

GEMEINDE KRONAU

Bebauungsplan „Einkaufszentrum - Änderung 1“ mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung vom 30.11.2021

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 2 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Einkaufszentrum - Änderung 1“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Kronau hat am 09.04.2019 aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12. 2020 (GBl. S. 910) den Bebauungsplan „Einkaufszentrum - Änderung 1“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 30.11.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 30.11.2021
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 30.11.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 30.11.2021

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 30.11.2021
E	Begründung	in der Fassung vom 30.11.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Einkaufszentrum - Änderung 1“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kronau, den __.__.2022

.....
Frank Burkard, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Kronau, den __.__.2022

.....
Frank Burkard, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 500 vom 30.11.2021

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 910)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)

Allgemein zulässige Nutzungen

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel- und Getränkemarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zuzüglich Backshop bis maximal 60 m² Verkaufsfläche
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Verkaufsbezogene Nebenflächen (Verkehrs- und Aufenthaltsflächen) bis zu einer Fläche von 105 m² sind nicht an die Verkaufsfläche anzurechnen. Auf den verkaufsbezogenen Nebenflächen ist der Verkauf ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) gemäß § 11 BauNVO (Drogeriefachmarkt)

Allgemein zulässige Nutzungen

- Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Die Verkaufsfläche ist für Drogeriewaren mit 650 m², die von Randsortimenten mit 150 m² festgesetzt. Als Randsortimente gelten z. B.:

- Schreibwaren und Schulbedarf
- Strümpfe,
- (Bio-)Lebensmittel

*

Gemäß Auswirkungsanalyse für die Gemeinde Kronau vom 28.04.2017, Kap. 1.2, S. 31 [7]

1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 (SO3) gemäß § 11 BauNVO
für großflächigen Einzelhandel (Fachgeschäft für Bekleidung / Schuhe)

Allgemein zulässige Nutzungen

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bekleidung und/oder Schuhe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Verkaufsbezogene Nebenflächen (Eingang/Ausgang und Packzone) bis zu einer Fläche von 145 m² sind nicht an die Verkaufsfläche anzurechnen. Auf den verkaufsbezogenen Nebenflächen ist der Verkauf ausgeschlossen.

1.4 Sonstiges Sondergebiet 4 (SO4) gemäß § 11 BauNVO
(Lebensmitteldiscounter)

Allgemein zulässige Nutzungen

- Ein Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen.

Verkaufsbezogene Nebenflächen (Eingang/Ausgang und Packzone) bis zu einer Fläche von 105 m² sind nicht an die Verkaufsfläche anzurechnen. Auf den verkaufsbezogenen Nebenflächen ist der Verkauf ausgeschlossen.

1.5 Sonstiges Sondergebiet 5 (SO5) gemäß § 11 BauNVO
(Parkplatzflächen für die unter SO 1–4 aufgeführten Nutzungen)

Allgemein zulässige Nutzungen

Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen, Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge

1.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) gemäß § 8 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Es sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Poststelle einschließlich postspezifischer Angebote von Schreib- und Papierwaren in üblichem Rahmen, soweit sie die Post-Universaldienstleistungen ergänzen und sich der Gesamtnutzung unterordnen. Postdienstleistungen müssen die prägende Nutzung der Einrichtung bleiben.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen [§ 1 (5) und (6) BauGB]

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend Ziffer 1.9 (*gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten*),

- Sonstige zentrenrelevante Sortimente bei Dienstleistungsbetrieben, soweit sie über postspezifische Angebote hinausgehen.
- Tankstellen, ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Vergnügungsstätten

1.7 **Mischgebiet 1 (MI 1)** gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Ziffer 1.9 (*gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten*)
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässige Nutzungen [§ 1 (5)/(6) BauGB]

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.9 (*gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten*)
- Tankstellen, ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauGB (*Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets*)

1.8 **Mischgebiet 2 (MI 2)** gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Ziffer 1.9 (*gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten*)
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen einschließlich Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Nicht zulässige Nutzungen [§ 1 (5)/(6) BauGB]

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.9 (*gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten*)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauGB (*Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets*)

1.9 Gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten

Die vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente sind gemäß „Kronauer Liste“ im Einzelhandelskonzept vom 24.01.2017 (Tab. 6, S. 42 in [6]) wie folgt definiert:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren
- Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Modewaren (inkl. Hüte, Accessoires und Schirme)
- Sanitätswaren, Orthopädiebedarf
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe
- Uhren, Schmuck
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse

1.10 Immissionsschutzrechtliche Regelungen für SO 1–5 und GE-E

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
1a	59	44
1b	61	43
2a	57	40
2b	64	49
3a	58	42
3b	62	46
4a	61	46
4b	63	48
5	60	41

Für die unter den angegebenen Winkeln von der Nordrichtung aus im Uhrzeigersinn abgetragenen Richtungssektoren A bis J, ausgehend vom Bezugspunkt in Gauß-Krüger-Koordinaten {X = 3472700 m; Y = 5453900 m}, erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB:

Richtungssektor und Winkel	$L_{EK,zus,tags}$	$L_{EK,zus,nachts}$
A 307,5° – 349,5°	9	10
B 349,5° – 53,5°	0	0
C 53,5° – 60,0°	1	2
D 60,0° – 67,0°	2	3
E 67,0° – 84,0°	6	7
F 84,0° – 92,5°	4	5
G 92,5° – 134,0°	3	4
H 134,0° – 168,5°	3	4
I 246,0° – 283,5°	7	9
J 283,5° – 307,5°	9	10

Im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist für ein Vorhaben die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente nachzuweisen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Ausdruck $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12 unterschreitet.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (Alle Baugebiete GRZ = 0,6), wobei die GRZ im Sondergebiet über alle 5 Teilbereiche gemeinsam anzuwenden ist. Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen (insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14) darf die zulässige Grundfläche bis zu folgender Grundflächenzahl überschritten werden:

Sondergebiet:	1,0
eingeschränktes Gewerbegebiet:	1,0
Mischgebiet:	0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Sondergebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet (SO 1–4, GE-E)

Als **Bezugshöhe** gilt die Höhe des Fertigfußbodens. Dieser darf eine Höhe von 108,00 m ü. NN nicht überschreiten. Die **Wandhöhe** ist bei Flachdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe darf das Maß von 8,00 m nicht überschreiten. Gemäß § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise eine Überschreitung durch gebäudetechnische Aufbauten (z. B. Klimagerä-

te, Lüftung, etc.) um bis zu 2,0 m und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solar Kollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,0 m zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen gebäudetechnische Aufbauten die Dachhaut um das vorgenannte Maß überschreiten.

Mischgebiet (*MI 1 + 2*)

Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks, gemessen in der Mitte des Gebäudes. Die **Wandhöhe** ist bei Flachdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe darf das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Gemäß § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise eine Überschreitung durch gebäudetechnische Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) um bis zu 2,0 m, durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solar Kollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,0 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

3.1 Sondergebiete / eingeschränktes Gewerbegebiet (*SO 1–4, GE-E*)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise: Die maximal zulässigen Gebäudemaße ergeben sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind seitliche Gebäudeabstände nicht erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie darf als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB überschritten werden durch untergeordnete Vorbauten im Sinne des § 5 (6) Nr. 2 LBO (maximal 1,50 m auf 5 m Länge) und Dachüberstände bis maximal 0,50 m. Darüber hinaus sind eingehauste Anlieferzonen als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.2 Mischgebiet (*MI 1 + 2*)

Offene Bauweise: Zulässig sind Gebäude bis maximal 50 m Länge bei seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie darf als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB überschritten werden durch untergeordnete Vorbauten im Sinne des § 5 (6) Nr. 2 LBO (maximal 1,50 m auf 5 m Länge) und Dachüberstände bis maximal 0,50 m.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4, § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO]

Sondergebiete / eingeschränktes Gewerbegebiet (*SO 1–5 / GE-E*)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit in Ziffer 3.1 (2) nichts anderes bestimmt ist. Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mischgebiet (*MI 1 + 2*)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für Stellplätze gelten keine Einschränkungen.

5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Sichtdreieck

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen und Einfriedungen über 0,8 m, gemessen ab Straßenniveau, freizuhalten. Darüber hinaus ist dort das Anpflanzen von Gehölzen i. S. von Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nicht zulässig. Ausnahmen können für einzelne hochstämmige Bäume zugelassen werden. Bäume mit Erhaltungsgebot nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind von dieser Vorschrift befreit.

6 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7 Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO und für Werbeanlagen mit Punktfundamenten zugelassen werden.

8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]**8.1 Artenschutz****8.1.1 Bauzeitenregelung**

Vögel / Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1–3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit von Vögeln bzw. Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Vor einem Gebäudeabriss ist dieses auf das Vorhandensein von Fledermäusen (Winterquartier) zu überprüfen.

Sollten Eingriffe außerhalb des o. g. Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Zudem sind potenzielle Vogelbrutplätze und potenzielle Fledermausquartiere im Winterhalbjahr zu verschließen (z. B. Ausschäumen mit Bauschaum, Verschluss von Nischen mit Brettern o. ä.).

Zauneidechsen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG dürfen die Rodung von Gehölzen und Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Vergrämung/Umsiedlung erfolgen.

8.1.2 CEF-Maßnahmen

Fledermäuse

Sollte es zum Abbruch des Gebäudes mit der festgestellten Wochenstube kommen, so sind mindestens 10 Fledermauskästen (z. B. Schwegler Fledermaus Fassadenquartier 1 FQ oder 1 FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier) als Ersatz für die entfallenden Quartiere in räumlicher Nähe aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen.

Vögel

Gebäudebrüter

Im Falle von Gebäudeabbrüchen östlich der Straße „Am Einkaufsmarkt“ sind je 5 Nistkästen für die Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling, fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen/Marderschutz obligatorisch (z. B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N und Sperlingskoloniehaus 1 SP).

Höhlenbrüter

Sollte es zu Fällungen/Rodungen von Einzelbäumen kommen, so ist für jeden Baum ein Nistkasten (z. B. Schwegler Großraum-Nisthöhle 2GR oval Dreiloch, Nisthöhle 45 mm 3SV) als Ersatz für die entfallende Brutplätze aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

8.1.3 FCS-Maßnahmen Zauneidechsen Anlage und Aufwertung von Ausgleichsflächen

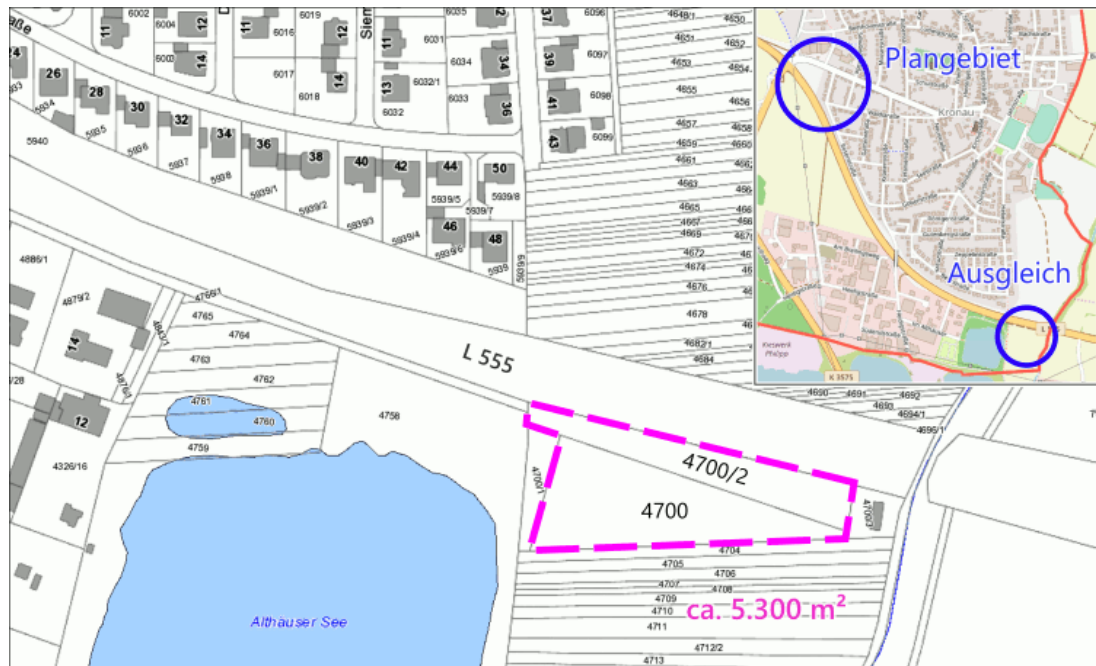


Abb. 1: Ausgleichsfläche als FCS-Maßnahme; Flst. 4700, 4700/2

Die südexponierte, derzeit als Grünland genutzte Fläche der Flurstücke 4700 und 4700/2, ist als Ersatzhabitatfläche für Zauneidechsen herzurichten. Die etwa 5.300 m² umfassende FCS-Maßnahmenfläche ist durch die Anlage von mindestens 5 Refugien aufzuwerten. Hierbei sind 2 Refugien mit allen für die Zauneidechsen relevanten Habitatstrukturen anzulegen. Bei den übrigen 3 Refugien genügt es, zur Strukturaneicherung Reisighaufen aus lokalem Schnittgut (ca. 1 m hoch) auf der Fläche anzulegen.

Ausführungsplanung FCS-Maßnahmen

Für die Umsetzung der FCS-Maßnahmen wurde vom Büro Bioplan, Heidelberg, eine gesonderte artenschutzfachliche Ausführungsplanung (Konzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen als FCS-Maßnahme) erstellt [11]. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der FCS-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch Monitoring in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der FCS-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

8.1.4 Ausgleichsmaßnahmen für die Haubenlerche Grünflächen

Die Grünflächen im Sonder- und Gewerbegebiet sind mit einem mageren Substrat anzudecken und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für magere, trockenwarme Standorte einzusäen. Um eine schütterere Vegetationsdecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, sind die Grünflächen extensiv zu pflegen. Das Mähen innerhalb der Hauptbrutzeit von April bis Juli ist zu vermeiden. Außerhalb der im Planteil festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind keine weiteren Baumpflanzungen zulässig.

Dachbegrünung

Die Dachflächen im Sondergebiet 1 (SO 1) sind zu bekieseln oder extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung des Daches, ist ein mageres Substrat mit einer maximalen Substratdicke von 8 cm zu wählen.

Nisthilfen

Zusätzlich sind drei, der folgenden Beschreibung entsprechenden Nisthilfen für die Haubenlerche auf dem Dach zu montieren:

- Größe: ca. 60 x 40 cm Grundfläche, 30–40 cm hoch
- an der Seite geschlossen, oben offen
- Der Nistkasten ist zu $\frac{2}{3}$ mit Erde zu befüllen
- Das obere Drittel ist mit Heu und Reisig zu befüllen
- Um den Abfluss des Regenwassers zu gewährleisten sind am Boden der Kiste ein paar Löcher (etwa 10–20 mm Durchmesser) zu bohren.

Stellplatzflächen

Die Befestigung der Stellplatzflächen ist teilversiegelt (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterterrassen) auszuführen. Alternativ ist Ökopflaster zulässig, wenn von dem Stellplatz (5 m x 2,5 m oder 5 m x 2,7 m) mindestens 10 % der Fläche nicht versiegelt ist.

Einfriedungen

Zäune sind ohne Begrünung oder Hinterpflanzung auszuführen.

8.2 Schutz des Grundwassers

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralen Materialien (ohne Anteile an Schwermetallen, wie z. B. Kupfer, Blei, Zink und vergleichbare Stoffe) bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung aufweisen.

8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Sondergebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ist anfallendes Niederschlagswasser der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen ist das auf befahrenen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. Nicht belastetes Dach- und Hofflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

9 Leitungsrecht [§ 9(1) Nr. 21 BauGB]

Eingetragenes Leitungsrecht zugunsten der EnBW-Regional AG

Innerhalb des Leitungsrechts muss der höchste Punkt baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen, Antennen, Lüftungseinrichtungen und anderer untergeordneter Teile einen Abstand von mindestens 5 m zum tiefsten Punkt der Leitungsseile einhalten.

Zusätzlich gilt innerhalb des Leitungsrechts eine Bindung für Pflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB: Gehölze müssen einen Höhenabstand von mindestens 5,0 m zu den Leitungsseilen einhalten. Bei der Auswahl von Baum- oder Straucharten ist die natürliche Wuchshöhe der jeweiligen Art zu berücksichtigen. Bei bestehenden Bäumen ist die Wuchshöhe durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu begrenzen.

10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

[§ 9(1) Nr. 24 BauGB]

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

11 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

An den gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Bei ihrem Abgang sind gleichwertige Bäume nachzupflanzen.

12 Zeitlich begrenzte Nutzungen [§ 9 (2) BauGB]

Zulässig ist eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im nördlichen Bereich innerhalb der Baugrenzen bis maximal 127 m² Verkaufsfläche. Die Zulässigkeit erlischt mit Aufgabe des Lebensmitteldiscounters im Rahmen seines baulichen Bestands.

13 Sonstige Festsetzungen

Die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen ist durch eine Knötellinie festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 (7) BauGB durch eine Blockbandierung festgesetzt.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), geändert durch Art. 3 G v. 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

Sondergebiete SO 1 / SO 2

Zulässig sind ausschließlich Gebäude mit Flachdach, maximal 3° geneigt. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 60 m² sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für die Dacheindeckung wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 8.2 verwiesen (*Dacheindeckungen mit Anteilen von Schwermetall*).

Sondergebiete SO 2 / SO 4 / eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer bis 12° Dachneigung und Flachdächer bis 3°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 60 m² sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für die Dacheindeckung wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 8.2 verwiesen.

Mischgebiete MI 1 / MI 2

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Tonnendächer, sowie Pultdächer bis 7° und Flachdächer bis 3°. Bei Sattel- und Walmdächern gelten 38° als Obergrenze für die Dachneigung. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 8.2 wird verwiesen.

2 Werbeanlagen [§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen maximal 10 % der Fassadenfläche betragen, wobei die Fassadenflächen SO 1 + 2 sowie SO 3 + 4 i. V. mit GE-E jeweils als eine Fassadenfläche zu rechnen sind. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Zulässig sind:

- Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden
- Frei stehende Fahnen
- Je 1 Stele in den Einfahrtsbereichen
- Je Betrieb 1 Pylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände)

3 Einfriedungen [§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur in Form von nicht eingegrüntem Draht- / Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Im Mischgebiet sind Einfriedungen nur in Form von Draht- / Metallzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m.

An Straßenkreuzungen und Einmündungen und Grundstückszufahrten dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Teil D – Hinweise

1 **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 nicht die Behörde 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 Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Artenschutz**

Bei den Nistkästen wird ein alljährliches Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen.

Bei der Errichtung von Neubauten wird zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen der Verzicht auf großflächige Verglasungen oder deren vogelfreundliche Gestaltung durch vertikale Muster empfohlen. Zur Verminderung der Fallenwirkung von Einlaufrosten werden engmaschige Ausführungen empfohlen.

4 **Schallschutzmaßnahmen**

Schon heute kommen durch den Stand der Technik in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften hochwertige Fenster zum Einsatz. Handelsübliche Standardverglasungen nach dem Stand der Technik bzw. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) weisen bereits ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 30 - 34 \text{ dB(A)}$ auf (entspricht der Schallschutzklasse 2).

Ein Mehraufwand für erhöhten Schallschutz bei Fenstern mit Wohnnutzung im Lärmpegelbereich III (bewertetes Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$) ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Dasselbe gilt bei Fenstern in Bettenräumen im Lärmpegelbereich II und bei Büronutzung im Lärmpegelbereich IV (jeweils bewertetes Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$).

Für den Fall, dass eine Fensterkonstruktion weitere Bauteile wie Rollladenkästen oder Lüftungseinrichtungen enthält, ist darauf zu achten, dass die Fenstergesamtkonstruktion die Anforderung an das erforderliche Schalldämmmaß erfüllt. In diesem Fall kann ein Aufwand für erhöhten Schallschutz nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Dies gilt auch bei von obiger Beschreibung deutlich abweichenden Raumverhältnissen sowie hochverglasten Außenbauteilen.

5 **Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens $96 \text{ m}^3 / \text{Std.}$ über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im

Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOA-VO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

6 Wasserschutzgebiet

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

7 Leitungen

Die Leitungsschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Die bauausführende Firma hat sich vor Beginn der Baumaßnahme bei den Versorgungsträgern zu informieren.

8 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten beim Bauamt der Gemeinde Kronau einsehbar.

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

In der Gemeinde Kronau zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung eine Neupositionierung des Versorgungszentrums an der *Kirrlacher Straße* vorgesehen. Der bestehende Vollsortiment-Lebensmittelmarkt ist mit 860 m² Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß und soll auf insgesamt ca. 1.660 m² zuzüglich verkaufsbezogene Nebenflächen vergrößert werden. Zusätzlich ist die Errichtung eines Drogeriefachmarkts mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zuzüglich verkaufsbezogene Nebenflächen geplant. Bestandteil der Konzeption sind weiterhin Umstrukturierungen, die vorhandene raumordnerische Fehlentwicklungen beseitigen bzw. mildern, indem ein bereits etablierter Betrieb mit zentrenrelevanten Sortimente mittelfristig seinen Verkauf einstellt und die Möglichkeit zum Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente eingeschränkt wird.

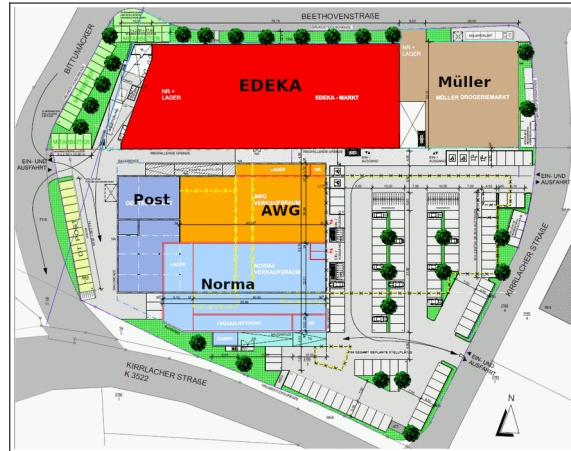


Abb. 1: Einzelhandelsstandort

Auf der östlich angrenzenden bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche soll neben gewerblicher Nutzung auch Wohnbebauung möglich sein. Die bisherigen Nutzungen sind nicht wesentlich störend und lassen keine Konflikte mit Wohnnutzungen erwarten. Daher wird diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Zur Vermeidung raumordnerischer Fehlentwicklungen wird dort gleichzeitig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

2 Lage, Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kronau und wird durch folgende Straßen begrenzt:

- Im Süden durch die *Kirrlacher Straße* (K 3522),
- im Westen durch die Straße *Bittumäcker*,
- im Norden durch die *Beethovenstraße*,
- im Osten durch die *Schubertstraße*.

Die Wohngebäude an der Ecke *Beethovenstraße / Schubertstraße* (*Beethovenstraße* 11–15, *Schubertstraße* 3–5) sind nicht im Geltungsbereich enthalten, da hier kein Planungsbedarf besteht. Zwei Grundstücke östlich der Schubertstraße sind gemäß der Abgrenzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Am *Hardlacher Weg*“ im Geltungsbereich enthalten.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flst. Nr. 3784/1, 3785, 3785/3, 3785/4 (S), 3785/5, 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3800, 7318 (S), 3869/1, 5464, 5464/1, 5679 (S, Teilfl.), 7388 (S, Teilfl.), 7389, 7390.



Abb. 3: Lage in der Gemeinde, Geltungsbereich [5]

3 Planungsrecht

3.1 Raumplanerische Relevanz

Nach der durch die Leitvorstellungen der Raumordnung sowie die in der Baunutzungsverordnung normierten Schwelle der Regelvermutung ist anzunehmen, dass Einzelhandelsvorhaben ab einer Größe von bzw. 1.200 m² Geschossfläche Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, Infrastruktur, zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde etc. entfalten. Da neue Vorhaben sich nach Darstellung der Betreiber aus ökonomischen Gründen kaum noch unterhalb dieser Schwelle bewegen können, entsteht ein zunehmender überörtlicher Koordinierungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung der Kommunen, öffentlicher Investitionen und einer dezentralen Versorgungssituation.

In betrieblicher Hinsicht verfügen alle Einzelhandelsbetriebe im Planbereich über eigene Eingänge, eigene Sanitär- und Personalräume sowie ein eigenes Lager und sind somit als eigenständige Betriebe mit unterschiedlichen Betreibern anzusehen.

Aus regionalplanerischer Sicht ist der Standort hingegen als Einzelhandelsagglomeration anzusehen. Es handelt es sich um unterschiedliche bzw. sich ergänzende Sortimentsgruppen, die in hohem Maß Kopplungseffekte erwarten lassen. Zudem treten die Betriebe heute und auch zukünftig nach außen als Einheit auf. Daher sind nicht nur die Betriebe gesondert von ihren Einzelflächen, sondern auch hinsichtlich ihrer Synergieeffekte zu betrachten.

3.2 Regionalplanerische Vorgaben

Kronau ist dem Mittelbereich Bruchsal zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Bedeutung. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung (Nahversorgung) für die eigene Bevölkerung zu. Die raumordnerische Entwicklungsachse Karlsruhe – Bruchsal – Bad Schönborn führt unmittelbar östlich der Gemarkung vorbei.

Dem regionalplanerischen Ziel einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen steht die potenzielle Gefahr einer Aushöhlung bestehender Versorgungsstrukturen durch extensive Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte auf der „grünen Wiese“ entgegen. Zur Vermeidung solcher Nachteile ist die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten an eine Reihe von Vorgaben gebunden. Dazu zählen

- das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, wonach die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Orte einer bestimmten Zentralitätsstufe begrenzt wird, □
- das Kongruenzgebot, nach dem die Ansiedlung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion bzw. dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss,
- das Beeinträchtigungsverbot, wonach die Ansiedlung die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen darf und
- das Integrationsgebot, wonach eine Ansiedlung nur an städtebaulich integrierten Standorten bzw. in Siedlungsbereichen oder vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zulässig ist.

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen baulichen Anlagen zu Einzelhandelsgroßprojekten sowie für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen zu Sondergebieten bzw. Kerngebieten für großflächigen Einzelhandel.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan greift in folgende rechtskräftige Bebauungspläne ein:

Bebauungsplan „Am Hardlacher Weg“

Der Bebauungsplan wurde 1980 rechtskräftig. In seinem südlichen Teil, der vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert wird, weist er ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, im nördlichen Bereich, der von diesem Bebauungsplan nicht erfasst wird, ein Allgemeines Wohngebiet.

Bebauungsplan „Kronau-West“

Der Bebauungsplan wurde 2013 rechtskräftig und umfasst eine Fläche von 11,4 ha. Durch den Bebauungsplan wird der westliche Ortsrand von Kronau neu definiert. Er weist neben einem Allgemeinen Wohngebiet Mischgebietsflächen und eine Gemeinbedarfsfläche aus. Das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche, die südlich der Beethovenstraße liegen, werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einkaufszentrum“ erfasst.

Die Fläche für Gemeinbedarf war einem Kindergarten vorbehalten, dessen Realisierung an dieser Stelle aber nicht mehr weiterverfolgt wird. Unmittelbar nördlich der Beethovenstraße sind die Wohnbauflächen bereits zum großen Teil bebaut.

Der Bebauungsplan „Einkaufszentrum“ ersetzt in seinem Geltungsbereich beide Bebauungspläne.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerblich genutzte Fläche und gemischte Baufläche dargestellt, das Plangebiet östlich der Schubertstraße als Wohnbaufläche. Die geplante Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen.

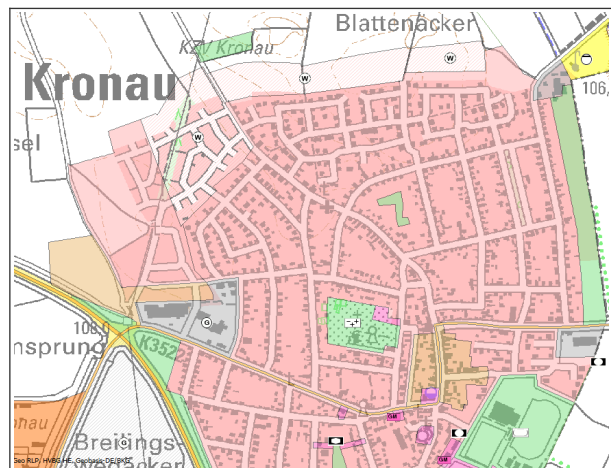


Abb. 4 Flächennutzungsplan [2]

3.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne

angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme auf einem bestehenden Einzelhandelsstandort, auf dem bereits Baurecht besteht und der zugunsten einer verbesserten Nahversorgung der Bevölkerung weiter entwickelt werden soll. Das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden.

Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn darin eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Für die Bauflächen innerhalb des Baugebiets ermittelt sich ein Wert von 32.977 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,6 jeweils für Sonder- Gewerbe- und Mischgebiet ergibt sich eine überbaubare Fläche von 19.786 m². Somit liegt die überbaubare Fläche knapp unterhalb des Schwellenwerts.

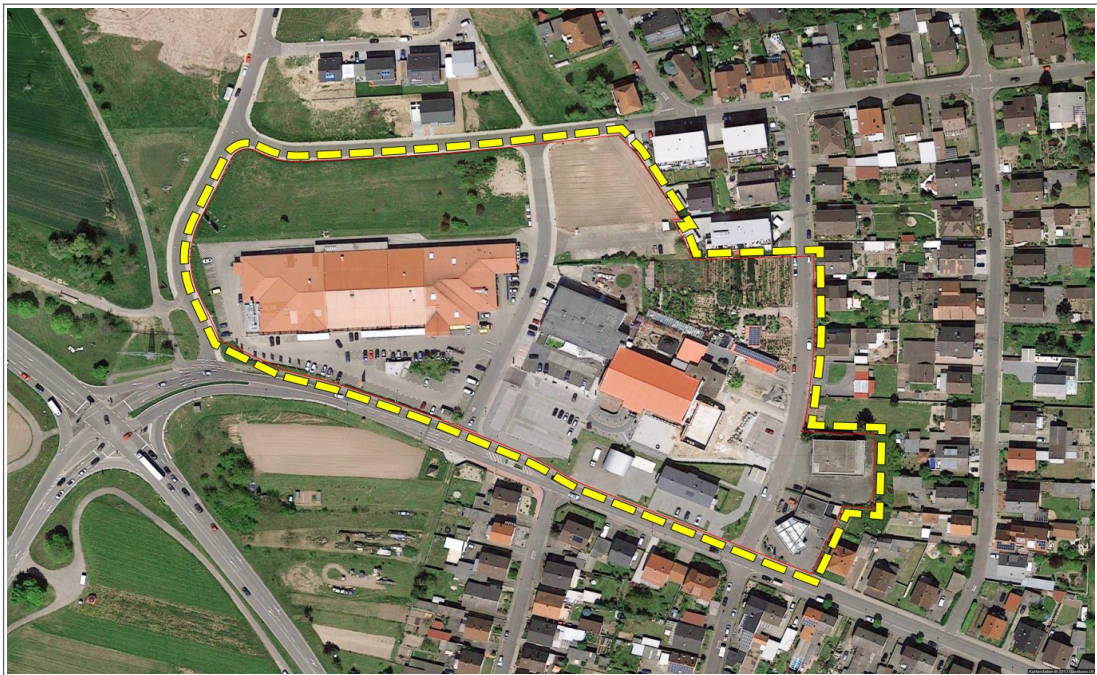
Allerdings ist gemäß Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6 zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Im vorliegenden Fall liegt die Summe der Geschossflächen über dem Schwellenwert von 1.200 m². Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Über die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich um ein Vorhaben handelt, von dem keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgehen. Erst bei erfolgtem Nachweis sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Die Überprüfung hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgehen, sodass das Verfahren eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann. [9]

Das Verfahren nach § 13a BauGB bringt Verfahrenserleichterungen mit sich. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Im Übrigen sind die Bestimmungen des § 13 BauGB anzuwenden: Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit kann abgesehen werden.

4 Örtliche Gegebenheiten

4.1 Gebietsbeschreibung



Abbi. 5: Luftbild [4]



Abb. 6: Einkaufszentrum, Kirrlacher Straße

Der Planbereich umfasst zwei Teile mit jeweils unterschiedlicher Nutzung: Im Westteil bilden mehrere Einzelhandelsbetriebe, die in einem sich über das gesamte Grundstück von Westen nach Osten erstreckenden Gebäude untergebracht sind, ein Nahversorgungszentrum. Der Bereich zwischen Einkaufszentrum und *Beethovenstraße* ist derzeit unbebaut. Das Bestandsgebäude ist eingeschossig und weist eine für Einkaufszentren typische Höhe auf. Durch eine ca. 3 m hohe für Werbeanlagen genutzte Attika an der den Parkplätzen zugewandten Seite ist von dort das Walmdach, mit dem das Einkaufszentrum überdeckt ist, nicht einsehbar. Die Stellplätze befinden sich, orientiert zur Kirrlacher Straße, überwiegend im Süden. Ein Teil der Stellplätze (ca. 35) ist darüber hinaus im bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche östlich der Straße *Am Einkaufszentrum* auf Flst. Nr. 3800 nachgewiesen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist durch einen vielgestaltigen Nutzungsmix charakterisiert: Neben kleineren Gewerbebetrieben nehmen ein Fitnesscenter, ein Fahrradgroßhandel (momentan Leerstand) und eine Gärtnerei den Großteil der Fläche ein. Im Südosten an der *Kirrlacher Straße* befindet sich eine Tankstelle, nördlich unmittelbar angrenzend ein Seniorenpflegeheim. Im Nordosten hat sich außerhalb des Plangebiets Geschosswohnungsbau etabliert. Eine größere Fläche an der Einmündung *Am Einkaufszentrum / Beethovenstraße*, die ursprünglich als Standort für einen Kindergarten vorgesehen war, ist unbebaut, eine Teilfläche davon dient provisorisch als Grabeland.

Es überwiegen Flachdächer und flach geneigte Satteldächer, beim Geschosswohnungsbau, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, auch flach geneigte Pultdächer. Innerhalb der gewerblich genutzten Fläche ist die Gebäudehöhe maximal einer zweigeschossigen Bebauung äquivalent, die neu entstandenen Wohngebäude im Nordosten weisen drei Vollgeschosse auf.

4.2 Grünbestand

An den Randbereichen des bestehenden Einkaufsmarkts befindet sich ein niedriger Gehölzstreifen. Die Mitte des Parkplatzes bildet eine kleine als Mulde ausgeformte Grünfläche mit kleineren Laubbäumen. Im geplanten Mischgebiet – soweit nicht für den Gartenbaubetrieb genutzt – beschränkt sich der Grünbestand auf unbedeutende „Restgrünflächen“. Ansonsten besteht auf den bebauten Flächen – wie auch beim Einkaufszentrum – nahezu Vollversiegelung (Gebäude, Parkplätze, Hofflächen).

Die Brache nördlich des Einkaufszentrums entlang der *Beethovenstraße* weist Wiesen- und Ruderalflächen mit einzelnen Gehölzen und einer kleineren Feldhecke mit Brombeergestrüpp auf.

4.3 Verkehr / Anbindung

Durch seine Lage am Kreuzungspunkt von L 555, K 3522 und K 3575 mit gleichzeitig relativ kurzer Verbindung zum Ortszentrum ist der Standort sehr gut erschlossen. Darüber hinaus besteht Anschluss an das lokale ÖPNV-Netz mit der Bushaltestelle „*Mozartstraße*“ in ca. 150 – 200 m Entfernung sowie an das Radwegenetz mit einem Radweg entlang der *Kirrlacher Straße*. Durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete ist der Standort nicht nur auf Auto- und Fahrradkunden, sondern auch auf Laufkundschaft ausgerichtet.

Die Zufahrt für die Kunden erfolgt über die Straße *Am Einkaufszentrum* (zwei Zufahrten); eine lediglich als Ausfahrt nutzbare Anbindung besteht im Südwesten zur *Kirrlacher Straße*. Wegen der Nähe zur Kreuzung *Kirrlacher Straße / L 555* ist von dort aus verkehrstechnischen Gründen eine Zufahrt nicht möglich. Die Anlieferung erfolgt von Westen über die Straße *Bittumäcker*, über *Am Einkaufszentrum* und im Bereich Einmündung *Am Einkaufszentrum / Beethovenstraße*.

4.4 Ver- und Entsorgung

Umspannstation

An der Einmündung Am Einkaufszentrum in die Kirrlacher Straße befindet sich eine Umspannstation für die unmittelbare Versorgung des Gebiets mit Energie.

Freileitungen

Westlich des Plangebiets befindet sich eine 110-kV-Freileitung der EnBW Regional AG. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht gesichert, das bis zu 16 m in das Grundstück des Einkaufszentrums hineinragt.

5 Einzelhandel

5.1 Gemeindliche Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel konzentriert sich auf folgende Standorte: [6], [7]

Hauptgeschäftslage im Ortskern

Entlang der Hauptstraße ist ein durchgängiger Geschäftsbesatz nur teilweise ausgeprägt. Das Einzelhandelsangebot im Ortskern wird ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (z. B. Apotheke, Bank / Sparkasse, Fahrschule, Systemgastronomie). Im Ortskern sind vereinzelt Leerstände vorhanden.

Nahversorgungsstandort „Bahnhofstraße“

Am östlichen Ortsrand Richtung Bad Schönborn befindet sich ein Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter (Treff 3000) und einem Fachgeschäft für Bekleidung und Sportartikel.

Nahversorgungsstandort „Kirrlacher Straße“ (Nahversorgungszentrum)

Die am westlichen Ortsausgang angesiedelte Verbundlage, bestehend aus zwei Lebensmittelmärkten, einem Textilfachmarkt und einem Schuhfachmarkt, ist hauptsächlicher Gegenstand des Bebauungsplans (siehe nachfolgender Abschnitt). Dieser Standort übernimmt in weiten Teilen die Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Im Umfeld haben sich zudem ein großer Fahrradfachmarkt und eine Tankstelle angesiedelt.

Sonstiger Einzelhandel

Über die vorgenannten Standorte hinaus gibt es in Kronau einige wenige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebietslage (z. B. Getränkefachmarkt, Kinder-Second-Hand-Laden) sowie in Streulagen (Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, einzelne Spezialanbieter). Insgesamt konzentriert sich der Bestand auf die drei oben genannten Lagen.

Gesamtbewertung

Die Gemeinde Kronau ist zwar rein quantitativ betrachtet im Food-Bereich relativ gut aufgestellt, verfügt mit Ausnahme des Norma-Markts jedoch nicht über eine zeitgemäße Dimensionierung der Verkaufsflächen. Durch die Insolvenz des Drogeriemarkts Schlecker beschränkt sich das Angebot in diesem Sortiment lediglich auf die ortsansässige Apotheke sowie rudimentäre Teilsortimente anderer Märkte und ist damit deutlich unterdurchschnittlich. Auch bei einigen Branchen des Non-Food-Bereichs lässt sich trotz guter Ausstattung in einigen Branchen (Schuh-Mann, AWG) in anderen Bereichen eine unterdurchschnittliche Ausstattung nachweisen. Insgesamt besteht ein deutlicher Modernisierungsbedarf, um auch längerfristig eine wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung sicherstellen zu können.

5.2 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept [6] schlägt zur Sicherung und Entwicklung der ortsnahen Versorgung folgende Maßnahmen vor:

- Sicherung und nach Möglichkeit Ausbau der Ortsmitte in ihrer Versorgungsstruktur trotz fehlender Flächenpotenziale
- Einstufung des bestehenden Versorgungsschwerpunktes in der *Kirrlacher Straße* als „Nahversorgungszentrum“.
- Gewerbegebiet „*Heidig*“ (punktuell mit Handelsbetrieben durchsetzt) / Gewerbegebiet „*Am Hartlacher Weg*“: ausschließlich nicht großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentliste unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes in Kronau und zukünftigen Entwicklungsoptionen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Maßgabe für die zukünftige Bauleitplanung
- Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts über die Bauleitplanung

5.3 Einzelhandelsbestand vor Ort und Neuplanung

Für die am Einzelhandelsstandort befindlichen sich Betriebe sind folgende Veränderungen vorgesehen:

Betrieb	VK Bestand	VK Planung	Differenz
Vollsortimenter (Edeka)	860 m ²	1.660 m ²	+ 800 m ²
Discounter (Norma)	800 m ²	800 m ²	± 0 m ²
Textilfachmarkt (AWG)	800 m ²	800 m ²	± 0 m ²
Schuh-Fachmarkt (Schuh Mann)	350 m ²	—	- 350 m ²
Drogeriefachmarkt (Drogerie-Müller)	—	800 m ²	+ 800 m ²

Beim bestehenden Edeka-Markt war in der Verkaufsfläche eine Bäckerei mit 60 m² enthalten. Bei der Erweiterung verstehen sich die o. g. Flächenangaben einschließlich Bäckerei / Café (60 m²) aber ohne Windfang und Vorkassenzone (105 m²). Die geplante Erweiterung ist im Bestandsobjekt nicht möglich, sodass Edeka zusammen mit dem Drogeriemarkt auf der unbebauten Fläche an der Beethovenstraße neu errichtet werden soll.

Für das Bestandsgebäude ist ein Teilabriss, der die Verkaufsflächen von Edeka und zu einem späteren Zeitpunkt auch Betriebsaufgabe und Abriss der Fa. Schuh-Mann umfasst, vorgesehen. Auf den durch den Abriss frei werdenden Flächen entstehen Stellplätze.

Der Rest der Bestandsimmobilie mit den Anbietern AWG, Norma, welche im Zuge eines Brandes bereits 2010 / 2011 neu errichtet und modernisiert wurde, bleibt flächenmäßig im Wesentlichen unverändert. Die verbleibenden Betriebe werden jedoch so angeordnet, dass die Eingänge von AWG und Norma auf den Parkplatz weisen.

Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker hat sich die Versorgung mit Drogeriewaren im Ort maßgeblich verschlechtert. Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts sichert eine angemessene Versorgung der Gemeinde im Drogeriewarensegment. Neben dem Drogeriewarensortiment im engeren Sinne soll zusätzlich u. a. Schulbedarf angeboten werden.

Die durch die zusätzlichen Verkaufsflächen geschaffenen Umsatzverteilungseffekte haben auf die Nachbargemeinden keine städtebaulich relevanten Auswirkungen.

5.4 Sicherung der Planung

Zur Minderung vorhandener regionalplanerischer Fehlentwicklungen und Sicherung einer regionalplanerisch abgestimmten Weiterentwicklung wurde ein regionalplanerischer Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein abgeschlossen. Er dient in diesem Sinn der Sicherung der Betriebsaufgabe der Fa. Schuh-Mann und der geplanten Größenordnungen der verbleibenden bzw. neu entstehenden Einzelhandelsbetriebe bzw. Sortimente. Spätestens nach Ablauf des Mietvertrags der Fa. Schuh-Mann wird die Geschäftstätigkeit eingestellt. Die Baugenehmigung für den Schuhmarkt erlischt spätestens am 15.10.2027. Danach ist das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten deutlich reduziert.

Im bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten und jetzt als Mischgebiet ausgewiesenen östlichen Bereich wird gemäß Auflage des regionalplanerischen Vertrags Einzelhandel mit nah- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um eine weitere Aushöhlung der Bedeutung des Ortszentrums zu unterbinden.

5.5 Belange der Raumordnung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO wirken sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich aus. Die Regelvermutung der Großflächigkeit liegt bei 1.200 m². Im Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg (LEP) bzw. im Regionalplan Mittlerer Oberrhein [1] werden als planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung großflächigen Einzelhandels folgende Beurteilungskriterien zugrunde gelegt (siehe auch Teil E, Ziffer 3.2):

- Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot

Die Gemeinde Kronau ist ohne zentralörtliche Bedeutung. Daher ist großflächiger Einzelhandel zunächst nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung einer Grundversorgung der Bevölkerung muss jedoch ein Angebot mit Lebensmitteln und Drogeriewaren vorhanden sein. Mit Blick auf die vorhandenen bzw. sich abzeichnenden strukturellen Probleme bei der Versorgung stellt die geplante Erweiterung eine wichtige Maßnahme zur langfristigen Sicherung der Versorgungssituation dar.

Durch das Fehlen eines Angebotes im Drogeriefachmarktbereich fließen derzeit erhebliche Kaufkraftanteile an umliegende Standorte ab. Mit der Ansiedlung eines zeitgemäßen Drogeriemarktes in einem bereits als Nahversorgungszentrum eingestuften Standort kann diese Lücke im Grundversorgungssegment geschlossen werden. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebots gegeben. [7]

Integrationsgebot

Zu bewerten sind nach den Zielen der übergeordneten Planung die Lage des Standortes zu zentralen Versorgungsbereichen und Wohngebieten, seine verkehrliche Erreichbarkeit und seine städtebauliche Integration sowie die Nah- und Grundversorgungsfunktion.

Der Standort des Nahversorgungszentrums hat in Bezug auf das Gemeindegebiet zwar eine Randlage, dennoch übernimmt er aufgrund der Nähe zu Wohngebieten Nahversorgungsfunktionen im Sinne eines fußläufig erschließbaren Einzugsgebiets. Zudem ist der Standort von den übrigen Wohnlagen Kronaus verkehrlich auch mit ÖPNV und Fahrrad gut zu erreichen. Die Nahversorgung ist bereits seit einem längeren Zeitraum an dieser Stelle etabliert. Im Gegenzug sind in der Ortsmitte keine adäquaten Flächen für die Entwicklung eines Alternativstand-

orts vorhanden. Daher wurde der Standort an der *Kirrlacher Straße* im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungsstandort für Kronau ausgewiesen. [7]

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass über das Einfügen in das zentralörtliche System die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so zu bemessen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Da die Gemeinde wegen fehlender Zentralörtlichkeit über keinen Nahbereich verfügt, existiert kein Verflechtungsbereich, der über die Gemeindegrenzen hinausgeht. Streuumsätze sind jedoch aufgrund zu erwartender Agglomerations- und Synergieeffekte aus den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Aus der Umsatzprognose lässt sich jedoch ableiten, dass auch unter Berücksichtigung dieser Effekte das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von 70 % des Umsatzes aus Kronau wird beim Drogeriefachmarkt erreicht, aber nicht signifikant überschritten. In den Nachbargemeinden liegen ähnliche Größenordnungen vor, sodass der geplante Drogeriemarkt keine regionale Besonderheit aufweisen wird. Die Beschränkung des Drogeriewarensortiments i. e. S. auf 650 m² sorgt dafür, dass der Markt den Charakter eines Nahversorgers nicht überschreiten wird. Die Umsatzverteilung bei den übrigen Märkten bleibt unterhalb des Schwellenwerts. [7]

Beeinträchtigungsverbot

Vorhaben dürfen das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen.

In der Gemeinde Kronau werden durch das Vorhaben Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von bis zu 6 % ausgelöst. Bei einem Marktaustritt eines dieser Anbieter wäre die Versorgung weiterhin gesichert. Die Auswirkungen auf die Umlandgemeinden bewegen sich unterhalb 10 %. Eine Gefährdung der Nahversorgung in den betroffenen Gemeinden kann aufgrund deren Leistungsfähigkeit ausgeschlossen werden. Auch im Nonfood-Bereich sind nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten, da sich die Umsatzverteilung auf zahlreiche Sortimentsgruppen unterschiedlicher Betriebe verteilt, die in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen. [7]

5.6 Auswirkung der Bebauungsplanänderung

Die Aufstockung der Verkaufsfläche um 126 m² dient in einer Übergangsphase bis die endgültige Aufteilung der Märkte erfolgt, dazu, die Verkaufsflächen an heutige Markterfordernisse anzupassen. Regional bedeutsame Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

6 Belange des Verkehrs

6.1 Einkaufszentrum

Fließender Verkehr

Für die *Kirrlacher Straße* wurde für das Jahr 2025 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 9.560 Kfz ermittelt [8]. Die Zufahrten im Bereich *Kirrlacher Straße* und *Am Einkaufszentrum* bleiben unverändert. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht durchgreifend ändern, sodass Beeinträchtigungen des umliegenden fließenden Verkehrs zu befürchten sind. An den Einmündungen in die *Kirrlacher Straße* bleiben ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet. Eine zusätzliche Ausfahrt wird im Südwesten des Einkaufszentrums in Richtung *Kirrlacher Straße* geschaffen. Aufgrund der Nähe der Kreuzung und des hohen

Verkehrsaufkommens ist jedoch nur ein Ausfahren nach rechts möglich und wird durch verkehrsrechtliche Anordnung gesichert.

Ruhender Verkehr

Durch die Erhöhung der Baufläche vergrößert sich auch die Zahl der notwendigen Stellplätze. Der zusätzliche Platzbedarf wird durch den Teilabbruch des bestehenden Marktgebäudes gedeckt. Dadurch werden auch die Stellplätze auf Flst. 3800 (östlich des Einkaufszentrums auf der gegenüberliegenden Straßenseite) nicht mehr benötigt; die Fläche wird an die Gemeinde verkauft. Einschließlich Mitarbeiterstellplätzen und Stellplätzen direkt an der Straße *Am Einkaufszentrum* werden insgesamt ca.160 Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter angeboten. Der Stellplatzschlüssel liegt im Bereich der VVV Stellplätze BW (Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz je 10–30 m² VK).

Anlieferung

Jeder Markt hat seine eigene Anlieferung. Die Andienung von EDEKA erfolgt südlich des Gebäudes, Drogerie Müller im Nordosten parallel zur Beethovenstraße. AWG wird nördlich seines Markts beliefert, Netto hat im Süden eine Anlieferrampe. Die Deutsche Post wird im westlichen Bereich beliefert.

6.2 Mischgebiet

Durch die Änderung des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet ergeben sich keine Auswirkungen auf den Verkehr. Die vorhandenen Nutzungen ziehen in Einzelfällen einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich (Fitnesscenter). Die notwendigen Stellplätze wurden bislang auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen. Dies wird auch weiterhin in gleichem Umfang möglich sein.

7 Immissionsschutz

7.1 Gewerbelärm

7.1.1 Grundlagen der Geräuschkontingentierung

Bei Bauleitplanungen ist es nicht immer möglich, ausreichende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Es besteht jedoch die Möglichkeit, über Einschränkungen der Schallemissionen eine Verträglichkeit herzustellen. Die Einschränkungen erfolgen in diesem Fall durch Emissionskontingente. Diese gewährleisten eine gerechtere Verteilung der zulässigen Geräuschemissionen und verhindern, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch einen Betrieb übermäßig in Anspruch genommen werden.

Dieses Verfahren ist in der DIN 45691 beschrieben. Emissionskontingente lassen sich als flächenhaft ausgedehnte fiktive Schallquellen verstehen. Dabei wird das emittierende Gebiet in Teilflächen untergliedert und diesen abgestufte Emissionskontingente zugewiesen, die pro Quadratmeter abgestrahlt werden dürfen. Damit ist sichergestellt, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verfügbaren Planwerte in Summenwirkung aller anlagebedingten Geräuschemissionen eingehalten werden.

Die Ermittlung der Immissionswerte an den Zielorten hat ergeben, dass die Planwerte für einzelne Immissionsorte deutlich unterschritten werden. Für diese Bereiche werden Zusatzkontingente errechnet, deren Werte abhängig vom Winkel der Abstrahlung sind. Die richtungsabhängig zulässige Erhöhung der sich aus der Geräuschkontingentierung ergebenden Obergrenzen bewegt sich zwischen 0 und 10 dB(A).

7.1.2 Vorgenommene Flächengliederung und Immissionsorte

Aufgrund der bestehenden komplexen Emissionslage wird für das Einkaufszentrum eine Immissionskontingentierung vorgenommen und der Bereich in Teilflächen untergliedert [8]. Für

jede Teilfläche werden Geräuschkontingente festgesetzt. Flächen, auf denen eine Anlagenutzung ausgeschlossen ist (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen), werden nach DIN 45691 von den Teilflächen genauso ausgenommen, wie Immissionsorte innerhalb des Kontingentierungsgebiets unberücksichtigt bleiben.

Üblicherweise werden bei einer Geräuschkontingentierung die Teilflächen zu den betrieblichen Flächen kongruent abgebildet. Im Bereich des Einkaufszentrums sind für die künftigen Nutzungen aber ein gemeinsamer Kundenparkplatz sowie teils gemeinsame Zufahrtswege und Anlieferbereiche vorgesehen. Um diese Vermischung für Detailnachweise in bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren praktikabel aufzulösen und einfache Flächenzuordnungen zu gestalten, werden vorliegend für jede betriebliche Nutzung in den Sondergebieten, analog zur Nummerierung der Sondergebiete, welche die Baufenster für das Betriebsgebäude enthalten, jeweils zwei Teilflächen mit folgenden Prämissen definiert:

- Die Teilflächen „a“ beziehen sich auf die jeweiligen Baufelder mit Betriebsgebäude und ggf. Mitarbeiterstellplätzen, Gebäudetechnik, Anlieferung, Entsorgung. Diese Teilflächen beinhalten die zugehörigen Baufelder und ggf. eng angrenzende Randbereiche und sind dementsprechend dimensioniert und positioniert.
- Die Teilflächen „b“ beziehen sich auf die den Betriebsgebäude zuzuordnende nutzungsanteilige Inanspruchnahme des Kundenparkplatzes. Sämtliche „b-Flächen“ liegen innerhalb von SO 5, das somit fiktiv in die einzelnen Kontingentierungsflächen aufgeteilt ist.
Diese Teilflächen werden anhand ihrer zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung sowohl der Größe ihrer zugehörigen Baufelder als auch der nutzungsabhängigen Betriebsintensität innerhalb des Einkaufszentrums flächengrößenmäßig gewichtet und weitestgehend baufeldnah positioniert.

Abweichend von den Sondergebietsnutzungen wurde der Post (GE-E) nur eine Fläche zugeordnet, da sie – funktional getrennt – auf der dem Kundenparkplatz (SO 5) abgewandten Seite liegt und keine parkplatzmäßige Vermischung mit den anderen Nutzungen stattfindet.

Zum Nachweis einer Einhaltung der Werte wurden zahlreiche Einzelpunktberechnungen nach TA Lärm durchgeführt. Die Flächen des Bebauungsplans im Bereich des Einkaufszentrums wurden wie folgt gegliedert:

Teilfl.	Fläche ca.	Nutzung	Flurstück
1a	3.947 m ²	Lebensmittelvollsortimenter (Betrieb) im Sondergebiet 1	7390 West, 3785/3 Nord (West)
1b	1.881 m ²	Lebensmittelvollsortimenter (Parkierung) in SO 5	3785/3 Ost (Nordwest)
2a	1.540 m ²	Drogeriefachmarkt (Betrieb) im Sondergebiet 2	7390 Ost
2b	992 m ²	Drogeriefachmarkt (Parkierung) in Sondergebiet 5	3785/3 Ost (Nordost)
3a	1.120 m ²	Fachgeschäft für Bekleidung/Schuhe (Betrieb) im Sondergebiet 3	3785/3 Mitte (Nord)
3b	413 m ²	Fachgeschäft für Bekleidung/Schuhe (Parkierung) im Sondergebiet 5	3785/3 Ost (Mitte)
4a	1.589 m ²	Lebensmittele-discounter (Betrieb) im Sondergebiet 4	3785/2 Mitte (Süd)

4b	1.134 m ²	Lebensmitteldiscounter (Parkierung) im Sondergebiet 5	3785/3 Ost (Süd)
5	1.520 m ²	Gewerbliche Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E)	3785/3 West

Bei der Ermittlung der Immissionsorte zur Bestimmung der Emissionskontingente wurden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Gebietsausweisungen zugrunde gelegt:

- Nördlich Beethovenstraße: WA
- Westlich Bittumäcker (südl. Beethovenstraße): MI
- Westlich Bittumäcker (nördl. Beethovenstraße): WA
- südlich Beethovenstraße nordöstlich des Geltungsbereichs: WA
- Bebauung südlich Kirrlacher Straße:WA

7.1.3 Ergebnisse der Flächenkontingentierung

Die Emissionen der Nutzungen im Sondergebiet (SO) übersteigen die maximal möglichen Gesamtimmisionskontingente. Bei der Post (GE-E) wurden keine Überschreitungen nachgewiesen. Für die Nutzungen innerhalb des SO sind hingegen Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Nutzung	Überschreitung ohne Lärmschutzmaßen.	Lärminderungsmaßnahmen	Überschreitung nach Lärmschutzmaßn.
EDEKA	ja	① ② ③	nein
Drogerie Müller	ja	① ② ③	nein
AWG	ja	①	nein
Norma	ja	① ④	nein
Deutsche Post	nein	—	nein
① Einhausung Einkaufswagen ② Einhausung Andienungsrampe ③ Haustechnik: Begrenzung Schalleistungspegel ④ keine Nachtandienung (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)			

Nach Berücksichtigung der genannten Lärminderungsmaßnahmen überschreiten die Beurteilungspegel die zulässigen Werte sowohl tags als auch nachts an keinem maßgeblichen Immissionsort. Auch die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der Spitzenpegel werden an allen Immissionsorten unterschritten. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der nutzungsbedingten Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.2 Verkehrslärm im Mischgebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Hardlacher Weg“ sind die Flächen östlich der Straße Am Einkaufszentrum als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dort sind bislang nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es handelt sich damit um die gleichen Betriebsarten, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Durch die Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher keine neuen Gesichtspunkte im Vergleich zur Bestandssituation. Auch für die Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan „Kronau West“ auf Flurstück 7389 südöstlich des Knotenpunktes *Beethovenstraße / Am Einkaufszentrum*

ergibt sich für die Umwandlung in ein Mischgebiet keine schalltechnische Einschränkung im Vergleich zur gegenwärtig ausgewiesenen Nutzung.

Vorliegend besteht somit keine Untersuchungsrelevanz für die Emissionen aus den künftigen Mischgebieten. Dagegen sind jedoch die Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr aus der Umgebung im Plangebiet nachzuweisen. Diese dienen als Grundlage und Anforderung für die künftige Schallschutzqualität von Außenbauteilen schützenswerter Räume zum Schutz vor Außenlärm. Die zu diesem Zweck durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen auf der Basis der RLS-90 wurden in der Form von Lärmpegelbereichen für die ungünstigste Geschosslage und die empfindliche Nachtzeit ausgewiesen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Vor dem Hintergrund geringer Betroffenheiten und dass der aktive Schutz der geplanten Bebauung nur mit unwirtschaftlichen und städtebaulich unverträglichen Schallschutzmaßnahmen zu realisieren wäre, wurden passive Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Auf Basis der durchgeführten Ausbreitungsberechnung wurden auf Grundlage der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 (*Schallschutz im Hochbau*) für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm Lärmpegelbereiche ermittelt. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt unabhängig von der Einhaltung der Orientierungswerte für die jeweilige Gebietsausweisung nach DIN 18005 (*Schallschutz im Städtebau*).

Es bedarf eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher ist als

- 56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien (entspricht Lärmpegelbereich II)
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen (entspricht Lärmpegelbereich III)
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen (entspricht Lärmpegelbereich IV)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Diese Anforderungen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

8 Auswirkungen der Planung

Für die Erweiterung des Verbrauchermarktes ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchzuführen. Diese überschlägige Prüfung soll untersuchen, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG hat. Dabei hat die überschlägige Prüfung anhand der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien zu erfolgen, welche die Merkmale des Vorhabens sowie mögliche Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete erfassen. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind nachfolgend dargestellt [9] und um Aussagen hinsichtlich spezieller artenschutzfachlicher Maßnahmen [10] und dem Artenschutzkonzept [11] ergänzt worden.

8.1 Vorhaben

Besondere Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen durch das Vorhaben nicht; der Verbrauchermarkt selbst ist auch wenig gefährdet gegenüber Störfällen. Durch Bau und Betrieb des Nahversorgungszentrums ist eine Erhöhung der Emissionen (Schall und Abgase) zu erwarten. Eine außergewöhnliche Abfallerzeugung findet während der Betriebsphase nicht statt. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist nicht zu erwarten.

8.2 Schutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Geschützte Biotope und Naturdenkmale sind nicht betroffen. Aktuell befindet sich das Plangebiet in der erweiterten Zone des Wasserschutzgebiets (Zone III B). Es ist damit zu rechnen, dass das Plangebiet in die Schutzzone III A zu liegen kommen wird.

8.3 Boden

Die Fläche westlich der Straße *Am Einkaufszentrum* wird weitgehend versiegelt, ist jedoch bereits anthropogen überformt. Lediglich die östlich davon gelegene, teilweise als Grabeland genutzte Fläche an der *Beethovenstraße* hat eine gewisse Bedeutung. Gegenüber der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans „Kronau West“ ist ein deutlich höherer Versiegelungsgrad mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bodenfunktion vorgesehen. Diese sind allerdings lokal begrenzt. Die übrigen Flächen weisen bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Hier sind keine Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten. Durch die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet ergibt sich eine Reduzierung der GRZ (GRZ 0,8 → 0,6). Wegen des hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen ist aber auf den bebauten Flächen zunächst keine durchgreifende Änderung zum Positiven zu erwarten.

Insgesamt hat das Gebiet eine geringe Bedeutung für den Bodenschutz. Offene Böden sind gegenüber Versiegelung empfindlich.

8.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand ist gering. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch. Wegen der Versiegelung ist die Bedeutung für die Grundwasserneubildung gering. Durch die Bodenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Grundwasser lokal begrenzt und geringfügig. Oberflächenwasser ist nicht betroffen.

8.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld der Verbrauchermärkte und Mischgebietsnutzungen sind als geringwertig einzustufen. Die Biotopstrukturen auf der derzeit brachliegenden Erweiterungsfläche wie grasreiche Ruderalbestände, Brombeergestrüpp und Sukzessionsgehölze besitzen eine mittlere Wertigkeit. Durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes werden keine hochwertigen Biotopstrukturen tangiert; die vorhandenen Biotopstrukturen sind zwar empfindlich gegenüber Zerstörung, sie besitzen aber keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Biotope.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen [10]. Einbezogen wurden die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten und die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

8.5.1 Pflanzen

Durch die Maßnahme ergibt sich ein Verlust mittel- und geringwertiger Biotoptypen. Hervorzuheben ist die Gärtnerei und eine als Grabeland genutzte Fläche. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

8.5.2 Tiere

Vögel

Das Gebiet stellt für die weit überwiegende Mehrzahl der nachgewiesenen Vogelarten lediglich ein Nahrungs- und Rastgebiet dar, die Fortpflanzungsstätten liegen außerhalb des Planungsgebiets. Bei den übrigen der im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich im Bereich des Mischgebiets um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Es konnten Brutstätten von Hausrotschwänzen festgestellt werden, auch Haussperlinge brüten u. U. im Gebiet. Es werden geeignete Maßnahmenvorschläge gemacht, mit denen der potenzielle Verlust von Fortpflanzungsstätten ausgeglichen werden kann.

Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird gemäß § 44 BNatSchG eine Rodung der Gehölze außerhalb der Schutzzeit ausgeschlossen und ist daher nur zwischen dem 1. November und dem 28. Februar zulässig.

Für die Haubenlerche, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzt, kann das bekiesete Flachdach des Neubaus als Ersatz dienen. Bei den übrigen betroffenen Vogelarten handelt es sich um regional bzw. lokal weit verbreitete und nicht in ihrem Bestand bedrohte Arten, die problemlos auf umliegende Flächen ausweichen können. Für Hausrotschwanz und Haussperling als einzige möglicherweise im Plangebiet brütenden Arten und zusätzlich für entfallende Einzelbäume werden Nistkästen angebracht. Entfallende Gehölzstrukturen sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet herzustellen. Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Spezielle Maßnahmen für die Haubenlerche

Die Brutstätten der Haubenlerche liegen vermutlich nordwestlich des Planungsgebiets im Neubaugebiet. Sie nutzt jedoch das Planungsgebiet und die Umgebung als Nahrungshabitat. Als extrem trockenheitsliebende Art toleriert die Haubenlerche zwar Häuser als Vertikalstrukturen, jedoch keine großgewachsenen Bäume.

Essenziell für Haubenlerchen sind locker mit Pflanzen bestandene und nach Niederschlägen schnell abtrocknende Ruderalflächen zur Nahrungssuche und als Bruthabitat nötig. Neben schütter bewachsenen Brachflächen können auch Flachdächer mit schütterer Vegetationsdecke als Brutplatz geeignet sein. Aus diesem Grund wird das Dach des Neubaus (EDEKA / Drogerie Müller) als Flachdach mit schütterer Vegetationsdecke und /oder als Kiesdach angelegt, soweit es nicht für PV-Anlagen genutzt wird. Ergänzend sollte die Gestaltung der Grünflächen mit Magerrasen erfolgen, Park- und Stellplätze sind teilversiegelt anzulegen und außerhalb der Hauptbrutzeit erst im September/Okttober zu mähen. Im Bereich der Stellplätze sollte auf die Pflanzung von Bäumen bzw. Hecken ebenso verzichtet werden, wie auf die Begrünung von Zäunen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden die Zwergfledermaus und der Abendsegler registriert. Die Zwergfledermaus ist vergleichsweise stark verbreitet. Das Plangebiet dient teilweise als Jagdrevier, im Bereich des Fahrradgeschäfts *La Venia* wurde auch eine Wochenstube mit ca. 30 Tieren im Dachbereich festgestellt. Das Vorhandensein von Winterquartieren ist sehr unwahr-

scheinlich. Beim Abendsegler handelt es sich aller Wahrscheinlichkeit nach um Zufallsrichtungen durchfliegender Tiere auf dem Weg zu ihren Jagdrevieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotbestands sind Gebäudeabbrüche und Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 20. Oktober bis 1. März durchzuführen. Winterquartiere in Bestandsgebäuden ist zwar unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen, daher ist vor dem Abbruch das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Sollten Eingriffe außerhalb des o. g. Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Bei Abbruch von Gebäuden mit Wochenstuben sind Fledermauskästen als Ersatz für die entfallenen Quartiere anzubringen. Bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen sind Verbotstatbestände des BNatSchG nicht zu erwarten.

Reptilien

Innerhalb der unbebauten Fläche des Sondergebiets an der Beethovenstraße und im Bereich des Mehrgenerationengartens wurde das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen. Überraschend ist auch das Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände des Fahrradgeschäftes *La Venia*, auf dem sich keine gut geeigneten Habitate befinden. Im Bereich der unbebauten Fläche ist insgesamt von einer Population von ca. 50 Tieren auszugehen.

Da in direkter räumlicher Nähe keine geeigneten Ausgleichsflächen vorhanden sind, wird für diese Art eine FCS-Fläche* von ca. 5.000 m² benötigt, die mit Refugien aufgewertet werden muss. Zum Zeitpunkt des Eingriffes müssen die FCS-Maßnahmen funktionsfähig sein. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf die bereits entwickelte FCS-Fläche umzusiedeln. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der FCS-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch Monitoring in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der FCS-Maßnahme sind sofortige Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Für die Umsetzung der FCS-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine gesonderte artenschutzfachliche Ausführungsplanung (Konzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen als FCS-Maßnahme) zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Bei fachgerechter Durchführung der Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG ausgelöst.

Weitere Auswirkungen ergeben sich in der Gefährdung durch Fahrzeugverkehr und der Fallenwirkung zu weiter Gitter von Einlaufrosten. Diese Gefährdungen bestehen aber bereits im Bestand, wobei Eidechsen in der Regel weniger betroffen sind, als andere Reptilien bzw. Amphibien.

8.5.3 Artenschutzrechtliche Gesamtbeurteilung

Durch die Erweiterung des Verbrauchermarkts werden keine hochwertigen Biotopstrukturen tangiert. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind zwar empfindlich gegenüber Zerstörung, besitzen aber keine besondere Bedeutung für das Schutzgut „*Biotope*“. Unter der Beachtung der vorgenannten Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst.

8.6 Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die Gewerbeansiedlungen und das Einkaufszentrum, die Hochspannungstrasse und die Verkehrsanlagen im negativen Sinn vorgeprägt. Die sich

*

Maßnahmen zur Erweiterung oder zur Neuschaffung entsprechender Habitate. Im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen sind bei FCS-Maßnahmen der konkret-individuelle Bezug zum Eingriffsort sowie auch der Zeitpunkt der Herstellung etwas gelockert ist. Aus diesem Grund ist parallel zum Verfahren ein Ausnahmeantrag zu stellen.

durch die Planung ergebenden Veränderungen sind demgegenüber geringfügig. Es besitzt daher nur eine geringe Bedeutung. Die Auswirkungen durch das Vorhaben sind geringfügig.

8.7 Klima

Die zusätzlichen Versiegelungen verursachen eine zusätzliche Aufheizung der Oberflächen. Sie haben jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima.

8.8 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen, im Umkreis von 5 km befinden sich keine Betriebe, auf die die Störfallverordnung (12. BImSchV) anzuwenden ist. Durch den Baustellenbetrieb ergeben sich temporäre Auswirkungen auf den Mensch. Die Auswirkungen sind jedoch nicht erheblich.

8.9 Belastbarkeit der Schutzgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch im weiteren Umfeld gibt es keine Schutzgebiete. Belastete Gebiete sowie Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht vorhanden.

8.10 Gesamtbeurteilung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes sind unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	12.333 m ²	33,4 %
Gewerbegebiet	1736 m ²	4,7 %
Mischgebiet	18.908 m ²	51,2 %
<i>Summe Bauflächen</i>	<i>32.977 m²</i>	<i>89,3 %</i>
Private Grünfläche	1.070 m ²	2,9 %
Versorgungsflächen	12 m ²	0,03 %
Verkehrsflächen	2.890 m ²	7,8 %
Summe	36.949 m²	100,0 %

Tabelle 1: Flächennutzung

10 Änderung des Bebauungsplans – zeitlich begrenzte Zwischennutzung

10.1 Anlass

Die Um- bzw. Neustrukturierung von Lebensmitteldiscounter und Fachgeschäft für Bekleidung und Schuhe ist wegen längerfristig laufender Mietverträge nicht direkt umsetzbar. Der Lebensmitteldiscounter plant als Interims-Maßnahme eine Aufstockung seiner Verkaufsfläche um ca. 126 m². Die Erweiterung soll im Norden um ca. 5 m auf einer Länge von ca. 25,6 m erfolgen, sodass ein baulicher Anschluss an den Vollsortimenter entsteht.

Die Neuaufteilung und damit verbundene „Drehung“ der Märkte (Lebensmitteldiscounter und Fachgeschäft für Bekleidung und Schuhe) um 90° – wie im B-Plan mittels der Sondergebiete SO 3 und SO 4 festgesetzt – wird wie vorgesehen nach Ablauf der Mietverträge erfolgen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Markterweiterung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, indem die Baugrenzen an das geplante Vorhaben angepasst werden. Da die Neuaufteilung gemäß den Festsetzungen zur *Art der baulichen Nutzung* erst nach Ablauf der geltenden Mietverträge bzw. Aufgabe der bestehenden Märkte erfolgt, ist eine Anpassung der Sondergebietsaufteilung an die aktuell vorgesehene Bestandserweiterung nicht zielführend.

Die Änderung tangiert den Bereich des Lebensmitteldiscounters (SO 3 / SO 4); auf den übrigen Sondergebietsflächen und den als Mischgebiet festgesetzten Flächen besteht kein Änderungsbedarf. In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 wurde die Planung bereits umgesetzt.

10.2 Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters

Die Erweiterung dient dazu, den Kunden durch breitere Gänge ein angenehmeres Einkaufserlebnis zu bieten und somit für die Zukunft besser aufgestellt zu sein. Insbesondere können durch breitere Gänge auch zukünftig die Einhaltung pandemiebedingter Abstandsregeln und die zu erwartenden Anforderungen an neue Hygienekonzepte besser erfüllt werden; damit wird ein essenzieller Beitrag im Hinblick auf die Sicherstellung der Lebensmittelversorgung gegenüber der Bevölkerung geleistet.

Die Auswirkung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist als unwesentlich einzustufen, die im Bebauungsplan formulierten Entwicklungsziele bleiben bis zu deren Umsetzung nach Ablauf der Mietverträge unter dem Aspekt der Standortsicherung gewährleistet.

Da der Schuhmarkt-Mieter von den Grundstückseigentümern abgefunden werden konnte, wurde mittlerweile sein Betrieb eingestellt. Das Gebäude wird somit bereits 2021 und nicht erst, wie im regionalplanerischen Vertrag vorgesehen, in 2027 abgebrochen. Insofern wurde die in diesem Vertrag formulierte Auflage vorzeitig erfüllt.

10.3 Auswirkung auf den Verkehr

Der Mehrbedarf von 5–6 Stellplätzen kann auf den vorgesehenen Stellplatzflächen gedeckt werden. Die Belieferung der Märkte ist von der Änderung nicht tangiert.

10.4 Auswirkungen auf das Schallschutzkonzept

Laut Auskunft des beteiligten Fachbüros ist durch die Änderung keine Verschlechterung der Schallsituation zu erwarten.

10.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Änderungen der Baugrenzen betreffen ausschließlich bereits versiegelte oder im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans zu versiegelnde Flächen (Verkehrsflächen auf dem Grundstück). An deren Stelle treten Dachflächen, die gemäß der Festsetzungen zu bekiesen oder zu begrünen sind. Potenziell ist dadurch sogar eine geringfügige Verbesserung hinsichtlich des Eingriffs denkbar.

11 Grundzüge der textlichen Festsetzungen

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel

Grundlage der Festsetzungen ist ein raumordnerischer Vertrag, der zur Sicherung raumordnerischer Belange die Nutzungen exakt festschreibt. Die Verlagerung bzw. Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters und die Ansiedlung eines Drogeriemarkts ist an die Voraussetzung gebunden, dass die Ausweitung des Angebots an zentrenrelevanten Sortimenten aus-

geschlossen ist. Dies erfolgt durch die Festsetzung einzelner Sondergebietsflächen, die jeweils die maximale Größe der Verkaufsfläche und die zulässigen Verkaufssortimente beschreiben.

Aus diesem Grund wird den Einzelhandelsbetrieben jeweils eine auf den raumordnerischen Vertrag abgestimmte Nutzung zugewiesen und das Sondergebiet dementsprechend in Einzelflächen unterteilt. Da der Kundenparkplatz von allen Betrieben gemeinsam genutzt wird, ist diesem eine weitere Sondergebietsnutzung zugeteilt. Die Abgrenzungen zwischen den SO 1–5 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet bilden darüber hinaus in den Grundzügen auch die Einteilung für die Geräuschkontingentierung ab.

Die Festsetzungen sind so weit präzisiert, dass der eindeutigen Klarstellung willen auch die maximal zulässigen verkaufsbedingten Nebenflächen benannt werden. Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich nicht nur kurzfristig genutzter Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, jedoch nicht die Flächen der Kassenzonen, Vorkassenbereiche, Packzonen sowie Ein- und Ausgangsbereiche.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Fläche der Post ist kein Einzelhandel im üblichen Sinn – hier stehen Dienstleistungen im Vordergrund. Der Verkauf von Sortimenten, die üblicherweise auf Poststellen angeboten werden und unmittelbar in funktionalem Zusammenhang mit der Dienstleistung stehen, ist jedoch zulässig.

Die Festsetzung „*eingeschränktes Gewerbegebiet*“ ist auf „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ beschränkt und lässt auch andere gebietskonforme Nutzungen zu, die jedoch gleichfalls dem Verbot zentrenrelevanter Sortimente unterworfen sind. Die Nutzung als Poststelle wird diese Vorgabe, die auch der Nutzungsintensität der Sondergebietsflächen entspricht, problemlos erfüllen. Eventuell andere sich ansiedelnde Betriebe sollen keinen größeren Störungsgrad aufweisen. Dies ist nicht zuletzt für den Störungsgrad gegenüber den benachbarten Wohngebieten von Bedeutung. Aufgrund der im Umfeld des Einzelhandels zu erwartenden Emissionen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Tankstellen

Tankstellen sind im Bereich des Einkaufszentrums ausgeschlossen, da eine direkte Zufahrt auf die *Kirrlacher Straße* an dieser Stelle verkehrstechnisch nicht möglich ist und eine Ausfahrt nur Rechtsabbieger zulässt. Die Straße *Bittumäcker* ist für das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Zur Förderung der Elektromobilität erfasst das Verbot von Tankstellen keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Mischgebiet

Im Mischgebiet *M1* sind Tankstellen wegen dem Störungsgrad gegenüber möglicher Wohnbebauung nicht erwünscht und werden daher ausgeschlossen. Die vorhandene Tankstelle in *M2* bleibt planungsrechtlich gesichert.

Vergnügungsstätten (prinzipiell möglich in Gewerbe- und Mischgebieten) passen im Bereich des Einkaufszentrums nicht in das allgemeine Nutzungskonzept und sind daher auch als nicht zulässig. Auch das Mischgebiet soll wegen seiner sich möglicherweise entwickelnden Wohnfunktion von potenziellen Störungen die Vergnügungsstätten verursachen können und von Downtrading-Effekten frei gehalten werden.

Gemeinsame Regelungen für alle Gebietsarten

Die in Ziffer 1.9 aufgeführte Sortimentliste ist auf den Nahbereich von Kronau abgestimmt und dem Einzelhandelskonzept [6] entnommen.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Beide Festsetzungen gelten als Obergrenze.

Grundflächenzahl im Sondergebiet

Mit der Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die im Sondergebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässige Grundfläche von 0,6 durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Grundsätzlich ist nur eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Es können jedoch im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Von dieser Regelung wird bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aufgrund der nachfolgend benannten städtebaulichen Gründe Gebrauch gemacht:

Mit dem Bebauungsplan will die Gemeinde Kronau den Nahversorgungsstandort zukunftsfähig machen. Dies geschieht unter Berücksichtigung privater Belange (Sicherung der betrieblichen Erfordernisse) und öffentlicher Belange (Verbesserung der örtlichen Versorgung), wobei der durch die Festsetzung entstehende Versiegelungsgrad abwägend in Kauf genommen wird. Der Wert ist deswegen so hoch angesetzt, da einzelne Bereiche innerhalb der Sondergebietsflächen zu ihrer Sicherung als private Grünfläche festgesetzt sind (insgesamt ca. 1.070 m²) und somit aus der Berechnung der GRZ herausfallen. Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die bestehenden Verhältnisse eines hohen Versiegelungsgrads im Bestandsbereich ab und überträgt sie auf den Erweiterungsbereich. Wegen der Größe der Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit der Fläche zum Nachweis der notwendigen Stellplätze ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße eine zweckentsprechende Nutzung anders nicht zu realisieren.

Voraussichtlich wird das Einkaufszentrum von zwei Grundstücken gebildet werden. Demnach befinden sich SO 1 + 2 sowie SO 3–5 nebst GE-E jeweils auf einem Grundstück. Die festgesetzte GRZ ist auf die Summe aller überbaubaren Flächen im Verhältnis zu der Summe aller Sondergebietsflächen bzw. der Gewerbegebietsfläche abgestimmt und bildet damit quasi den Durchschnitt aller zulässigen Nutzungen. Durch die planungsrechtlich erforderliche Aufteilung in unterschiedliche Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen mit unterschiedlichem Verhältnis von überbaubarer zu nicht überbaubarer Fläche ist die Einhaltung der festgesetzten GRZ für die einzelnen Gebietsteile nicht in jedem Fall gewährleistet. Zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags ist daher eine Vereinigungsbaulast zu bestellen, bei welcher die separaten Grundstücke als ein Grundstück im baurechtlichen Sinn betrachtet werden. Über diese Baulast ist gleichzeitig die gemeinsame Nutzung der Stellplätze zu regeln.

Bebauungsplan-Änderung

Durch die Änderung der Baugrenzen erhöht sich die überbaubare Fläche um ca. 286 m², während sich die (als Parkplatz genutzte) nicht überbaubare Fläche um den gleichen Betrag verkleinert.

Grundflächenzahl im Mischgebiet

Die GRZ für die im ursprünglichen Bebauungsplan „*Am Hardlacher Weg*“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Fläche wurde mit 0,8 festgesetzt. Auffallend ist die im Vergleich zur zulässigen Ausnutzung vergleichsweise geringe Überbauung mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19(2) BauNVO bei gleichzeitig hohem Anteil an Parkplätzen sowie sonstigen versiegelten Hofflächen. Für die mit Gebäuden bebauten Grundstücke wurden für den baulichen Bestand folgende GRZ-Werte ermittelt:

Flst. 3784/1	GRZ 0,14
Flst. 3785	GRZ 0,29
Flst. 3785/5	GRZ 0,05
Flst. 3785/6	GRZ 0,32
Flst. 3785/8	GRZ 0,15
Flst. 5464	GRZ 0,40
Flst. 5464/1	GRZ 0,29

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „*Am Hardlacher Weg*“ festgesetzte GRZ von 0,8 wird in allen Fällen bei weitem nicht erreicht. Auch bei der nun festgesetzten GRZ von 0,6 können bestehende bauliche Anlagen in erheblichem Ausmaß erweitert werden. Konkrete Planungen innerhalb dieses Gebiets liegen allerdings nicht vor. Vor diesem Hintergrund ist es unproblematisch, die GRZ an die Obergrenze des § 17(1) BauNVO für Mischgebiete anzupassen. Die Grundstückseigentümer werden in ihren Rechten nicht verletzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat keine gesonderten Festsetzungen hinsichtlich der Behandlung von Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) getroffen. Die Bestimmung des § 19(4) BauNVO gelten somit unmittelbar. Daran wird weiterhin festgehalten.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Wandhöhe mit gebäudetechnischen Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) überschritten werden, wobei wegen der flächigen Wirkung von PV-Anlagen diese in der Höhe stärker beschränkt sind.

Der Bebauungsplan „*Am Hardlacher Weg*“ setzt eine Geschosshöhe (im eingeschränkten Gewerbegebiet Z = III) und die zulässige Höhe des Kniestocks fest. Diese Festsetzung wird nicht übernommen, da eine verbindliche Höhe des Kniestocks ohne genaue Höhenangabe des Gebäudes dem Festsetzungszweck nur teilweise entspricht. Daher wird unter Verzicht auf eine Beschränkung der Kniestockhöhe nur die zulässige Gesamthöhe festgesetzt. Die untere Bezugshöhe wird darüber hinaus auf das Straßenniveau festgesetzt, da die gewerblichen Bauten stark abweichende Erdgeschossfußbodenhöhen aufweisen. Da die weitere Entwicklung des Gebiets zunächst weitgehend offen bleibt, ist somit eine ausreichende Flexibilität gewahrt. 2

11.1.3 Geschosshöhe

Im Bebauungsplan „*Am Hardlacher Weg*“ ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Vorschrift ist zugunsten einer Festsetzung der Gebäudehöhe entfallen. Die Höhenfestsetzung ist einerseits präziser, andererseits aber auch flexibel hinsichtlich der Anforderungen von Gewerbebetrieben hinsichtlich unterschiedlicher Geschosshöhen. Die zulässige Gebäudehöhe wird von keinem Bestandsgebäude überschritten.

11.1.4 Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan „Am Hardlacher Weg“ setzt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Auf die Festsetzung einer GFZ wird im Zuge der Neufassung verzichtet, da die Kubatur der Gebäude ausreichend durch GRZ und Gebäudehöhe bestimmt ist.

11.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet die allseitig von Baugrenzen umgebenen Flächen (Baufenster). Da die Abmessungen des geplanten Baukörpers im Sondergebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet 50 m überschreiten, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Bei der abweichenden Bauweise können die Gebäude innerhalb eines Baufensters auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wobei unter Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Eine Überschreitung durch eingehauste Anlieferzonen kommt insbesondere im Bereich entlang der Hochspannungstrasse in Betracht, da ggf. unter Auflagen die Möglichkeit besteht, den Anlieferverkehr im Bereich des Leitungsrechts abzuwickeln.

Die offene Bauweise im Mischgebiet wird unverändert aus dem Vorgänger-Bebauungsplan übernommen.

Bei beiden Gebietsarten trägt die Möglichkeit einer Überschreitung durch untergeordnete Bauteile zu einer Erleichterung des Bauens bei.

11.1.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Einkaufszentrum

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche aus Gründen der Gestaltung unerwünscht und daher ausgeschlossen. Werbeanlagen sind mit geringen Einschränkungen (Grünanlagen, Leitungsrecht) grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück möglich.

Mischgebiet

Garagen unmittelbar am Straßenrand stören das Erscheinungsbild und sind daher auf die überbaubare Fläche beschränkt. Vereinzelt vorhandene Garagen außerhalb der Baugrenze haben Bestandsschutz. Wegen der zahlreich bestehenden großflächigen Stellplatzanlagen, die keinerlei Abstände zu Grundstücksgrenzen, bzw. Verkehrsanlagen einhalten, wurde auf eine Abstandsregelung für Stellplätze verzichtet, da das gestalterisch wünschenswerte Ziel einer Eingrünung der Randbereiche im überwiegenden Teil des Mischgebiets auch langfristig nicht durchsetzbar wäre.

11.1.7 Von baulichen Anlagen freizuhalten Flächen

An den Einmündungen in klassifizierte Straßen sind die notwendigen Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Die Bestimmungen der RaSt 06 Ziffer 6.3.9.3 (Anfahrtsicht 3,0 m) sind beachtet. Die erforderlichen Freihalteflächen greifen nur geringfügig in die Grundstücke ein. Ein an einer Einmündung bestehender, zu erhaltender Baum hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse.

11.1.8 Verkehrsflächen

Da an den öffentlichen Verkehrsflächen keine Änderungen vorgenommen werden, sind sie im zeichnerischen Teil ohne weitere Differenzierung festgesetzt.

11.1.9 Grünflächen

Zur Sicherung eines Mindest-Grünbestands sind die bestehenden Grünflächen – soweit ihr Erhalt möglich, bzw. in das Stellplatzkonzept integrierbar ist – als private Grünfläche festgesetzt.

Da der Standort von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO von technischen Erfordernissen abhängen kann, ist deren Errichtung innerhalb der Grünflächen als Ausnahme zulässig. Auch die Errichtung von (kleineren) Werbeanlagen mit Punktfundamenten ist in der Grünfläche zulässig, da diese nur geringfügig in die Grünfläche eingreifen.

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

Die Festsetzungen wurden abwägend mit anderen Belangen aus den entsprechenden Gutachten abgeleitet und sichern die erarbeitete Schutzkonzeption.

Artenschutz

Für Planungsvorhaben sind alle Arten der FFH-Richtlinie-Anhang-IV sowie alle europäische Vogelarten Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Dazu werden zunächst die potenziell betroffenen Arten auf ein mögliches Vorkommen bzw. ihre abgeschätzte Betroffenheit untersucht. Wenn eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann, sind Maßnahmen zu ergreifen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen vermeiden. Das können Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen sein.

Die artenschutzrechtliche Prüfung [10] hat ergeben, dass Maßnahmen zu ergreifen sind, um den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Niederschlagswasser

Eine gezielte Versickerung ist aufgrund der im Bereich des Einkaufszentrums nahezu vorhandenen Vollversiegelung nicht möglich und wegen der durch den Parkplatzverkehr zu erwartenden Schadstoffbelastung auch nicht zulässig.

Auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen stellt sich die Situation auf den gewerblich genutzten Flächen nicht grundsätzlich anders dar. Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist jedoch eine Versickerung nicht belasteten Dachflächenwassers sowie Niederschlagswasser von nicht befahrenen Verkehrsflächen problemlos möglich.

11.1.11 Leitungsrecht

Das Leitungsrecht betrifft die 110-kV-Freileitung der EnBW-Regional AG. Aus Sicherheitsgründen ist ein ausreichender Abstand zu den Leitungsseilen sowohl bei baulichen Anlagen, als auch bei Gehölzen einzuhalten. Aufgrund des Durchhangs der Leitungsseile differiert die zulässige Wuchshöhe bei Gehölzen je nach Abstand vom Leitungsmast in Verbindung mit dem Durchhang der Leitungsseile.

11.1.12 Schallschutz

Hinsichtlich der Festsetzungen betreffend den Bereich des Einkaufszentrums wird auf die Ausführungen in Teil E unter Ziffer 7.1 und das Schallgutachten verwiesen.

Innerhalb des Mischgebiets sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 dB(A) oder mehr (d. h. ab Lärmpegelbereich III) zum Schutz vor Außenlärm die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan auszuweisen. Im Rahmen eines Bauantrags ist dann für die zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume durch einen weiteren Fachplaner das durch die Lärmpegelbereiche festgesetzte erforderliche Schalldämmmaß nachzuweisen.

Da es sich bei den dargestellten flächenhaften Berechnungsergebnissen um eine Worst-Case-Betrachtung handelt, die die Gegebenheiten durch eine spätere Bebauung noch nicht berücksichtigt, kann von der Festsetzung der Lärmpegelbereiche abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

11.1.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen sichern unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen des Artenschutzes (Haubenlerche) ein Minimum an Durchgrünung im Bereich des Sonder- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets. Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich ein deutlicher Mehrwert.

11.1.14 Zeitlich begrenzte Nutzungen

Gemäß § 9(2) BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Damit sind drei Festsetzungsoptionen gegeben:

- Zulässigkeit für einen bestimmten Zeitraum (Befristung)
- Zulässigkeit nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (auflösende Bedingung)
- Zulässigkeit erst bei Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Wirkung)

Die beiden erstgenannten Optionen beinhalten die Festsetzung von „Baurechten auf Zeit“. Sie unterscheiden sich nur insofern, als im ersten Fall die festgesetzte Nutzung zeitlich befristet wird, während im zweiten Fall das Ende der Nutzung an den Eintritt bestimmter Umstände gebunden wird, der zeitlich nicht genau festliegt.

Bei einer Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind. Andere Festsetzungen des Bebauungsplans können jedoch schon vorher wirksam werden.

Festsetzungen zur befristeten und zur auflösend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen sind dann zulässig, wenn die Lösung einer konkreten Planungsaufgabe mit dem herkömmlichen Planungsinstrumentarium nicht oder nur schwer möglich ist. Bei der Festsetzung von aufschiebenden Zulässigkeitsbedingungen müssen Gründe dafür vorliegen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans, ggf. abgetrennt für den betreffenden Teilbereich, nicht bis zum Eintritt der den Aufschub begründenden Umstände verschoben werden kann – es muss in den genannten Fällen also eine Erforderlichkeit vorliegen. Die vorgenannten Feststellungen gelten auch für eine Änderung des Bebauungsplans.

Regelungen zur befristeten oder bedingten Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen greifen nicht in den Bestandsschutz für bereits vor Planungsbeginn vorhandene Nutzungen ein.

Bei der aufschiebend bedingten Nutzungsfestsetzung ist auch die zunächst zulässige (Zwischen-)Nutzung festzusetzen.

Die besonderen Voraussetzungen, die eine zeitlich begrenzte Nutzung und deren aufschiebende Wirkung rechtfertigen, liegen in diesem Fall vor:

1. Die Ziele des Bebauungsplans wurden bereits zum Teil umgesetzt, indem der in SO 1 festgesetzte Vollsortiment-Lebensmittelmarkt und der in SO 2 festgesetzte Drogeriemarkt gemäß den Festsetzungen errichtet worden sind. Noch nicht realisiert sind die Nutzungen in SO 3 (Fachgeschäft für Bekleidung und Schuhe) und SO 4 (Lebensmittel-discounter). Dies ist erst nach Ablauf der geltenden Mietverträge möglich. Deren Laufzeit beträgt ca. 15 Jahre; zur Sicherung des Gesamtkonzepts war es jedoch erforderlich, auch diese Umstrukturierung in die Planung einzustellen. In diesem relativ langen

„Übergangs-Zeitraum“ sollte jedoch die Möglichkeit bestehen, auf aktuelle Erfordernisse reagieren zu können.

2. Eine bestehende Nutzung würde im Normalfall dem Bestandsschutz unterliegen, so dass gesonderte Festsetzungen nicht erforderlich wären. Im vorliegenden Fall erlischt der Bestandsschutz allerdings durch den geplanten Umbau des Discount-Markts – die Erweiterung im Norden – die bis zur Realisierung der eigentlichen Festsetzungen als „Zwischennutzung“ zu bezeichnen ist und zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans notwendig macht. Die geplante Zwischennutzung wäre nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans unzulässig, da sie einerseits die bislang festgesetzten Baugrenzen überschreitet, andererseits auch mit den festgesetzten Sondergebieten SO 3 und SO 4 nicht kompatibel ist. Aus diesem Grund ist die geplante Änderung dahingehend zu werten, dass sie auf die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 eine auf-schiebende Wirkung entfalten soll. Deren Realisierung verzögert sich dadurch nicht, da die bestehenden Mietverträge weiterhin maßgeblich sind.

Für die Dauer der Interimsnutzung muss ein eindeutig zu bestimmender Zeitpunkt bzw. ein Ereignis benannt sein, ab dem die eigentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Kraft treten. Da die Erweiterung in direktem Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter steht, gilt die Befristung bis zu dessen Abbruch, der seinerseits die Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplans bezüglich der Sondergebiete SO 3 und SO 4 ist.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 (4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

11.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen treffen Aussagen über die Gestaltung der Dächer. Fassaden sind von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

Einkaufszentrum

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform orientieren sich sowohl am Bestand als auch die vorgesehene Planung unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen des Artenschutzes (Haubenlerche). Zur Gewährleistung einer angemessenen Flexibilität sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig. Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metaldachdeckungen nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z. B. durch Beschichtung). Da dies jedoch keine gestalterische Festsetzung ist, die direkt über die örtlichen Bauvorschriften geregelt werden kann, erfolgt lediglich ein Verweis auf die entsprechende Festsetzung im planungsrechtlichen Teil. Da keine Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Einschränkung von PV-Anlagen getroffen werden, sind diese grundsätzlich überall zulässig.

Mischgebiet

Die Festsetzungen orientieren sich am ursprünglichen Bebauungsplan. Wegen des Fehlens dort zulässiger asymmetrischer Dachformen*, ist diese Festsetzung aus gestalterischen Gründen nicht mehr Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

*

Bebauungsplan „Am Hardlacher Weg“, Original-Text: „Asymmetrische Dachformen werden ebenfalls zugelassen. Es dürfen hierbei entweder die rechte oder die linke Dachseite eine Dachneigung bis max. 75 Grad aufweisen. Die gegenüberliegende Dachseite darf dann eine Dachneigung bis max. 25 Grad aufweisen.“

11.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Einfriedungen sind für die Außenwirkung eines Plangebiets mitbestimmend und sollen insofern aus gestalterischen Gründen im angemessenen Umfang reglementiert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Werbeanlagen unter Beachtung der besonderen Anforderungen des Verbrauchermarkts nur vergleichsweise sparsam Verwendung finden.

Werbeanlagen am Gebäude sollen vorrangig an der Fassade angebracht sein. Im Falle des Bestandsgebäudes ist oberhalb der Traufe in Richtung der Stellplätze eine umlaufende Attika angebracht, in der Werbeanlagen integriert sind. Diese Anbringung von Werbeanlagen ist gestalterisch verträglich und soll daher auch weiterhin ermöglicht werden. Sie ist durch die zulässige Wandhöhe (Oberkante Attika) mit erfasst.

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) können Verkehrsteilnehmer ablenken und daher zu gefährlichen Situationen führen. Deswegen und aus gestalterischen Gründen sind sie ausgeschlossen. Zur Umsetzung des betriebserforderlichen Werbekonzepts sind Firmenlogos und Werbetafeln an den Gebäudeaußenwänden und darüber hinaus frei stehende Werbe-Fahnen sowie 1 Pylon auf dem Grundstück zulässig. Fahnen werden aus Gründen der Praktikabilität nicht der zulässigen Werbefläche zugerechnet.

Soweit sich die Festsetzungen nicht ausschließlich auf die Fassade von Gebäuden beziehen, gelten sie auch in SO 5.

11.2.3 Einfriedungen

Entlang der *Kirrlacher Straße* und *Am Einkaufszentrum* sind Absperrungen vorhanden. Zur Gewährleistung betrieblicher (Schutz-)Anforderungen werden Einfriedungen in Form von Draht- / Metallzäunen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zugelassen. Aus Gründen des Artenschutzes (siehe Teil B, Ziffer 8.1.4 ist bei Einfriedungen auf eine Begrünung zu verzichten.

Im Mischgebiet werden die bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans im Wesentlichen übernommen. Die Beschränkung der Höhe an Straßeneinmündungen erfolgt, um ausreichende Sichtfreiheit zu gewährleisten. Sie gilt im Gegensatz zum Vorgänger-Bebauungsplan auch für Grundstückszufahrten.

12 Literatur und Planungsgrundlagen

- [1] REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN, Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Karlsruhe, Juli 2006
- [2] VVG KRONAU / BAD SCHÖNBORN, Flächennutzungsplan, November 2014, zugänglich über Automatisiertes Raumordnungskataster (AROK) / Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, abgerufen am 12.02.2019
- [3] LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, www.lgl-bw.de, abgerufen am 12.02.2019
- [4] GOOGLEMAPS GeoBasis-DE/BKG
- [5] OPENSTREEPMAP / OPENTOPOMAP
- [6] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Kronau, Ludwigsburg, Januar 2017
- [7] GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), Auswirkungsanalyse für ein Nahversorgungszentrum für die Gemeinde Kronau, Ludwigsburg, April 2018
- [8] BS INGENIEURE, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Einkaufszentrum“, Ludwigsburg, Februar 2019
- [9] BIOPLAN GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hardlacher Weg“ in Kronau, Heidelberg, Juni 2018
- [10] BIOPLAN GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG, Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorhaben „Neubau eines Drogerie- und Edeka-Markts“ in Kronau, Heidelberg, Februar 2019
- [11] BIOPLAN GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG, Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept zum Vorhaben „Neubau eines Drogerie- und Edeka-Markts“ in Kronau, Februar 2019