschnitt beschreibt annähernd ein langgezogenes Rechteck. Neben den von der Planung des Einzelhandelstandortes betroffenen Grundstücken wurden auch Nachbargrundstücke – insbesondere die Verkehrsflächen – in den Geltungsbereich einbezogen, soweit sie von der Planung mittelbar betroffen sein können. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,20 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 30 (S) (Teilfl.), 30/7 (S, Teilfl.), 345, 345/4 (Teilfl.), 345/5, 345/6 (S). Im Süden ist das Gelände gegenüber der Karl-Landsteiner-Straße leicht erhöht; östlich davon fällt das Gelände in Richtung Elsenz ab. Ansonsten weist die Topografie nur geringe Höhenunterschiede auf.

3 Planungsrecht

3.1 Regionalplanerische Vorgaben

Neckargemünd ist als Unterzentrum ausgewiesen und liegt an der großräumigen Entwicklungsachse Mannheim – Heidelberg – Sinsheim / Eberbach[1]. Dem regionalplanerischen Ziel einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen steht die potenzielle Gefahr einer Aushöhlung bestehender Versorgungsstrukturen durch extensive Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte auf der „grünen Wiese“ entgegen. Zur Vermeidung solcher Nachteile ist die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten an eine Reihe von Vorgaben gebunden. Dazu zählen

- das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, wonach die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Orte einer bestimmten Zentralitätsstufe begrenzt wird,
- das Kongruenzgebot, nach dem die Ansiedlung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion bzw. dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss,
- das Beeinträchtigungsverbot, wonach die Ansiedlung die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen darf und
- das Integrationsgebot, wonach eine Ansiedlung nur an städtebaulich integrierten Standorten bzw. in Siedlungsbereichen oder vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zulässig ist.

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen baulichen Anlagen zu Einzelhandelsgroßprojekten sowie für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen zu Sondergebieten bzw. Kerngebieten für großflächigen Einzelhandel.

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet der Elsenz“, rechtskräftig seit 09.12.1983, setzt innerhalb der für den Einzelhandel vorgesehenen Fläche ein Sondergebiet (*SO1*) fest. Zulässig sind zweckgebundene, bauliche und sonstige Anlagen, die für die Unterbringung des Rettungsdienstes und Katastrophenschutzes erforderlich sind, wie z. B. Schulungs-, Versammlungs- und Lagerräume für technische Geräte, Unterstellungshallen für Einsatzfahrzeuge usw. Zulässig ist darüber hinaus ein „Haus der Jugend“. Für das Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 10 m

über dem Niveau der B 45 festgesetzt. Ein ca. 13 m breiter Streifen und damit untergeordneter Teil der Fläche (südlich der Umspannstation) ist als Gewerbegebiet (*GE1*) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 einer GFZ von 2,2 und einer Gebäudehöhe von maximal 17 m über der B 45 festgesetzt. Die Fläche beidseitig der Nutzungsgrenze zwischen *GE* und *SO1* liegt außerhalb des Baufensters, ist also nicht überbaubar. Die Fläche östlich der *Karl-Landsteiner-Straße* ist als Sondergebiet (*SO2*) festgesetzt. Sie dient zu Übungszwecken für die in *SO1* vorgesehenen Nutzungen des Rettungsdienstes und Katastrophenschutzes. Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen, entlang der B 45 ist eine Baumreihe festgesetzt.

3.3 Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der neu aufzustellende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den in Ziffer 3.2 genannten Bebauungsplan *„Gewerbegebiet an der Elsenz“*. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans *„Karl-Landsteiner-Straße“* bleibt der alte Bebauungsplan weiterhin rechtskräftig.

Der Bebauungsplan *„Karl-Landsteiner-Straße“* setzt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest, in dem ein Verbrauchermarkt als großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel und Getränke) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Fitnesscenter) möglich sind. Festgesetzt werden in der Sondergebietsfläche eine durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche sowie Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze). Die GRZ von 0,4 darf durch mitzurechnende Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden. Im Westen wird wegen der vorhandenen Umspannstation eine kleine Fläche als Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung wird im Süden ein Einzelhandelsbetrieb – ggf. mit weiteren zulässigen Nutzungen – entstehen, für den im Nordteil die notwendigen Stellplätze angeordnet sind.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als geplante gewerbliche Fläche dargestellt. Das geplante Sondergebiet kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP ist im Verfahren gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan ist über die Anpassung des Flächennutzungsplanes zu informieren.

3.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme auf einem städtebaulich integrierten Standort, auf dem bereits Baurecht besteht und der zugunsten einer verbesserten Nahversorgung der Bevölkerung als Standort für den Einzelhandel entwickelt werden soll. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn darin eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Die überbaubare Grundfläche liegt im vorliegenden Fall deutlich unter diesem Schwellenwert. Allerdings ist gemäß Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Ziffer 18.8 in Verbindung mit 18.6, zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO 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. Im vorliegenden Fall liegt die Summe der Geschossflächen über dem Schwellenwert von 1.200 m². Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des

Einzelfalls gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Erst wenn durch die Vorprüfung gesichert ist, dass von dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen ausgehen, sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

4 Örtliche Gegebenheiten

Abbildung 2: Vogelperspektive, Kartendaten © GeoBasis-DE/BKG (© 2009 Google) Deutschland

4.1 Gebietsbeschreibung

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich befestigte Parkplätze, die derzeit nicht genutzt werden. Beim nördlichen Bereich handelt es sich um eine mit Hecken und Einzelgehölzen bestandene Wiesenfläche. Südlich des Grundstücks befinden sich die Firmengebäude der Ortho-Clinical Diagnostics GmbH und Endocon Medizintechnik. Östlich der *Karl-Landsteiner-Straße*, die als Stichstraße mit Wendeschleife zu den Bürogebäuden führt, beginnt der Auenbereich der Elsenz. Östlich der Elsenz grenzen Wohngebiete an. Nördlich der *Bürgermeister-Müßig-Straße* befindet sich ein kleinerer Baumarkt (Profi-Markt).

4.2 Bewertung des Grünbestands

Der Grünbestand innerhalb des Plangebiets ist fragmentarisch ausgebildet. Der Parkplatz ist mit Gebüschen und kleineren Bäumen umsäumt, entlang der Verkehrsflächen zieht sich eine geschnittene Hecke, die im Norden und Osten größere Lücken aufweist. Das Elsenz-Ufer ist gut als Weichholzaue ausgebildet [13].

4.3 Boden und Grundwasser

Unter flächendeckend vorhandenen anthropogenen Auffüllungen bis zu 4,0 m unter GOK (im Regelfall 1–2 m unter GOK), die aus Sanden, Kiesen und Schluffen mit Fremdbestandteilen besteht, wurden Schluffe bzw. schluffige Sande erschlossen [9]. Der Abstand zum Grundwasser ist annähernd gleichzusetzen mit dem mittleren Wasserspiegel der Elsenz und damit unterhalb der Gründungssohle des Vorhabens. Örtlich kann ein Vorkommen von Schicht- und Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine Wasserhaltung ist aber nicht erforderlich.

4.4 Abfalltechnische Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Altlastenkataster unter nachfolgender Bezeichnung als altlastenverdächtige Fläche verzeichnet ist.
Lederfabrik, Bammentaler Str. 15 Objektnummer: 04808-000
Die Lederfabrik ist für das Schutzgut Grundwasser mit dem Handlungsbedarf „B“ und dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ auf Beweisniveau 2, bewertet.
Aufgrund der Mischproben, die nach VwV Boden zusammengeführt wurden, sind die Bodenproben als Z2 (Chrom, Kupfer) bzw. Z1.2 (PAK) einzustufen [9]. Böden mit der Einstufung Z1.2 eignen sich unter entsprechenden Vorkehrungen und Bedingungen zum Wiedereinbau. Die Böden sind aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften in Verbindung mit der geplanten Nutzung der Deponieklasse DK0 zuzuordnen*, dürfen jedoch nicht in einer Rekultivierungsschicht eingebaut werden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden–Mensch sowie Boden–Grundwasser ist ausgeschlossen. Die Böden können somit, soweit sie nicht ausgebaut werden müssen, vor Ort verbleiben.

4.5 Hochwasser

Gemäß der Hochwasserrisikokarte [3] ist innerhalb des Plangebiets nicht mit Hochwasserereignissen (HQ_{100}) zu rechnen. Ein Teil der *Karl-Landsteiner-Straße* und Teilflächen von Flst. 345/4 können durch extreme Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}) betroffen sein. Durch die vorzunehmenden Auffüllungen auf dem Grundstück ist das Risiko jedoch auch bei extremen Hochwasserereignissen gemindert.
Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (3) WHG ist in Abstimmung mit dem Landratsamt – Wasserrecht aufgrund der Tatsache, dass der Planbereich bereits durch einen älteren Bebauungsplan überplant war, in Aussicht gestellt. Die überbaubaren Flächen liegen einschließlich der angrenzenden bestehenden Straße außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

4.6 Verkehr

Durch die Lage an der B 45 (Sinsheim – Michelstadt) und der K 13, die über den Hollmuth-Tunnel mit dem östlichen Stadtteil verbindet, ist das Grundstück gut erschlossen. Westlich der B 45 befindet sich die Bahnstrecke Sinsheim – Heidelberg / Neckarelz. Die Zu- und Abfahrt für Kunden und die Anlieferung erfolgen über die *Karl-Landsteiner-Straße*.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser und Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der Bammentaler Straße ein Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb der Fläche verläuft ein Mischwasserkanal DN 300.
Parallel zur Karl-Landsteiner-Straße verläuft ebenfalls ein Mischwasserkanal, DN 300, in ca. 2 m Tiefe. Er wird durch den geplanten Straßenausbau nicht tangiert.

---

* Behandlung wie unbelasteter Boden

Parallel zum Mischwasserkanal entlang der Bammentaler Straße verlaufen eine Wasserzuführungleitung DN 200 sowie eine Gas-Versorgungsleitung DN 200. In den angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich Kabel für die Stromversorgung und Leitungen der Telekom. Am Rand des Vorhaben-Grundstücks befinden sich Beleuchtungsmasten einschließlich unterirdischer Stromversorgung.

5 Einzelhandel / Belange der Raumordnung

5.1 Einzelhandelsbestand

In Neckargemünd ist die besondere siedlungsstrukturelle bzw. topografische Situation zu berücksichtigen. Südlich des Neckars wohnen 86 % der ca. 13.300 Einwohner, während sich die Einzelhandelsflächen (*Rewe*, *Aldi*, *Lidl*, *dm*) auf der gegenüberliegenden Seite (Kleingemünd) konzentrieren. Auf der Südseite liegt die Altstadt mit kleinteiligem Handels- und Dienstleistungsbesatz. Größere Verkaufsflächen bieten lediglich *PENNY*, *Netto* sowie *nah und gut*, die teilweise jedoch hinsichtlich Struktur und Handelsfläche nicht heutigen Anforderungen entsprechen.

5.2 Geplanter Standort

Der geplante Standort zeichnet sich durch seine gute Lage nahe dem Bevölkerungsschwerpunkt und der guten Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet aus. Auch aus den in Richtung Süden gelegenen und dem Nahbereich von Neckargemünd zugeordneten Kommunen (Bammental, Wiesenbach, Gaiberg) ist die Erreichbarkeit gut. Die Versorgung der südlichen Stadtteile wird sich durch den Markt deutlich verbessern. In der Nähe ist kein zeitgemäßer oder erweiterungsfähiger Einzelhandel vorhanden. Das Vorhaben umfasst zentrenrelevante Sortimente, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Auch die zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke liegen in guter Zuordnung zum Ortskern.

5.3 Belange der Raumordnung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO wirken sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich aus. Die Regelvermutung der Großflächigkeit liegt bei 1.200 m². Im Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg (LEP) bzw. im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [1] werden als planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung großflächigen Einzelhandels folgende Beurteilungskriterien zugrunde gelegt.

- Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsgebot

Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot

Der Stadt Neckargemünd kommt die Funktion eines Unterzentrums zu. Sie stellt somit einen zentralen Ort zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung im Nahbereich dar. Durch die Funktion als Unterzentrum ist das Planungsziel des LEP bzw. Regionalplans grundsätzlich erfüllt. Ein moderater Ausbau der Einzelhandelsflächen wird die zentralörtliche Funktion stärken.

Integrationsgebot

Zu bewerten sind nach den Zielen der übergeordneten Planung die Lage des Standortes zu zentralen Versorgungsbereichen, Wohngebieten sowie seine verkehrliche Erreichbarkeit und seine städtebauliche Integration sowie Nah- und Grundversorgungsfunktion.

Der vorgesehene Standort liegt außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten Vorranggebiets für großflächigen Einzelhandel. Jedoch kommen laut Regionalplan für Sortimente der Nahversorgung auch Standorte außerhalb in Betracht, sofern sie ausschließlich der Nahversorgung dienen, städtebaulich integriert sind und keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen haben.
Durch seine gute zentrale Lage, hervorragende verkehrlicher Erreichbarkeit, sehr gute Sichtbarkeit und Exposition in Verbindung mit dem durch einen Baumarkt geprägten Standortumfeld auf der einen und dem Technologie- und Gewerbepark auf der anderen Seite liegen geeignete Standortvoraussetzungen vor.
Die durch den Neckar verursachte faktische Zweiteilung der Stadt mit den Ungleichgewichten hinsichtlich der Versorgung stellt in topografischer und siedlungsstruktureller Hinsicht eine Sondersituation dar, die bei der Beurteilung des Vorhabens angemessen zu beachten ist.
Aufgrund der schwierigen topografischen Situation ist südlich des Neckars kein ähnlich geeigneter Standort zu finden. Insofern handelt es sich bei dem Standort *Karl-Landsteiner-Straße* um den einzigen realistisch denkbaren Standort für die südlichen Stadtgebiete. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation wird dem Integrationsgebot gemäß LEP und Regionalplan entsprochen. Er würde quasi einen „Gegenpol“ zu den nicht integrierten Versorgungslagen in Kleingemünd bilden, ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Neckargemünd zu haben. In diesem Zusammenhang kann von der Ausnahmeregelung i. S. des Ziels 1.7.3.1 im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Gebrauch gemacht werden.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass über das Einfügen in das zentralörtliche System die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so zu bemessen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
Das Einzugsgebiet des Lebensmittelvollsortimenters wird durch die Wettbewerbssituation mit den umliegenden Gemeinden begrenzt. Er umfasst daher fast ausschließlich die Stadt Neckargemünd selbst. Insbesondere die südlich von Neckargemünd gelegenen Kommunen Bammental, Gaiberg und Wiesenbach gehören nicht zum Einzugsbereich, da hier bereits Einzelhandel angesiedelt ist. Auch in Neckarsteinach und in Richtung Heidelberg sind weitere Standorte vorhanden oder in Planung, sodass in Verbindung mit der räumlichen Trennungswirkung durch den Neckar auch aus dieser Richtung keine zusätzlichen Kunden zu erwarten sind. Wegen der guten Versorgungslage der südlich gelegenen Kommunen und dem Handelsbesatz der benachbarten Gemeinden im Norden bzw. Nordosten wird sich das Einzugsgebiet mit einer Umsatzleistung von 81 % im Wesentlichen auf die Stadt Neckargemünd beschränken.
Der Nahbereich weist eine überdurchschnittliche Kaufkraft auf. Die zu erwartende Umsatzleistung wird weit überwiegend in Neckargemünd selbst generiert. Die Umsatzprognose unterstreicht die fast ausschließlich auf den Nahbereich ausgerichtete Versorgungsbedeutung.

Beeinträchtigungsverbot

Vorhaben dürfen das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit es zentralen Versorgungskerns und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen. Gemessen an seiner Funktion als Unterzentrum weist Neckargemünd eine vergleichsweise geringe Ausstattung auf. Einige vorhandene Anbieter sind zudem nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Südlich des Neckars fällt Quantität und Qualität des Angebots weiter ab. In diesem Bereich könnte ein neuer Anbieter die Angebotssituation deutlich verbessern. Die zu er-

wartenden Umsatzverteilungseffekte für den Altstadtbereich sind sehr gering. Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung sind somit nicht zu erwarten.

6 Belange des Verkehrs

6.1 Verkehrsuntersuchung

Bei einer Verkehrszählung[+] wurden folgende Verkehrsstärken ermittelt:

Straßenabschnitt	Verkehrszählung 2017	Prognose 2030	Differenz
Bammentaler Straße (B 45) Nord:	23.100 Kfz/Tag	24.700 Kfz/Tag	+1.600
Bamenthaler Straße (B 45) Süd:	18.800 Kfz/Tag	20.200 Kfz/Tag	+1.400
Hollmuth-Tunnel (K 4200)	7.400 Kfz/Tag	8.200 Kfz/Tag	+800
Karl-Landsteiner-Straße (K 4200):	8.100 Kfz/Tag	9.800 Kfz/Tag	+1.700
Bürgermeister-Müßig-Straße:	1.300 Kfz/Tag	1.700 Kfz/Tag	+400
Elisabeth-Walter-Str.:	1.100 Kfz/Tag	1.300 Kfz/Tag	+200
Karl-Landsteiner-Straße:	200 Kfz/Tag	2.400 Kfz/Tag	+2.200

Durch den Verbrauchermarkt ergeben sich – bereinigt um die natürliche Verkehrszunahme – Verkehrssteigerungen von bis zu 1.200 Kfz/Tag im Abschnitt *Karl-Landsteiner-Straße* / B 45 und *Bürgermeister-Müßig-Straße*.
Aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme wurde untersucht, ob die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte weiterhin ausreichend ist [15]. Die Knotenpunkte *Bammentaler Straße* (B 45) / *Karl-Landsteiner-Straße* (L 4200) sowie *Karl-Landsteiner-Straße* / *Bürgermeister-Müßig-Straße* sind lichsignalgeregelt. Unter Beibehaltung der gegenwärtigen Umlaufzeiten ist auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei einer Festzeitsteuerung von 60 Sekunden die *Qualitätsstufe D* nach HWS gewährleistet, d. h. Der Verkehrsfluss ist noch stabil – die Knotenpunkte sind weiterhin leistungsfähig und müssen nicht ausgebaut werden. Bei einer Optimierung der Umlaufzeit ist die *Qualitätsstufe C* nach HWS erreichbar.

6.2 Abstand der Baugrenze zur Bammentaler Straße

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist zu Bundesstraßen mit Hochbauten grundsätzlich ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die vorhandenen Gebäude und die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans *„Gewerbegebiet an der Elsenz“* unterschritten. Die Baugrenze für den geplanten Einzelhandelsbetrieb hält zum Fahrbahnrand einen Abstand zwischen. 9,6 m und 11,6 m ein und rückt damit zwischen 0,5 m und 2,0 m näher heran.

6.3 Ausbau der Karl-Landsteiner-Straße

Der zum Gewerbegebiet führende Teil der *Karl-Landsteiner-Straße* weist eine Ausbaubreite von 5,0 m zuzüglich eines befestigten Randstreifens von ca. 1,1 m auf. Zur Erschließung des Markts wird dieser Abschnitt auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut. Zusätzlich wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m angelegt. Die Verbreiterung erfolgt in Richtung des Einkaufmarkts. Eine Erweiterung in Richtung Elsenz-Aue hätte nachteilige Auswirkungen auf die dortigen Grünstrukturen. Vor diesem Hintergrund ist die Richtung der vorgenommenen Verbreiterung als Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme für die vorgesehenen Eingriffe in den Naturhaushalt anzusehen. Im Süden des Marktgebäudes soll die Anlieferung erfolgen, indem die Anlieferer rückwärts in die Ladezone rangieren. Wegen des sehr geringen Verkehrsaufkommens sind die dabei entstehenden kurzzeitigen Behinderungen hinnehmbar. Der notwendige Flächenver-

[+] Am 14.12.2017 durch Köhler & Leutwein

brauch wurde mittels einer Schleppkurve untersucht. Im Ergebnis ist es wegen des Platzbedarfs erforderlich, den Straßenabschnitt im Bereich der Anlieferzone auf 7,0 m zu verbreitern.

6.4 Stellplatznachweis

Auf der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen sind ca. 120 Stellplätze nachweisbar. Laut Anhang Teil B zur VWV Stellplätze sind für 1.600 m² Verkaufsfläche im Regelfall 80 Stellplätze nachzuweisen.* Die darüber hinaus ausgewiesenen Stellplätze können Anlagen für sportliche Zwecke zugeordnet worden, die neben dem Einzelhandel zulässig sind. Bei einem unterstellten Fitnesscenter ergäbe sich bei 40 verfügbaren Stellplätzen eine Nutzfläche von 1.000 m²+.

7 Schallschutz

Zur Beurteilung der Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt [16]. Grundsätzlich ist zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm (Einzelhandel, bestehende Gewerbebetriebe) zu unterscheiden. Die durch die Stellplätze und Anlieferung des Einzelhandels entstehenden Emissionen im Sondergebiet sind dem Gewerbelärm zuzuordnen.

7.1 Verkehrslärm

Die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentstehung des Einkaufsmarktes wirkt sich nur in geringfügigem Umfang auf die Lärmbelastung in der Umgebung aus und liegt mit <0,5 dB(A) im Tagzeitraum unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Es sind keine Erhöhungen um >3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder eine Überschreitung von gesundheitsgefährdenden Belastung von über 70/60 dB(A) tags/nachts zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet hierbei das Gebäude Bammentaler Straße 20, an dem im Prognose-Nullfall im Tagzeitraum mit 69,9 dB(A) diese Werte knapp nur unterschritten werden. Im Prognose-Planfall werden 70,0 dB(A) erreicht. Eine Erhöhung des Schallpegels um 0,1 dB(A) ist nicht wahrnehmbar. Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.

7.2 Gewerbelärm

Durch die von dem geplanten Verbrauchermarkt ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Anlieferungen, Geräusche des Be- und Entladens sowie des Stapelns von Einkaufswagen entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA Lärm – auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch Gewerbelärm des Baumarktes nördlich des Bebauungsplangebiets. Auch im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Gebäuden mit Wohnbevölkerung im allgemein unterschritten.

Unter Anwendung der Immissionsrichtwerte von allgemeinen Wohngebieten ist jedoch am Gebäude Mühlgasse 20 mit einer Überschreitung von bis zu 2,8 dB(A) zu rechnen. Dabei spielt die Anlieferung während der Nachtstunden immissionsmäßig keine Rolle. Die Überschreitung wird vielmehr durch den Parkplatz verursacht, wenn – unter der Voraussetzung von Betriebszeiten bis 22:00 Uhr – die letzten Kunden wegfahren. Die Berechnung erfolgte nach dem Verfahren Bosserhoff. Das Ergebnis beinhaltet eine mögliche Spannweite der zu erwartenden Verkehrsströme. Bei der dem Gutachten zugrunde liegenden Überschreitung um 2,8 dB(A) wurde der „Worstcase“ zugrunde gelegt. Im günstigsten Fall sind die Immissions-

* Ziffer 3.2 (*Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² VK*) 1 Stellplatz je10–30 m² VK; im Mittel 20 m ²

\+ Ziffer 5.3 (*Fitnesscenter*) 1 Stellplatz je 25 m² Sportfläche

werte am Zielort eingehalten (39,8 dB(A). Als mittlerer Erwartungswert ergibt sich eine Überschreitung um ca. 1,5 dB(A).
Die Auswirkungen durch ein zusätzliches Fitnesscenter wirken sich bei entsprechenden Betriebszeiten einerseits durch eine Erhöhung des Lärmpegels während der Nachtstunden aus. Gleichzeitig sind neben dem Anwesen Mühlgasse 20 auch andere Anwesen betroffen. Die höchste Überschreitung der Werte nach TA Lärm ergibt sich nach wie vor beim Anwesen Mühlgasse 20. Durch ein Fitnesscenter, bei dem auch eine Nutzung während der Nachtstunden unterstellt wird, erhöht sich der Lärmpegel auf 45,1 dB(A) entsprechend einer Überschreitung der Grenzwerte um 5,1 dB(A).
Andererseits verringert sich der Verkehrslärm durch die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes um ca. 1,0 dB(A). Rein bewertungstechnisch dürfen Verkehrslärm und Gewerbelärm nicht gegeneinander aufgerechnet werden. Es ist jedoch festzuhalten, dass der Unterschied zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm über 10 dB(A) beträgt (Planfall: Verkehrslärm 53,5 dB(A) / Gewerbelärm 42,8 dB(A)).
Die Betriebserlaubnis der zulässigen Nutzungen ist daher so auszugestalten, dass Überschreitungen der TA Lärm in der Umgebung auszuschließen sind. Dies ist jedoch nicht über die Festsetzungen eines Bebauungsplans regelbar. Das Ziel kann außerhalb der Bauleitplanung im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden. Als Maßnahmen sind grundsätzlich eine Beschränkung der Öffnungszeiten denkbar, sodass keine Fahrbewegungen auf dem Parkplatz mehr stattfinden oder die Errichtung einer Schallschutzmauer am östlichen Grundstücksrand; realistischerweise kommt nur eine Begrenzung der Öffnungszeiten in Betracht, da eine Mauer aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist und sie ohnehin im Bereich der Grundstückszufahrt unterbrochen werden muss und damit dort keine Wirkung erzielt.
Im Bereich Bammentaler Straße 20 erhöht sich durch das Vorhaben die Lärmbelastung von 69,0 auf 70,0 dB(A). Dieser Wert stellt die Grenze zur Gesundheitsgefährdung dar, wird aber nicht überschritten. Die ermittelten Werte basieren auf einer Verkehrsprognose, die als Worst-Case-Szenario einzustufen ist. Eine Erhöhung um 0,1 dB(A) ist akustisch nicht wahrnehmbar. Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich keine Notwendigkeit, Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Maßnahmen, wie eine Schallschutzmauer, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärmarme Fahrbahnbeläge sind darüber hinaus aufwendig, in ihrer Wirkung vor Ort jedoch geringfügig oder mit anderen Nachteilen behaftet.

8 Auswirkungen des Vorhabens

8.1 Fläche

Das Gebiet besteht heute aus Verkehrsflächen und einem sich östlich an die *Karl-Landsteiner-Straße* anschließenden Grünfläche, sowie einer Fläche für die Versorgung mit einem Umspannwerk. Die Fläche wird bei einer GRZ von 0,4 innerhalb eines Baufensters und zusätzlich mit Flächen für Stellplätze überbaut und versiegelt. Die Rasen- und Gehölzflächen werden weitgehend entfallen. Der bisherige Parkplatz wird abgebrochen, bzw. rückgebaut. Die Fläche ist bisher zu ca. 25 % versiegelt. [14]

8.2 Boden

Die Auswirkung auf die Bodenfunktion ist gering; die Bodenfunktion ist durch Auffüllungen nur eingeschränkt vorhanden.

8.3 Altlasten; Wirkungspfad Boden – Mensch

Bei der Realisierung des Vorhabens wird der weit überwiegende Teil der zu beurteilenden Flurstücksfläche mit dem Marktgebäude, der Anlieferspur und der Parkplatzanlage flächendeckend überbaut und dadurch der Wirkungspfad Boden – Mensch wirksam und dauerhaft un-

terbunden. Ein direkter Kontakt mit dem derzeitigen Oberboden ist dann dort nicht mehr möglich. Die unversiegelten Flächen sind erst nach der Aufbringung von Kulturboden bzw. einer durchwurzelbaren Schicht als Außenlage bzw. Begleitgrün nutzbar. Hierfür werden i. d. R. Bodenschichten von einheitlich ≥ 20 cm aufgebracht.
Unter Berücksichtigung dieser Vorsorgemaßnamen ist eine Gefährdung aufgrund von Altlasten auszuschließen. Zusätzliche Vorkehrungen oder Nutzungsbeschränkungen sind nicht erforderlich. [10]

8.4 Wasser

Die Elsenz fließt etwa 100 m östlich des Gebietes. Die Fläche selbst ist bis zu 4 m aufgefüllt. Für den Wasserhaushalt hat sie nur eine geringe Bedeutung.

8.5 Landschaft

Der Stadteingang von Neckargemünd wird sich verändern. Die Lücke zwischen den südlichen Gewerbebauten und den nördlich anschließenden Einkaufsmärkten wird sich schließen. Die Gehölzkulisse des Elsenz-Uferwaldes bleibt erhalten.

8.6 Abfall

Bei der späteren Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb werden insbesondere Verpackungsmaterialien anfallen, die ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet werden.

8.7 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Während der Bauzeit kommt es zu zeitlich begrenzten Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe. Während des Betriebs entstehen Exmissionen durch den Kunden- und Anlieferverkehr. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Belastungen sind geringfügig.

8.8 Störfälle und Gesundheitsrisiken

Es besteht kein besonderes Risiko.

8.9 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen [13]. Einbezogen wurden die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten und die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
Die Einschätzungen hinsichtlich des Artenschutzes beziehen sich auf den Zustand ermittelt auf der Basis eines Luftbildes, das gegenüber dem Bestand einen dichteren Bewuchs aufzeigte.

8.9.1 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Fläche ist gering. Die Wiesen- und Gehölzflächen sind relativ artenarm und ökologisch geringwertig; auch als Lebensraum für Tiere hat das Plangebiet nur geringe Bedeutung.

8.9.2 Vögel

Bestandssituation

Angetroffen wurden Rabenkrähe, Ringeltaube, Turmfalke und Amsel. Mit hoher Wahrscheinlichkeit brüten im Plangebiet Amsel, Distelfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube. Weitere potenzielle Brutvögel in den Gebüschen und Bäumen sind Buchfink, Klappergrasmücke, Elster und Zaunkönig. Für Hausrotschwanz und Bachstelze ist das Gebiet mit Sicherheit ein wichtiger Nahrungsplatz. In den Laternenmasten sind Brutplätze von Blau- und Kohlmeisen möglich. Die meisten der potenziellen bzw. vorgefundenen Brutvogelarten sind somit verbreitete Arten der Siedlung und der Siedlungsränder. Der Raum der lokalen Populati-

onen kann deshalb mit den Siedlungsflächen und dem Siedlungsrandbereich von Neckargemünd beschrieben werden.

Eingriffe

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden die meisten Gehölze, bzw. Gehölzflächen gerodet. Bei der Rodung der Gehölze besteht grundsätzlich die Gefahr, dass Nester mit Eiern zerstört oder Jungvögeln und u. U. auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Dies gilt entsprechend auch für den Abbau der Parkplatzbeleuchtung.

Es geht eine kleine Fläche mit stark ausgedünnten Gehölzstrukturen verloren, in der es nur wenige Brutreviere verbreiteter Arten geben wird. Die wenigen potenziellen Brutvögel können ohne Probleme auf benachbarte Flächen ausweichen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich folglich nicht verschlechtern.

Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung des Eingriffs

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird gemäß § 44 BNatSchG eine Rodung der Gehölze außerhalb der Schutzzeit ausgeschlossen und daher nur zwischen dem 1. November und dem 28. Februar zulässig.

Um zu verhindern, dass bodenbrütende Vogelarten auf der Wiesenfläche im Norden, oder in einer aufkommenden krautigen Vegetation der brachliegenden Grundstücksflächen brüten, ist die Vegetation im Vorfeld von terminierten Baumaßnahmen, vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.9.3 Fledermäuse

Die Elsenz östlich des Plangebietes mit ihren begleitenden Ufergehölzen ist ein gutes Jagdgebiet für Fledermäuse. Die Fläche der Teiländerung ergänzt das Jagdgebiet geringfügig.

In der Fläche gibt es keinerlei Quartiermöglichkeiten. Die Bäume, die entfallen, sind relativ jung und weisen keine Quartierstrukturen auf. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in erheblicher Weise beeinträchtigt werden und Verbotstatbestände ausgelöst werden.

8.9.4 Reptilien

Es kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass Zauneidechsen hier keine Lebensstätten haben. Bei einer Begehung ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere nicht auf Zauneidechsen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

8.10 Belastbarkeit der Schutzgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch im weiteren Umfeld gibt es keine Schutzgebiete. Belastete Gebiete sowie Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht vorhanden, denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

8.11 Gesamtbeurteilung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und insbesondere durch die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes einschließlich weiterer Nutzungen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Grundzüge der textlichen Festsetzungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Nahversorgung und unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange wird ein Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel (Verbrauchermarkt) festgesetzt (Siehe auch Ziffer 5, *Einzelhandel*). Als Verbrauchermarkt sind die Sortimente nicht ausschließlich auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke beschränkt, sondern umfassen auch weitere Sortimente, wie sie für Verbrauchermärkte typisch sind.
Darüber hinaus soll der Standort nicht monofunktional auf Einzelhandel ausgerichtet sein, sondern im Sinne einer besseren städtebaulichen Integration auch Raum für andere Nutzungen bieten. Diese Nutzungen, die sinnvollerweise nur im Obergeschoss unterzubringen sein werden, verleihen dem Vorhaben, nicht nur funktional, sondern auch durch die Höhenentwicklung eine zusätzliche städtebauliche Bedeutung. Ein Konflikt mit der Einzelhandelsnutzung ist dabei auszuschließen. Die zusätzlich möglichen Nutzungsarten sind auf Anlagen für sportliche Zwecke begrenzt. Als typische In-House-Nutzung käme ein Fitnesscenter infrage. Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung können bei einem Sondergebiet im Rahmen der städtebaulichen Ordnung weitgehend frei definiert werden. Aufgrund der städtebaulichen Ziele sind darum zusätzlich Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe (WH), die ab einer ebenfalls im zeichnerischen Teil definierten Bezugshöhe BZH zu ermitteln ist sowie durch die Grundflächenzahl (GRZ). Beide Festsetzungen gelten als Obergrenze, können aber durch textliche Ausnahmebestimmungen (technisch notwendige Aufbauten) überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Wandhöhe mit gebäudetechnischen Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen sollte die Traufkante optisch nicht unterbrochen werden. Daher ist mit den Aufbauten und Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die im Sondergebiet zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Gemäß § 17 (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 Bebauungsplan will die Stadt Neckargemünd den geeigneten Standort für die Nahversorgung zukunftsfähig machen. 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 (Verbesserung der örtlichen Versorgung), wobei der durch diese Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad abwägend in Kauf genommen wird. Da es sich bei dem Untergrund um anthropogene Auffüllungen handelt, ist der Eingriff, wie in Ziffer 8.2f dargestellt, gering.

9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da die Abmessungen des geplanten Baukörpers 50 m überschreiten, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude analog zur offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (über Baugrenzen definierte Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die als Ausnahme zulässigen Überschreitungen der Baugrenze dienen der Erleichterung des Bauens und haben keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Ausgestaltung der überbaubaren Fläche. Insbesondere wäre ein Dachüberstand, der in das Leitungsrecht hineinragt, unschädlich.

9.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der für Hauptgebäude oder Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig, um in den Randbereichen die Möglichkeit einer Eingrünung zu schaffen. Garagen sind auf der nicht überbaubaren Fläche aus Gründen der Gestaltung unerwünscht und daher ausgeschlossen. Werbeanlagen sind grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück möglich, müssen jedoch die Einschränkungen entlang der B 45 beachten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) sind von dieser Regelung ausgenommen, da betriebstechnische Gründe ihre Errichtung auch unmittelbar am Straßenrand erforderlich machen könnten. Dabei handelt es sich im Regelfall um untergeordnete Bauten, wie z. B. Schaltkästen.

9.1.5 Von Hochbauten freizuhaltende Flächen

Diese Freihaltefläche unterschreitet die nach FstrG geforderten Mindestabstände der B 45. Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Elsenz“ übernommen und ist seinerzeit mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt worden. Die Abstände weichen von den damaligen Festsetzungen geringfügig ab.

9.1.6 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der B 45 und der *Karl-Landsteiner-Straße* in Verlängerung zum Hollmuth-Tunnel ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt, da es sich um anbaufreie Straßen handelt, an denen Grundstückszufahrten im Regelfall nicht zulässig sind. Das Zufahrtsverbot gilt nicht für die Umspannstation. Diese muss zu Wartungszwecken gelegentlich angefahren werden. In den Bereichen ohne Zufahrtsverbot sind Zufahrten generell zulässig.

Bei der Fläche östlich der Karl-Landsteiner-Straße handelt es sich um eine bis zum anschließenden Wirtschaftsweg reichende Böschung. Sie ist ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt mit der nachrichtlich übernommenen Aussage, dass in diesem Bereich eine Straßenbegrünung vorgesehen ist. Auf dieser Fläche befindet sich in Teilbereichen bereits Gehölzbestand, der erhalten bleiben soll. Der genannte Wirtschaftsweg mündet in den Bereich der Wendeplatte und ist ebenfalls Bestandteil dieser Fläche.

9.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen wurden abwägend mit anderen Belangen aus den entsprechenden Gutachten abgeleitet und sichern die erarbeitete Schutzkonzeption.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung von verschmutztem, auf Parkplatzflächen anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist auch eine gezielte Versickerung in Auffüllungsböden aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes nicht zulässig bzw. bedarf in Abstimmung mit der zuständigen Behörde besonderer Nachweise. Gegen eine Versickerung sprechen auch örtliche unterlagernde, schwach wasserdurchlässiger Böden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann hingegen in die benachbarte Elsenz als Vorfluter eingeleitet werden. Dachflächen müssen so beschaffen sein, dass ein Eintrag von Schwermetallionen in den Vorfluter auszuschließen ist. Der Schutz der Gewässer ist höher zu bewerten, als die durch diese Festsetzung entstehenden Einschränkungen, zumal die Materialien als Solche nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

9.1.8 Leitungsrecht

Die Festsetzung sichert neben einem Mischwasserkanal (DN 300) auch eine Wasser- sowie eine Gasleitung (jeweils DN 200). Bereits der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Elsenz“ hatte den vorhandenen Kanal als Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht wurde erweitert, um auch Wasser- und Gasleitung zu umfassen. Durch das Leitungsrecht ist gewährleistet, dass zwischen dem geplanten Gebäude bzw. anderen etwaigen baulichen Anlagen und Gehölzen ein lichter Abstand von mindestens 2,50 m gesichert ist.

Die Stellplätze sind mit einem Pflasterbelag versehen, sodass die Zugänglichkeit zu den Leitungen gewährleistet ist.

9.1.9 Schallschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. (siehe Ziffer 7 und schalltechnisches Gutachten [16]). Durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren kann sichergestellt werden, dass die Grenzwerte in der Nachbarschaft eingehalten sind.

9.1.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das Pflanzgebot sichert ein Minimum an Eingrünung in den Randbereichen des Vorhabens.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 (4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

9.2.1 Dächer und Dachdeckungen

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform sichern die Umsetzbarkeit der Vorhabensplanung. Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig. Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z. B. durch Beschichtung).

9.2.2 Werbeanlagen und Einfriedungen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind für die Außenwirkung eines Plangebiets mitbestimmend und sollen insofern aus gestalterischen Gründen im angemessenen Umfang reglementiert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Werbeanlagen unter Beachtung der besonderen Anforderungen des Verbrauchermarkts nur vergleichsweise sparsam Verwendung finden. Sie nur an der Stelle der Leistung zulässig (d. h. auf dem Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Fremdwerbung würde den Anteil der Werbefläche unnötig vergrößern. Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (insofern nicht die maxima-

le Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) können Verkehrsteilnehmer ablenken und insofern zu problematischen Situationen führen und sind daher ausgeschlossen. Zur Umsetzung des betriebserforderlichen Werbekonzepts sind Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden, frei stehende Werbe-Fahnen sowie 1 Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,0 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) zulässig. Fahnen werden nicht zu der zulässigen Werbefläche gezählt.

9.2.3 Einfriedungen

Zur Gewährleistung betrieblicher (Schutz-) Anforderungen einerseits und zur angemessenen gestalterischen Einbindung des Vorhabens andererseits sind Einfriedungen nur in Form von Draht- / Metallzäunen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

10 Literatur und Planungsgrundlagen

[1] VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (HRSG.), Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim, Dezember 2014

[2] GVV NECKARGEMÜND, Flächennutzungsplan, November 2014

[3] BUNDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) Daten- und Kartendienst – Hochwasserrisikokarte, abgerufen Februar 2018

[4] GOOGLEMAPS GeoBasis-DE/BKG

[5] OPENSTREEPMAP / OPENTOPOMAP

[6] ARCHADIS (AUFTRAGGEBER: RHEIN-NECKAR-KREIS), Erweiterte historische Erhebung Lederfabrik, Bammentaler Straße 15, Heilbronn, Mai 2002

[7] SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DR. SANNS (AUFTRAGGEBER: RHEIN-NECKAR-KREIS) Gefahrenerforschung im Rhein-Neckar-Kreis – Untergrunduntersuchung ehemalige Lederfabrik Bammentaler Straße 15, Mannheim, Dezember 2008

[8] DIPL.-GEOLOGE ECKHART ROMMEL, Beprobung der Grundwassermessstelle GWM1, Altstandort Karl-Landsteiner-Str. 1, Hechingen, September 2017

[9] GFU, GESELLSCHAFT FÜR UMWELTTECHNIK UND FLÄCHENRECYCLING, Neubau Lebensmittel- und Getränkemarkt Karl-Landsteiner-Straße, Geo-, abfall- und umwelttechnischer Bericht, Schwetzingen, Oktober 2017

[10] GFU, GESELLSCHAFT FÜR UMWELTTECHNIK UND FLÄCHENRECYCLING, Neubau Lebensmittel- und Getränkemarkt Karl-Landsteiner-Straße, ergänzende bodenschutzrechtliche Stellungnahme zum Wirkungspfad Boden – Mensch, Schwetzingen, Mai 2018

[11] LBBW IMMOBILIEN KOMMUNALENTWICKLUNG GMBH (KE), Einzelhandelskonzept GVV Neckargemünd, Stuttgart, November 2010

[12] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neckargemünd, Ludwigsburg, Oktober 2017

[13] DIPL.-ING. WALTER SIMON, Fachbeitrag Artenschutz, Mosbach, Juli 2018

[14] DIPL.-ING. WALTER SIMON, Unterlage zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, Mosbach, Oktober 2018

[15] KÖHLER & LEUTWEIN, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße, Karlsruhe, Februar 2018, aktualisiert Juni 2018

[16] KÖHLER & LEUTWEIN, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Karl-Landsteiner-Straße, Karlsruhe, März 2018, aktualisiert Juni 2018