



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„27/1 Schmauswinkel – 1. Änderung“

Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.02.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Einzelhandelskonzeption	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Einzelhandelsgutachten	7
5.1	Alternativenprüfung	9
5.2	Hinweise für den Bebauungsplan	15
6.	Plankonzept	16
6.1	Vorhabensbeschreibung	16
6.2	Umfang der Planänderungen	16
6.3	Plandaten	16
7.	Planinhalte	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	17
8.	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	18
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
8.4	Hochwasserschutz	18
8.5	Immissionen	19
8.6	Verkehr	19
9.	Angaben zur Planverwirklichung	19
9.1	Zeitplan	19

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Lebensmitteldiscounter Aldi möchte seine Filiale im Stadtteil Kochendorf (Gewerbegebiet "Schmauswinkel", Bergrat-Bilfinger-Straße) von rd. 910 auf künftig knapp 1.160 m² Verkaufsfläche erweitern. Deshalb hat die Stadt Bad Friedrichshall das Büro Dr. Acocella 2020 mit einer vertieften Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

Die geplante Erweiterung entspricht den (verbindlichen) Zielen der Regional- und Landesplanung nicht vollständig, sodass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich ist (vgl. Kap. 5).

Das Vorhaben entspricht weder dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Friedrichshall noch den Empfehlungen zu dessen Fortschreibung (vgl. Kap. 5). Es steht in Widerspruch zu den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, da es außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt. Darüber hinaus ist das Vorhaben aufgrund des nicht integrierten Standorts in deutlicher Entfernung zu Wohnbebauung nicht standortgerecht dimensioniert.

Allerdings hat die Prüfung potentieller Alternativstandorte (vgl. Kap. 5) ergeben, dass die Möglichkeit einer Verlagerung an einen integrierten Standort (näher an der Wohnbebauung) nicht besteht.

Da damit nachgewiesen ist, dass es keinen besser geeigneten Standort gibt, kann der bestehende Markt mit Verweis auf dessen Nahversorgungsfunktion für Kochendorf-Süd trotz Widerspruch zum Einzelhandelskonzept erweitert werden.

Da im Bebauungsplan „Schmauswinkel“ für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung der Grundversorgung für den südlichen Teil des Stadtteils Kochendorf durch die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts sowie die damit verbundene Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 4.798 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 1 km südlich des Ortskerns von Kochendorf-Süd.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 4574/7.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,6 ha.

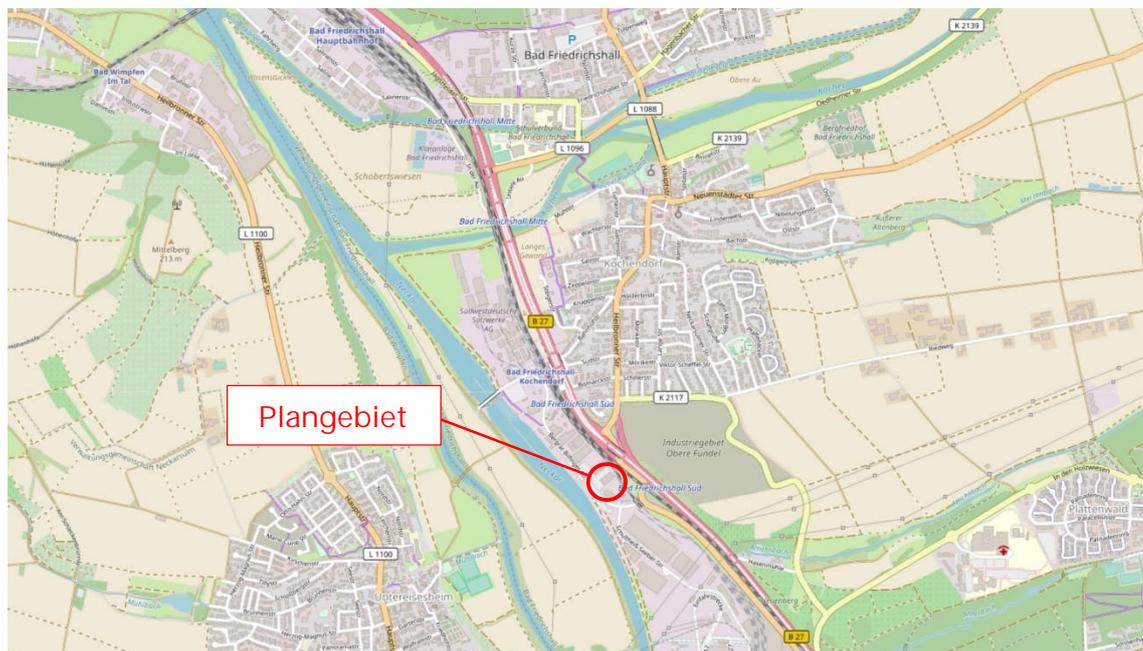


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Schmauswinkel“ an der Bergrat-Bilfinger-Straße im Süden des Stadtteils Kochendorf und ist mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut.

Im Nordwesten grenzt ein Fahrradgeschäft und im Südosten ein Fahrzeughandel an das Plangebiet. Im Südwesten verläuft die Bergrat-Bilfinger-Straße und im Nordosten grenzen Bahnanlagen an das Plangebiet.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation:
rechts: bestehender Discounter, links: benachbartes Fahrradgeschäft
(Quelle: Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH August 2020)



Abb. 3: Fotos Bestandssituation:
rechts: nördlich gelegenes Baustoffzentrum, links: benachbarter Fahrzeughandel
(Quelle: Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH August 2020)

Altlastensituation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Schmauswinkel“. Diese wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „Belassen – B – Gefahrenlage hinnehmbar“ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser geführt.

Aus der Lage im Bereich der Altablagerung können sich besondere Anforderungen und ggf. Einschränkungen für künftige Bauvorhaben ergeben. Bauvorhaben sind deshalb mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Heilbronn) abzustimmen.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Schmauswinkel“ mit Rechtskraft vom 11.11.1994. Das Baugrundstück ist im bisherigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Bad Friedrichshall wird im Regionalplan Heilbronn-Franken als Unterzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt und wird zum Verdichtungsraum Heilbronn gezählt.

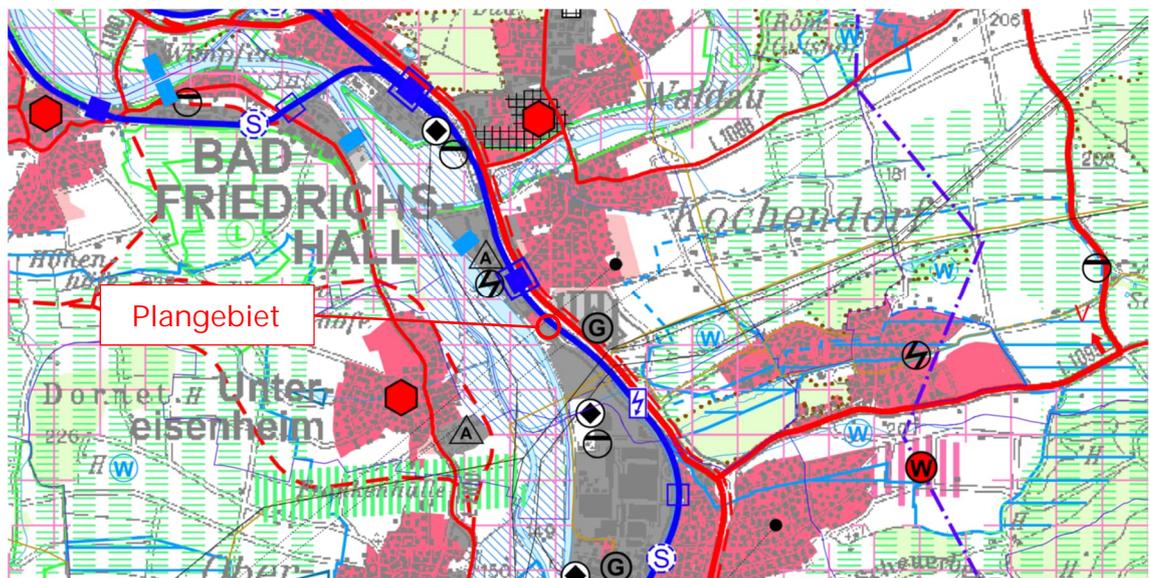


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.1 soll der Einzelhandel die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs in allen Teilen der Region sicherstellen. Die Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und in die Siedlung integriert liegen. Sie sollen auch für nicht motorisierte Verbraucher gut erreichbar sein. Bei der Standortwahl und Verkehrserschließung von Einzelhandelseinrichtungen sind auch die Anforderungen von Senioren, Familien mit Kindern und Behinderten zu berücksichtigen.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 (Ziel) sind innerhalb der zentralen Orte die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 gebiets-scharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen.

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.4 (Ziel) sollen, falls regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht in der Innenstadt nach Plansatz 2.4.3.2.3 angesiedelt werden können, in den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten (z.B.

als Fachmarktzentren für nicht-zentrenrelevante Waren) angesiedelt werden. Die Ergänzungsstandorte sind in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 als Vorbehaltsgebiete festgelegt. Der Einzelhandel hat in diesen Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit anderen konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

„Die Innenstadt erstreckt sich entlang der Friedrichshaller Straße sowie der Kocherwaldstraße und schließt das Schulzentrum ein. Das Gewerbegebiet, das unmittelbar nördlich an die Innenstadt angrenzt, wird als Innenstadterweiterung einbezogen; einen Ansiedlungsbeschluss hat der Gemeinderat im Jahr 2005 gefasst. Im Gewerbegebiet an der Kocherwaldstraße befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe, ohne jedoch das Gebiet zu prägen. Das Symbol für einen Ergänzungsstandort kennzeichnet punktuelle Ansiedlungsmöglichkeiten“ (Begründung zu den Plansätzen 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken).

Angesichts der Lage außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutende Einzelhandelsgroßprojekte steht das Vorhaben in Widerspruch zu den oben genannten Vorgaben des Regionalplans. Zur Realisierung des Vorhabens ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Das Zielabweichungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt. Mit Bescheid vom 16.01.2024 wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans "27/1 Schmauswinkel, 1. Änderung" eine Abweichung von Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) S. 2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) – Integrationsgebot – sowie von Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Regionalplan) – Integrationsgebot – zugelassen.

Flächennutzungsplan

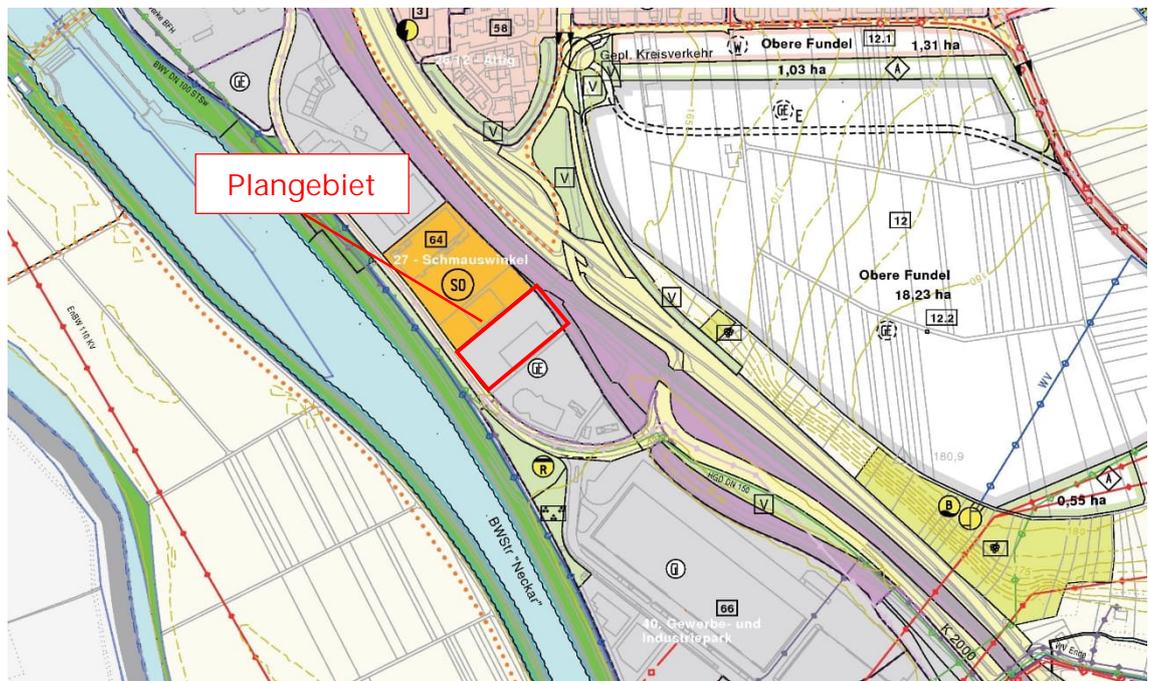


Abb. 5: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
(Quelle: vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau)

Das Plangebiet ist in der genehmigten 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 29.05.2006 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall und der Gemeinden Oedheim und Offenau als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel folgt die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; [...], der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Einzelhandelskonzeption

Die Stadt Bad Friedrichshall verfügt über ein Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2012, das von dem Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erstellt wurde.

Das Einzelhandelskonzept dient dazu, Einzelhandelsvorhaben abzuwägen, die negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation in der Innenstadt und auf die zugewiesene zentralörtliche Funktion der Stadt im regionalen Kontext haben könnten. Gleichzeitig sollen auch die Möglichkeiten zur Stärkung der zentralen Einzelhandelsbereiche aufgezeigt werden.

Angesichts der Lage des Planstandorts außerhalb der abgegrenzten Zentren (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung – Dr. Acocella, Kap. 3) kommt entsprechend dem Einzelhandelskonzept eine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich nicht in Frage.

Eine Ausnahme sieht das Einzelhandelskonzept lediglich für integrierte Standorte vor, wobei bei einer entsprechenden Ansiedlung zum einen eine standortgerechte Dimensionierung und zum anderen eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation als Erfordernisse angeführt werden.

Das Vorhaben steht in Widerspruch zum Einzelhandelskonzept, weil es sich nicht um einen integrierten Standort handelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich bei der Erweiterung eines bestehenden Betriebes die räumliche Nahversorgungssituation nicht verbessert. Allerdings ist der Markt der einzige mit umfangreicherem Lebensmittelangebot in Kochendorf-Süd (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung – Dr. Acocella, Kap. 3).

In Kochendorf-Süd gibt es aktuell eine Unterversorgung im Bereich Lebensmittel. Daher wird die Erweiterung des bestehenden etablierten Lebensmittelmarkts angestrebt.

Die Erweiterung des bestehenden Markts führt zu keiner neuen Bodenversiegelung, da der Erweiterungsbereich bereits versiegelt ist. Dadurch wird auch dem Belang des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarkts ist zudem gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Haltestellen der Buslinie 625 befinden sich in ca. 250 m sowie der Buslinie 691R in rund 550 m Entfernung. Der Bahnhaltepunkt Bad Friedrichshall-Kochendorf befindet sich zurzeit in einer Entfernung von ca. 600 m. In einer Entfernung von rund 300 m wird aktuell der neue Haltepunkt Bad Friedrichshall-Kochendorf-Süd geplant. Die ÖPNV-

Anbindung wird sich damit zukünftig noch verbessern. Durch die ebenfalls am neuen Haltepunkt geplante Fuß- und Radwegbrücke über die Bahntrasse und die B 27 wird die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarkts für die Wohngebiete von Kochendorf-Süd deutlich verbessert. Der bestehende Standort ist somit gut an das Radwegenetz angebunden.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts wird aus den oben genannten Gründen sowie aufgrund der Alternativenprüfung (siehe Kap. 5.1) trotz des Widerspruchs zum Einzelhandelskonzept und trotz der nicht optimalen Lage als Notlösung angestrebt.

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Überschwemmungsgebiete – HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ_{extrem}.

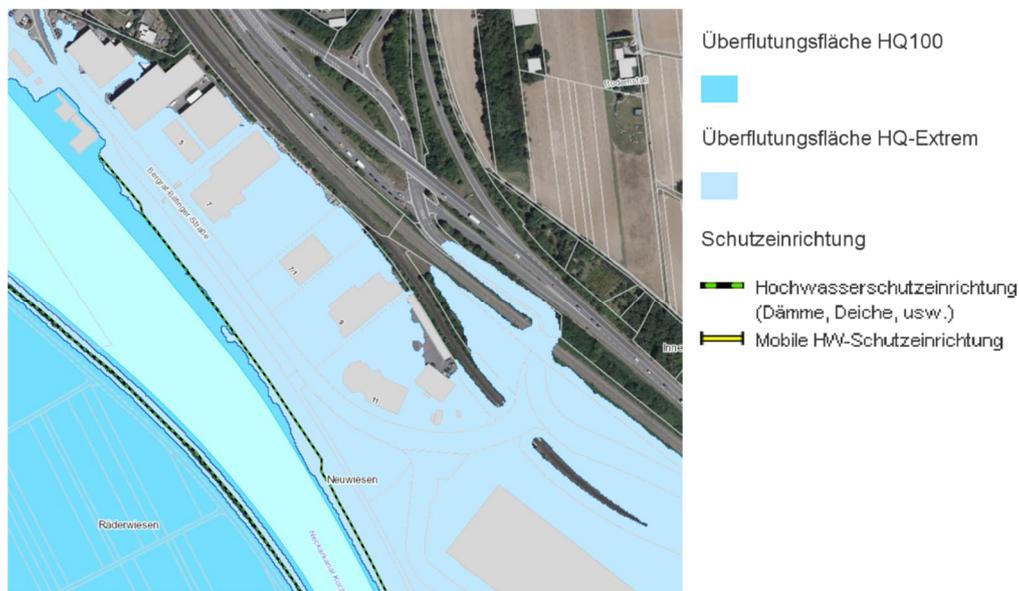


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Einzelhandelsgutachten

Für das Vorhaben wurde durch die Stadt Bad Friedrichshall das Büro Dr. Acocella 2020 mit einer vertieften Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

Für die Belastbarkeit der in der Verträglichkeitsuntersuchung abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein Worst-case-Ansatz zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Vorhaben ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs- / Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden.
- Für das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt.

- Umgekehrt wurde der Umsatz des bestehenden Einzelhandels durch das asymmetrische Vorgehen bei dessen Überprüfung in Bad Friedrichshall in keinem Fall überschätzt; bei der Prüfung im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot wurde die Konstellation zugrunde gelegt, dass die gesamte Erweiterung ausschließlich mit Nahrungs-/ Genussmitteln belegt wird.

Konzentrationsgebot

Da die Standortgemeinde Bad Friedrichshall als Unterzentrum ausgewiesen ist, wird das Konzentrationsgebot, das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, als erster Teil des Kongruenzgebots aufgeführt ist, eingehalten.

Kongruenzgebot

Da in Kochendorf-Süd der Aldi-Markt der einzige Lebensmittelmarkt mit umfassendem Angebot ist, kann davon ausgegangen werden, dass es ihm gelingt, zumindest den Marktanteil von Discountern (rd. 45,6 %) zu erreichen.

Für den Rest der Stadt Bad Friedrichshall kann angesichts der nächstgelegenen Aldi-Filialen davon ausgegangen werden, dass es dem Planvorhaben gelingt, den Marktanteil von Aldi am Discounter-Umsatz (rd. 21,2 %) zu erreichen.

Somit entstammen rd. 8,2 Mio. € von insgesamt 10,9 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel aus der Stadt Bad Friedrichshall selbst. Dies entspricht einem Anteil von rd. 76 %. Mithin kommen in diesem Sortimentsbereich maximal rd. 24 % von außerhalb der Stadt.

Im Bereich Drogerie / Parfümerie kann in Kochendorf-Süd von einem geringeren Marktanteil in Höhe von 20 % ausgegangen werden; für den Rest der Stadt von einem Marktanteil von 10 %.

Damit entstammen vom gesamten Planumsatz (rd. 12,1 Mio. €) allein rd. 8,9 Mio. € (rd. 74 %) aus der Stadt Bad Friedrichshall. Somit hält das erweiterte Vorhaben das Kongruenzgebot in jedem Fall ein.

Beeinträchtungsverbot

Die Umverteilungen gegen sämtliche Zentren bleiben jeweils unter der Grenze der Nachweisbarkeit, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Zentren ausgeschlossen werden kann. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot ist auszuschließen.

Integrationsgebot

Die Erweiterung erfolgt an einem nicht integrierten Standort. Damit ist das Integrationsgebot nicht eingehalten.

Die geplante Erweiterung entspricht den (verbindlichen) Zielen der Regional- und Landesplanung nicht vollständig. Das Vorhaben liegt außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte und das Integrationsgebot wird nicht eingehalten.

Das Vorhaben entspricht weder dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Friedrichshall noch den Empfehlungen zu dessen Fortschreibung.

Allerdings hat die Prüfung potentieller Alternativstandorte (Kap. 5.1) ergeben, dass die Möglichkeit einer Verlagerung an einen integrierten Standort (näher an der Wohnbebauung) nicht besteht.

Details können der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella entnommen werden.

5.1 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella wurde in Kap. 4 des Gutachtens eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt.

Angesichts der Bedeutung des Aldi-Markts für die Nahversorgung in Kochendorf-Süd kommt im Ergebnis als Ersatz nur ein Alternativstandort in diesem Stadtbereich in Frage.

Dabei kommen für eine Aldi-Filiale in der vorgesehenen Größe geeignete Standorte nur in besserer Lage in Frage, d.h. andere nicht integrierte Standorte müssen nicht in die Prüfung mit einbezogen werden.

Insgesamt wurden neun Alternativstandorte betrachtet. Weitere Flächen eignen sich aufgrund der fehlenden Erschließbarkeit nicht.

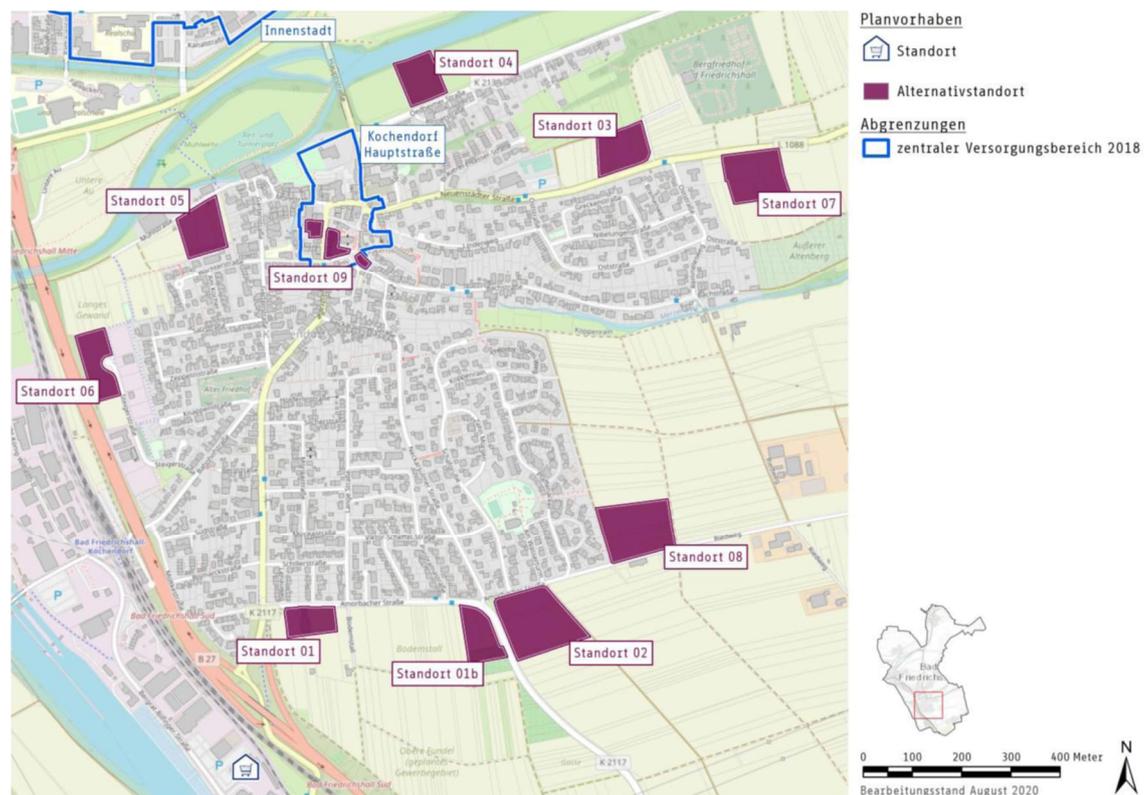


Abb. 7: Potentielle Alternativstandorte
(Quelle: Verträglichkeitsuntersuchung – Büro Dr. Acocella)

Die betrachteten Alternativstandorte eignen sich wie nachfolgend sowie in der Alternativenprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung dargelegt aufgrund verschiedener entgegenstehender Belange nicht:

Standort 01 und 01b: Die beiden Flächen mit ca. 0,8 ha und 0,17 ha sind Bestandteil des Baugebiets „Obere Fundel“. Der Bebauungsplan „Obere Fundel“ wurde mit Bekanntmachung am 24.06.2021 wirksam. Aufgrund des erheblichen Wohnbauflächenbedarfs wurden in diesen Bereichen ein Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet ausgewiesen (vgl. Begründung zu Standort 07 und 08). Die Erschließung des Baugebiets erfolgt aktuell. Die Baugrundstücke wurden bereits zum größten Teil veräußert. Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts ist daher nicht möglich.

Standort 02: Der Standort mit ca. 2 ha zeichnet sich durch sehr gut geeignete Böden für die Landwirtschaft aus. In der digitalen Flurbilanz wird der Standort der Vorrangfläche I zugeordnet. Bei der Bauleitplanung soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der großflächigen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden durch den Bebauungsplan „Obere Fundel“ von über 18 ha wurde mit den Landwirten vereinbart, keine weiteren guten landwirtschaftlichen Böden östlich des Baugebiets „Obere Fundel“ in Anspruch zu nehmen. Ein Grunderwerb ist langfristig nicht möglich. Der Standort steht daher für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nicht zur Verfügung.

Standort 03: Die Fläche im Umfang von ca. 1 ha wird im Flächennutzungsplan als geplante Grünfläche für einen Jugendtrainingsplatz dargestellt. Die angrenzenden Wohngebiete würden von diesem Standort zwar profitieren, allerdings ist für den alten Ortskern die Erreichbarkeit zu Fuß insbesondere für ältere Menschen aufgrund der topographischen Lage (30 m Höhenunterschied zum Ortskern) sowie der schlechten Fußwegeverbindung eher eingeschränkt. Außerdem befindet sich die Fläche im Bereich eines Grabungsschutzgebiets „Römisches Kleinkastell“ (§ 22 DSchG). Die geplante Grünfläche für den Jugendtrainingsplatz soll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus Gründen der Denkmalpflege herausgenommen werden.

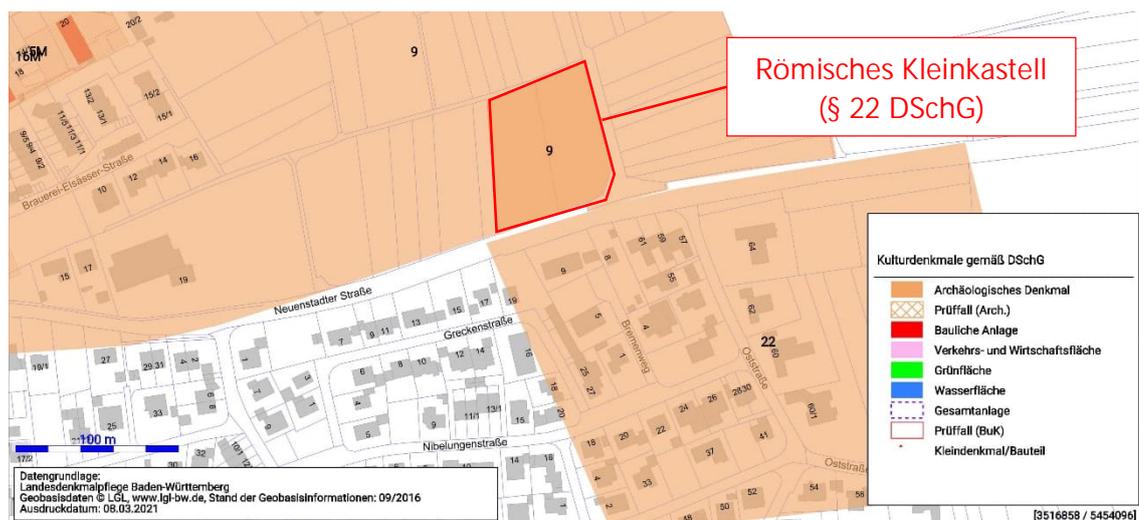


Abb. 8: Auszug ADABweb (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)



Abb. 9: Zeichnung und Luftbildauszug des Kastells (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

In Grabungsschutzgebieten dürfen Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zu tage gefördert oder gefährdet werden können, nur mit Genehmigung vorgenommen werden. Die Genehmigung erteilt das Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit der Höheren Denkmalschutzbehörde. Bei der Errichtung eines Lebensmittelmarkts entstehen insbesondere durch Kanal und Leitungsverlegungen intensive Bodeneingriffe. Zudem wird die Fläche dauerhaft versiegelt und überbaut. Im Vorfeld sind damit umfangreiche archäologische Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Im Vergleich dazu entsteht bei der Errichtung eines Trainingsplatzes nur oberflächige Bodeneingriffe und die Fläche wird nicht dauerhaft versiegelt und überbaut. Aufgrund der Belange der Denkmalpflege ist von einer Überbauung der Fläche abzusehen. Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkt ist daher nicht möglich.

Standort 04: Der Standort mit ca. 0,7 ha befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinekanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“. Gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

- der Naturhaushalt geschädigt,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,
- eine geschützte Flächennutzung geändert,
- das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder
- der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.

Zudem befindet sich der Standort im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und darüber hinaus im HQ₁₀. Gemäß den Daten der LUBW ergeben sich bei einem HQ₁₀ Überschwemmungstiefen von 1,0 m bis 2,0 m. Bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ ergeben sich sogar Überschwemmungstiefen von 2,0 m bis 3,0 m. In festgesetzten

Überschwemmungsgebieten ist gem. § 78 Abs. 1 BauGB die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn der Katalog nach § 78 Abs. 2 BauGB erfüllt werden kann. So dürfen z.B. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Aufgrund der Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Standort des Lebensmittelmarkts besteht aber eine andere Möglichkeit der Entwicklung. Des Weiteren ist aufgrund der oben genannten Überschwemmungstiefen eine hochwasserangepasste Bauweise sehr aufwendig. Der Retentionsraumverlust ist vollständig auszugleichen. Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Standort 05: Der Standort mit ca. 0,9 ha liegt ebenfalls im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und HQ₅₀. Gemäß den Daten der LUBW ergeben sich bei einem HQ₅₀ Überschwemmungstiefen von bis zu 0,3 m. Bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ ergeben sich Überschwemmungstiefen von bis zu 0,8 m. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gem. § 78 Abs. 1 BauGB die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn der Katalog nach § 78 Abs. 2 BauGB erfüllt werden kann. So dürfen z.B. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Aufgrund der Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Standort des Lebensmittelmarkts besteht aber eine andere Möglichkeit der Entwicklung.

Zudem ist die verkehrliche Erschließung nur über die verwinkelte Mühlstraße möglich. Die Mühlstraße eignet sich aufgrund der Straßenbreite und der engen Kurvenradien nicht für eine LKW-Andienung. Ein LKW-Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Auch der Kundenverkehr ist nur eingeschränkt über die Mühlstraße möglich.

Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkt ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Standort 06: Der Standort mit ca. 0,8 ha befindet sich innerhalb eines Gewerbegebiets. Die Fläche befindet sich fast vollständig im Eigentum der Südwestdeutschen Salzwerte AG. Diese lehnen die Veräußerung der Flächen generell ab, um sie langfristig als Vorratsfläche für mögliche Erweiterungen vorzuhalten. Die Stadt Bad Friedrichshall hat somit keinen Flächenzugriff. Ein Flächenerwerb ist nicht möglich. Zudem ist die Anbindung des Gebiets an den Stadtteil Kochendorf nicht gut. Insbesondere die Bahnhofstraße ist nicht geeignet, zusätzliche Verkehre durch die Kunden und durch die Anlieferung aufzunehmen. Von Norden her ist keine Anbindung möglich. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des bestehenden Lärmschutzwalls ist eine direkte Anbindung an die B 27 sehr aufwendig. Durch die Vierstreifigkeit ist eine Anbindung darüber hinaus nur einseitig möglich.

Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Standort 07 und 08: Die Standorte 07 mit ca. 1,2 ha und der Standort 08 mit ca. 1,5 ha werden im laufenden Verfahren zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand:

Vorentwurf) zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen, um den Wohnbauflächenbedarf zu decken. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend ausführlich dargelegt.

Für die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Wohnbauflächenbedarf gemäß dem Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 ermittelt.

Die Einwohnerentwicklung aller drei Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau stellt sich aktuell sehr positiv dar. Aufgrund örtlicher Besonderheiten wird gemäß dem „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ eine von der Hauptvariante des Statistischen Landesamts abweichende Bevölkerungsentwicklung für alle drei Kommunen geltend gemacht.

Insbesondere der folgende Aspekt, der in der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts nicht berücksichtigt wurde, dürfte künftig zu deutlichen Wanderungsgewinnen führen:

- Die Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm plant die Errichtung eines Dienstleistungsstandorts, an dem insbesondere IT-Arbeitsplätze entstehen werden. Der Standort soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Im Endausbau werden auf dem „Schwarz-Projekt-Campus“ bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft geht davon aus, dass sich durch diese Sonderentwicklung mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen ein erhöhter Wohnbauflächenbedarf ergibt.

Der zusätzliche Bevölkerungszuwachs, der durch die oben genannten örtlichen Besonderheiten entsteht, kann nur abgeschätzt werden. Nach der abweichenden Prognose werden sich jährlich einige Arbeitnehmer und Familien zusätzlich im Verwaltungsraum ansiedeln. Als Schätzmodell gehen die Gemeinden im Folgenden davon aus, dass sich über die prognostizierte Hauptvariante des Statistischen Landesamts hinaus bis zum Jahr 2035 ca. 1.000 Einwohner zusätzlich im Verwaltungsraum ansiedeln werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich 60 % dieser zusätzlichen Einwohner in Bad Friedrichshall, 25 % in Oedheim und 15 % in Offenau ansiedeln werden.

Vom Bruttoflächenbedarf ist das Innenentwicklungspotential abzuziehen.

Im Rahmen der Erfassung des Innenentwicklungspotentials wurden insgesamt 264 Baulücken im Umfang von 14,53 ha ermittelt. Davon befinden sich 268 Baulücken im Umfang von 14,07 ha in Privateigentum und 6 Baulücken im Umfang von 0,46 ha im Eigentum der Gemeinde. Bei der Baulückenerfassung werden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Für private Baulücken ohne Bauverpflichtung (12,15 ha) wird

daher eine Aktivierungsrate von 30 % angenommen. Private Baulücken mit einer Bauverpflichtung werden vollständig angerechnet (1,92 ha).

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttofläche in der Größe von etwa 6,03 ha in der Außenentwicklung „einsparen“.

Bad Friedrichshall	
Ausgangsbevölkerung (Ende 2020)	19.504
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	20.331
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 827
Rückgang Belegungsdichte	+ 878
Abweichende Bevölkerungsprognose	+ 600
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 2.305
Bruttoflächenbedarf* (ha)	46,10
Innenentwicklungspotential (ha)	6,03
Nettoflächenbedarf (ha)	40,07

* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

Der hohe Wohnbauflächenbedarf kann über die noch vorhandenen geplanten Wohnbauflächen im Umfang von rund 13,7 ha aus dem noch gültigen Flächennutzungsplan nicht gedeckt werden. Zur Deckung des verbleibenden Wohnbauflächenbedarfs stehen der Stadt Bad Friedrichshall aufgrund zahlreicher Restriktionen nur wenige Flächen zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem die Flächen Hesseläcker (Standort 07) und die Fläche Pfaffenäcker II (Standort 08), welche für die zukünftige Wohnbauentwicklung vorgesehen sind. Die Flächen kommen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts daher nicht in Betracht.

Standort 09: Der Standort befindet sich zentral im Ortskern von Kochendorf-Süd. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Flächen (ca. 1.150 m², 1.900 m² und 600 m²) ist eine Ansiedlung eines zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelmarkts mit Lagerräumen und den erforderlichen Stellplätzen nicht realisierbar. Für einen großflächigen Lebensmittelmarkt wird eine zusammenhängende Fläche von mind. 4.000 m² benötigt. Das Zusammenlegen der Grundstücke, z.B. durch eine Verlegung der Hauptstraße, wurde untersucht und aufgrund der historischen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung jedoch wieder verworfen. Auf der mittleren Teilfläche soll versucht werden, eine Nahversorgung mit Bäckerei und weiteren Lebensmittelhandwerksbetrieben anzusiedeln. Dies gestaltet sich jedoch schwierig. Neben den schwierigen Grundstücksverhandlungen, ungünstiger Grundstückszuschnitte hat das Lebensmittelhandwerk an diesem Standort nur wenig Interesse gezeigt. Hinzu kommt die Lage an der Ortsdurchfahrt von Kochendorf, welche zu erheblichen verkehrlichen Problemen führen könnte. Die westliche Teilfläche wurde zur Realisierung eines Wohnbauprojekts veräußert.

Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Hinweis: Die geplante Nutzung im Nahversorgungszentrum Kochendorf wurde (rechnerisch) bei der Ermittlung der Umverteilungen in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Dies entspricht einem worst-case-Ansatz: Würde der (erst zukünftig zu erwartende) Umsatz mit berücksichtigt, so würde dies die Umverteilungswirkungen reduzieren.

Erweiterung des bestehenden Standorts: Die Erweiterung des bestehenden Markts führt zu keiner neuen Bodenversiegelung, da der Erweiterungsbereich bereits versiegelt ist. Dadurch wird auch dem Belang des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen. Ein Eingriff in Natur- und Landschaftswird durch die Erweiterung des bestehenden Standorts vermieden. Die Erweiterung des bestehenden Marktes reduziert im Vergleich zur Neuerrichtung deutlich den Ressourcenverbrauch.

Der bestehende Standort wird trotz der nicht integrierten Lage von den Einwohnern akzeptiert und angenommen.

Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarkts ist zudem gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Haltestellen der Buslinie 625 befinden sich in ca. 250 m sowie der Buslinie 691R in rund 550 m Entfernung. Der Bahnhofpunkt Bad Friedrichshall-Kochendorf befindet sich zurzeit in einer Entfernung von ca. 600 m. In einer Entfernung von rund 300 m wird aktuell der neue Haltepunkt Bad Friedrichshall-Kochendorf-Süd geplant. Die ÖPNV-Anbindung wird sich damit zukünftig noch verbessern. Durch die ebenfalls am neuen Haltepunkt geplante Fuß- und Radwegbrücke über die Bahntrasse und die B 27 wird die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarkts für die Wohngebiete von Kochendorf-Süd deutlich verbessert. Der bestehende Standort ist somit gut an das Radwegenetz angebunden.

Mit der Alternativenprüfung wurden alle in Frage kommenden Flächen untersucht. Weitere Flächen sind nicht vorhanden.

5.2 Hinweise für den Bebauungsplan

In einem B-Plan sollten festgesetzt werden:

- Die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche,
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (90 %) und für Drogeriewaren (10 %) sowie
- die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren (15 %), wobei diese zu definieren sind.
- Für weitere regelmäßig geführte Sortimente (ohne Aktionswaren) kann jeweils eine Obergrenze von z. B. 50 m² VKF festgesetzt werden (Kleinstflächenregelung), wobei deren Summe zusätzlich begrenzt werden kann.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6. Plankonzept

6.1 Vorhabensbeschreibung

Der an der Bergrat-Bilfinger-Straße ansässige Lebensmittelmarkt Aldi strebt die Erweiterung seines bestehenden Markts an. Das bestehende Gebäude soll Richtung Südwesten im Bereich des Kundenparkplatzes erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans „Schmauswinkel“ erfolgen.

Im Zuge der Erweiterung soll die Verkaufsfläche von 911 m² auf 1.156 m² erhöht werden. Die Anzahl der Stellplätze wird um 16 auf 91 Stellplätze reduziert.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich in diesem Fall um bestehendes Planungsrecht, welches durch den Bebauungsplan angepasst wird. Das Plangebiet ist bereits ordnungsgemäß an das bestehende örtliche Kanalnetz angebunden. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt durch ein Mischsystem. Mit der Planung wird die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht. Am Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Erweiterungsabsicht des Lebensmittelmarktes deckt sich mit dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Änderungen am Entwässerungskonzept werden daher nicht vorgenommen.“

6.3 Umfang der Planänderungen

Zur Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Entsprechend der Empfehlung aus der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die Verkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche bestimmter Sortimente beschränkt. Zudem wird aus Gründen der Rechtssicherheit für den unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten bis auf die geänderten Festsetzungen weiterhin alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften.

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	0,6 ha	
Nettobauland (Sondergebiet)	5.998 m ²	100,0 %

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden in Ergänzung zu den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Schmauswinkel“ folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten Erweiterung des bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkts erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Dabei ist lediglich ein Lebensmittelmarkt zulässig. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird auf 1.160 m² beschränkt. Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer verbrauchernahen Grundversorgung für den Stadtteil Kochendorf-Süd der Stadt Bad Friedrichshall.

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der unbestimmten Festsetzung zum unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhen im Bebauungsplan „Schmauswinkel“ wird dieser neu definiert.

Die Höhenlage des Bauvorhabens wird über eine verbindliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Planeintrag festgelegt, um ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Bestands- und Umgebungssituation zu gewährleisten. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gebäude.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Lage im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}
- Starkregenereignisse
- Baufeldräumung und Gebäudeabbruch
- Bodenfunde

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts wird ein zusätzlicher Teil des Plangebiets überbaut. Allerdings wird die Erweiterungsfläche bereits jetzt als Parkplatz genutzt und ist somit vollständig versiegelt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Änderungen lässt sich Folgendes festhalten:

Aufgrund der geringfügigen Änderung und der Tatsache, dass die zu überbauende Fläche bereits jetzt versiegelt ist, ergibt sich kein besonderes Konfliktpotential hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie des Landschaftsbilds. Auch das Schutzgut Luft und Klima wird aufgrund der kleinräumigen Änderung und der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht beeinträchtigt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkts wird ein zusätzlicher Teil des Plangebiets überbaut. Allerdings wird die Erweiterungsfläche bereits jetzt als Parkplatz genutzt und ist somit vollständig versiegelt. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ergeben sich für das Klima keine erheblichen Beeinträchtigungen. Maßnahmen zum Klimaschutz werden daher nicht erforderlich.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ_{extrem} des Neckars. Gemäß den Daten der LUBW sind bei einem Hochwasserereignis HQ_{extrem} im Plangebiet Überflutungstiefen von ca. 50 bis 60 cm zu erwarten.

Da es sich lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts handelt, ist ein Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe leider nicht möglich. In diesem Fall kann sich der Eigentümer lediglich durch eigene Vorsorgemaßnahmen (z.B. Dammbalkenverschlüsse) vor einem Hochwasserereignis HQ_{extrem} schützen. Ein entsprechender Hinweis findet sich im textlichen Teil des Bebauungsplans.

Starkregen

Die Stadt Bad Friedrichshall verfügt über ein Starkregenrisikomanagement. Darin ist zu erkennen, dass das bei einem extremen Starkregenereignis im Bereich des bestehenden Kundenparkplatzes in einem kleinen Teilbereich zu Überschwemmungen bis zu 0,5 m Höhe kommen kann. Zudem ist der bestehende Anlieferungsbereich betroffen. Im Bereich der Erweiterungsfläche des Gebäudes besteht keine Beeinträchtigung.

8.5 Immissionen

Das Plangebiet wird bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt genutzt. Durch die Erweiterung des Gebäudes und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche ist mit keinen erheblichen Änderungen am Betriebsablauf zu rechnen.

Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befinden sich nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von mehr als 200 m. Das Wohngebiet wird durch den Bahndamm der Bahnstrecke Jagstfeld – Heilbronn sowie der Bundesstraße 27 vom Plangebiet getrennt. Das Wohngebiet wird durch eine Lärmschutzeinrichtung vor Verkehrslärm geschützt.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts entstehen keine erheblichen immissionsbedingten Beeinträchtigungen.

Für das Vorhaben selbst sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umgebungsnutzung zu erwarten.

8.6 Verkehr

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts erhöht sich gegebenenfalls die Attraktivität des Markts. Dadurch kann es zu einem geringfügigen Anstieg des Kundenverkehrs kommen. Aufgrund der direkten verkehrlichen Anbindung an die Bundesstraße sind keine erheblichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist abhängig von dem erfolgreichen Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens zum Regionalplan Heilbronn-Franken. Nach Zulassung der Zielabweichung am 16.01.2024 kann das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de