

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
1.3	Raumordnerische Verträglichkeit .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	5
1.5	Planungsrechtliche Situation: Bestehender Bebauungsplan .....	6
1.6	Planungsverfahren .....	6
2	VORHABENPLANUNG .....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundflächenzahl .....	9
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	10
3.4	Stellplätze, Carports, Garagen .....	10
3.5	Grünordnung .....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
4.1	Dächer .....	11
4.2	Einfriedungen .....	11
4.3	Werbeanlagen .....	11
5	UMWELTBELANGE .....	12
5.1	Grundlage .....	12
5.2	Bestandsanalyse .....	12
5.3	Bewertung der einzelnen Schutzgüter .....	13
5.4	Abwägung .....	13
	Aufnahmen vor Ort .....	14
6	LÄRMSCHUTZ .....	15
7	ERSCHLIESSUNG .....	16
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	16
9	BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....	16
10	KOSTEN .....	16
11	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	16

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Appenweier hat im Jahr 2006 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der Lebensmittelmarkt wurde wie beabsichtigt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> errichtet und leistet seitdem einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung. Um dem Kunden ein angenehmeres Einkaufserlebnis bieten zu können, gibt es derzeit einen Trend in der Lebensmittelbranche, die Märkte gestalterisch aufzuwerten, dem Kunden mehr Platz einzuräumen (z.B. niedrigere Regale, breitere Gänge), das Angebot ausweiten und die Waren besser zu präsentieren. Dies führt insgesamt dazu, dass Lebensmittelmärkte sich an aktuelle Markterfordernisse anpassen müssen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Es wird daher eine angemessene Erweiterung, und damit einhergehend auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche angestrebt. Der Markt in Appenweier stößt an seine Grenzen und hat daher, aus den oben genannten Gründen, bei der Gemeinde eine Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplans beantragt, um eine Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück zu ermöglichen. Die Gemeinde hat das Vorhaben geprüft und will es zur Sicherung der Nahversorgung, aber auch zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützen und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Lebensmittelmarkt liegt in städtebaulicher Randlage und ist durch den Anschluss an die Bundesstraße B3 und auch in fußläufiger Erreichbarkeit von Wohngebieten verkehrlich gut angebunden. Eine Erweiterung des Marktes und eine Umgestaltung der Parkierungsfläche unter den Gesichtspunkten der langfristigen Sicherung des bestehenden Einzelhandels erscheint somit auch in Hinblick auf die Stärkung des etablierten Nahversorgungsstandorts sinnvoll.

Der Grundstückseigentümer und der Betreiber des Marktes haben die Planungen angestoßen und diese bei der Gemeinde vorgestellt. Mit dem Neubau des Marktes soll die Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.400 m<sup>2</sup> auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> erhöht werden, um diesen an die heutigen Erfordernisse eines zeitgemäßen und modernen Marktes anzupassen. Der Lebensmittelmarkt bleibt baurechtlich weiterhin großflächig und ist somit nur in einem Sondergebiet (vgl. § 11 (3) BauNVO) zulässig, um dadurch im Planungsverfahren die raumordnerischen Auswirkungen besser bewerten zu können. Für das Plangebiet existiert bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, daher ist eine Realisierung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) nicht möglich. Da sich die geplanten Änderungen auf verschiedene Bereiche innerhalb des Bebauungsplans auswirken wird, hat sich die Gemeinde entschlossen den Bebauungsplan insgesamt neu zu fassen und nicht mit einer Vielzahl von zeichnerischen Deckblättern zu arbeiten. Da der im Jahr 2006 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Markt bereits errichtet wurde und dadurch die Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag bereits erfüllt ist, besteht auch keine Notwendigkeit an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuhalten. Zur Umsetzung des Vorhabens ist somit die Neufassung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Appenweier“, jetzt allerdings als sog. Angebotsbaugebiet, erforderlich.

Die Gemeinde Appenweier unterstützt das Vorhaben und stellt die Neufassung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Einkaufsmarkt Appenweier – Neufassung“ auf, der die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Betriebs durch Erweiterung der Verkaufsfläche und damit Aufrechterhaltung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Erhalt von wertvollen Grünstrukturen (Bäume)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Appenweier und umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt. Die Fläche wird im Osten durch die Bundesstraße B3 (Ortenauer Straße) begrenzt. Erschlossen wird das Plangebiet über die südlich liegende Sander Straße. Im Nordosten grenzt die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Siedlungsstruktur an. Weitere Gewerbebetriebe befinden sich westlich des Planungsareals.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,12 ha. Im nachfolgenden Luftbildausschnitt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans schematisch dargestellt.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: LUBW 2021

## 1.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan wird das bereits vorhandene Planungsrecht für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nochmals erweitert. Vor dem Hintergrund der angestrebten Größenordnung (1.800 m<sup>2</sup>) ist deshalb zu untersuchen, ob dies in einem Kleinzentrum wie Appenweier zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und ob das Vorhaben den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht. Denn die Ausweisung, Errichtung und auch die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Um sicherzustellen, dass sich die vorliegende Erweiterung des Edeka-Marktes auf dieses System nicht negativ auswirkt, wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse (Fassung vom 18.01.2022) erstellt. Dazu wurden insbesondere die raumordnerischen Beurteilungskriterien des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württemberg bzw. des Regionalplans Südlicher Oberrhein (RVSO) bewertet.

## **1. Konzentrationsgebot**

„Der Edeka-Markt ist hinsichtlich seines Sortiments zunächst als Betrieb der Grundversorgung zu klassifizieren. Ausschließlich der Grundversorgung dienen solche Betriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. In quantitativer Hinsicht lässt sich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für Appenweier (280 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW; vgl. BRD = 435) ermitteln, die Hinweise darauf gibt, dass die Gemeinde Appenweier derzeit ihren Grundversorgungsauftrag noch nicht voll erfüllt. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes dient der Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und damit auch dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit. Dem Edeka-Markt kommt als Nahversorger für die Ortsteile Appenweier und Nesselried sowie als Grundversorger für die Gesamtgemeinde eine zentrale Rolle in der Versorgung zu.

Anhand einer Modellrechnung (Gegenüberstellung der örtlichen Kaufkraft mit dem Lebensmittelumsatz auf Basis von durchschnittlichen, betreiberspezifischen Flächenleistungen) wurde die Erforderlichkeit des Vorhabens für die Sicherung der Grundversorgung belegt. Die Modellrechnung zeigt, dass das Vorhaben der Grundversorgung dient bzw. dass das Vorhaben (auch im „worst case“) keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb des Einzugsgebietes erzeugen müsste.

Insofern greift Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Die Vorgaben des Konzentrationsgebotes werden eingehalten.“ (GMA, S. 34)

## **2. Kongruenzgebot**

„Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Etwa 85 % des Umsatzes des erweiterten Edeka-Marktes stammen aus der Gemeinde Appenweier. Der Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird somit nicht überschritten.“ (GMA, S. 35)

## **3. Integrationsgebot**

„Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Der Planstandort liegt im südlichen Siedlungsbereich des Kernortes Appenweier in direkter Zuordnung zu Wohngebieten. Der Standort ist gut zu Fuß bzw. mit Fahrrad aus großen Teilen des Kernortes zu erreichen. Die Ortsmitte liegt in kurzer Distanz hier besteht auch ein Anschluss an den ÖPNV.“ (GMA, S. 35)

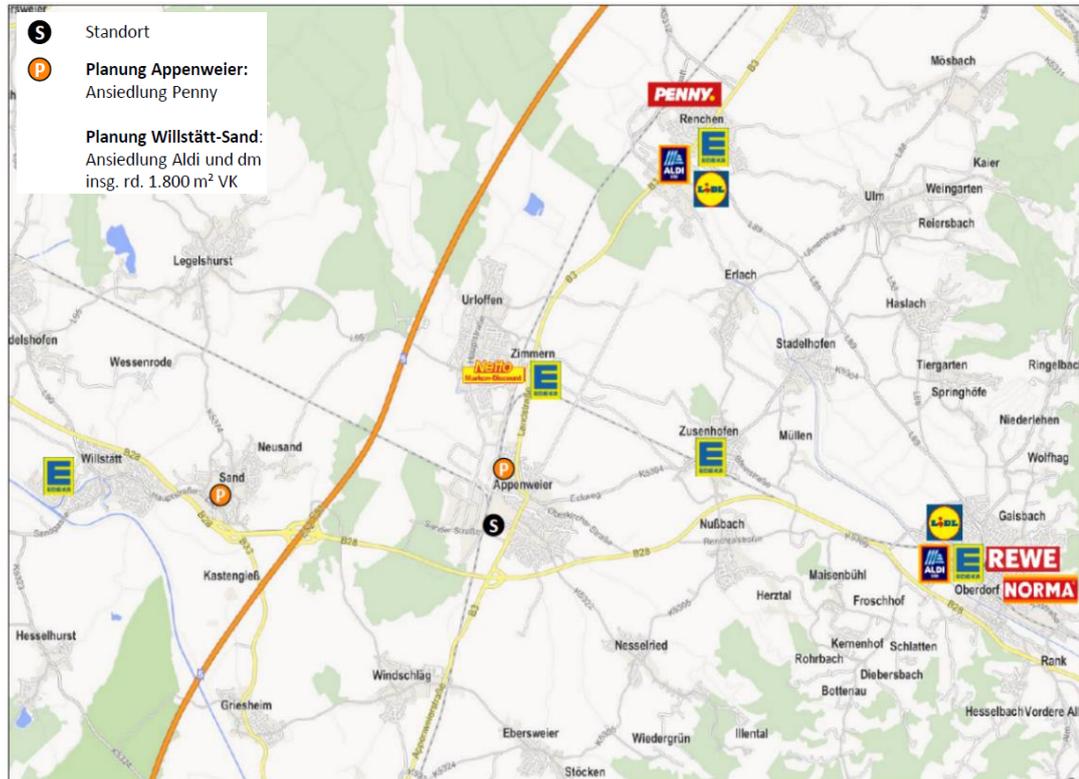
## **4. Beeinträchtungsverbot**

„Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Es werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum ausgelöst. Die durch die Erweiterung des Edeka-Marktes ausgelösten Umverteilungseffekte werden an keinem der untersuchten Standorte ein kritisches Niveau erreichen.“ (GMA, S. 35)

Die zentralen Ergebnisse der Untersuchung in Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Einzelhandelsgebote sind der Wirkungsanalyse vom 18.01.2022 mit weiteren Details, u.a. genauen Umsatzzahlen zu entnehmen.

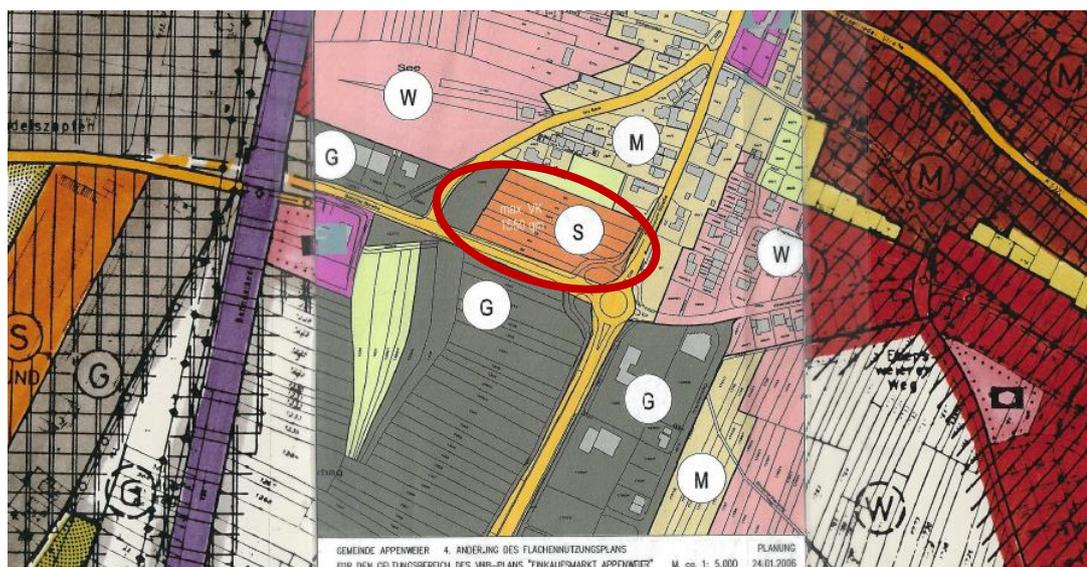
Im Gutachten kann nachgewiesen werden, dass die Erweiterung des großflächigen Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> raumordnerisch verträglich ist.



Wesentliche Wettbewerber um Umkreis, Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021, Seite 23

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier aus dem Jahr 1997 wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> dargestellt. Der Bebauungsplan stimmt zwar mit der flächigen Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan überein, weicht aber von der im FNP dargestellten max. Verkaufsfläche ab.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 1997 (Lage Plangebiet - rote Umrandung)

Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweichen darf, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist in der vorliegenden Neufassung des



„Einkaufsmarkt Appenweier“ aus dem Jahr 2006 aufgehoben und mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Appenweier – Neufassung“ neu gefasst werden.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Grundfläche von max. 3.214 m<sup>2</sup>, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es besteht darüber hinaus nicht die Möglichkeit, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

**Verfahrensablauf:**

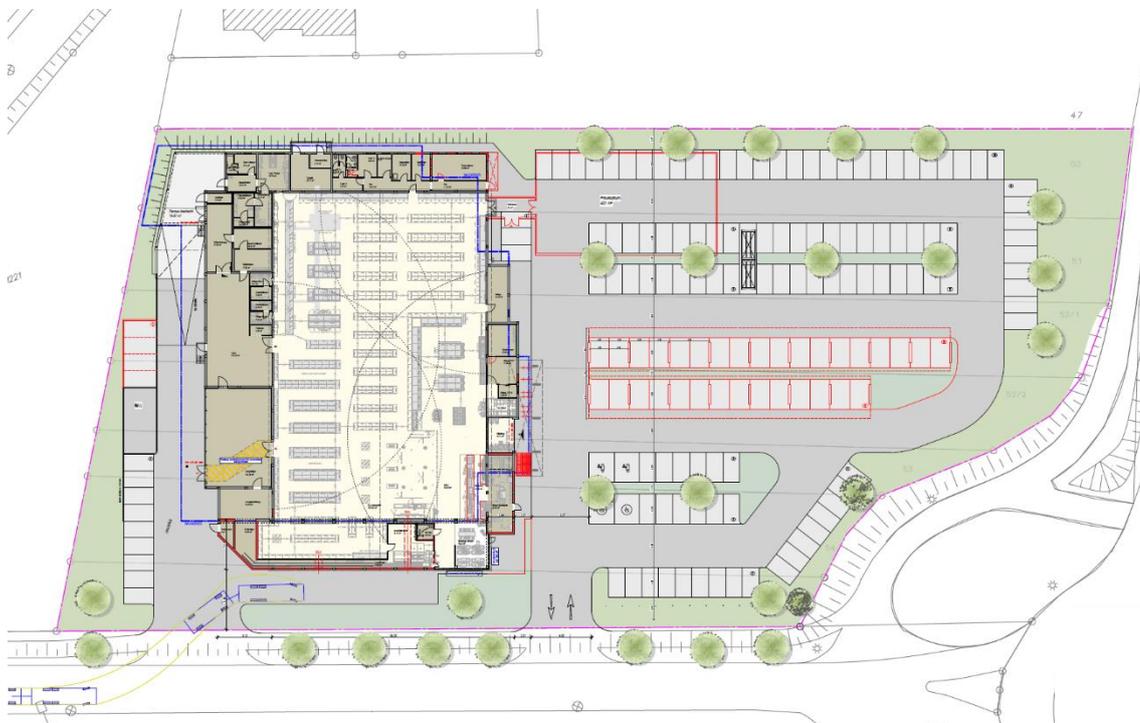
- |   |   |
|---|---|
| 18.10.2021  | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Einkaufsmarkt Appenweier - Neufassung“.  |
| 18.10.2021  | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                            |
| 02.11.2021 bis<br>03.12.2021                              | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  |
| Anschreiben vom<br>27.10.2021 mit Frist<br>bis 03.12.2021 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB   |
| 14.03.2022  | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |

28.03.2022 bis 12.04.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 23.03.2022 mit Frist bis 12.04.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB
20.06.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Einkaufsmarkt Appenweier - Neufassung“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## 2 VORHABENPLANUNG

Der ansässige Betreiber möchte den bestehenden Edeka-Markt auf dem Grundstück erweitern, wodurch am Standort eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> entstehen soll. Die Parkplätze werden weitestgehend übernommen lediglich neu strukturiert. Die Einfahrtsbereich (entlang der Sander Straße) werden beibehalten.

Die Vorhabenplanung dient im Bebauungsplan als Grundlage, weshalb sich die Lage des Baufensters, die zulässige Gebäudehöhe etc. an der vorliegenden Planung orientiert.



Lageplan Vorhaben (ohne Maßstab, nicht genordet), Quelle: Müller + Huber Architekturbüro 2021

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der planungsrechtlichen Regelung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) nur innerhalb eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Bislang verfügte der bestehende Markt nur über eine zulässige Verkaufsfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplanentwurf setzt die bereits vorliegende Planung zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um, wodurch im Plangebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> realisiert werden soll.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben wird das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird im Zuge der Neufassung auf insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Auswirkungen der Erhöhung der Verkaufsfläche am Standort wurde vorab gutachterlich untersucht und kann aus raumordnerischen Gesichtspunkten mitgetragen werden (s. dazu Kapitel 1.3). Um sicherzustellen, dass am Standort auch weiterhin ein Markt bestehen bleibt, der die Nahversorgung der BürgerInnen von Appenweier sichert, werden die zulässigen Sortimente über die textliche Festsetzung eingegrenzt: auf bis zu 100 % der Verkaufsfläche dürfen Nahrungs- und Genussmittel und auf bis 20 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche können sonstige Sortimente angeboten werden. Zusätzlich sind auch die erforderlichen Nebenanlagen zum Betrieb der Nutzungen (z.B. Einkaufswagenboxen, Sanitäranlagen etc.), Nebenräume und Anlieferungsbereiche zulässig. Auch Stellplätze werden explizit zugelassen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundflächenzahl**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (FH, TH, GH), wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend definiert.

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt, wodurch die vorliegende Planung des Hauptgebäudes gesichert wird. Die zulässige Höhe der Gebäude orientieren sich ebenfalls an der Planung. Demnach wird im Bereich, in dem Satteldächer zulässig sind, die maximale Firsthöhe auf 158 m.ü.NN (Meter über Normalnull) und die maximale Traufhöhe auf 153 m.ü.NN festgesetzt. Für den Bereich in dem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig sind, wird die maximale Gebäudehöhe auf 153 m.ü.NN festgesetzt.

Um notwendige technische Anlagen auf dem Dach zuzulassen wird festgesetzt, dass diese die realisierte Gebäudehöhe auf bis zu 10% der Dachfläche um max. 1,5 m überschreiten dürfen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe ohne Einschränkung um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die Planung sieht im Bereich der östlichen Ausbuchtung des Baufensters ein mit Stützen aufgeständertes Vordach vor. Die einzelnen Stütze dürfen daher die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 158 m.ü.NN.

Das Gelände ist heute schon weitgehend versiegelt, was im Rahmen der Erweiterung des großflächigen Marktes weitgehend beibehalten werden muss. Um die bestehende Eingrünung in den Grundstücksrandbereichen zu sichern, werden diese Bereiche auch weiterhin aus der Sonderbaufläche herausgenommen und als private Grünflächen festgesetzt. Dies bedeutet aber auch, dass die als Sondergebiet festgesetzte Baufläche für eine nahezu vollständige Versiegelung zur Verfügung stehen muss, um die nötigen ebenerdigen Erschließungsflächen (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung, Stellplätze) unterbringen zu können. Aus diesem Grund wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO (z.B. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen)

genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrad ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Minderung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Würde man die festgesetzten Grünflächen in die Sonderbaufläche mit einbeziehen, so ergäbe sich rechnerisch eine GRZ von ca. 0,8, was der sog. Kappungsgrenze der BauNVO entspricht.

### **3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß der Planung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Zulässigkeit ist dadurch begründet, dass nur dadurch den Anforderungen an einen zweckmäßigen Betrieb des Lebensmittelmarktes Rechnung getragen werden kann, indem alle Nutzungen innerhalb eines Gebäudekörpers untergebracht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Einzelbaufenster definiert, welches sich eng auf die Planung bezieht. Das Baufenster mit einer Größe von ca. 3.250 m<sup>2</sup> ist dennoch geringfügig größer als die zulässige Grundfläche (3.214 m<sup>2</sup>), um kleinere Spielräume zu ermöglichen.

### **3.4 Stellplätze, Carports, Garagen**

Die Kfz-Stellplätze werden im Plangebiet weitestgehend wie bereits bestehend übernommen. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche (ST-Zonen im zeichnerischen Teil) zulässig sind. Garagen und Carports sind generell unzulässig, eine Überdachung von Kfz-Stellplätzen kann jedoch mittels einer Photovoltaikanlage innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (PV-Zone) trotzdem erfolgen.

### **3.5 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden weitestgehend von dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Appenweier“ übernommen. Diesem liegt ein Grünordnungsplan (GOP) des Büro BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Sinsheim zu Grunde. In den Festsetzungen wird auf die Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans verwiesen, der den Bebauungsvorschriften im Anhang beigelegt ist.

#### Private Grünfläche

Zur Sicherung von Freiflächen werden in den Randbereichen private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung ausgeschlossen, Werbeanlagen und Anlagen zur elektrischen Versorgung sind davon ausgenommen, und es ist eine gärtnerische Gestaltung und Pflege der Fläche vorzunehmen.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte neben den Randeingrünungen ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen im Baugebiet zu erreichen, müssen sowohl die Kfz-Stellplätze als auch die Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Um den Boden und das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und anderer Arten wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung entsprechend energiesparend, insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten ist. Zudem sind die Leuchten so auszurichten, dass der Hauptstrahlungsbereich auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist, wodurch die Lichteinwirkung auf die Umwelt weiter eingedämmt werden kann.

#### Anpflanzungen

Wie bereits erwähnt werden die Festsetzungen zu folgenden Pflanzgeboten (Pfg 1 – 4) von dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Appenweier“ übernommen Anpflanzung.

Pfg 1: Baum- und Strauchpflanzung

Pfg 2: Heckenpflanzung

Pfg 3: Heckenpflanzung

Pfg 4: Heckenpflanzung

Die Festsetzung zur Pflanzung von 25 Bäumen innerhalb des Plangebiets dient insbesondere der weiteren Eingrünung des Plangebiets sowie der Verbesserung der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung und der Schaffung von kleineren Strukturen für Pflanzen und Tiere. Auch kann der Schattenwurf von Bäumen das Mikroklima verbessern und ein starkes Aufheizen des Bodens unterbinden.

#### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neben den Baumpflanzungen sind die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Bäumen dienen der Eingrünung des Plangebiets und sollen weiterhin bestehen bleiben. Sowohl entlang der Sander Straße als auch entlang des Fuß- und Radwegs sind die erhaltenswerten Gehölzstrukturen zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil ist das Hauptgebäude weiterhin mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 22° auszuführen. Für die angrenzenden Teile des Hauptgebäudes bzw. Nebengebäude werden als Dachform flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, müssen aus gestalterischen Gründen aus reflektionsarmem Material (blendfrei) hergestellt werden.

### **4.2 Einfriedungen**

Die als Sichtschutz dienenden Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m über Oberkante des geplanten Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Neben Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölz sind nur Drahtgeflecht auf einer max. 0,20 m hohen Sockelmauer mit einer Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Stacheldraht als Material für Einfriedungen wird als gebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **4.3 Werbeanlagen**

Mit der Realisierung von Einzelhandelsprojekten ist auch immer die Errichtung von Werbeanlagen verbunden. Um diese zuzulassen, ohne dass deren in Erscheinung treten

negative Auswirkungen auf das Ortsbild hat, werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen die maximal zulässige Firsthöhe (10,5 m) nicht überschreiten dürfen. Dies gilt für freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Fassade. Zur Gewährleistung einer entsprechenden Gestaltung werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster, Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

## **5 UMWELTBELANGE**

### **5.1 Grundlage**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

### **5.2 Bestandsanalyse**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Gemeinde Appenweier und umfasst eine Fläche von etwa 11.228 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Appenweier und wird von dem bestehenden Lebensmittelmarkt zum Großteil in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist in großen Teilen versiegelt und bebaut. Lediglich schmale und stark begrenzte Grünstreifen, in Form von regelmäßig gemähten Wiesenflächen, sind zwischen der versiegelten Parkplatzfläche sowie in den Randbereich vorzufinden. Auch die Umgebung ist in großen Teilen baulich in Anspruch genommen. So grenzt im Westen ein Drogeriemarkt an. Im Osten und Süden grenzen Verkehrsflächen an, nur wenige Baumstandorte fassen hier den Straßenraum. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „Gesundheitszentrum Appenweier“ ist am 19.05.2021 in Kraft getreten. Somit wird die nördlich anschließende Freifläche in naher Zukunft ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Das Plangebiet wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Appenweier“ aus dem Jahr 2006 bereits planungsrechtlich überplant. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Baurecht dahingehend angepasst, dass eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinhandels ermöglicht wird. Dazu wird das Baufenster vergrößert und in der Höhenentwicklung ein Mindestmaß an Spielräumen geben, sowie eine geringfügige Angleichung der privaten Grünfläche vorgenommen. Dies bedeutet im Vergleich zwischen der Bestandsituation und der Planung der Erweiterung, dass die versiegelte Fläche mit 8.111 m<sup>2</sup> um 160 m<sup>2</sup> erhöht wird und die Grünfläche somit mit 2.062 m<sup>2</sup> um eben diese 160 m<sup>2</sup> reduziert wird. In der Summe von Sondergebiet und privaten Grünflächen wird jedoch ein Versiegelungsgrad von 80 % nicht überschritten. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden nahezu vollständig von dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Appenweier“ übernommen. Diesem liegt ein Grünordnungsplan (GOP) des Büros BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung aus Sinsheim zu Grunde. Lediglich die Anzahl der Einzelpflanzgebote wird im Zuge der Neufassung angepasst, da die

Pflanzmaßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vollständig umgesetzt wurden. So sind noch weitere Einzelbaumpflanzungen notwendig. Die bestehenden Einzelbäume werden entsprechen über Erhaltungsgebote weiterhin gesichert.

### **5.3 Bewertung der einzelnen Schutzgüter**

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig in Anspruch genommen und bebaut, so dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen davon ausgegangen werden muss, dass aufgrund des hohen Versiegelungsgrads die Schutzgüter bereits stark beeinträchtigt sind. Durch die nun vorliegende Planung wird die in Anspruch genommene Fläche nicht wesentlich vergrößert, lediglich eine Veränderung des Verhältnisses zwischen eigentlicher Bebauung und umgebender Stellplätze wird verändert. Auch bleiben die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan definierten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erhalten. Hier wird im Rahmen der Erweiterung darauf geachtet, dass alle Maßnahmen in der beschriebenen Qualität auch umgesetzt werden. Das Thema des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers wird im Zuge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ebenfalls betrachtet. Zur Realisierung des erforderlichen Retentionsvolumen sind flache Rückhaltegräben und Stauraumkanäle notwendig. Dabei sind bereits Mulden und Stauraumkanäle mit einem insgesamt Rückhaltevolumen von 109 m<sup>3</sup> vorhanden. Es steht rechnerisch mehr Retentionsraum zur Verfügung als nötig, daher ist für die geplanten Anpassungen keine Volumenvergrößerung erforderlich. Das Niederschlagswasser der Neubauten und der Erweiterung soll primär zunächst in die Mulden eingeleitet werden. Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet ebenfalls durch die bereits bestehende Bebauung sowie die Lage an zwei stark frequentierten Verkehrsflächen bestimmt. Die bestehenden Einzelbäume spenden Schatten und vermindern damit teilweise das Entstehen von Hitzeinseln. Damit dieser Effekt noch verstärkt wird, sind weitere Pflanzgebote festgesetzt worden, um eine Überhitzung zu vermeiden. Die Luft wird durch die angrenzenden Verkehrsflächen sowie der große Anteil an Parkplatzflächen beeinflusst. Auch hier soll die Pflanzung von weiteren Einzelbäumen die Situation verbessern. Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die Nähe zum Gewerbegebiet Appenweier dominiert. Auch das angrenzende Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe beeinflusst das Ortsbild mit kleinteiligeren Strukturen als Kontrast zu den größeren Hallengebäuden. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen: Zum einen ist das Plangebiet zur Versorgung relevant, da bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist, der nicht nur der Versorgung der Nachbarschaft, sondern über die Gemeindegrenzen hinaus genutzt wird. Zum anderen spielt das Thema Lärm beim Schutzgut Mensch eine zentrale Rolle. Das Plangebiet ist heute bereits als Sondergebiet planungsrechtlich gesichert. Hinsichtlich der Grenz- und Richtwerte ändert sich durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes bei der Bewertung der Lärmsituation jedoch wenig (siehe folgendes Kapitel). Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **5.4 Abwägung**

Durch die nun vorliegende Planung wird die bestehende Bebauung erweitert, so dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert werden kann. Die Stellplätze werden ebenfalls umorganisiert. Die bestehenden Grünflächen in den Randbereichen bleiben überwiegend erhalten, ebenso die grünordnerischen Festsetzungen, die die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichern. So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass durch die nun vorliegende Planung die verschiedenen Belange von Natur und Umwelt nicht weiter beeinträchtigt werden, so dass negative Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

**Aufnahmen vor Ort**



Blick auf Bestandsgebäude des Lebensmitteleinzelhandel sowie Parkfläche mit vereinzelt privaten Grünflächen



Einfahrtbereich von der Sander Straße



Rückseite Richtung Westen



Bereich zwischen Plangebiet und angrenzendem Drogeriemarkt im Westen



Rückwärtiger Bereich an der Nordseite

Quelle: Private Aufnahmen (Architekturbüro Müller + Huber)

## **6 LÄRMSCHUTZ**

Der Lebensmittelmarkt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B3 (Ortenauer Straße) und der Sander Straße und grenzt im Osten an bestehende Wohnlagen an. Um sicherzustellen, dass der Markt nach der Erweiterung durch den Anlieferungs- sowie den Kundenverkehr nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen auf diese schutzbedürftige Nachbarschaft führt, wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Fachbüro mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die schalltechnische Immissionsprognose wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Immissionsschutz, aus Kallstadt (Stand: 15.09.2021) erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Zusammenfassend kam die schalltechnische Immissionsprognose zu folgenden Ergebnissen:

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Anbaus und Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem EdekaMarkt erfüllt mit den obigen Berechnungsannahmen, siehe Tabelle 3 der Immissionsprognose an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum. In der ungünstigsten Nachtstunde wird zusätzlich der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm keine Lkw-Anlieferungen und Pkw-Bewegungen geplant.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum treten bei dem Betrieb der maschinentechnischen Einrichtungen keine Spitzenpegel auf.

Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 4 der Immissionsprognose zu entnehmen. Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 5 der Immissionsprognose beigefügt.

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

## 7 ERSCHLIESSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine verkehrlichen Maßnahmen verbunden. Die Erschließung erfolgt nach wie vor durch einen Anschluss des Marktes an die Sander Straße. In der Planzeichnung wurden die Sichtdreiecke an den beiden Ausfahrten eingetragen (70 m Sicht bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h).

Die bestehende Fußwegeverbindung zwischen dem Parkplatz und dem Gehweg entlang der Ortenauer Straße ist in der Planzeichnung als „Gehweg“ dargestellt.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

Das Büro cp plan, Concept + Project Management aus Oberkirch hat ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Niederschlagswasser des Bestandgebäudes und der Außenanlage wird gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Sander Straße eingeleitet.

Zur Realisierung des erforderlichen Retentionsvolumen sind flache Rückhaltemulden und Stauraumkanäle notwendig. Dabei ist mit den bereits vorhandenen Mulden ein Gesamtvolumen von ca. 73 m<sup>3</sup> realisiert. Die vorhandenen Stauraumkanäle bieten ein Retentionsvolumen von ca. 36 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser. Es besteht somit ein Rückhaltevolumen von insgesamt 109 m<sup>3</sup>. In der Bestandsentwässerung muss ein Drosselabfluss von max. 39 l/s eingehalten werden. Das erforderliche Retentionsvolumen beläuft sich auf ca. 93 m<sup>3</sup>. Da somit rechnerisch mehr Retentionsraum zur Verfügung steht als nötig, wird für die geplanten Anpassungen keine Volumenvergrößerung erforderlich. Das Niederschlagswasser der Anbauten und der Erweiterung soll primär zunächst in die Mulden eingeleitet werden.

Der Anschluss der neuen Entwässerungsgegenstände erfolgt an das Bestandsnetz. Durch die Erweiterung im Süden kann der bestehende Fettabscheider nicht belassen werden. Die Anlage wird an anderer Stelle neu errichtet. Da der Ruhewasserspiegel unter der örtlichen Rückstauenebene liegt (Straßenoberkante an der Anschlussstelle ca. 146,37 m ü. NN) wird die neue Anlage mittels Doppel-Hebeanlage gegen Rückstau abgesichert. Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem. Fäkalhaltige Abwässer werden direkt in den Schmutzwasserkanal geführt. Sämtliche Sammelleitungen und Fallstränge werden über Dach entlüftet.

## 9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

## 10 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten getragen.

## 11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	ca. 8.058 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 2.107 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	ca. 506 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	ca. 557 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 11.228 m<sup>2</sup></b>

Appenweier, den 20.06.2022

Manuel Tabor  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Appenweier übereinstimmen.

Appenweier, den

Manuel Tabor  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Appenweier, den

Manuel Tabor  
Bürgermeister