GEMEINDE HEMMINGEN

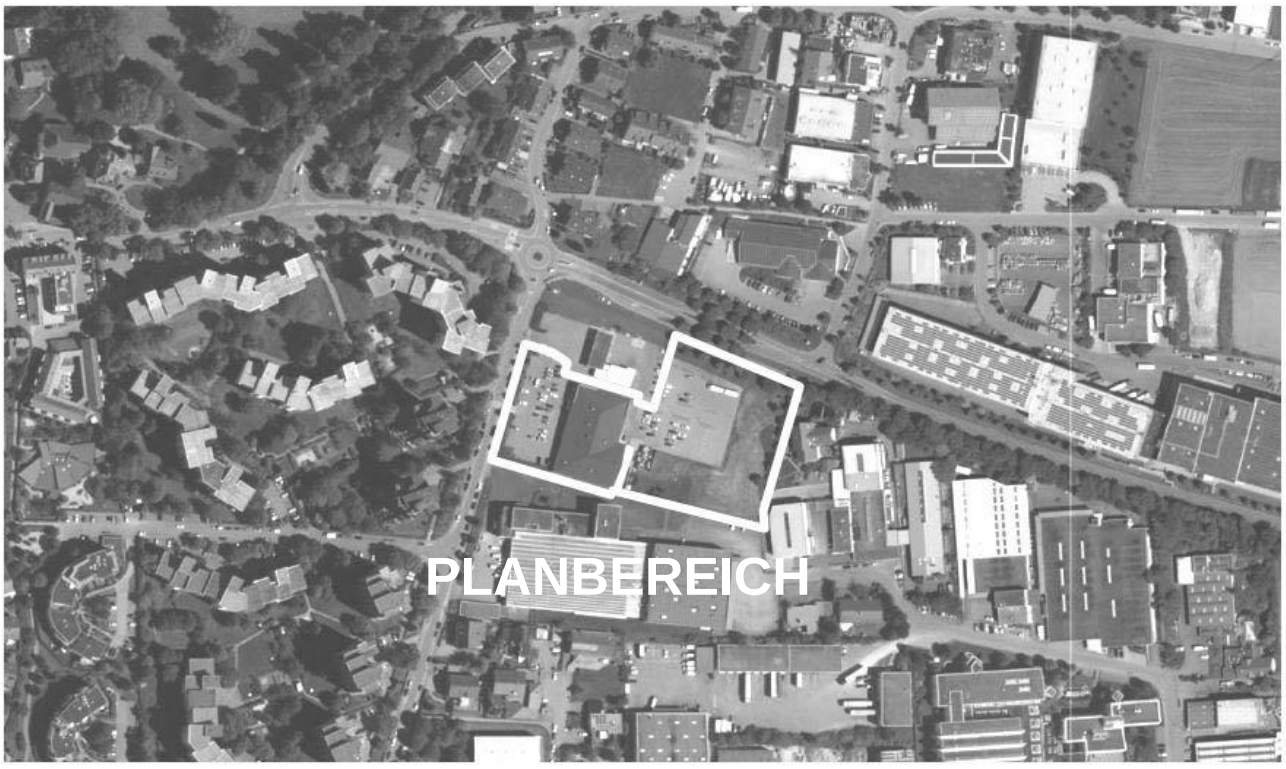
LANDKREIS LUDWIGSBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „TEIL I MÜNCHINGER STRAßE“

nach § 13a BauG

BEGRÜNDUNG

PLANSTAND: ZUM ENTWURF 17.12.2019



INHALT

1. Lage des Plangebiets, Nutzung und bestehendes Planungsrecht

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

4. Geltungsbereich

5. Verhältnis zur Raumordnung und Landesplanung, Einzelhandelsgutachten

6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

7. Schalltechnische Untersuchung

8. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

8.5 Zufahrtsbeschränkungen

8.6 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

8.7 Flächen für Vorkehrungen z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.8 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

8.9 Maßnahmen zur Minimierung

9. Örtliche Bauvorschriften

Anlagen:

„Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hemmingen“ vom 30.07.2018,
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg.

„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum geplanten Umbau des EDEKA - Marktes in Hemmingen“ vom August 2018,
Umweltplanung Dr. Münzing, Flein.

„Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5, 71282 Hemmingen und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der TA Lärm“ vom 20.02.2019 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.03.2019,
Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.- Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim.

1. Lage des Plangebiets, Nutzung und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ liegt östlich der Freiherr-von-Varnbüler-Straße und südlich der Münchinger Straße (Kreisstraße 1690). Im dortigen Gebäude Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5 betreibt die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Das Marktgebäude soll durch einen größeren Neubau ersetzt, und das dienende Umfeld neu geordnet werden.

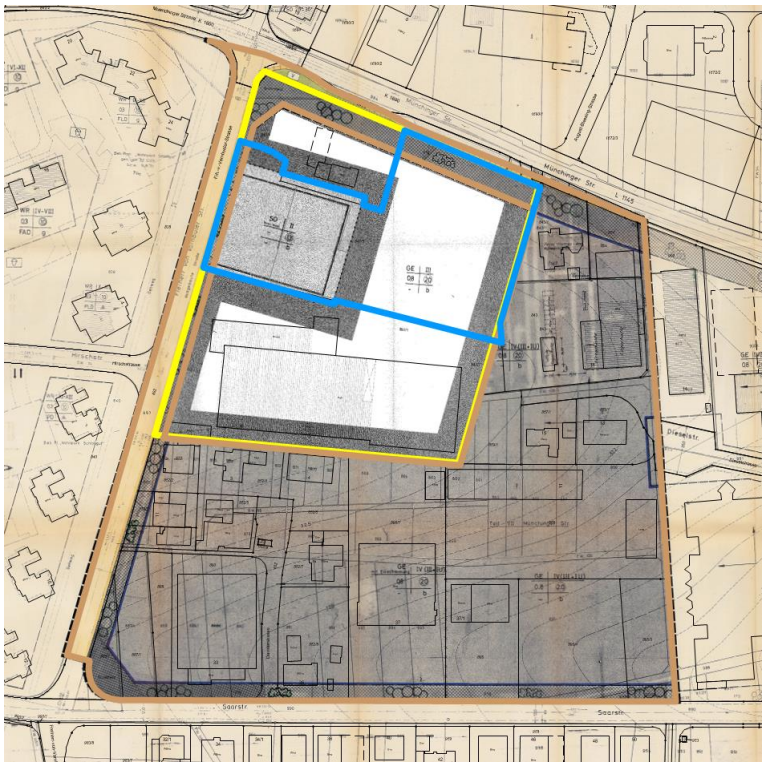
Der Markt liegt im Geltungsbereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“. Für den Bereich des Gebäudes Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5 bzw. den bestehenden Markt setzt dieser ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Die rückwärtigen Stellplätze des Markts liegen heute im Bereich der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Fläche.

Der Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ wurde durch den Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Straße“ 1975 in kleinen Teilflächen überlagert: in den Grundstücksbereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Freiherr-von-Varnbüler-Straße und Kreisstraße 1690 und den festgesetzten Baugrenzen wurden lediglich flächige Pflanzgebote zur Eingrünung neu festgesetzt.

Unmittelbar nördlich des EDEKA- Markts befindet sich heute - im festgesetzten GE - eine Tankstelle. Die Erschließung von Markt und Tankstelle erfolgt heute über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Freiherr-von-Varnbüler-Straße.

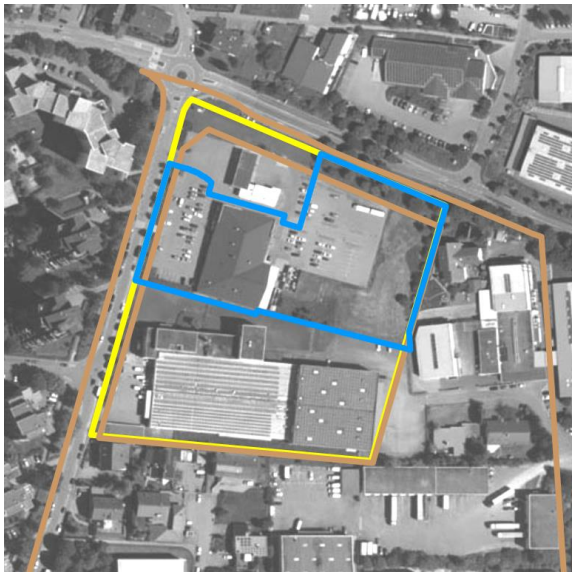
Nördlich und westlich des Gebiets „Teil I Münchinger Straße“ liegen Misch-, Gewerbe- und Wohngebiete, darunter westlich der Freiherr-von-Varnbüler-Straße der „Wohnpark Schloßgut“ aus den 1970er- Jahren, mit den bis heute das Ortsbild Hemmingens prägenden - und teilweise denkmalgeschützten - Hochhäusern.

Nördlich der K 1690 liegt gegenüber dem EDEKA- Markt ein ALDI- Markt; gemeinsam bilden diese gemäß GMA- Untersuchung *„die einzige Nahversorgungslage der Gemeinde Hemmingen“.* (Siehe Ziff. 5)



Zeichnerischer Teil Bebauungspläne „Teil I Münchinger Straße“ (gelb), „Teil VII Münchinger Straße“ (braun) und Geltungsbereich „1. Änderung Teil I Münchinger Straße“ (blau) (o. Maßstab)

Übersicht planungsrechtlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet und in der Nachbarschaft (o. Maßstab)

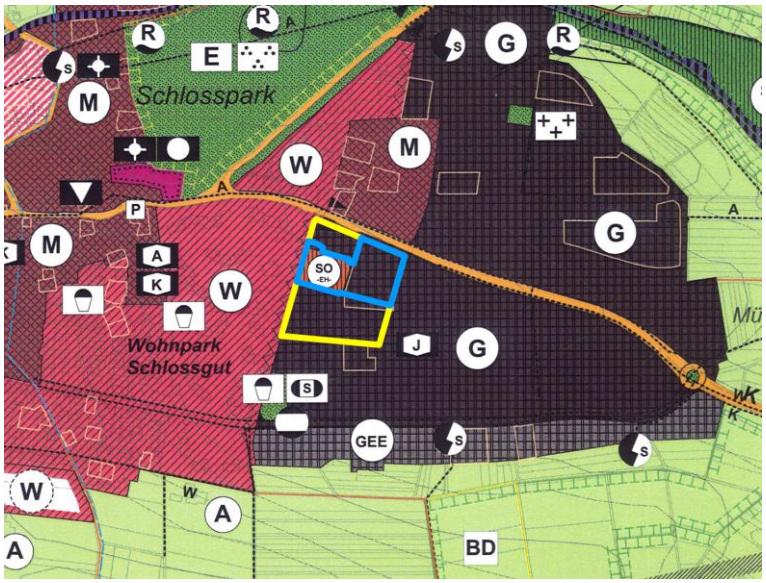


Übersicht Geltungsbereiche mit Luftbild (ohne Maßstab)

Die Übersicht über die planungsrechtlich über verschiedene Bebauungspläne rechtsverbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft zeigt die potentielle Konfliktsituation zwischen dem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO (WR) auf Grundlage der BauNVO 1968 (im Bereich des „Wohnpark Schloßgut“ sowie nördlich der Münchinger Straße an der Kelterstraße) und dem gegenüber liegenden Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO / Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ nach § 11 BauNVO - ebenfalls auf Grundlage der BauNVO 1968 - auf.

Mit der Planänderung wird die seither im Geltungsbereich der Planänderung gültige BauNVO 1968 durch die aktuelle BauNVO als Rechtsgrundlage ersetzt.

Die Darstellung als Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen - Hemmingen entspricht im Planbereich den derzeit gültigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.



Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ (gelb) und 1. Änderung (blau) (o. Maßstab)

Da mit der Planung lediglich der bereits bestehende, bereits „großflächige“ Lebensmittelmarkt ersetzt werden soll, und die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche gemäß dem eingeholten GMA- Gutachten den Zielen von Raum- und Landesplanung entspricht (siehe Ziff. 5), ist die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Darstellung des FNP kann bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich angepasst werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß GMA- Gutachten *„bildet der EDEKA- Markt zusammen mit dem* (nördlich der K 1690) *gegenüberliegenden Aldi- Markt die einzige Nahversorgungslage der Gemeinde Hemmingen. Entsprechend ist eine Sicherung und langfristige Weiterentwicklung des Standortes von zentraler Bedeutung.“*

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH plant die Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarkts am Standort Hemmingen, da dieser den heutigen funktionalen Anforderungen und den Erwartungen der Kunden nicht mehr gerecht wird.

Da der Gebäudebestand strukturell und aus organisatorischen Gründen mit vertretbaren Mitteln nicht direkt baulich erweitert werden kann, wird das bestehende Gebäude durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche ersetzt und die Stellplatzanlage sowie Zufahrt und Andienung grundlegend neu geordnet. Ein Ersatzbau an gleicher Stelle auf dem Grundstück scheidet aus, da Neubau und Umstrukturierung im laufenden Betrieb erfolgen sollen. Daher wird der Neubau im östlichen, heute noch nicht bebauten Grundstücksbereich erstellt, und das Bestandsgebäude erst nach dessen Fertigstellung abgebrochen.

Die Planung ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Planungsrechts nicht umsetzbar, da der Neubau auf einer Fläche im festgesetzten Gewerbegebiet errichtet werden soll, ein „großflächiger“ Markt aber in der Regel die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets erfordert.

Daher wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ die bereits rechtsverbindlich festgesetzte Sondergebietsfläche zu Lasten der Gewerbegebietsfläche vergrößert, und der Planung von Marktgebäude, Stellplatzanlage und Zufahrt, sowie dem geplanten zukünftigen Grundstückszuschnitt angepasst.

Um eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten, wird auf die ursprünglich beabsichtigte zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts verzichtet (s. hierzu Ziff. 5).

Die Änderungen bzw. Anpassungen des bereits bestehenden Planungsrechts werden auf die zur Umsetzung der Projektplanung erforderlichen Modifizierungen der Festsetzungen bzw. Regelungen beschränkt. Ergänzt werden jedoch die heute über das bestehende Planungsrecht nur rudimentären städtebaulich- gestalterischen Festsetzungen in Abstimmung mit der Projektplanung.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die gesetzlich zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden, keine UVP- Pflicht besteht und Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Daher wird das Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der An-

gabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken:

Flst.Nr. 841/5	gesamte Flurstücksfläche
Flst.Nr. 841/4	nur Teilfläche
Flst.Nr. 841/1	nur Teilfläche

Der exakte Geltungsbereich ist dem Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs beruht auf der laufenden Grundstücksneuordnung und umfasst die zukünftige Grundstücksfläche des Markts.

5. Verhältnis zur Raumordnung und Landesplanung, Einzelhandelsgutachten

Die *„Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hemmingen“* (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 30.07.2018) hat zusammenfassend ergeben (Fazit, Seite 42):

> *„Die Modernisierung des EDEKA-Marktes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die großzügige Dimensionierung sollte genutzt werden, um eine entsprechend große Drogerieabteilung zu integrieren. Die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes würde den Standort auf 3.000 m² VK vergrößern. Damit würde er eindeutig eine über die Nahversorgung von Hemmingen hinausgehende Versorgung übernehmen.“*

Im Bebauungsplan wird zur Sicherstellung der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben auf Grundlage der Untersuchung die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel beschränkt, und zusätzlich das Maximalmaß der darüber hinausgehenden Nebensortimente definiert.

Da mit dem ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt das Kongruenzgebot nicht eingehalten würde, ist „nur“ die Intergration einer entsprechend großer Drogerieabteilung in den Markt möglich.

Die Auswirkungsanalyse der GMA vom 30.07.2018 ist der Begründung zur Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

6. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die *„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum geplanten Umbau des EDEKA - Marktes in Hemmingen“* (Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, vom August 2018) kommt abschließend zum Fazit (Ziff. 5, Seite 14):

> *„Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Analyse weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte auf.*
>
> *Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung.*

Durch die schon bestehende massive Versiegelung des Plangebiets sind die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima sowie Natur und Landschaft durch die Planung kaum betroffen.

Für den Menschen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten."

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom August 2018 ist der Begründung zur Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

7. Schalltechnische Untersuchung

Die *„Schalltechnische Immissionsprognose" - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5, 71282 Hemmingen und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der TALärm"* (Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.- Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim) vom 20.02.2019 befasst sich mit den Auswirkungen der prognostizierten Geräuschemissionen auf die bestehenden Nachbarschaften.

Die Untersuchung ist ergänzt durch die Stellungnahme vom 04.03.2019 mit Darstellung der Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße.

Die schalltechnische Immissionsprognose und die ergänzende Stellungahme sind der Begründung zur Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt. Auf die dort enthaltenen Ausführungen, Darstellungen und Berechnungen wird hier verwiesen.

Die Übersicht über die im Plangebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet / Sondergebiet „Verbrauchermarkt") und den reinen Wohngebieten in der Nachbarschaft zeigt die potentielle Konfliktsituation bereits auf (siehe Ziff. 1).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der heute bestehende EDEKA- Markt auf Grundlage des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße" errichtet, und seit vielen Jahren als Verbrauchermarkt in dieser Nachbarschaft betrieben wird.

Die schalltechnische Immissionsprognose vom 20.02.2019 kommt zunächst zum Ergebnis, dass bei einer Öffnung des Marktes über 21.30 Uhr hinaus, sowie bei einer LKW-Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum deutlich überschritten würden. Daher wird in den weiteren Berechnungen davon ausgegangen, dass:

- der Markt um spätestens 21.30 Uhr schließt und damit kein Kundenverkehr nach 22.00 Uhr bzw. im Nachtzeitraum stattfindet.
- keine Anlieferung im Nachtzeitraum erfolgt.

Diese Bedingungen sind mit dem Marktbetreiber abgestimmt und können betriebsorganisatorisch sowie durch den Einsatz der Schrankenanlage an der Ein- und Ausfahrt sichergestellt werden. Mit diesen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr an allen vom Gutachter betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Im Tagzeitraum überschreitet die Summe der gewerblichen Geräusche des geplanten EDEKA- Marktes jedoch die angesetzten Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet um bis zu 7,2 dB(A) (im Bereich der unmittelbar dem geplanten Parkplatz gegenüber liegenden Gebäuden an der Freiherr-von-Varbüler-Straße). Der Gutachter weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Berechnungsannahmen per Definition der u.a. zugrunde liegenden Parkplatzlärmstudie rechnerisch auf der sicheren Seite liegen, und in der Realität eine geringere Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Tagzeitraum zu erwarten ist (vgl. „Beurteilung der Prognoseergebnisse, Lastfall 1", Seite 36 ff. der schalltechnischen Immissionsprognose). Dabei geht der Gutachter für die betrachteten Immissionsorte auf Grund der bestehenden „Vorbelastung" von bereits reduzierten Immissionsrichtwerten aus (Ziff. 3.4, Seite 8 ff.).

Auf Seite 37 der schalltechnischen Immissionsprognose stellt der Gutachter auf Grund der örtlichen Situation eine „Gemengelage“ (Anmerkung: nach TA Lärm, Ziff. 6.7) fest. In der TA Lärm ist hierzu ausgeführt: „*Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.“*

Als „geeigneter Zwischenwert“ kann hier entweder angenommen werden:

- der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets mit tags 55 dB(A) oder
- der Immissionsrichtwert eines Mischgebiets mit tags 60 dB(A),

jeweils aber unter Berücksichtigung der reduzierten Immissionsrichtwerte.

Die Feststellung einer „Gemengelage“ entbindet nicht der Pflicht zur Prüfung, welche Möglichkeiten zur Lärmminderung im Rahmen des Ersatzes des bestehenden Marktes durch den Neubau möglich sind.

In der TA Lärm Ziff. 6.7 ist u.a. formuliert, dass mit der Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück den Belangen der Lärmminderung Rechnung gertragen werden muss. Die zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung im Bereich „Wohnpark Schloßgut“ naheliegende Maßnahme, den immissionsträchtigen Stellplatzbereich von der Wohnbebauung abgewandt im östlichen Grundstücksteil anzuordnen und die lärmabschirmende Wirkung eines an der Freiherr-von-Varbüler-Straße positionierten Marktgebäudes zu nutzen, ist hier aber nicht umsetzbar. Die Erneuerung des Standortes soll im laufenden Betrieb erfolgen. Demnach kann das bestehende Marktgebäude erst nach Errichtung des Ersatzgebäudes abgebrochen werden. Da die zur Verfügung stehende Fläche zwischen der Freiherr-von-Varbüler-Straße und dem bestehenden Marktgebäude jedoch zu klein ist, um den Ersatzbau dort zu errichten, ist die Anordnung von Ersatzbau im Osten und Stellplatzflächen im Westen des Grundstücks zwingend.

Als wichtige Maßnahmen zur Lärmminderung sind dagegen die vollständige Einhausung der Warenanlieferung, sowie der Betrieb von leisen maschinentechnischen Anlagen bereits in den Berechnungen berücksichtigt.

Als weitere Maßnahmen zur Lärmminderung sind hier (im Unterschied zu den bei Verkehrslärm zulässigen passiven Schutzmaßnahmen) nur aktive Schutzmaßnahmen zulässig. Die potentielle Wirkung einer Lärmschutzwand entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße ist daher in der ergänzenden Stellungnahme vom 04.03.2019 berechnet und dargestellt worden.

Die Berechnungen ergeben, dass mit der Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße, ergänzt durch flügelartige Weiterführungen nach Osten der als „geeigneter Zwischenwert“ angenommene Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets mit tags 55 dB(A) (mit Reduzierungen um - 3 dB(A) bis - 6 dB(A) an den Immissionsorten Kelterstraße 1 und Münchinger Str. 19, analog der schalltechnischen Immissisonsprognose Ziff. 3.4) bis auf eine Ausnahme eingehalten, bzw. unterschritten werden kann. Lediglich am Immissionsort Münchinger Straße 20 - 24 südost verbleiben rechnerische Überschreitungen von 0,3 dB(A) des dort angenommenen, reduzierten Immissionswertes von 52 dB(A). Sämtliche Werte bleiben unter dem Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets mit tags 55 dB(A).

Mit einer Erhöhung der Lärmschutzwand von 2,5 m auf 4,0 m würden die Überschreitungen lediglich um 0,1 bis 0,2 dB(A) weiter verringert werden können. Dies ist nachvollziehbar, da: *„eine Schallschutzwand muss vom Prinzip her die Sichtverbindung kappen, damit auch eine Schallpegelminderung erreicht wird. Dies ist bei höheren Wohngebäuden, wie hier in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße vorhanden in der Regel nicht möglich“* (ergänzende Stellungnahme vom 04.03.2019, Einleitung).

Daher wird von einer Festsetzung der höheren Wand abgesehen, zumal diese - obwohl in der Lage von der Straße abgerückt - sich städtebaulich und gestalterisch durchaus problematisch darstellen würde. Die Umsetzung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand erscheint dem gegenüber aber noch vertretbar. Die Höhe ist für die Nachbarschaft, die allgemeine Öffentlichkeit und die Kunden des Marktes noch vermittelbar; durch das Abrücken von der Straße ist die Übersichtlichkeit im Bereich der Zu- und Ausfahrt weiterhin gewährleistet.

In einem weiteren Prüfungsschritt hat der Gutachter die Möglichkeit geprüft, die Ausdehnung der „Flügel“ der Lärmschutzwand zu reduzieren. Im Ergebnis lässt sich aber feststellen, dass eine Reduierung oder ein Verzicht auf diese Elemente der Lärmschutzwand für einzelne Immissionsorte doch merkliche Reduzierungen der Schutzwirkung mit sich bringen würde (per E-Mail am 09.11.2019).

In der ergänzenden Stellungnahme vom 04.03.2019 ist noch der auf die untersuchten Immissionsorte einwirkende, insbesondere an der Münchinger Straße Grad an Verkehrslärm aufgezeigt worden. Die Berechnungsergebnisse können hier jedoch lediglich als ein Aspekt im Rahmen der Abwägung betrachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse und der dargelegten Argumentation wird im Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe in Planzeichnung und Textteil festgesetzt (siehe Ziff. 8.7).

8. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im „alten“ Planungsrecht ist die bereits rechtsverbindliche Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt; die benachbarten Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE).

Unter Berücksichtigung der laufenden Grundstücksneuordnung ergibt sich der Umstand, dass mit dem darauf abgestimmten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Flächen erfasst sind, deren Art der Nutzung unverändert bleibt, sowie Flächen, deren Art der Nutzung im Rahmen der Planänderung anzupassen ist:

- Flächen, die bereits als SO festgesetzt sind, die SO bleiben (ca. 0,39 ha),
- Flächen, die seither als GE festgesetzt sind, die zum SO werden (ca. 0,78 ha),
- Flächen, die seither als SO festgesetzt sind, die zum GE werden (ca. 0,03 ha).

Letztgenannte Flächen sind zwar sehr untergeordnet; dennoch erscheint es sinnvoll, diese kleinen Teilflächen, welche zukünftig nicht der Marktfläche zugehörig, sondern den benachbarten Gewerbebaugrundstücken zugeordnet sind, planungsrechtlich nicht als SO- Flächen zu belassen, sondern als GE-Flächen festzusetzen.

Für die untergeordneten GE-Flächen im Plangebiet wird die unmittelbar daneben bestehende Festsetzung des GE nach § 8 BauNVO einschließlich der dort geltenden Zulässigkeit von Betriebswohnungen übernommen.

Das gegenüber der seitherigen Festsetzung in der Fläche deutlich ausgedehnte SO wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 2.300 qm für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke, Drogerieartikel und Backshop / Bäckerei / Cafe, sowie die Bestimmung des Maximalmaßes der darüber hinausgehenden Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche erfolgt auf

Grundlage der Auswirkungsanalyse der GMA (s. Anlage). Bei Einhaltung der festgesetzten Maximalwerte ist die Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben sichergestellt.

Zur Klarstellung ist die Zulässigkeit von der Marktnutzung zugehörigen bzw. dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen mit beispielhafter Aufzählung formuliert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Seither ist im Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ im Plangebiet der Änderung für das GE eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für das SO setzt der „alte“ Bebauungsplan keine GRZ fest. Als Obergrenze für die GRZ in SO ist nach § 17 BauNVO 1968 (noch) keine Höchstgrenze definiert. (ANMERKUNG: In § 17 BauNVO 1968 Abs. 7 sind für ein SO lediglich als Höchstgrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und der Baumassenzahl (BMZ) 9,0 genannt.)

Nach Grobprüfung der Grundfläche des neuen Marktes im „neuen“ SO ist mit der Planänderung eine für das Hauptgebäude ausreichende GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Stellpatzflächen bzw. die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die zulässige Überschreitung in Abstimmung mit der Projektplanung auf 0,8 bestimmt.

Gegenüber dem heutigen Zustand wird mit der im Rahmen der Neuplanung vorgesehenen wasserdurchlässigen Flächenbefestigung der Stellplätze der tatsächliche Versiegelungsgrad reduziert werden.

Für die mit der Planänderung als GE festgesetzten Flächen, die seither als SO festgesetzt sind, wird die im unmittelbar angrenzenden GE bereits geltende GRZ von 0,8 übernommen.

Durch die Neuüberplanung bzw. Änderung des bestehenden Planungsrechts wird zwingend die seither hier gültige BauNVO 1968 durch die aktuelle BauNVO als Rechtsgrundlage (mit der sehr deutlich weitergehenden Anrechnungspflicht von versiegelten Flächen auf die GRZ) ersetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) und Höchzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)

Für die im Geltungsbereich der Planänderung seither im Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ als SO festgesetzte Fläche ist eine GFZ von 1,3, sowie eine maximale Vollgeschosszahl von Z = II festgesetzt. Mit der Planänderung wird auf die Festsetzung einer GFZ und einer maximalen Vollgeschosszahl für das „neue“ SO verzichtet, da über die Höhenbegrenzungen und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die zulässige Kubatur ausreichend definiert ist.

Für die Teilflächen, die seither als SO festgesetzt sind und mit der Planänderung zu GE werden, wird die im unmittelbar angrenzenden GE bereits geltende GFZ von 2,0, sowie die maximale Vollgeschosszahl von Z = III übernommen.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im „neuen“ SO in Abstimmung mit der Projektplanung durch maximale Höhen (OK max.) über Normal Null (ü. NN) festgesetzt. Damit erfolgt im Vergleich zur seither relativ unbestimmten, lediglich auf die maximale Zahl der Vollgeschosse beschränkte Höhenbegrenzung im Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ erstmals eine eindeutige Regelung.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im „neuen“ SO in Abstimmung mit der Projektplanung im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt. Für die „neuen“ GE- Flächen gelten die (nur als äußere Begrenzung festgesetzten) Baugrenzen des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ weiter. Dies bedeutet hier, dass diese Flächen unter Einhaltung der Grenzabstände überbaubar sind.

Die im Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ festgesetzte Baugrenze zur Kreisstraße wird innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung nicht verändert.

Die im Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ festgesetzte abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, aber ohne Längenbegrenzung) bleibt ebenfalls unverändert.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

In Abstimmung mit der Projektplanung sind im Planteil Flächen für Stellplätze festgesetzt. Garagen sind für die Planung nicht erforderlich; bleiben jedoch unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich liegenden GE-Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

8.5 Zufahrtsbeschränkungen

Zu- und Ausfahrten zur / von der Kreisstraße sind ausgeschlossen. In Abstimmung mit der Projektplanung ist im Planteil die Grundstückszu- und -ausfahrt von / zur Freiherr-von-Varnbüler-Straße in der Lage festgesetzt; dort sind darüber hinaus keine weiteren Grundstückszu- und -ausfahrten zulässig.

8.6 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser und Vorkehrungen für Starkregenereignisse

Im Umfeld des Planbereichs besteht noch keine öffentliche Trennkanalisation.

Dies bedeutet, dass die neuen Entwässerungsleitungen auf den Baugrundstücken sind so auszuführen sind, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den öffentlichen Kanal getrennt abgeleitet werden. Bei einer Umstellung der öffentlichen Entwässerungsanlage von einem Mischsystem in ein Trennsystem können die Hausanschlusskanäle zukünftig an das jeweilige Entwässerungssystem angeschlossen werden (Auszug Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept IB cp.plan, Oberkirch zur Planung Neubau EDEKA-Markt).

Der allgemeine Kanalisationsplan (AKP) Der Gemeinde Hemmingen aus dem Jahre 1998 zeigt auf, das eine Haltung in der Münchinger Straße schon leicht überlastet ist. Durch die Dachbegrünung und die wasserdurchlässige Ausführung der großen Stellplatzflächen wird der tatsächliche Versiegelungsgrad gegenüber der heutigen Situation reduziert werden. Eine Neuberechnung ist jedoch erforderlich. Diese ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Hemmingen abzustimmen.

Rückhaltemulden auf dem Baugrundstück können zur Rückhaltung bzw. gedrosseltan Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers dienen. Im Planteil sind hier basierend auf der Projektplanung zwischen der Freiherr-von-Varnbüler-Straße und der zurück gesetzten Lärmschutzwand schematisch entsprechende Flächen im Sinne einer Empfehlung unverbindlich dargestellt. Zur Klarstellung ist im Textteil formuliert, dass solche Mulden überall auf dem Grundstück zulässig sind, so lange keine Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke erfolgt.

Zum Bauantrag wird als Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 gefordert. Dies ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan festgehalten.

8.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Bebauungsplan ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe in Planzeichnung und Textteil festgesetzt (siehe Ziff. 7).

Grundlage der Festsetzung ist die „Schalltechnische Immissionsprognose Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5, 71282 Hemmingen und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der TALärm“ vom 20.02.2019, sowie die ergänzende Stellungnahme vom 04.03.2019 vom Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Bad Dürkheim.

8.8 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

Der Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ setzt keinerlei Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebote für Bepflanzungen fest. Erst mit dem Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Straße“ sind durch Überlagerung des Planbereichs mit dem des Bebauungsplan„Teil I Münchinger Straße“ in den Grundstücksbereichen zwischen der Freiherr-von-Varnbüler-Straße, der Kreisstraße 1690 und den Baugrenzen flächige Pflanzgebote zur äußeren Eingrünung neu festgesetzt worden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“ sind hierzu unter Berücksichtigung heute vorhandener Gehölze sowie der Projektplanung einige grundsätzliche Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen getroffen:

- Der Gehölzbestand auf der Böschung zur Kreisstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Für die geplante Wegeverbindung in Richtung der Bushaltestelle ist jedoch geregelt, dass die zur Erstellung des Wegs erforderliche Entnahme bestehender Gehölze zulässig ist.
- Die vorhandenen Einzelbäume entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße sind zum Erhalt festgesetzt. Sollte allerdings ein Erhalt bei Herstellung von Retentionsmulden nicht möglich sein, sind diese zumindest zu ersetzten.
- Die Festsetzung eines flächigen Pflanzgebots entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße erfolgt analog zum „alten“ Planungsrecht. Allerdings wird auf die Pflicht zur Bepflanzung mit Baumgruppen / Einzelbäumen und Buschgruppen verzichtet. Die Einzelbäume sind durch deren Erhalt (s.o.) gesichert. Die Fläche zwischen bestehendem Gehweg und der zu erstellenden Lärmschutzwand (ggf. als Retentionsmulde) soll aus gestalterischen Gründen nicht zwingend dicht bepflanzt werden, sondern möglichst als offene (Wiesen-) Fläche wirken. Eine Eingrünung der Lärmschutzwand bleibt jedoch möglich.
- Im geplanten Stellplatzbereich sind mindestens 8 Neupflanzungen von Einzelbäumen festgesetzt. Die Lagedarstellung im Planteil bleibt jedoch unverbindlich, um Zwänge bei der Ausführungsplanung zu vermeiden.
- In Abstimmung mit der Projektplanung ist eine mindestens extensive Dachbegrünung des Markts festgesetzt. Das mindestens extensiv zu begrünende Dach trägt deutlich zur verzögerten Ableitung des Regenwassers bei und hat darüber hinaus deutlich positive ökologische Effekte.

8.9 Maßnahmen zur Minimierung

Zu berücksichtigen ist hier, dass planungsrechtlich nach „altem“ Planungsrecht auf Grundlage der BauNVO 1968 keinerlei Maßnahmen zur Eingriffsminimierung erforderlich wären. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden in Abstimmung mit der Projektplanung ergänzend zu den Maßnahmen von Dachbegrünung und Pflanzgeboten noch Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung und der wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplatzflächen getroffen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Beschränkung auf Flachdächer entspricht den Regelungen des Bebauungsplans „Teil I Münchinger Straße“. Zur Fassadengestaltung enthält der Bebauungsplan seither keinerlei Gestaltungsvorschriften. Mit der Planänderung werden hier mit dem Verbot von glänzenden und / oder reflektierenden Materialien an Fassaden (mit Ausnahme von Befensterungen) rudimentäre Mindest- Anforderungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Werbeanlagen sind seither ebenfalls nicht geregelt. Mit der Planänderung sind in Abstimmung mit der Projektplanung einige Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften zum Be-Bauungsplan enthalten. Eine entsprechende Regelung stellt sicher, dass im Einvernehmen mit der Gemeinde Hemmingen Ausnahmen zugelassen werden können, um ggf. auf zukünftig andere Werbekonzeptionen des Marktbetreibers reagieren zu können.

Anlagen:

„Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hemmingen“ vom 30.07.2018,
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg.

„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum geplanten Umbau des EDEKA - Marktes in Hemmingen“ vom August 2018,
Umweltplanung Dr. Münzing, Flein.

„Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes in der Freiherr-von-Varnbüler-Straße 5, 71282 Hemmingen und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der TA Lärm“ vom 20.02.2019 mit ergänzender Stellungnahme vom 04.03.2019,
Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.- Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim.

Stuttgart / Hemmingen, den 17.12.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten