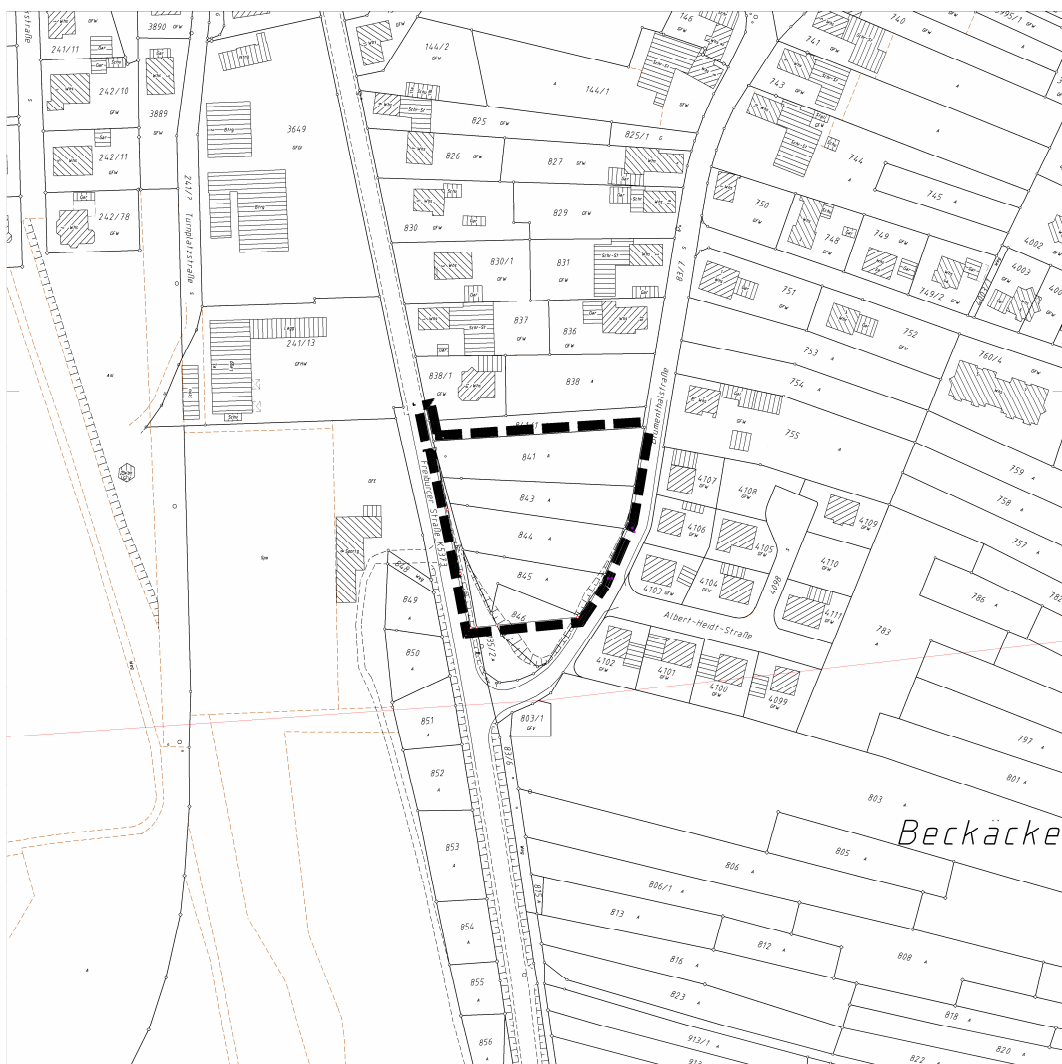


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Freiburger Straße" in Kehl-Auenheim

## BEGRÜNDUNG



## Begründung

---

### Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>1</b>
I.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
I.2	Lage des Plangebietes und Erschließung	2
I.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	2
I.4	Bebauungsplanverfahren	3
I.5	Flächennutzungsplan	4
<b>II</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>5</b>
II.1	Art der baulichen Nutzung	5
II.2	Maß der baulichen Nutzung	5
II.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
II.4	Stellplätze, Carports, Garagen,	5
II.5	Nebenanlagen	6
II.6	Umweltbezogene Festsetzungen	6
II.7	Örtliche Bauvorschriften	7
II.7.1	Dachgestaltung	7
II.7.2	Gestaltung von Müllstandorten	7
II.7.3	Werbeanlagen	7
II.7.4	Einfriedigungen	8
II.7.5	Niederspannungsfreileitungen	8
<b>III</b>	<b>UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>IV</b>	<b>LÄRMSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>V</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>10</b>
<b>VI</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>10</b>
<b>VII</b>	<b>ANLAGE 1</b>	<b>10</b>

## I ALLGEMEINES

### I.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Auenheim liegt nördlich der Kernstadt Kehl und umfasst ca. 2.600 Einwohner. Die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Lebensmitteln ist in Auenheim nicht gewährleistet. Die Schließung eines nah und gut-Marktes in der Raiffeisenstraße im Jahr 2010 hat die Situation nachhaltig verschlechtert. Eine vorhandene Bäckerfilliale mit geringem Angebot und eingeschränkten Öffnungszeiten sowie eine Metzgerei können die Grundversorgung nicht decken. Deshalb setzt sich die Stadtverwaltung seit Jahren dafür ein, einen Markt zur Sicherung der Grundversorgung anzusiedeln. Derzeit müssen die Einwohner von Auenheim zum Einkaufen in die fünf Kilometer entfernte Kehler Kernstadt oder den sechs Kilometer entfernten Lebensmittelmarkt in der Ortschaft Bodersweier fahren. Ohne ein Kraftfahrzeug ist dieser Weg, besonders für ältere Bewohner der Ortschaft Auenheim, nicht zu bewältigen. Für die Aueneheimer Bevölkerung ist dies ein untragbarer Zustand. Aktuell kann das Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“ in Auenheim nicht erfüllt werden.

Im Ortskern wurden mehrere Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes untersucht. Für einen Standort an der Freiburger Straße vis-à-vis der Bäckerei Rack wurde daraufhin die Machbarkeit detailliert geprüft. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt waren jedoch nicht ausreichend. Daraufhin wurden sämtliche Standorte in der Ortschaft untersucht. Basierend auf den Untersuchungen soll nun ein Standort am südlichen Ortsrand für einen Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Der Standort ist in den Ort integriert, fußläufig gut erreichbar und kann der Nahversorgung in der kompletten Ortschaft dienen.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 20.03.2013 die fortgeschriebene Fassung des Einzelhandelskonzepts für die Kernstadt und die Ortsteile beschlossen. Ein Hauptziel ist der Erhalt bzw. die Stärkung der Nahversorgung in den Ortsteilen. Das Einzelhandelskonzept des Büros „Acocella Stadt- und Regionalentwicklung“ belegt kein ausreichendes Nahversorgungsangebot in Auenheim. Das „nahversorgungsrelevante Sortiment“ wird in der „Kehler Sortimentliste“ abschließend aufgelistet. Im Gegensatz zum „zentrenrelevanten Sortiment“ ist das „nahversorgungsrelevante Sortiment“ auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern es sich um einen integrierten Standort und eine standortgerechte Dimensionierung handelt.

Die Nachfrage nach einem Lebensmittelmarkt in integrierter Lage, der fußläufig gut erreichbar ist, ist in Auenheim sehr groß. Durch die Ansiedlung eines Marktes im Süden Auenheims kann die langfristige Sicherung der Nahversorgung gewährleistet werden.

Nach einer konkreten Planung des Projektträgers sollen an diesem Standort ein Verkaufsbauwerk mit circa 60 Stellplätzen errichtet werden. Das Baugrundstück ist über die Freiburger Straße und Blumenthalstraße erschlossen und weist mit einer Entfernung zum Ortszentrum von ca. 250 m eine große Ortsnähe auf.

Auch eine gastronomische Nutzung, die die Einzelhandelsnutzung ergänzen soll, ist Teil des Plankonzepts. Hierbei muss es sich jedoch um eine dem Einzelhandel funktional und räumlich untergeordnete Nutzung handeln. Die Einzelhandelsnutzung muss der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung dieses Bereichs bleiben.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit entsprechender Erschließung und Parkierung am südlichen Ortsrand von Auenheim geschaffen werden. Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung orientieren sich an einem konkreten hochbaulichen Projektvorschlag der Firma Netto Marken Discount AG & Co.KG.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung von Auenheim
- Fußläufige Erreichbarkeit für einen großen Teil der Siedlungsfläche des Ortes
- Anbindung des Marktes an die Freiburger Straße und Blumenthalstraße
- Sicherung einer städtebaulich und architektonisch verträglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- Integration in die bestehende, bauliche Situation
- Qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets in die Umgebung

## **I.2 Lage des Plangebietes und Erschließung**

Das Baugrundstück liegt im Süden von Auenheim zwischen der Freiburger Straße und der Blumenthalstraße. Die Freiburger Straße führt als Kreisstraße K 5373 Richtung Süden zur Kernstadt Kehl und Richtung Norden zum Ortsteil Leutesheim.

Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Eine detaillierte Beschreibung der Baugebietslage erfolgt unter Ziffer I.4, wo begründet wird, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Die Erschließung und Anlieferung des Gebietes erfolgt primär über die Freiburger Straße. Kunden- und Lieferfahrzeuge können auf dem Gelände wenden. Zusätzlich ist ein fußläufiger Zugang über die Blumentalstraße vorgesehen.

Der vorgesehene Standort für den Markt ist durch seine gute fußläufige Anbindung an die Auenheimer Ortsmitte und seine integrierte Lage als geeignet anzusehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 0,45 ha.

## **I.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist für das Einzelhandelsvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Da die Planung einen konkreten Vorhabenbezug aufweist (Einzelhandel für Lebensmittel), wird ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten „Vorhaben- und Erschließungsplans“ zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist zwischen Stadt und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

#### **I.4 Bebauungsplanverfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die vorhandene Siedlungsstruktur begrenzt das Baugrundstück von drei Seiten. Die direkt nördlich anschließenden Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut, deren Nutzung durch Wohnen und teilweise Kleingewerbe geprägt ist. Richtung Osten wurde ein neues Wohngebiet in Form einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung entwickelt. Im Westen schließt der Sportplatz mit dem zweigeschossigen Sportheim an. Das Baugrundstück für den Lebensmittel-Einzelhandel liegt somit innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheiten handelt es sich um eine gezielte Schaffung von Baurecht innerhalb des Siedlungskörpers. Der Lebensmittelmarkt wird nicht an das Siedlungsgebiet angehängt, sondern fügt sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein, so dass er eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Somit sind die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben.

Bei dem Begriff der „Innenentwicklung“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die „Innenentwicklung“ ist nicht gleichzusetzen mit dem „Innenbereich“ i.S. § 34 BauGB, der bereits einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung umfasst. Eine zu starke Fixierung auf § 34 BauGB würde die vom Gesetzgeber verfolgte städtebauliche Absicht zu sehr einengen.

Unterstützend für die Abgrenzung des Bereichs der „Innenentwicklung“ ist auch, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl diese Fläche als Baufläche darstellt. Wohlwissend, dass der Flächennutzungsplan keine rechtsverbindliche Außenwirkung hat, wird hierdurch dokumentiert, dass sich die Stadt Kehl im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens mit dieser Fläche bzw. mit der Abgrenzung des Außenbereichs vom Innenbereich auseinandergesetzt hat.

Durch die Planung des Lebensmittelmarktes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die umgebenden Baustrukturen ein. Die dringend benötigte Nahversorgung Auenheims wird durch den Lebensmittel-Einzelhandel erreicht. Durch die ausgewogene funktionale Zuordnung von Wohnen, Einkaufen und Sport im Süden Auenheims werden die Wegebeziehungen kurz gehalten.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Insbesondere wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete beeinträchtigt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da insbesondere die Bürger in das Planverfahren intensiv eingebunden werden sollen, findet trotz dem Verfahren nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung im Sinne von § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Hinzu kommt ein Bürgerabend, an dem die Planung vorgestellt wird und darüber diskutiert werden kann.

#### Verfahrensablauf

23.10.2013	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 15.11.2013 bis 12.12.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
12.11.2013 bis 12.12.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
14.11.2013	Bürgerinformation
29.01.2014	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
Schreiben vom 05.02.2014 bis 10.03.2014	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
10.02.2014 bis 10.03.2014	Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
.....	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

#### I.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Nach dem in Kraft treten des Bebauungsplans wird die Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

## II PLANUNGSINHALTE

### II.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment entspricht dem projektierten Vorhaben. Um das Vorhaben hinreichend genau zu bestimmen, wurde festgesetzt, dass entsprechend des Kehler Einzelhandelsgutachtens ausschließlich nicht großflächiger und nahversorgungsrelevanter Lebensmittel-Einzelhandel zulässig ist.

Das Randsortiment, das nicht Nahrungs- und Genussmittel umfasst, wurde auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Hierdurch kann das Randsortiment gegenüber dem Lebensmittelangebot keine Dominanz entwickeln.

Da sich Einzelhandel und Gastronomie ergänzen können, sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Gastronomie muss sich jedoch der Einzelhandelsnutzung funktional und räumlich unterordnen.

### II.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des projektierten Vorhabens wird das Maß der baulichen Nutzung durch ein Vollgeschoss definiert. Eine Festsetzung der Höhe erfolgt nicht, da die differenzierte Höhenentwicklung des Bauvorhabens aus dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ detailliert ersichtlich ist.

Da die Baugrenzen an das projektierte Vorhaben eng angepasst werden und die Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich sind, ist die Festsetzung einer Grundfläche, einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht notwendig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll sich an der Höhe der Erschließungsstraßen orientieren und wird auf 135,60 - 136,00 m üNN festgesetzt. Ein tiefergelegter oder erhöhter Erdgeschossfußboden ist nicht gewünscht, da die Erschließung auf dem Niveau der bestehenden Straßen erfolgen soll, das Höhenverhältnis zur umgebenden Bebauung zu berücksichtigen und das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen ist.

### II.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Das Baufenster der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht im Wesentlichen der Grundfläche des geplanten Vorhabens.

### II.4 Stellplätze, Carports, Garagen,

Im Lebensmittelmarktgebiet sind Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung für Nebenanlagen, mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St), zulässig, um die funktionale Ordnung und den gestalterischen Eindruck der Parkierungsflächen für den Markt zu optimieren.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind) sind nicht zulässig, da auf der Fläche um den Markt aus gestalterischen Gründen keine Hochbauten für Fahrzeuge entstehen sollen. Die Fläche soll als Übergang zur freien Landschaft offen und unbebaut wirken können. Hinzu kommt, dass auch aus funktionalen Gründen keine Garagen und Carports notwendig sind, da es sich ausschließlich um Besucherparkplätze für den Einzelhandel handelt.

## **II.5 Nebenanlagen**

Im Lebensmittelmarktgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung für Nebenanlagen, mit der Zweckbestimmung Nebenanlagen (Na), zulässig, um die funktionale Ordnung und die räumliche Verteilung von untergeordneten baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu regeln.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Technisch erforderliche Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Hierunter fallen insbesondere Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, die zur Ableitung von Abwasser notwendig sind und die für die Vorkehrung zum Schutz vor Emissionen notwendig sind.

## **II.6 Umweltbezogene Festsetzungen**

Die umweltbezogenen Festsetzungen leiten sich ab vom Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von Faktorgrün, Stand 19.12.2013 (Anlage 1 der Begründung).

## **II.7 Hochwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Die Fläche wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein, Kinzig) überflutet.

Aus diesem Grund wurde das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.



## II.8 Örtliche Bauvorschriften

### II.8.1 Dachgestaltung

Als Dachform ist ein flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Der Lebensmittelmarkt fügt sich mit einem flachgeneigten Dach gut in die Umgebung ein.

### II.8.2 Gestaltung von Müllstandorten

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die gestalterischen Festsetzungen dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

### II.8.3 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen muss dem Betreiber eines Lebensmittelmarktes ausreichend Möglichkeit gegeben werden, um auf sich aufmerksam zu machen und für sich zu werben. Auf der anderen Seite bildet der Standort den südlichen Ortseingang von Auenheim. Die Gemeinde ist demnach daran interessiert, eine gestalterisch hochwertige Lösung zu erzielen. Demnach gilt es diesbezüglich einen Kompromiss zu finden, der beiden Bedürfnissen Rechnung trägt.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf der K5373 nicht gefährdet wird und die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Die Begrenzung der Anzahl, der Flächen und Höhen von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken. Des Weiteren soll das Erscheinungsbild von Auenheim gerade hier am Ortsrand durch Werbeanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

Unter diesen Gesichtspunkten wurden die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Unter den Begriff Werbeanlage der örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans fallen vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie Folienbeklebungen auf Glasflächen oder sonstige Flächen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur mit einer maximalen Gesamtlänge aller Werbeanlagen an der gesamten Gebäudeseite der Südansicht und der gesamten Gebäudeseite der Westansicht von jeweils 10 Metern, jedoch nur mit einer maximalen Einzellänge von 5 Meter und einer maximalen Einzelflächengröße von 12 m<sup>2</sup>, zulässig. Diese dürfen den höchsten Punkt der Dachhaut bis zu 1 m überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind an der gesamten Gebäudeseite der Nordansicht und der gesamten Gebäudeseite der Ostansicht nicht zulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist eine freistehende Werbeanlage in Form einer Pylone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zu einer ma-

ximalen Gesamtflächengröße aller Werbeanlagen von 10 m<sup>2</sup>, zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlage beträgt 7,5 m. Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlage ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Einzelhandelsbetriebs bis zum höchsten Punkt der Werbeanlage.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden schrille und wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung ausgeschlossen.

#### **II.8.4 Einfriedigungen**

Um eine den Straßenraum einengende Wirkung auszuschließen sowie aus gestalterischen Gründen, wurden Einfriedigungen in ihrer Höhe auf max. 1,5 m (über dem tatsächlich hergestellten Gelände) beschränkt.

Im Sinne einer optisch positiven Eingrünung des Gebietes sind Drahtzäune nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Aus gestalterischen Gründen wurde Stacheldraht bei Einfriedigungen generell ausgeschlossen.

Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen dürfen Einfriedigungen die Übersichtlichkeit an den Straßen und den Grundstücksein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen.

#### **II.8.5 Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

### **III UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ**

Die Umweltbelange und der Artenschutz wurden vom Landschaftsplanungsbüro Faktorgrün, Freiburg, im Bericht „Umweltbeitrag und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, Stand 19.12.2013, erfasst und bewertet. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen aufgeführt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

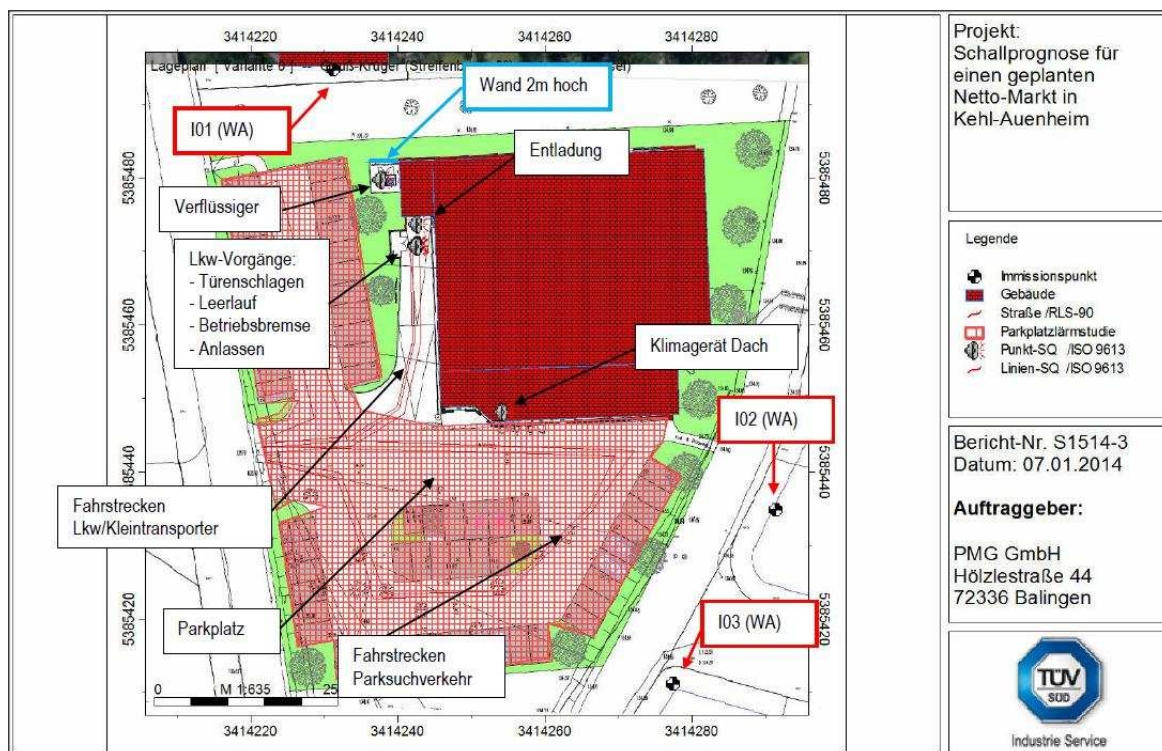
Der Bericht wird als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

### **IV LÄRMSCHUTZ**

Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes sowie durch technische Geräte Lärmemissionen aus, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grund wurde durch den TÜV Süd eine Schallimmissionsprognose, Stand 07.01.2014, erstellt.

Für die Berechnung der Schallimmissionen des geplanten Vorhabens werden folgende maßgebliche Schallquellen angesetzt:

- Außenverbundgerät der Klimaanlage mit Verflüssiger
- 1 Klimagerät auf dem Dach
- Lkw-Fahrten (normale Fahrt und Rangieren) und Kleintransporterfahrten
- Einzelereignisse bei Lkw (Anlassen, TÜrenschiagen, Leerlauf, Betriebsbremse)
- Entladung mit Palettenhubwagen
- Parkplatz



Die im Norden angrenzende Wohnbebauung liegt ca. 30 m von der Anlieferung und circa 15 m von dem geplanten Parkplatz entfernt. Von den Geräuschen des Außenverbundgerätes der Klimaanlage wird sie durch eine Wand geschützt, die eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen wird. Da die zulässigen Lärmwerte auch ohne die Wand nicht überschritten werden, wäre diese Lärmschutzmaßnahme nicht zwingend erforderlich. In Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung wird die Maßnahme vom Investor freiwillig durchgeführt.

Die im Osten angrenzende Wohnbebauung liegt ca. 50 m von der Anlieferung und circa 15 m von dem geplanten Parkplatz entfernt. Die Anlieferung des Marktes und die Hauptzufahrt zu dem Parkplatz erfolgt über die Freiburger Straße und somit auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite.

Immissionsort	Beurteilungspegel der Zusatzbelastung in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)		Unterschreitung in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
I01: Freiburger Straße 1a (WA)	54	25	55	40	1	15
I02: Flurstück 4103 (WA)	53	21	55	40	2	19
I03: Flurstück 4102 (WA)	54	20	55	40	1	20

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bezogen auf die benachbarte Wohnbebauung tags geringfügig und nachts deutlich unterschritten werden. Auch der maximal zulässige Wert für Geräuschspitzen für ein allgemeines Wohngebiet wird unterschritten. Folglich sind durch die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten.

## V VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Lebensmittelmarktes durch Wasser, Strom und Gas ist durch die vorhandene Infrastruktur sicher gestellt. Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist über die Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den öffentlichen Regenwassersammler in der Blumenthalstraße. Das Niederschlagswasser wird über den Sammler in eine öffentliche Versickerungsmulde außerhalb des Plangebietes eingeleitet.

## VI STÄDTEBAULICHE DATEN

Straßenverkehrsfläche	15 m <sup>2</sup>
Einzelhandel Baufenster	1.465 m <sup>2</sup>
Erschließungs-, Stellplatz- und sonstige Grundstücksfläche	3.025 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	4.505 m <sup>2</sup>

## VII ANLAGE 1

„Umweltbeitrag und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, Stand 19.12.2013, Büro Faktorgrün, Freiburg