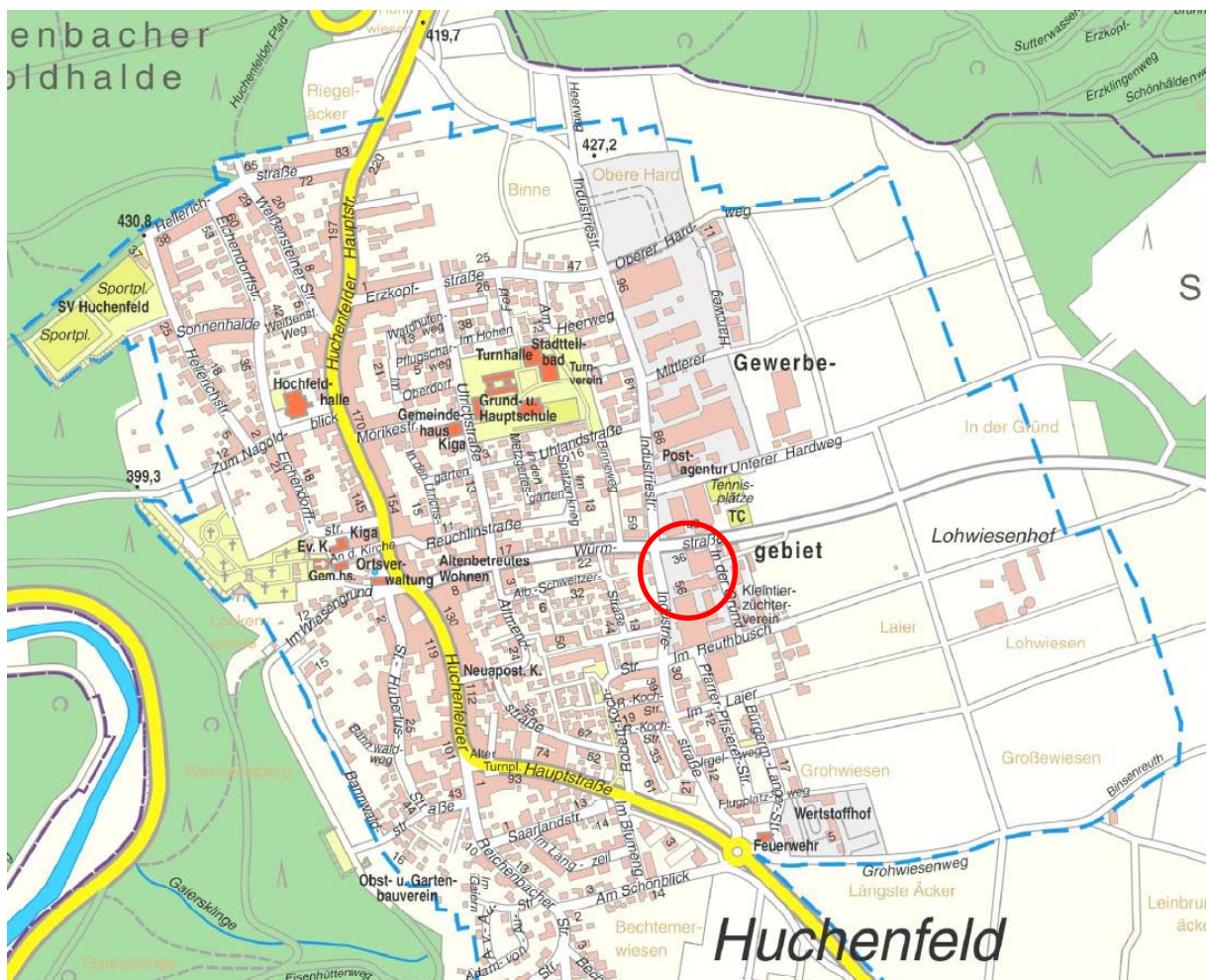


# Bebauungsplan

## „Östlich der Industriestraße“ Huchenfeld

### - Zusammenfassende Erklärung -



## **A. Ziel der Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der Rechtsgrundlage für die Genehmigung der Erweiterung eines in Huchenfeld ansässigen Lebensmittelmarkts auf benachbarten Grundstücksflächen.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird dessen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> auf über 1.700 m<sup>2</sup> erhöht. Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung sind planungsrechtlich nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Hier ist ein Bebauungsplan erforderlich, um das geplante Vorhaben realisieren zu können.

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche wird das Versorgungsangebot im Stadtteil Huchenfeld ausgebaut und die Versorgungsfunktion, auch für die umliegenden Stadtteile, verbessert. Das Vorhaben ist an einem integrierten Standort geplant, der die Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Huchenfeld gewährleistet und die angrenzenden Ortschaften (Würm, Hohenwart) mit versorgt.

## **B. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. In diesem Verfahren sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG ist ebenfalls nicht erforderlich. Nach § 3c UVPG i. V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für einen Bebauungsplan, der einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht, überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Der Bau des Vorhabens selbst führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung. Es gibt keine speziellen Umweltrisiken. Der mit einer Einzelhandelsnutzung verbundene Anliefer- und Kundenverkehr ist aufgrund des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im Wesentlichen bereits heute vorhanden. Die Auswirkungen des erhöhten Anliefer- und Kundenverkehrs wurden durch Gutachten überprüft. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Der Standort ist bereits heute durch eine Einzelhandels- und eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die Grundstücke sind aktuell weitgehend versiegelt. Besondere Schutzgebiete oder Schutzgüter sind nicht betroffen. Auch das Ausmaß und die Schwere der Auswirkungen erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Von dem Vorhaben gehen daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt daher, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die durch die Planung betroffenen Umweltbelange mit folgendem Ergebnis geprüft:

Im Vergleich zur aktuellen Situation ist keine Verschlechterung der Schutzgüter zu erwarten. Es sind weder Schutzgebiete noch besonders geschützte Arten oder Biotope betroffen. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig.

Das Grundstück Flst.Nr. 3276/2 hat eine industrielle Vornutzung. Eine orientierende Untersuchung hat keinen Altlastenverdacht bestätigt. Bei einem Eingriff in den Untergrund muss jedoch mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen gerechnet werden.

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes und die Ausweitung der Verkaufsfläche besteht die Gefahr eines erhöhten Verkehrsaufkommens und entsprechender Lärmimmissionen. Zur Klärung der Immissionssituation wurden durch Gutachten („Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes“, Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 10.12.2008) die Geräuschimmissionen untersucht, die, ausgehend von dem geplanten Lebensmittelmarkt, auf die umgebende Bebauung mit schutzwürdigen Nutzungen einwirken.

Die Geräuschimmissionen wurden den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 gegenübergestellt bzw. gemäß TA Lärm bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im westlich angrenzenden Wohngebiet die Beurteilungspegel für WA an sechs (IP 3 bis IP 8) von sieben untersuchten Immissionsorten nicht eingehalten werden können. In der Prognose werden Überschreitungen der Nachtwerte von 1,3 bzw. 2,6 dB(A) sowie Überschreitungen der Tagwerte zwischen 0,3 und 4,1 dB(A) ermittelt.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurden im Rahmen einer „Maßnahmenentwicklung zur Reduzierung der Schallimmissionen“ (Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, 12.02.2009) ein breites Spektrum an Schallschutzmaßnahmen auf ihre Realisierbarkeit und Wirksamkeit hin gutachterlich geprüft.

Im Ergebnis erfolgte die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,75 m zwischen dem geplanten Vorhaben und der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Bei einer Wandhöhe von 2,75 Metern werden gemäß Gutachten die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum „nachts“ (22:00 – 6:00) vollständig eingehalten. Für den Beurteilungszeitraum „tags“ (6:00 – 22:00) wird an zwei Immissionspunkten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 0,8 bzw. 1,4 dB(A) prognostiziert.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurden bis auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung der Lärmschutzwand) sämtliche Maßnahmenvorschläge aus betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

### **C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der parallel durchgeführten Beteiligung der Ämter und Behörden wurden Anregungen, die sich auf die gutachterlich ermittelten Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur sowie die Verschiebung von Kaufkraftanteilen beziehen, vorgebracht. Diese Anregungen wurden in der Abwägung behandelt.

#### **D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist insbesondere zu berücksichtigen:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks. Da an das bisherige Grundstück ansonsten nur öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Marktes entsprechend begrenzt. Da eine Bestandserweiterung und keine Neuansiedlung vorgesehen ist, stellen sich keine Standortalternativen.

Realisierungsalternativen, wie z. B. eine geringere Erweiterung der Verkaufsfläche bzw. eine Umorganisation der Bestandsbebauung auf dem Grundstück, insbesondere zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigungen für angrenzende schutzwürdige Nutzungen, wurden vom Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse ermittelten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die Verteilung von Kaufkraft stehen nicht in Konflikt mit Vorgaben der Raumordnung. Gemäß Gutachten sind jedoch Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Würm nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Bedenken bezüglich der Auswirkungen gegenüber den Interessen des geplanten Vorhabens und seines Beitrages zur Stabilisierung der Versorgungssituation in Huchenfeld zurückgestellt.

Durch die geplante Erweiterung des Marktes sind ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und dadurch eine höhere Lärmbelastung zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und der westlich der Industriestraße angrenzenden Wohnbebauung soll ein wirksamer Schutz vor unzumutbarer Lärmbelastung für die Wohnnutzung erreicht werden.

Bei der Realisierung einer Lärmschutzwand in diesem Bereich werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungszeitraum „nachts“ an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Für den Beurteilungszeitraum „tags“ werden für zwei Immissionspunkte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 0,8 bzw. 1,4 dB (A) prognostiziert.

Da im vorliegenden Fall ein allgemeines Wohngebiet direkt an ein Gewerbegebiet angrenzt, besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Das geplante Vorhaben muss lärm-mindernde Maßnahmen vorsehen. Gleichzeitig kann die Wohnnutzung im räumlichen Zusammenhang mit gewerblich genutzten Grundstücken aus Gründen der wechselseitigen Rücksichtnahme nicht beanspruchen, dass die Grenzwerte für Wohngebiete lückenlos eingehalten werden.

Seitens des Vorhabens kann die Lärmbelastung durch eine 2,75 m hohe Lärmschutzwand wesentlich reduziert werden. Die verbleibenden Überschreitungen sind zumutbar. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand auf insgesamt 4 Meter wäre städtebaulich nicht vertretbar.

Da die Anlieferung des Marktes bereits in der Bestandssituation nicht störungsfrei ist, wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Bauantrag durch den Vorhabenträger nachzuweisen ist, dass die Anlieferung nur durch einen LKW erfolgt bzw. im Ausnahmefall ein weiterer LKW außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes in Warteposition geht. Dadurch soll die Sicherheit und Störungsfreiheit des Verkehrs gewährleistet werden.

#### **E. Verfahrensablauf**

<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>Verfahrensschritt</b>
13.03.2008		Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Aufstellungsbeschluss (Beilage O 1543)
09.04.2008		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 1543)
22.04.2008		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 1543)
30.06.2008	11.07.2008	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
08.07.2009		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2187)
16.07.2009		Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Beilage O 2187)
28.07.2009		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2187)
17.08.2009	18.09.2009	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
12.11.2009		Anhörung des Ortschaftsrates Huchenfeld zum Satzungsbeschluss (Beilage P 123)
18.11.2009		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 123)
15.12.2009		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 123)
23.04.2010		Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft

Pforzheim, 25.05.2010

62 No