

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: ERLIGHEIM
GEMARKUNG: ERLIGHEIM

K M B

BEGRÜNDUNG

Entwurf

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Remsel, 1. Änderung“

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, den 14.03.2022

Bearbeiter/in: A. Adlung
Projekt: 2822

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze	5
4.6 Verkehrsflächen	5
4.7 Wasserflächen	5
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	5
4.10 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	6
6. Umweltbelange	6
6.1 Schutzgüter	6
7. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7
7.1 Auswirkungsanalyse	7
7.2 Artenschutz	8
8. PLANVERWIRKLICHUNG	8



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

- Flurstück 661/9 und 661/6
- Teilflächen der Flurstücke 661, 661/5, 660, 659, 1000 und 701/1

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Der in Erligheim an der Bönningheimer Straße ansässige Netto Marken-Discount soll erweitert und modernisiert werden. Die Verkaufsfläche soll dabei von ca. 800 m² auf 1.000 m² vergrößert werden.

Um eine solche Erweiterung umzusetzen muss das derzeitige Mischgebiet in ein Sondergebiet geändert werden, da der Markt mit der erweiterten Verkaufsfläche zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird und deshalb nicht im aktuellen Gewerbegebiet zulässig ist.

Bei der Netto Filiale handelt es sich um einen langjährig eingeführten Standort mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Erligheim. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie durch eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der leichten Vergrößerung des Verkaufsraums nicht verbunden. Durch diese Maßnahmen soll die Grund- und Nahversorgung für die Bewohner Erligheims gestärkt werden.

Ziel der Planung ist es einen der regionalplanerischen Vorgaben entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen, welcher der Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Gemeinde Erligheim dient.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft bzw. als sonstige Flächen ausgewiesen.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2002 – 2015 (genehmigt am 08.03.2004) des Gemeindeverwaltungsverbands Bönningheim ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung, im Rahmen dieser werden die Flächen berichtigt.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet besteht derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan „Remsel“, in Kraft getreten am 12.08.2004.

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Abgrenzungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Remsel“, in Kraft getreten am 12.08.2004. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.



Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 0,5 ha. Damit liegt die Fläche unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da bei der vorgesehenen Planung die Grundfläche nicht verändert wird, begründet die Planung kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Erligheim westlich der Bönningheimer Straße. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt die bestehende Bebauung an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 661/9 befindet sich im privaten Eigentum. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.3 Vorhandene Nutzung

Auf den Flächen findet derzeit bereits eine Nutzung des Netto Marken-Discount statt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Industriestraße erschlossen. Die vorhandene Einfahrt wird beibehalten.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist bereits mit allen notwendigen zur Ver- und Entsorgung dienender Leitungs- und Medientrassen erschlossen.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Zuge der Modernisierung des Standortes ist die Erweiterung des Netto-Marktes auf knapp 1.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Dabei soll ein Großteil der neuen Verkaufsfläche für den Café-/Gastronomiebereich verwendet werden.

Eine Änderung der Erschließung des Grundstücks sowie der Anlieferung des Marktes ist nicht vorgesehen.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, so dass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. Hinzu kommen die optimierte Warenpräsentation und -logistik, durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale, um die Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe für das Personal zu reduzieren.



Bei der Sortimentszusammensetzung der Netto Filialen wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. So ist mit der Verkaufsflächenerweiterung keine Sortimentsveränderung oder -ausweitung verbunden. Insofern handelt es sich bei dem erweiterten Netto-Markt in Erligheim um eine für den Anbieter typische Filiale (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Erligheim, Im Remsel, GMA, 26.11.2020).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bereich des Lebensmitteldiscounters als Sondergebiet ausgewiesen. Entsprechend der festgesetzten Nutzung ist nur ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit zugehörigen Stellplätzen zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen GRZ mit 0,4 beibehalten. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts wird die gestaffelte GRZ Überschreitung generell auf 0,85 hochgesetzt um ein ausreichendes Stellplatzangebot zu sichern.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Diese entspricht der derzeitig zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet und wird als solche aus dem Bestand übernommen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise im Plangebiet wird als abweichende Bauweise, jedoch offen mit Längenbegrenzung von 75 m, festgesetzt. Die Kubatur mit der entsprechenden Gebäudelänge wird durch das vorgegebene Baufenster sowie die zulässige GRZ begrenzt. Eine Vergrößerung des Baufensters findet nur im Bereich der Erweiterung statt. Die Gebäudehauptausrichtung orientiert sich an dem Bestand.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich auf den extra ausgewiesenen Stellplatzfenstern zugelassen, um so die benötigte Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück unter zu bekommen. Nebenanlagen für beispielsweise Einhausungen für Einkaufswagen sind ebenfalls auf zusätzlich ausgewiesenen Nebenanlagenfenstern zugelassen. Die Begrenzung der Überbauung durch Nebenanlagen und Stellplätze stellt sicher, dass die Rand- und Böschungsbereiche für die Pflanzgebote, zur Gebietseingrünung, nicht beeinträchtigt werden, jedoch die notwendigen Nebenanlagen für den regulären Marktbetrieb ermöglicht werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet dargestellten Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün geben den derzeitigen Bestand wieder.

4.7 Wasserflächen

Die im Plangebiet dargestellte Gewässerfläche des Ensbachs sowie die angrenzende Retentionsfläche werden, wie im Bestand festgesetzt, erhalten.

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

Zum Schutz der im Plangebiet und weitem Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglicher Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen im Plangebiet resultieren aus den bisherigen Pflanzgeboten bzw. aus der bestehenden Vegetation. Diese wird durch die Festsetzung der Pflanzbindung gesichert. Die Pflanzung einer Dachbegrünung ist aus den bestehenden Festsetzungen übernommen. Damit wird Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten und Kleintiere geschaffen.



4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Zur harmonisch abgestimmten Gesamtgestaltung des Gebiets werden die bisherigen Festsetzungen zur Dachform beibehalten.

4.10.2 Fassaden

Zum Schutz der Vögel werden Festsetzungen für spiegelnde großflächige Fassadenfronten getroffen.

4.10.3 Gestaltung der Stellplätze

Für PKW-Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.10.4 Einfriedungen

Durch die Höhen- und Abstandsbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindern und gleichzeitig die Sicherheit gegenüber Verkehrsflächen erhalten. Der Abstand zum Boden für Kleintiere dient dem ökologischen Austausch in, aus und durch das Gebiet.

4.10.5 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	0,57 ha	100 %
davon			
- - Zufahrt/Abfahrt			
- Verkehrsfläche			
- Öffentliche Grünfläche	ca.	0,14 ha	25 %
Nettobauland	ca.	0,43 ha	75 %

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der rechtskräftige Bebauungsplan „Remsel“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, bereits bebaut.

6.1.2 *Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die Freiflächen in den Randbereichen der Verkehrsflächen sowie um die Bestandsbebauung sind weitestgehend überformt. Die größere Grünfläche südlich im Plangebiet wird als Retentionsbecken genutzt.

Durch den gleichbleibenden Versiegelungsgrad ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Freiflächenklimatop. Da das Gebiet bereits seit 2004 bebaut ist liegen die Flächen bereits nicht mehr in einem Freilandklimatop. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Die Gehölze werden durch Pflanzbindungen gehalten.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzguts Flora und Fauna zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 *Fazit*

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

7.1 Auswirkungsanalyse

Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in einem Bericht vom 26.11.2020 untersucht.

7.1.1 Konzentrationsgebot

„Der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter stellt den einzigen Lebensmittelmarkt in Erligheim dar. Ihm kommt eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung zu. Eine Modernisierung und moderate Verkaufsflächenerweiterung könnte dazu beitragen, diese Grundversorgung in der Gemeinde Erligheim mittel bis langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund sind in Erligheim „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**“



7.1.2 Integrationsgebot

„Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Erligheim. Das Standortumfeld wird durch eine Mischnutzung aus gewerblichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Flächen sowie einem Wohngebiet südöstlich der Bönningheimer Straße geprägt. Durch einen Fuß- und Radweg an der Bönningheimer Straße ist der Standort an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden. Eine Fußgängerinsel erleichtert die Überquerung der Bönningheimer Straße. Derzeit ist der Standort nicht das Netz des ÖPNV angebunden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Projektstandort aufgrund seiner Distanz zum Ortszentrum bzw. zu den Wohngebieten nicht optimal integriert ist. Dennoch kann der erweiterte Netto-Lebensmitteldiscounter einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung in der Erligheimer Bevölkerung leisten, da aufgrund der nicht veränderbaren Siedlungsstruktur in besser integrierten Lagen auf lange Sicht kein besserer Standort möglich ist. Aufgrund der insgesamt kompakten Siedlungsstruktur und der damit verbundenen kurzen Wege kann noch von einem integrierten Standort gesprochen werden.“

7.1.3 Kongruenzgebot

„Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich in der Zone I auf die Gemeinde Erligheim. Zone II umfasst den Bönningheimer Stadtteil Hofen und ist als überörtliches Einzugsgebiet zu klassifizieren. Allerdings besteht mit Hofen traditionell eine enge Zusammenarbeit (gemeinsame Schule). Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass ca. 81 % der am Standort zu erwartenden Umsätze aus Erligheim selbst stammen werden. Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus dem Verflechtungsbereich) nicht überschritten. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**“

7.1.4 Beeinträchtungsverbot

„Sowohl in Erligheim als auch in den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau (2 % in Erligheim, jeweils 1 % in Bönningheim und Löchgau bzw. < 1 % an anderen Standorten). Für das Vorhaben von Netto wird damit für das Beeinträchtungsverbot relevante Schwellenwert von maximal 10 % Umverteilung eingehalten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in umliegenden Kommunen werden nicht ausgewiesen. Auch wird die verbrauchernehe Versorgung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. **Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.**“

7.2 Artenschutz

Vor Abbruch- und Rodungsarbeiten ist ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind. Die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022 durchzuführen.

