

Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0.6** Grundflächenzahl (GRZ)
 - GH max** maximale Gebäudehöhe in Metern
 - Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) angegeben als absolute Höhe in m ü. NN
 - Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Stellplätze
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Fläche mit Pflanzgebot gem. textlichen Festsetzungen
 - Erhaltungsgebot Einzelbaum
 - Pflanzgebot Einzelbaum
 - Sonstige Planzeichen
 - Räumlicher Geltungsbereich
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 - Flächen für Terrassen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach 0°- 15° Dachneigung
- Nachrichtliche Übernahmen**
- dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsrecht unterliegende, als Gebäudeumfahrt genutzte Bahnflächen
 - Bestehender Grundstückszuschnitt im Bereich der SO Fläche (nur ein Grundstück: Flst. 29802) Gleichzeitig Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe (GH max)
GRZ	Bauweise
Dachform; Dachneigung	

Verfahrensvermerke

- Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss**
 § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 74 LBO bis 21.04.2015
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.01.2016 bis 19.02.2016
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.01.2016 bis 19.02.2016
- Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat**
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 28.07.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 14.08.2020
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes**
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2020 bis 25.09.2020
- Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung**
 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB, vom 17.08.2020 bis 18.09.2020
- Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB** am 26.10.2020
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes**
 § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 24.11.2020
- Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften**
 § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 24.11.2020
- Hiernit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
- Eppingen, den 25.11.2020
- Holaschke
Oberbürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung**
 § 10 Abs. 3 BauGB am 04.12.2020
- Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung**
 § 10 Abs. 3 BauGB am 04.12.2020

STADT EPPINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Einkaufszentrum Fachmärkte Mühlbacher Straße - Postweg"

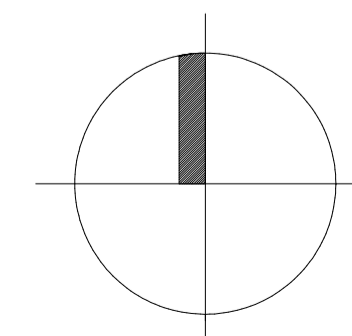
M. 1:500 DIN A1 / M.1:1000 DIN A3

02.11.2020

VBB SO Einzelhandel Postweg-020-Ausfertigung s12

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



STADT EPPINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufszentrum Fachmärkte Mühlbacher Straße - Postweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 02.11.2020

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 74 LBO am 21.04.2015

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.01.2016

bis 19.02.2016

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

und sonstiger Träger öffentlicher Belange

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.01.2016

bis 19.02.2016

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 28.07.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.08.2020

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2020

bis 25.09.2020

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der

öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u.

§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB vom 17.08.2020

bis 18.09.2020

Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

am 26.10.2020

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 24.11.2020

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 24.11.2020

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Eppingen, den 25.11.2020

Holaschke

Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB 04.12.2020

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB 04.12.2020

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S.910, 911)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9(2) BauGB unter Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO.

Zulässig ist eine Fachmarktnutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.500 qm und folgenden Betrieben:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Schuhe mit einer Verkaufsfläche von maximal 510qm
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1305qm (Bestehender Textildiscounter inklusive geplanter Erweiterung und zusätzliches Bekleidungsgeschäft)
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 875qm
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs, (Schnäppchenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 750qm
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks, auch in Kombination mit angegliederter gastronomischer Nutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 60qm. Die Größe der angegliederten Gastronomiefläche darf max. 190qm betragen.

Bei Einzelhandelsbetrieben dürfen sonstige zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Ergänzungssortimente auf einer Fläche von max. 10% der gesamten Verkaufsfläche pro Betrieb und mit einem direkten Bezug zum Hauptsortiment realisiert werden (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

Die Verkaufsfläche ist definiert als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Beim Lebensmittelhandwerk in Kombination mit angegliederter gastronomischer Nutzung endet die Verkaufsfläche in einem Abstand von 1m vor der Verkaufstheke.

Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Oberbekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Accessoires, Orthopädie
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Haus- und Heimtextilien, Wolle, Kurzwaren/
- Handarbeiten, Stoffe, Nähmaschinen und Zubehör, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Geschenkartikel,
- Kunst/ Antiquitäten
- Baby-/ Kinderartikel
- Foto/ Optik / feinmechanische Erzeugnisse,
- Uhren/ Schmuck
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren
- (ohne Büromöbel), Schulbedarf, Briefmarken
- Musikalien, Spielwaren, kleinteilige Sportartikel
- (Bekleidung, Kleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel,
- Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Tonträger
- Teppiche (ohne Teppichböden)

Zulässig sind außerdem die zum Vorhaben gehörigen Nebenanlagen (z.B. Geldautomat), Stellplätze, Fahrgassen und die sonstigen privaten Verkehrsflächen.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Stellplätze und Fahrgassen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist als absolute Höhe in Metern über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Flachdachattika.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten (z.B. Solartechnik, Photovoltaik, Lüftungsanlagen) um max. 1,5m überschritten werden.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichende Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen in dem im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Bereich bis zu einer Fläche von 150m² überschritten werden.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich der mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind außerdem freistehende Werbeanlagen zulässig. (Auf Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen)

Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Rahmen der Bautätigkeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig.

Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Baum oder eine Baumart gemäß Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 2 der Hinweise) zu pflanzen. Dabei ist ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 4x4x1,5m zu gewährleisten.

Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zur Pflanzung von Einzelbäumen sind standortheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können bei Bedarf um max. 5m verschoben werden. Es sind Arten der Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 2 der Hinweise) zu verwenden.

Um einen ausreichenden Wurzelraum von mindestens 4x4x1,5m zu gewährleisten, ist in diesem Bereich als Tragschicht unter den Stellplatzflächen verdichtbares Pflanzsubstrat (z.B. Hauke Erden Baumsustrat Typ SB-B) zu verwenden.

Mindestqualität der Bäume: 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.

Flächen mit Pflanzgeboten

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit bodendeckenden Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 2 der Hinweise) flächig zu bepflanzen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 Werbeanlagen

Allgemeines

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Wandhöhe nicht überschreiten.

Eine Werbeanlage darf eine Größe von max. 9 qm nicht überschreiten.

Pro Fassadenseite ist pro Betrieb max. eine Werbeanlage am Gebäude zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Als freistehende Werbeanlage sind zulässig:

- Ein Pylon an dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort mit einer Höhe von maximal 8,0 m
- Maximal 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0m

3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind an der westlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze nur Hecken mit einer Höhe von max. 1,3m zulässig.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind auch abweichende Einfriedungsarten bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig.

4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5 Gestaltung der Stellplatzflächen und der sonstigen nicht überbauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen müssen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Fahrgassen benötigt werden, gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Teil D - Hinweise

1 Vorhabenpläne und gesonderte Anlagen zur Begründung

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) des Planungsbüros BIT Architekten GmbH, Karlsruhe sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP besteht aus folgenden Plänen:

- Übersichtsplan Stand 21.10.2020
- Lageplan Stand 21.10.2020
- Grundriss Stand 21.10.2020
- Ansichten - Schnitt Stand 21.10.2020

Gesonderte Anlagen zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von ag/r, Rastatt mit ILN, Bühl aktualisiert	in der Fassung vom Juli 2015 im Juni 2020
Allgemeine Vorprüfung gem. UVPG von ag/r, Rastatt mit ILN, Bühl	in der Fassung vom Nov. 2015
Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel, von GMA, Ludwigsburg	in der Fassung vom 09.11.2015
Ergänzendes Schreiben zur Auswirkungsanalyse	in der Fassung vom 29.06.2020
Verkehrsuntersuchung von der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg	in der Fassung vom 09.07.2015
Fortschreibung Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom 02.09.2019
Aktualisierung Verkehrsprognose	in der Fassung vom 24.06.2020
Schalltechnische Untersuchung, von BS Ingenieure, Ludwigsburg	in der Fassung vom 15.08.2016
Ergänzendes Schreiben zur schalltechnischen Untersuchung	in der Fassung vom 08.08.2019
Ergänzendes Schreiben zur schalltechnischen Untersuchung	in der Fassung vom 02.07.2020
Kampfmittelbeseitigung / Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart	in der Fassung vom 08.09.2015

2 Artenverwendungsliste

Für die Pflanzung der Einzelbäume sollen grundsätzlich standortheimische Laubbäume aus der folgenden Liste verwendet werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Gleditsia triacanthos sunburst	Gold-Gleditschie

Mindestqualität 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm

Für die Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern sollen Arten aus der folgenden Liste verwendet werden:

Maiblumenstrauch	Deutzia gracilis
Efeu	Hedera helix
Lavendel	Lavandula angustifolia und Sorten
Bodendeckende Rosen	Rosa div. Arten und Sorten
Glanz-Rose	Rosa nitida
Zwerg-Spiere	Spiraea decumbens

Sonstige Sträucher und Hecken

Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe*	Taxus baccata*

* stark giftig, nicht an Plätzen, wo Kinder spielen

3 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4 Altlasten

Das Plangebiet ist im Jahr 1999 im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung atlasverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn untersucht worden. Im Bewertungsvorschlag der Untersuchung wird ausgeführt, dass aufgrund des Einsatzes und Umsatzes umweltrelevanter Stoffe an einer Tankstelle sowie bei einer Kfz-Wartung bei dem ca. 30 jährigen Betriebszeitraum Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen, eine orientierende Erkundung durchzuführen. Hierbei sollten Untersuchungen im Bereich der ehem. Tankstelle sowie im Bereich der Wartungsgrube und des ehem. Waschplatzes im Vordergrund stehen.

Die Flurstücke 29802 und 2802/1 sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster als B-Fall eingetragen (Flächennummer 1053) und mit B – Entsorgungsrelevanz bewertet. In diesem Bereich muss damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten abfalltechnisch relevantes Material anfällt und ggfs. Sanierungen erforderlich werden.

Hinweise auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

5 Erdaushub

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind außerdem die Hinweise der

Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Bei Eingriffsflächen größer als 5000 m² wird empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

6 Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gemäß § 37 WG zu benachrichtigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

8 Kampfmittel

Für das Planungsgebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Dieser Hinweis kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, wird gebeten, diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitzuteilen.

9 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss der Abriss der Gebäude außerhalb der Wochenstundenzeit von Fledermäusen zwischen Oktober und März erfolgen.

Eine Rodung der Gehölze darf nur von Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln, durchgeführt werden.

Als CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Bauarbeiten im näheren Umfeld des Planungsgebietes als Maßnahmen für Vögel 6 Brutmöglichkeiten für den Haussperling (1x Sperlingskolonie Schwegler SP 1 oder 6x Schwegler Nisthöhle 2M/FO Ø 32 mm) sowie 2 Nisthilfen für die Türkentaube (Holzplatte 30 x 30 cm waagrecht auf einem Baumwipfel ohne Spezifikation) auszubringen.

Im Übrigen wird auf die Inhalte des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der vom Büro ag/R in Zusammenarbeit mit dem Büro ILN erarbeitet wurde und der Begründung als separate Anlage beigefügt ist, verwiesen.

Die Sicherung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

10 Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bahn mitgeteilt hat, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Die Bahn hat mitgeteilt, dass Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn auf Kosten des Bauherren zu erfolgen haben.

11 Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anlagen, die der TA Lärm unterliegen (z.B. haustechnische Anlagen), im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist, dass die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung und das ergänzende Schreiben zur Schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Firma Krause Bauträger Holding GmbH, Wittelsbacher Ring, Bayreuth beabsichtigt im Zuge der Umsiedlung des bestehenden Edeka-Marktes auf das Hecker Areal den Bereich des östlich angrenzenden E-Centers neu zu strukturieren. Dabei soll die Gebäudesubstanz weitgehend erhalten werden. Die Neustrukturierung des Areals erfolgt nach den Entwürfen des Planungsbüros BIT Architekten GmbH aus Karlsruhe. Die geplante Bebauung kann nicht auf Basis des bestehenden Bebauungsplans „Postweg / Vorstädter Brücke“ in der Fassung der 1. Änderung genehmigt werden.

Die Stadt Eppingen ist bestrebt, die Voraussetzungen zu schaffen, dass auch nach der Verlagerung des Edekas auf das Hecker Areal der Bereich des E-Centers als funktionierende innenstadtnahe Einzelhandelsfläche fortbesteht. Dabei ist zu prüfen, in welcher Form das Areal neu besetzt werden kann, um bestehende Versorgungslücken in der Stadt zu schließen und die Innenstadt als zentrale Einzelhandelslage nicht zu beeinträchtigen.

Die Fa. Krause Bauträger Holding GmbH hat als Vorhabenträger einen Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Stadt geht davon aus, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Projektpläne (Lageplan, Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Flächenaufstellung) werden dem Durchführungsvertrag als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beigelegt.

Die Stadt Eppingen hat den Aufstellungsantrag der Fa. Krause Bauträger Holding GmbH in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschlossen, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) „Einkaufszentrum Fachmärkte Mühlbacher Straße - Postweg“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt an dem Knotenpunkt Postweg / Mühlbacher Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil, umfasst eine Fläche von ca. 0,99 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- 27478/3 und 29802 jeweils teilweise;
- 29802/1 komplett;

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Mühlbacher Straße, im Norden an den Postweg und im Süden an die Bahntrasse. Im Osten grenzt das Gebiet an eine Verbindungsstraße zwischen dem Postweg und der Straße „Vorstädter Brücke“, woran sich gemischt genutzte Bauflächen anschließen.

3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufszentrum Fachmärkte Mühlbacher Straße – Postweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann

für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wieder - Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, anzuwenden. Für diese Bebauungspläne ist keine förmlichen Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da es sich bei den überplanten Gebieten um Bestandsgebiete handelt.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt bei gemeinsamer Betrachtung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Mühlbacher Straße – Elsenzstraße“, der im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planungsgebiet steht, ca. 0,9ha. Der Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a BauGB wird somit unterschritten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Unter § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (Siehe dazu Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls)

4 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Aufgrund nachfolgend dargestellter Erfordernisse aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Fachmärkte Mühlbacher Straße – Postweg“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich:

Gemäß der Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Bau NVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Die Summe der Geschossflächen des vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebs liegt über dem Schwellenwert von 1.200 qm. Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde ermittelt, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro ag/R, Ötigheim durchgeführt und ist als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten, ebenfalls großflächigen Einzelhandelsvorhaben westlich der Mühlbacher Straße sind beide Vorhaben in ihrer Wirkungen zusammen zu betrachten. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls wird anhand einer definierten Liste von Kriterien abgeschätzt, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Vorprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Struktur und des derzeit bestehenden, sehr hohen Versiegelungsgrades sowie der Umgebung ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Insgesamt wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

5 Übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 ist Eppingen als Unterzentrum ausgewiesen, wobei die Ausweisung als Mittelzentrum vorgeschlagen wird. Das Planungsgebiet wird in der Raumnutzungskarte als Standort für zentrenrelevante regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Insofern ist das Vorhaben aus den Vorgaben des Regionalplans entwickelt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Eppingen Gemmingen ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Sonderbaufläche, der südwestliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da im vorliegenden Bebauungsplan das gesamte Vorhabengrundstück als Sondergebietsfläche festgesetzt ist, ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt wird, zu berichtigen.

5.3 Bebauungspläne

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Postweg / Vorstädter Brücke“ in der Fassung der 1. Änderung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der westlichen Teil des Planungsgebietes als Mischgebiet mit einer maximal II-III geschossigen Bebauung und einer abweichenden Bauweise festgesetzt, die Grundflächenzahl wurde auf 0,6 beschränkt.

Im östlichen Teil ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 1500 qm ausgewiesen, die Traufhöhe wurde auf 9,0m, die Firsthöhe auf 12,0m beschränkt. Im Bereich des bestehenden Wohnhauses im Nordosten des Planungsgebietes wurde ebenfalls ein Mischgebiet mit einer maximal II-III geschossigen Bebauung ausgewiesen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen festgesetzt. Die Flächen des Leitungsrechts sollen zukünftig in das Eigentum der Stadt Eppingen übergehen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans verliert der überplante Bereich des Bebauungsplans „Postweg / Vorstädter Brücke“ in der Fassung der 1. Änderung seine Gültigkeit.

5.4 Städtebauliches Leitbild für den Einzelhandel in Eppingen (Fortschreibung 2002)

Nach dem städtebaulichen Leitbild für den Einzelhandel in Eppingen ist das Planungsgebiet als Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Er ist aber nicht Teil des abgegrenzten Innenstadtbereichs. Damit sind gemäß dem Leitbild im Planungsgebiet keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Allerdings liegt es in der Entscheidung der Stadt Eppingen, in städtebaulich begründeten Einzelfällen von der Regelung abzuweichen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Ansiedlung von einzelnen, zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zone „Innenstadt“ für das Handlungsgefüge insgesamt unschädlich ist. Auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt ist, wird diesbezüglich verwiesen. Da ein längerer Leerstand von großen Teilen der Immobilie sich negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken kann, der Bedarf in einzelnen Sortimentsbereichen gegeben ist und die raumordnerischen Belange, wie im Gutachten aufgeführt, bei dem in die Festsetzungen übernommenen Nutzungsspektrum gewahrt bleiben, wird es von gutachterlicher Seite für vertretbar gehalten, in diesem Fall von der geltenden Zonenregelung abzuweichen. Der Gemeinderat hat die vorgeschlagene Abweichung von der Zonenregelung durch einen entsprechenden Beschluss befürwortet.

6 Örtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich des bestehenden Einkaufszentrums östlich der Mühlbacher Straße, bestehend aus den Flächen des inzwischen verlagerten Edeka-Marktes, einem

Bekleidungsgeschäft der Firma KiK, einem Schuhgeschäft der Firma Deichmann, einem Geschäft für Schmuck und Vereinsbedarf und den zugehörigen Stellplatzflächen. Das Schuhgeschäft und das Bekleidungsgeschäft sollen weiterhin auf dem Areal angesiedelt bleiben, der Edeka-Markt wurde inzwischen in den Bereich westlich der Mühlbacher Straße verlagert. Insgesamt entfällt durch den Edeka eine Verkaufsfläche von ca. 2100qm. Im Geltungsbereich befinden sich außerdem zwei Wohnhäuser und Garagen, die im Zuge der Neustrukturierung des Areals zurückgebaut werden. Südlich des Marktgebäudes befindet sich eine Umspannstation, die der Versorgung des bestehenden Gebäudes dient und weiter bestehen bleiben soll. Außerdem befinden sich dort im Bereich des Flurstücks 29802/1 Stellplätze, die der AVG bzw. der benachbarten Stadtbahn zugeordnet sind und weiterhin zur Verfügung stehen sollen. Eine Teilfläche der südlichen Gebäudeumfahrt befindet sich im Bereich des Flurstücks 27478/3, das dem Planungsprivileg der Bahn unterliegt.

Im Bereich der Stellplätze und entlang der Mühlbacher Straße bzw. des Postweges befinden sich Einzelbäume unterschiedlicher Größe. Das Plangebiet ist topografisch weitgehend eben, zur Mühlbacher Straße hin gibt es einen Höhenversatz zwischen dem öffentlichen Gehweg und dem Kundenparkplatz.

7 Planungskonzept

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Nach der bereits erfolgten Umsiedlung des bestehenden Edeka-Marktes auf das Hecker-Areal westlich der Mühlbacher Straße entfallen ca. 2100m² Verkaufsfläche. Aus diesem Grund soll das bestehende Einzelhandelsgebäude neu strukturiert und unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben mit neuen Einzelhandelsbetrieben belegt werden.

Geplant ist der Fortbestand des Schuhmarktes der Firma Deichmann (Verkaufsfläche (VK) ca. 510qm), die Erweiterung des bestehenden Textildiscounters der Firma KiK (VK ca. 810qm), die Ansiedlung eines Drogeriemarktes der Firma dm (VK ca. 875qm) und eines weiteren Bekleidungsgeschäftes der Firma Takko (VK ca. 495qm). Außerdem soll ein T€Di-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 750qm angesiedelt werden. Entlang der Mühlbacher Straße soll eine Bäckerei mit Café und vorgelagerter Terrasse entstehen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind jedoch nicht betreiberbezogen sondern flächenbezogen und sortimentsbezogen.

Das bestehende Gebäude bleibt in seiner Grundstruktur weitgehend erhalten, der Bereich des östlich gelegenen T€Di-Marktes und der westliche Bereich mit der Bäckerei werden neu gestaltet.

Der Baukörper wird in seiner Höhe gestaffelt, um die Baumasse in Bezug zur baulichen Umgebung zu gliedern. Der zentrale Bereich des Fachmarktzentruns in seiner bestehenden Höhe erhalten, für das westliche und das östliche Ende ist eine geringere Gebäudehöhe vorgesehen.

Der bestehende Kundenparkplatz soll im Wesentlichen erhalten bleiben, allerdings wird die Kundenzufahrt aus verkehrstechnischen Gründen von der Mühlbacher Straße an den Postweg verlegt. Insgesamt werden auf dem Grundstück ca. 121 Pkw- Stellplätze angeboten. Der Baumbestand wird zur Eingrünung des Vorhabens z.T. erhalten und teilweise ergänzt. Das Fachmarktzentrum ist über einen Fußgängerüberweg mit dem geplanten Edeka-Markt westlich der Mühlbacher Straße verbunden. In der Nähe des Kreisverkehrs soll ein Geldautomat aufgestellt werden.

Die Fassade des Bestandsgebäudes wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zum Wärmeschutz erneuert und durch neue Eingangsbereiche für die Fachmärkte gegliedert. Die neu gestalteten Eingangsbereiche der Geschäfte werden in der Farbigkeit auf die Fassade abgestimmt.

Die Gebäudeumfahrt im Süden des Gebäudes mit Anbindung an die Mühlbacher Straße und die Straße Vorstädter Brücke bleibt bestehen, die Stellplätze der Stadtbahn im Südwesten werden gesichert. Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe und der Bäckerei erfolgt von Süden über die bestehende Gebäudeumfahrt, lediglich der geplante Drogeriemarkt soll alternativ auch über den nördlichen Kundenparkplatz angeliefert werden können.

Eine Teilfläche der auch bisher bestehenden südlichen Umfahrt liegt im Bereich von Flächen der Deutschen Bahn. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Bahnflächen nachrichtlich dargestellt. Die Nutzungsart der Flächen bleibt gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert. Die Benutzung dieser Bahnflächen durch die Betreiber des Fachmarktzentums wurde vor Satzungsbeschluss durch einen entsprechenden Mietvertrag gesichert.

Das Fachmarktzentrum soll von 8 - 22 Uhr geöffnet sein, die Anlieferung wird auf den Zeitraum von 7 – 20 Uhr beschränkt. Die Regelungen werden über den zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Durchführungsvertrag gesichert.

7.2 Großflächiger Einzelhandel / Einzelhandelsgutachten

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht. Die Auswirkungsanalyse sowie eine ergänzende Stellungnahme der GMA zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

Die Analyse basiert auf einer gemeinsamen Betrachtung der geplanten Umsiedlung bzw. Erweiterung des Edeka-Marktes in den Bereich westlich der Mühlbacher Straße und des im vorliegenden Bebauungsplan behandelten Fachmarktzentums östlich der Mühlbacher Straße.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Belange der Raumordnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Raumordnerische Kernregelung

Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Eppingen erfüllt. Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Strukturkarte) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Ca. 80 % des Umsatzes stammen in allen Sortimenten aus Eppingen und dem zugeordneten Nahbereich. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten.

Beeinträchtungsverbot

*Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungen in Eppingen bei max. 8 %. Von den Umverteilungswirkungen ist v. a. der Wettbewerber Kaufland betroffen, der jedoch als zeitgemäßer Anbieter mit einer ausreichenden Verkaufsflächenausstattung und einem modernen Marktauftritt zu bewerten ist. In den weiteren Zonen des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungswirkungen auf einem niedrigen Niveau. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung wird nicht erreicht.*

*Bei **Drogeriewaren** sind Umsatzverluste gegenüber den Anbietern in Eppingen in Höhe von rd. 25 % zu erwarten und wirken sich hauptsächlich gegenüber dem ansässigen Rossmann Droge-*

riemarkt aus. Darüber hinaus sind ebenfalls die Randsortimente der Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Eppingen von 2014 die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes empfiehlt. Insbesondere aufgrund der Schließung von drei Schlecker-Filialen und einem Ihr Platz-Markt in den vergangenen Jahren ergeben sich trotz des ansässigen Rossmann-Marktes im Sortiment Drogeriewaren noch weitere Potenziale.

Durch Schlecker und Ihr Platz sind insgesamt 900 m² weggefallen. Im gesamten Einzugsgebiet befindet sich kein weiterer Drogeriemarkt, so dass der Anbieter Rossmann sich als stabiler und wettbewerbsfähiger Anbieter präsentiert. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes würde die Angebotssituation deutlich verbessern.

Ergänzend zur Auswirkungsanalyse wurde von der GMA noch eine Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes abgegeben. Darin wird noch einmal unter detaillierter Betrachtung der bestehenden Angebotssituation in diesem Sortimentsbereich zusammenfassend festgestellt, dass ... in Eppingen noch ein ausreichendes Potential zur Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes vorhanden ist. Um das Angebot in diesem Sortiment für die Eppinger BürgerInnen aber auch für die BewohnerInnen des näheren Umfeldes deutlich zu verbessern und zukunftsfähig aufzustellen, ist die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes zu empfehlen. Es ist zwar davon auszugehen, dass wettbewerbliche Effekte auftreten, aufgrund der jedoch weit überdurchschnittlichen Umsatzleistung des Rossmann-Marktes und der erwarteten Synergieeffekte durch die Aufwertung des Hecker-Areals ist eine Betriebsausgabe jedoch nicht zu erwarten.

Im Sortimentsbereich **Bekleidung** sind Umverteilungswirkungen von rd. 8 – 9 % gegenüber den Anbietern in Eppingen zu erwarten. Das Einzelhandelskonzept für Eppingen von 2014 konstatiert im Sortimentsbereich Bekleidung insbesondere im Bereich der höherwertigen Markenanbieter, aber auch im Fachmarktsektor, noch weitere Ausbaupotenziale. Das höherwertige Sortiment wurde durch die Fa. Spiess gestärkt. Durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen an der Mühlbacher Straße kann das Niedrigpreissortiment weiter gestärkt werden.

Wettbewerbliche Effekte gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich können zwar nicht ausgeschlossen werden, eine langfristige städtebauliche Schädigung ist jedoch nicht zu erwarten. In Zone IIIa und IIIb sowie im weiteren Umland sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Sortimentsbereich **Haushaltswaren** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in Eppingen bei rd. 5 – 6 %, die sich v. a. auf die Randsortimente der weiteren Lebensmittelmärkte auswirken. In den weiteren Zonen des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisbarkeit.

Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich direkt angrenzend an die Innenstadt von Eppingen und wird im Regionalplan Heilbronn-Franken als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Das Integrationsgebot wird eingehalten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das geplante Fachmarktzentrum mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist. Die Vorgaben des Gutachtens zu den Verkaufsflächen für die neuen bzw. erweiterten Einzelhandelsbetriebe des Fachmarktzentums wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Voraussetzung für die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist außerdem, dass mit der Ansiedlung des neuen Edeka-Marktes im Bereich westlich der Mühlbacher Straße der Anspruch für eine Fortführung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Fachmarktzentums (Altstandort Edeka) entfällt.

Dies erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße – Eisenzstraße“ durch die Rückgabe der Baugenehmigung für den bestehenden E-Center auf dem Flst. Nr. 29802 durch Erklärung und Festschreibung im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Eppingen im Grundbuch.

Außerdem wird dort die Zulässigkeit des Vorhabens über eine bedingte Festsetzung gem. § 9(2) BauGB an die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gekoppelt, in der sich der Eigentümer des Flst. Nr. 29802 verpflichtet, auf dem gesamten Flurstück keine Verkaufsfläche für Lebensmittel zu vermieten, zu betreiben oder von Dritten errichten und betreiben zu lassen.

Aufgrund einer Überarbeitung der Vorhabenpläne bzw. der Änderungen bei den geplanten Mietern des Fachmarktzentrum nach der frühzeitigen Beteiligung wurde von der GMA eine ergänzende Stellungnahme erstellt, die überprüft, ob sich durch die neue Planung Änderungen hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens ergeben. Die Inhalte der ergänzenden Stellungnahme sind nachfolgend aufgeführt:

die GMA hat im Jahr 2015 eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Eppingen“ vorgelegt. Darin wurde nicht nur der Neubau von Edeka westlich der Mühlbacher Straße bewertet, sondern auch Aussagen zu den bestehenden Märkten östlich der Mühlbacher Straße erarbeitet. Damals wurden folgende Flächen geprüft:

- *Drogeriemarkt: rd. 870 qm VK*
- *Bekleidungsdiscounter: rd. 800 qm VK*
- *Bekleidungsfachmarkt: rd. 700 qm VK*
- *Nonfooddiscounter: rd. 490 qm VK*

Ebenfalls zur Projektkonzeption gehört ein Deichmann-Schuhfachmarkt, der allerdings seit Jahren am Standort ansässig ist und unverändert in die neue Konzeption einfließt. Außerdem ist ein Bäckereicafé vorgesehen (ca. 250 qm Gesamtfläche, davon ca. 60 qm Verkaufsfläche). Allerdings war im ehemaligen Edeka-Markt (vor der Verlagerung) auch bereits eine Bäckerei am Standort vertreten. Insofern ergeben sich auch hieraus keine grundlegenden Veränderungen. Die finale Konzeption, die dem aktuellen Bebauungsplanentwurf entspricht, weicht gegenüber der von der GMA im Jahr 2015 untersuchten Konzeption nur geringfügig ab:

- *Unverändert bleibt der seit vielen Jahren schon ansässige Deichmann -Schuhfachmarkt*
- *Unverändert bleibt der bereits 2015 untersuchte KiK-Bekleidungsdiscounter*
- *Unverändert bleibt der bereits 2015 untersuchte dm-Drogeriemarkt*
- *Der T€Di-Nonfooddiscounter wurde 2015 mit 490 qm Verkaufsfläche untersucht. In der aktuellen Version des Bebauungsplans soll T€Di 750 qm Verkaufsfläche bekommen.*
- *Im Gegenzug wird der 2015 mit 700 qm Verkaufsfläche untersuchte Bekleidungsfachmarkt (damals Vögele) auf 495qm reduziert (als Betreiber ist nun Takko vorgesehen).*

Insgesamt handelt es sich somit nur um geringfügige Veränderungen. Die Gesamtverkaufsfläche steigt lediglich um 138 qm bzw. 4,1 %. Wesentliche Veränderungen gab es lediglich im Hinblick auf die Vergrößerung des T€Di-Nonfooddiscountmarktes und die gleichzeitige Verkleinerung des Bekleidungsfachmarktes.

Flächenkonzept 2015		Bebauungsplan 2020	
Anbieter	VK in qm	Anbieter	VK in qm
Deichmann Schuhe	502	Deichmann Schuhe	510
dm-Drogeriemarkt	870	dm-Drogeriemarkt	875
KiK-Bekleidungsdiscount	800	KiK-Bekleidungsdiscount	810
T€Di-Nonfooddiscout	490	T€Di-Nonfooddiscout	750
Vögele-Bekleidung	700	Takko Bekleidung	495
Bäckerei	--	Bäckereicafé	60
Summe	3362		3500

(GMA-Zusammenstellung 2020, VK=Verkaufsfläche)

Bezüglich der Gesamtgröße handelt es sich lediglich um marginale Abweichungen (+ 138 qm). Lediglich einige Verschiebungen innerhalb der Flächenkonzeption sind näher zu beleuchten. Im Wesentlichen ist daher zu prüfen, ob die Vergrößerung von T€Di um 260 qm wesentliche Auswirkungen gegenüber der früheren Konzeption hat.

Bei T€Di handelt es sich um eine Mischform aus unterschiedlichsten Sortimenten. So werden in einem T€Di-Markt neben Haushaltswaren und Geschenkartikeln aller Art auch Bekleidungs sortimente (z. B. Wäsche, Strümpfe etc.) geführt. Insofern gibt es Überschneidungen zwischen dem vergrößerten T€Di Markt und dem verkleinerten Bekleidungsfachmarkt (Takko). D. h., bei dem einen Fachmarkt wegfallende Sortimente / Flächen werden im anderen Fachmarkt kompensiert. In der Summe ergeben sich daraus keine anderen Auswirkungen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen in Eppingen ist die Veränderung des Sortimentskonzeptes sogar positiv zu bewerten. Mögliche Umverteilungsquoten gegenüber bestehenden Betrieben wurden im Bereich Bekleidung im Jahr 2015 in Eppingen mit 8 – 9 % beziffert. Durch eine Reduzierung des Bekleidungsfachmarktes werden sich auch die Umverteilungswirkungen entsprechend reduzieren.

Somit kann abschließend festgehalten werden, dass sich im Vergleich zu 2015 keine nennenswerten Veränderungen im Hinblick auf die Bewertung des Projektes ergeben.

7.3 Belange der Umwelt

7.3.1 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden 2015 im Rahmen eines Fachgutachtens vom Büro ag/R, Ötigheim in Kooperation mit dem Büro ILN aus Bühl untersucht, 2020 wurde eine Aktualisierung vorgenommen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Jahr 2015 erfolgten auf den Flächen zwischen Mühlbacher Straße und Postweg in Eppingen folgende Bestandserfassungen: Fledermäuse (Quartiere, sondierende Erhebungen), Vögel und Reptilien, sowie sondierende Untersuchungen zur Vegetation und Schmetterlingen (Arten nach Anhang IV). Im Jahr 2020 wurden die Daten mit 2 Begehungen zu Vögeln und Reptilien / Amphibien und einer Begehung zu Fledermäusen aktualisiert.

Die faunistische Wertigkeit des Areals begründet sich 2015 wie auch 2020 durch die Vorkommen von bedeutenden Arten (artenschutzrechtlich geschützt), aufgrund der wenig geänderten baulichen Grundstruktur, waren wenig Änderungen bezüglich vorhandener Tierarten zu erwarten.

Für Fledermäuse ist das Untersuchungsgebiet immer noch von geringer Wertigkeit. Jedoch werden die vorhandenen Gehölze entlang der Elsenz immer noch als Leitstrukturen auf ihrem Flug

und als Jagdgebiete genutzt. Bei der Gruppe der Reptilien ist aufgrund des Fehlens von Arten von einer sehr geringen Wertigkeit auszugehen und bei den Vögeln von einer geringen bis mittleren Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (nur noch der Haussperling).

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten wurden 2015 unterbreitet. Durch Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkung) können besonders sensible Zeiten von einem Eingriff ausgeklammert werden. Weiterhin wurden die als notwendig erachteten Nisthilfen für die planungsrelevanten Vogelarten in den Jahren nach 2015 umgesetzt, sie sind auch heute noch vorhanden und funktionsfähig.

Bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und die im Gutachten angegebenen Bauzeitenbeschränkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Sicherung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt über einen separaten Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde.

7.3.2 Kampfmittel

Um mögliche Gefahren durch Kampfmittel im Plangebiet zu ermitteln, wurde vom Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart für das Plangebiet eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Allerdings kann die Auswertung nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3.3 Berücksichtigung der sonstigen Belange der Umwelt

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes bzw. einer Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan insofern grundsätzlich berücksichtigt, da im vorliegenden Fall bei der Siedlungsentwicklung vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach-, Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven genutzt werden, um unbebaute Flächen zu schonen.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Vergrößerung, Neuordnung und geordnete Begrünung der Parkplätze ab. Eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades, verglichen mit dem Status-quo, ist damit nicht erreichbar. Beim Schutzgut Fauna / Flora ergibt sich nur eine geringfügige Verschlechterung durch den Wegfall an Brutmöglichkeiten an den Gebäuden. Durch die mögliche Rodung von Einzelbäumen und Hecken werden nur auf sehr kleinen Flächen gering- bis mittelwertige Biotoptypen betroffen, der mit Abstand größte Teil der Flächen ist gering bis sehr geringwertig, dies bleibt unverändert. Beim Schutzgut Boden bleibt der hohe Versiegelungsgrad fast unverändert erhalten. Gleiches gilt für das Schutzgut Wasser. Beim Schutzgut Klima/ Luft werden die derzeitigen Beeinträchtigungen der hohen Versiegelung durch eine bessere Durchgrünung des Parkplatzes und eine Ergänzung der Baumreihe am Postweg geringfügig verbessert. Das Landschafts-/Stadtbild erfährt, gegenüber dem derzeitigen Zustand, durch die geordnete Bebauung mit Begrünung eine geringfügige optische Aufwertung, eine Erholungsnutzung liegt derzeit nicht vor. Insgesamt bleiben die Funktionen der Schutzgüter fast unverändert erhalten.

Eingriff und planinterner Ausgleich halten sich die Waage, so dass insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung eintritt.

8 Erschließung

8.1 Übergeordnete Erschließung

Schon im Rahmen der Ansiedlung des an der Elsenzstraße gelegenen Lidl-Marktes wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme von der Planungsgruppe Kölz untersucht, welche Konsequenzen bzw. Abhängigkeiten sich für die vorliegende Verkehrskonzeption der Mühlbacher Straße unter Berücksichtigung der Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hecker Areals bzw. des geplanten Fachmarktzentrums östlich der Mühlbacher Straße ergeben.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Einmündung der Tullastraße in die Mühlbacher Straße in unmittelbarer Nähe der Bahnquerung verkehrstechnisch kritisch zu bewerten ist und eine Erschließung des Gesamtareals über die Tullastraße deshalb auszuschließen ist.

Infolge dessen wurde westlich des geplanten neuen Standorts für den Edeka eine neue Verbindungsstraße zwischen der Tullastraße und der Elsenzstraße geschaffen. Durch die Abkopplung der Tullastraße wird eine Ausbau des Knotenpunktes Mühlbacher Straße /Elsenzstraße / Poststraße als Kreisverkehr (Mini-Kreis) erforderlich, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit für alle Fahrbeziehungen zu gewährleisten. Eine entsprechende Straßenplanung für den Knotenpunkt und den südlich angrenzenden Bereich der Mühlbacher Straße vom Büro Schwarz Ingenieure in der Fassung vom 21.06.2016 liegt vor und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Mühlbacher Straße und des nördlichen Mini-Kreisverkehrs ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Elsenzstraße“ bereits erfolgt. Beim vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich die Gehwegflächen entlang des Vorhabengrundstücks in den Geltungsbereich miteinbezogen, soweit sie nicht schon durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Elsenzstraße“ gesichert sind.

Auf Grundlage des nun vorliegenden konkreten Vorhabens wurde die Verkehrsuntersuchung vom Büro Kölz aktualisiert und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes auf Grundlage der aktuellen Daten überprüft. Das Fachgutachten in der Fassung vom 09.07.2015 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt. Im Rahmen des Gutachtens werden die Knotenpunkte des an das Plangebiet angrenzenden Straßennetzes auf ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht. Die Inhalte des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, dass mit der Entwicklung der Einzelhandelsstandorte westlich und östlich der Mühlbacher Straße das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet in der Summe insgesamt um ca. +2.400 Kfz/24h zunimmt. Dabei handelt es sich aber nicht ausschließlich um Neuverkehre, sondern auch um Verkehre, die bereits heute die Innenstadt frequentieren. Im unmittelbaren Zu- / Abfahrtsbereich der beiden Parkplätze kommt jedoch das gesamte Neuverkehrsaufkommen zur Wirkung.

Unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit hat sich bestätigt, dass der Knotenpunkt Mühlbacher Straße / Elsenzstraße / Postweg bereits beim Planfall 1 (ohne Sperrung Tullastraße) die Grenze der Belastbarkeit erreicht und die verkehrsrechtlich untergeordneten Nebenströme mit deutlich höheren Wartezeiten rechnen müssen. Dagegen zeigt die Überprüfung eines Minikreisverkehrs, dass selbst beim Planfall 2 (mit Sperrung Tullastraße außer für den Anlieferungsverkehr für den geplanten Edekamarkt westlich der Mühlbacher Straße) die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind. Vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Marktstandorte und der Zielsetzung der Verbesserung

der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Mühlbacher Straße ist daher ein Minikreisverkehr Mühlbacher Straße / Eisenstraße / Postweg von hoher verkehrlicher Bedeutung.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließung der Marktstandorte beiderseits der Mühlbacher Straße darauf zu achten, dass zum einen ein ausreichendes Stellplatzangebot verfügbar ist und zum anderen, dass im Sinne der Verkehrsvermeidung eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen den Marktstandorten besteht. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollte daher im Zuge der Mühlbacher Straße eine Querungshilfe für Fußgänger mit entsprechender Zuwegung vom EDEKA-Markt planerisch berücksichtigt werden.

Aus verkehrlich-städtebaulicher Sicht würde ein Abhängen der Tullastraße von der Mühlbacher Straße entsprechend Planfall 2 präferiert, da dadurch die Chance besteht, die fußläufige zur Stadtbahnhaltestelle optimal zu gestalten und verkehrliche Konflikte im Bereich der Bahnquerung zu minimieren. Für die Anliefersituation des EDEKA-Markts sollte jedoch für die abfahrenden Lkw – und nur für diese – die Ausfahrt in die Mühlbacher Straße erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Abhängens der Tullastraße wird aus Sicht der Verwaltung die Auffassung vertreten, dass aufgrund des doch erheblichen Einschnittes einer solchen Maßnahme für die Nutzer der P+R - Parkplätze an der Haltestelle West und den an der Tullastraße ansässigen Gewerbebetrieben, eine solche Sperrung nur dann erfolgen sollte, wenn es aus verkehrlichen Gründen zwingend notwendig ist.

Es wird nicht verkannt, dass die von der Mühlbacher Straße aus Richtung Süden kommenden Fahrzeuge, beim Abbiegen nach links in die Tullastraße, einen Rückstau verursachen könnten. Seitens der Straßenverkehrsbehörde geht man aber davon aus, dass sich diese Fahrten in Grenzen halten, da sie sich überwiegend auf die Zufahrten zu den P+R-Parkplätzen und den angrenzenden Gewerbebetrieben in der Tullastraße beschränken.

Eine Sperrung sollte daher erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn es aus verkehrlichen Gründen zwingend erforderlich ist, d.h. dass die Praxis zeigt, dass sich tatsächlich ein Rückstau bildet. Dann kann das Linksabbiegen noch immer durch Beschilderung unterbunden werden.

Sofern die Ausfahrt an der Tullastraße weiterhin möglich ist, wird seitens der Verwaltung jedoch das Ausfahrtsgebot nach rechts für erforderlich erachtet. Es besteht hier keine Notwendigkeit, eine Ausfahrt nach links in Richtung Norden / neuer Kreisverkehr zu ermöglichen.

Die für den Umbau der Mühlbacher Straße bzw. des geplanten Minikreisverkehrs erforderlichen Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan bzw. über den parallel im Verfahren befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Elsenzstraße“ gesichert.

Aufgrund der Überarbeitung der Vorhabenpläne bzw. der Änderungen bei den geplanten Mietern des Fachmarktzentrum wurde die Verkehrsprognose 2019 fortgeschrieben. Dabei wurde untersucht, ob sich die Verkehrsprognose auf der Grundlage der spezifischen Einzelhandelsnutzungen wesentlich ändert und ob sich dies auf die vorliegende Erschließungskonzeption nachteilig auswirkt. Die Ergebnisse der Fortschreibung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bei der Fortschreibung der Verkehrsprognose ergibt sich „...für die Nutzungen des Fachmarktzentrum Mühlbacher Straße 9 ein Kundenverkehrsaufkommen von aufgerundet ca. 2.200 Fahrten/Tag (Summe Hin-/Rückfahrt Kunden). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der integrierten Innenstadtlage sowie der räumlich zusammenhängenden Einzelhandelsnutzungen, die sich zudem gegenseitig nutzungsspezifisch ergänzen, ein verkehrsmindernder Verbundeffekt von –20% zum Ansatz gebracht wurde.

Im Rahmen der Verkehrsprognose mit Stand vom 09.07.2015 wurde für die Verkaufsflächen östlich der Mühlbacher Straße ein Kundenverkehrsaufkommen von rund 2.300 Fahrten/Tag ermittelt (Summe Hin-/Rückfahrt).

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die Fortschreibung der Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der konkreten Einzelhandelnutzungen, die zudem in einer engen Wechselbeziehung zueinander stehen, zeigt, dass eher sogar von einem geringfügig geringeren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann, als in der Verkehrsuntersuchung von 2015 prognostiziert wurde. Vor diesem Hintergrund haben auch die Schlussfolgerungen zur Verkehrsanbindung des Marktstandortes und zur Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems nach wie vor unverändert Bestand.“

Im Jahr 2020 wurde aufgrund des geänderten Planungskonzepts nochmal eine Aktualisierung der Verkehrsprognose vorgenommen. Die Ergebnisse der Aktualisierung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Fortschreibung der Verkehrsprognose ergibt für die Nutzungen des Fachmarktzentrams Mühlbacher Straße 9 ein Kundenverkehrsaufkommen von aufgerundet ca. 2.000 Fahrten/Tag (Summe Hin-/Rückfahrt Kunden). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der integrierten Innenstadtlage sowie der räumlich zusammenhängenden Einzelhandelnutzungen, die sich zudem gegenseitig nutzungsspezifisch ergänzen, ein verkehrsmindernder Verbundeffekt von –20% zum Ansatz gebracht wurde.

Im Rahmen der Verkehrsprognosen mit Stand vom 09.07.2015 / 02.09.2019 wurde für die Verkaufsfächen östlich der Mühlbacher Straße ein Kundenverkehrsaufkommen von rund 2.300 bzw. 2.200 Fahrten/Tag ermittelt (Summe Hin-/Rückfahrt).

Die Aktualisierung der Verkehrsprognose zeigt unter Berücksichtigung der konkreten Einzelhandelnutzungen und einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 3.500 qm VK, dass von einem etwas geringeren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann, als in der Verkehrsuntersuchung von 2015 und in der Fortschreibung 2019 prognostiziert wurde. Vor diesem Hintergrund haben auch die Schlussfolgerungen zur Verkehrsanbindung des Marktstandortes und zur Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems nach wie vor unverändert Bestand.

8.2 Erschließung des Vorhabengrundstückes

Die geplante Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr des geplanten Fachmarktzentrams erfolgt von Norden über den Postweg und nicht wie bisher über die Mühlbacher Straße. Die Anlieferung der Fachmärkte und der Bäckerei erfolgt an der Südseite des Gebäudes, der geplante Drogeriemarkt soll alternativ auch von Norden aus über den Kundenparkplatz angeliefert werden können. Je nach Lage des Marktes erfolgt die Zufahrt von der Mühlbacher Straße, über den Postweg oder über die bestehende Verbindungsstraße zwischen der Straße „Vorstädter Brücke“ und dem Postweg an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die o.g. Verbindungsstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Um die Verkehrsführung im Bereich des Bahnübergangs an der Mühlbacher Straße nicht zu beeinträchtigen, sollen LKW für die Anlieferung von der Mühlbacher Straße zwar einfahren, aber nicht wieder ausfahren sondern das Grundstück am östlichen Ende der südlichen Umfahrt wieder verlassen. Die Umfahrt an der Gebäuderückseite führt in einem kleineren Teilbereich über eine Fläche der Bahn, die bereits durch das E-Center benutzt wurde und die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich als Bahnfläche gekennzeichnet ist. Die Benutzung dieser Fläche durch die Betreiber des Fachmarktzentrams wurde vor Satzungsbeschluss durch einen entsprechenden Mietvertrag gesichert.

Die Stellplätze im Bereich des Kundenparkplatzes werden im Zuge der Planung neu aufgeteilt, um die Stellplatzbreite den heutigen Erfordernissen anzupassen. Unter Einbeziehung des ÖPNV-

Bonus sind für die geplanten Nutzungen 105 Stellplätze erforderlich. Es werden insgesamt ca. 121 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück angeboten. Damit werden die Vorgaben der Stellplatzverordnung erfüllt.

Zur Sicherung der bestehenden Stellplätze der Stadtbahn im Südwesten des Geltungsbereichs (Flst. 29802/1) wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt.

8.3 Fuß- und Radverkehr

Für die Vernetzung des Vorhabens mit dem bestehenden Fußwegenetz ist eine Verbindung vom Kundenparkplatz zur Mühlbacher Straße geplant. Durch eine Querungshilfe wird eine attraktive Verbindung über die Mühlbacher Straße zwischen dem Fachmarktzentrum und der geplanten Neuansiedlung des Edeka-Marktes geschaffen. Außerdem tragen großzügige Gehwegbereiche zur besseren Vernetzung des neuen Einzelhandelsstandorts mit der Kernstadt bei. Die notwendigen Stellplätze für Fahrräder werden im Bereich des Kundenparkplatzes in Eingangsnähe der Fachmärkte nachgewiesen.

8.4 Öffentlicher Personen- / Nahverkehr (ÖPNV)

Durch die Stadtbahnhaltestelle Eppingen West und die Bushaltestelle an der Mühlbacher Straße ist das Planungsgebiet gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

8.5 Ver- und Entsorgung

8.5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Heizenergie erfolgt in Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Im Bereich der südlichen Umfahrt des Fachmarktzentrums befindet sich eine bestehende Telekommunikationsleitung, die im Rahmen der Baumaßnahmen gesichert wird.

8.5.2 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der notwendigen Abfallbehälter erfolgt überwiegend an der Südseite des Gebäudes über die bestehende Gebäudeumfahrt.

8.5.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, wird die bestehende Infrastruktur zur Entwässerung beibehalten.

Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts im Bereich der Flst. 29802 und 2802/1 (im Bodenschutz- und Altlastenkataster als B-Fall eingestuft) sind eventuell bestehende Erlaubnisse für Niederschlagswassereinleitungen ins Gewässer auf Änderungen hinsichtlich Art und Umfang der Einzugsgebietsflächen zu prüfen und ggf. zu ändern.

9 Lärmschutz

Zur Klärung der immissionstechnischen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro BS-Ingenieure aus Ludwigburg erarbeitet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als separate Broschüre beigelegt.

Aufgabe der Untersuchung ist es, den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen schalltechnischen Nachweis für das geplante Fachmarktzentrum zu führen. Hierbei sind die Geräuscheinwirkungen an der benachbarten schützenswerten Bebauung in den Zeitbereichen tags und nachts zu ermitteln und zu beurteilen. Bei Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen sind Vorschläge für ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in Verbindung mit der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.3 des schalltechnischen Gutachtens aufgeführten Emissionsansätze und Betriebsabläufe wurde auf der Grundlage der aktuellen Planung des Fachmarktzentriums eine Ausbreitungsbeurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung der relevanten Geräuschquellen Andienung, Parkplatz, Bäcker-Terrasse und haustechnische Anlagen die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Zeitbereich tags und nachts eingehalten werden. Dabei wurde ein maximal zulässiger Schalleistungspegel von $LW = 90 \text{ dB(A)}$ der haustechnischen Anlagen auf dem Backshop sowie von $LW = 79 \text{ dB(A)}$ der haustechnischen Anlagen auf dem östlichen Dach des Einkaufszentrums ermittelt. Eine Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB(A) ist nicht an allen Immissionsorten gegeben. Es sind daher Vorbelastungen zu beachten. Diese gehen vom Grundstück des geplanten Edeka-Markts westlich der Mühlbacher Straße aus. Für die Detailbetrachtung wurden die Emissionen aus dem schalltechnischen Gutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Elsenzstraße“ in Eppingen vom 09. Juli 2015 herangezogen und die sich daraus ergebenden Immissionen berechnet. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung die Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Die Berechnung der kurzzeitigen Pegelspitzen zeigt, dass diese in den Zeitbereichen tags und nachts eingehalten sind.

Die Überprüfung des gewerblich bedingten Verkehrs auf der öffentlichen Straße ergab, dass keine Maßnahmen organisatorischen Art erforderlich werden.

Aufgrund der Überarbeitung der Vorhabenplanung wurde der Gutachter nochmals um Stellungnahme gebeten, inwiefern sich durch die geänderte Planung eine neue Sachlage ergeben hat. Dabei kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Die Änderungen betreffen vor allem die aktuell vorgesehene Aufteilung der Konzessionäre des Fachmarktzentriums (FMZ) und die Parkplätze. Die Parkplatzgröße und die Stellplatzanzahl bleiben auf dem nördlichen großen Parkplatz unverändert. Dort ist nur eine geringfügige geänderte Anordnung der Stellplätze ersichtlich. Auf dem südlichen kleineren Parkplatz sind nun weniger Stellplätze vorgesehen. Da keine schalltechnisch relevanten baulichen Änderungen und nach Ihren Angaben auch keine weiteren organisatorischen und betrieblichen Änderungen vorgesehen sind, ergeben sich daraus keine weiteren schalltechnischen Anforderungen.

Im Gutachten vom 15.08.2016 wurde am Immissionsort Nr. 07 (IO 29797, 2. OG, Freifeldpunkt im östlichen Mischgebiet) der maßgebliche Beurteilungspegel im Zeitbereich nachts mit $45,2 \text{ dB(A)}$ aufgrund der Immissionen des geplanten Gewerbes ermittelt.

Nach gegenwärtiger Rechtsprechung wird die vormals angewandte Praxis, solche Dezimalwerte ganzzahlig mathematisch zu runden (vorliegend zu 45 dB(A)) und erst im Anschluss mit dem Richtwert (vorliegend 45 dB(A)) der TA Lärm zu vergleichen, bereits bei geringer dezimaler Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht mehr grundsätzlich als Ergebnis auf der sicheren Seite anerkannt.

Das bedeutet, dass der hier maßgebliche Beurteilungspegel $0,2 \text{ dB}$ über dem Richtwert liegt und dies als Richtwertüberschreitung zu werten ist.

Maßgebliche Quellen sind die haustechnischen Anlagen im östlichen Bereich auf dem Dach des Fachmarktzentriums. Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen hat die Überprüfung ergeben, dass die bisher zulässige Schalleistung der haustechnischen Anlagen von $Lw = 79 \text{ dB(A)}$ [1] entsprechend der aktuellen Vorgaben um 1 dB auf $Lw = 78 \text{ dB(A)}$ (inklusive Zuschläge für Tonhaltigkeit) weiter zu begrenzen ist.

Im Anhang zur ergänzenden Stellungnahme vom 8. August 2019 sind hierzu die entsprechende Pegeltabelle und die Teilpegeltabelle für den maßgeblichen Immissionsort Nr. 7 beigefügt, jeweils mit Berücksichtigung der erforderlichen zusätzlichen Begrenzung der haustechnischen Anlagen um 1 dB. Damit werden die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wurde deshalb der Hinweis aufgenommen, dass bei (haustechnischen) Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist, dass die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Aufgrund der im Jahr 2020 vorgenommenen Änderungen am Planungskonzept wurde die bisherigen schalltechnischen Beurteilungen nochmals auf Aktualität überprüft.

Die Überprüfung hat ergeben, dass sich weitere für den Schallschutz relevante Änderungen mit dem aktuell vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf vom 15.05.2020 nicht ergeben. Die geringfügigen Änderungen der Verteilung der Pkw-Stellplätze und die sehr geringfügigen baulichen Änderungen der Fachmarktzentrum-Gebäudeplanung führen zu keiner relevanten Beeinflussung auf die Ergebnisse hinsichtlich des Schallschutzes. Es werden die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten weiterhin eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der raumordnerischer Belange wird auf Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzepts ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019 – BverwG – 4 CN 8.18) darf die Zahl der Vorhaben nicht beschränkt werden und muss die Verkaufsflächenbegrenzung grundstücksbezogen sein. Deshalb setzt der Bebauungsplan nicht nur ein Fachmarktzentrum fest. Die Verkaufsflächenbegrenzung ist nicht gebiets- sondern grundstücksbezogen, weil sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur ein vorhabengeeignetes Grundstück befindet.

Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich aus den in der ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel definierten Verkaufsflächen für die neuen bzw. erweiterten Einzelhandelsbetriebe (kik, dm, Takko, Tedi), den Verkaufsflächen der weiterhin bestehenden Betriebe (Deichmann) zusammen, ergänzt durch die Verkaufsfläche für das geplante Bäckerei-Café.

Im Sinne der Klarstellung der zulässigen Verkaufsfläche des Bäckerei-Cafés wurde festgesetzt, dass neben der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 60qm eine angegliederte Gastronomiefläche von maximal 190qm zulässig ist. Dies nimmt Bezug auf die Annahme des Einzelhandelsgutachtens, in dem für den gesamten Bereich des Bäckerei-Cafés (Verkaufsfläche Bäckerei und Fläche Café) eine Fläche von 250qm angenommen wird. Außerdem wird im Rahmen der Verkaufsflächendefinition festgelegt, an welcher Stelle der Übergang zwischen Verkaufsfläche zur gastronomischen Fläche beginnt (in 1m Abstand von der Verkaufstheke).

In Abstimmung mit den Inhalten der Auswirkungsanalyse werden für die einzelnen Fachmärkte die maximalen Verkaufsflächen und die zulässigen Kernsortimente definiert. Außerdem wird der Umfang der zulässigen Randsortimente in Abstimmung mit den vorgesehenen Kernsortimenten definiert. Die Festsetzungen sind ein Beitrag für die weitere Stärkung der Gesamtsituation des Einzelhandels in Eppingen, vermeiden aber gemäß den Inhalten der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt beziehungsweise eine

Verletzung der Grundsätze der Raumordnung. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Eppingen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuansiedlung des Edeka-Marktes im Bereich westlich der Mühlbacher Straße war es aus raumordnerischer Sicht wichtig, dass vor Inkrafttreten des Baurechts für den neuen Standort die Zulässigkeit für Lebensmitteleinzelhandel im Bereich des geplanten Fachmarktzentruns aufgehoben wird. Dies wurde über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum VBB „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Elsenzstraße“ und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichergestellt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundfläche GRZ und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Postweg-Vorstädter Brücke“, 1. Änderung. Um die Umsetzung der für den Einzelhandelsmarkt notwendigen Stellplätze bzw. sonstigen versiegelten Flächen zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Fahrgassen bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen.

Da der bestehende Versiegelungsgrad des Planungsgebietes schon bisher sehr hoch war und bis auf die entfallenden Wohngebäude die bestehende Gebäudestruktur und auch die Stellplatzflächen weitgehend beibehalten werden, wird in diesem Fall die Überschreitung hingenommen, um die gewünschte städtebauliche Gesamtentwicklung zu ermöglichen.

Die festgesetzten maximalen Wandhöhen orientieren sich im zentralen Bereich an der Höhe der bestehenden Gebäudestruktur, im östlichen und im westlichen Randbereich werden mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung bzw. zur Gliederung der Baumasse geringere Gebäudehöhen festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Wandhöhe wurde ein Höhenbezugspunkt als Absolute Höhe über Normalnull (ü. NN) definiert, welcher der Höhe des Erdgeschossfußbodens des bestehenden Gebäudes entspricht.

Da im Bereich der Dachfläche häufig die Anordnung technischer Anlagen wie z.B. Lüftungsgeräte erforderlich ist, wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch diese in beschränktem Umfang zugelassen. Dies ermöglicht u.a. die Anordnung der notwendigen Lüftungsanlagen im Bereich des Takko-Marktes und der Bäckerei.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Abstimmung mit der bestehenden Gebäudestruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, Gebäudelänge von über 50m sind zulässig. Die Abstandsflächen an der Ostseite des Gebäudes überschreiten die Grundstücksgrenze, liegen aber im westlichen Bereich der bestehenden Verbindungsstraße zwischen Postweg und der Straße „Vorstädter Brücke“. Gleiches gilt in Teilbereichen auch für die Südfassade des Gebäudes, wo die Abstandsflächen z.T. im Bereich der Bahnflächen liegen, die aber hinsichtlich der Abstandsflächen wie öffentliche Verkehrsflächen zu betrachten sind.

Um die Umsetzung der geplanten Terrasse im Bereich des Bäckerei – Cafés zu sichern, wird eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen festgesetzt.

10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da im geplanten Vorhaben keine Garagen mehr vorgesehen sind, werden diese ausgeschlossen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze ermöglichen die notwendige Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten für die geplanten Einzelhandelsnutzungen. Insgesamt werden ca. 121 Stellplätze und ca. 20 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück angeboten.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil definierten Flächen zulässig. Für den geplanten Werbepylon wird eine zusätzliche Regelung getroffen, die eine Positionierung im Bereich der geplanten Pflanzflächen ermöglicht.

Zur Sicherung der bestehenden Stellplätze der Stadtbahn im Südwesten des Geltungsbereichs (Flst. 29802/1) wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt.

10.5 Pflanzgebote

Die bestehenden Bäume entlang des Postweges sollen zur Eingrünung des Fachmarktzentrums z.T. bestehen bleiben und werden deshalb zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, wo dies aufgrund der Neuordnung von Teilbereichen des Parkplatzes und der Gehwege erforderlich ist oder eine weitergehende Eingrünung zum Straßenraum geschaffen werden soll.

Die flächigen Pflanzgebote sichern in Abstimmung mit der notwendigen internen Erschließung einen ausreichenden Grünanteil im Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Die den Pflanzungen zugrunde liegende Pflanzliste ist auf die Pflanzmaßnahmen des benachbarten, bereits umgesetzten Edeka-Areals abgestimmt.

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

Als Beitrag zum Schutz der örtlichen Insektenpopulation sind Straßenbeleuchtungsanlagen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen etc.) auszustatten.

10.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um eine geordnete Zufahrt vom Vorhabengrundstück in die anliegenden Straßen zu gewährleisten, wurden im Bereich der Mühlbacher Straße und des Postweges Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Dachart bzw. Dachneigung orientieren sich an der Dachform des bestehenden Gebäudekomplexes, der in seiner Grundform weitgehend erhalten werden soll. Um mehr Flexibilität z.B. für die Gestaltung der Eingangsbereiche zu schaffen, werden für untergeordnete Gebäudeteile auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich ihrer Art, Größe und Umfang reglementiert. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung und entsprechen dem Werbekonzept der Betreiber.

11.3 Niederspannungsfreileitungen

Auch Niederspannungsfreileitungen prägen das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets. Eine oberirdische Führung wird in der Ortsrandlage des Vorhabens nicht für angebracht erachtet und insofern ausgeschlossen.

11.4 Einfriedungen

Um ein attraktives Straßenbild zu gewährleisten, werden die Einfriedigungen hinsichtlich ihrer Art und Größe beschränkt. Im Bereich des Parkplatzes werden mit Rücksicht auf das Straßenbild nur Hecken mit beschränkter Höhe zugelassen. Nach Süden hin werden auch Abweichungen zugelassen, um die bestehende Einfriedung zur Bahn zu sichern.

11.5 Gestaltung der Stellplatzflächen und der sonstigen nicht überbauten Flächen

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes wurde festgesetzt, dass die sonstigen nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Fahrgassen benötigt werden, gärtnerisch angelegt und gepflegt werden müssen.