



STADT : SCHWÄBISCH HALL
GEMARKUNG : SCHWÄBISCH HALL
FLUR : (1) HESSENTAL
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

NR. 0318-03/02

„MITTELHÖHE III, 2. ÄNDERUNG – SONDERGEBIET LIDL“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

VORHABENSTRÄGER: LIDL VERTRIEBS GMBH & CO. KG
MAX-EYTH-STRASSE 13
74638 WALDENBURG

ANERKANNT: STADT SCHWÄBISCH HALL, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 17.02.2020

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 19LI068
Kennung: 252c

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	3
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN.....	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR	8
5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.4 GRÜNORDNUNG	9
5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	11
6.1 BELANGE DER UMWELT	11
6.2 SONSTIGE BELANGE	14
6.3 MAßNAHMEN	15
7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN	15
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	15

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Stadt Schwäbisch Hall liegt im südlichen Teil des Landkreises Schwäbisch Hall landschaftlich schön im mittleren Kochertal gelegen auf einer Höhe zwischen 270 und 510 m ü. NN. Der Landschaftsraum gehört zum Haller Becken, das sich zwischen den Waldenburger Bergen im Westen und dem nördlichen Ende der Limpurger Berge im Südosten der Stadt bildet und dort in die nach Norden und Osten reichende Hohenloher Ebene übergeht. Mit ihren über 40.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Schwäbisch Hall die zweitgrößte Stadt in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt rund 50 Kilometer östlich von Heilbronn, ist Hochschulstandort und im Bereich der Kultur und Freizeit weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Die Freilichtspiele, das neue Globe Theater, die international renommierte Kunsthalle Würth mit wechselnden Ausstellungen, die historische Altstadt sowie die Kneipenkultur, die Biergärten, die Musikszene, die traditionellen Feste und ein breites Sportangebot sind einige Beispiele dafür.

Verkehrlich ist die Stadt insbesondere über die Bundesautobahn A 6, die 8 km nördlich der Stadt verläuft, sowie über die verschiedenen Bahnverbindungen in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Nürnberg gut angebunden. Weitere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen tragen zu einer guten Verflechtung der Stadt mit dem näheren und fernerem Umland bei.

1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hessental, welcher einen der beiden Gewerbeschwerpunkte in der Stadt Schwäbisch Hall darstellt. Der Stadtteil Hessental, wie auch die benachbarten Stadtteile Sulzdorf oder Tüngental, befindet sich auf der Hochebene der östlichen Kocherhänge außerhalb der Altstadt, im Übergang zur Hohenloher Ebene. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Landesstraße L 1060, dem Bahnhof Hessental und dem Flugplatz wurde hier in der Vergangenheit verstärkt auf eine gewerbliche Nutzung hingewirkt, die sich aber außerhalb des alten Ortskerns befindet. Das Plangebiet war bereits Teil der Siedlungserweiterung am westlichen Rand von Hessental und für Nahversorgungszwecke im Bebauungsplan „Mittelhöhe III“ vorgesehen. Der Geltungsbereich liegt zwischen der L 1060 im Norden, der Straße „Am Kreuzstein“ im Westen und Südwesten und einem Fußweg im Süden und Osten. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Lidl-Markt mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Hessental an einem nur leicht nach Süden geneigten Gelände, wobei die Flächen für die derzeitige Nutzung bereits weitgehend eingeebnet sind. Zu den jeweiligen Verkehrsflächen bestehen aber teilweise Böschungen mit bis zu 1,00 m Höhenunterschied.

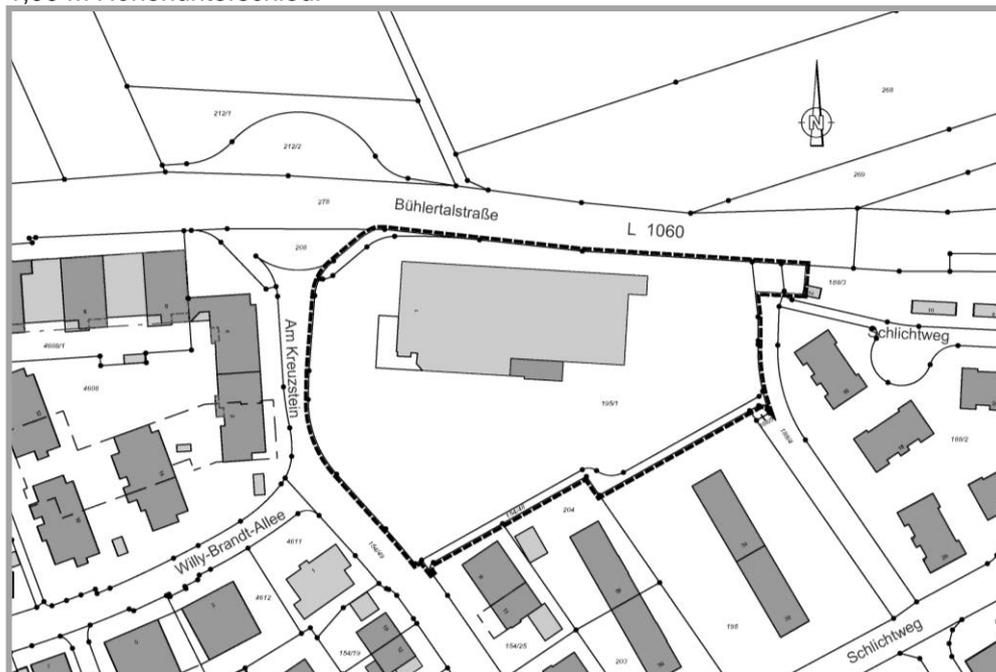


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Der geologische Untergrund wird im Planungsraum durch die Gesteinsschichten des Unteren Keupers gebildet. Dabei handelt es sich in der Regel um Schichten des Lettenkeupers mit Mergel-, Dolomit- und Kalksteinen. Darüber stehen Tone aus quartären Verwitterungsprodukten an. Die Böden sind meist durch Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm gebildet. Der Baugrund ist in der Regel gut.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 154/48, 188/5 und 195/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 188/3, 188/4 und 208 der Flur 1 und Gemarkung Schwäbisch Hall mit einer Fläche von ca. 0,9 ha. Das Flurstück 195/1 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Die übrigen Flächen sind im öffentlichen Eigentum und dienen überwiegend verkehrlichen Zwecken.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Hinblick auf aktuelle Anforderungen bei der Warenpräsentation sowie betriebsinterne Logistik und Abläufe ist der bestehende Lidl-Markt in Hessental in Teilen nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Im Hinblick auf die auch im Einzelhandelsgutachten (siehe Anlage 3) attestierte Versorgungsfunktion des Marktes für die östlichen Stadtteile und die weiters wachsende Bedeutung des Standortes ist ein Umbau des Marktes erforderlich. Im Zuge des Umbaus eines Teiles des bestehenden Marktes soll auch die Verkaufsfläche um ca. 250 m² erweitert werden. Die planungsrechtliche Situation mit der bisherigen Ausweisung eines Mischgebietes lässt eine Erweiterung der Verkaufsfläche jedoch nicht zu. Weiterhin ist auch geplant die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes durch Schaffung eines Gehweges auf der Ostseite der Straße „Am Kreuzstein“ und zusätzliche Zugänge im Bereich des nördlich bestehenden Kreisverkehrs und gegenüber der Willy-Brandt-Allee zu verbessern. Durch die Änderung des Planungsrechts kann der bestehende Standort des Lidl-Marktes mit guter Anbindung und integrierter Lage zukunftsfähig aufgestellt werden, was auch in Bezug auf die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sehr positiv ist. Da der Lidl-Markt bereits etabliert ist, sind zudem keine wesentlichen neuen Konflikte durch die Planung zu erwarten.

Mit Blick auf die weitere Siedlungsentwicklung im Umfeld ist es auch ein wesentliches öffentliches Interesse den Nahversorgungsstandort in Hessental langfristig zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Standort dem Konzentrations-, dem Integrations- und dem Kongruenzgebot sowie auch dem Beeinträchtigungsverbot entspricht bzw. diese einhält. Die Umsatzumverteilungen sind gemäß Einzelhandelsgutachten als wettbewerbliche Effekte einzustufen, es stammen ca. 85 % des Umsatzes des Marktes aus Schwäbisch Hall selbst und in der Gesamtbetrachtung des Umstände dient der Lidl-Markt der Nahversorgung der östlichen Stadtteile von Schwäbisch Hall. Damit fügt sich das Vorhaben auch in die raumordnerischen Belange ein.

Unter diesen Aspekten soll der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 0318-03 „Mittelhöhe III“ aus dem Jahr 2004 im Bereich des jetzigen Geltungsbereichs südlich der Landesstraße L 1060 geändert werden. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Durch die Planung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Schwäbisch Hall. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken 2020 ist Schwäbisch Hall als Mittelzentrum im Süden der Region ausgewiesen und liegt im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen von Stuttgart bzw. Heilbronn nach Würzburg und Nürnberg. Die Stadt ist Teil des Verdichtungsbereichs im Ländlichen Raum und als Siedlungsbereich definiert. Die Innenstadt ist als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte ausgewiesen. Der Stadtteil Hessental zählt nicht zu diesem Standort, weshalb hier nur nahversorgungsrelevante Vorhaben zulässig sind. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist als bestehende bzw. geplante Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Die Landesstraßen L 1060 und L 1055 sind als wichtige Verkehrsachsen dargestellt. Siehe dazu auch Bild 2 rechts.

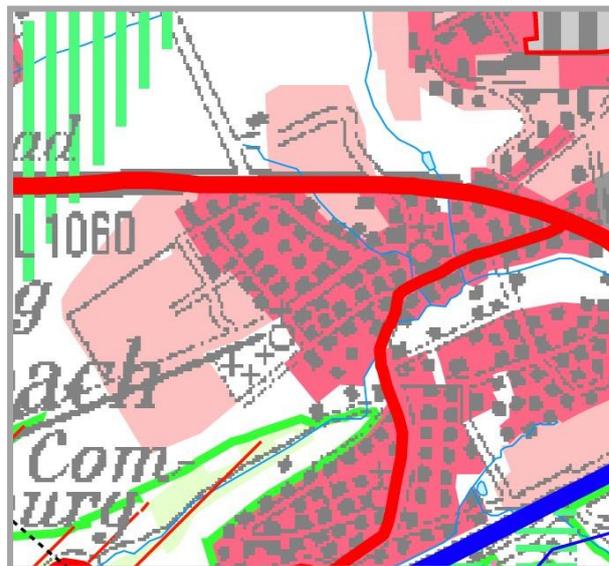


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

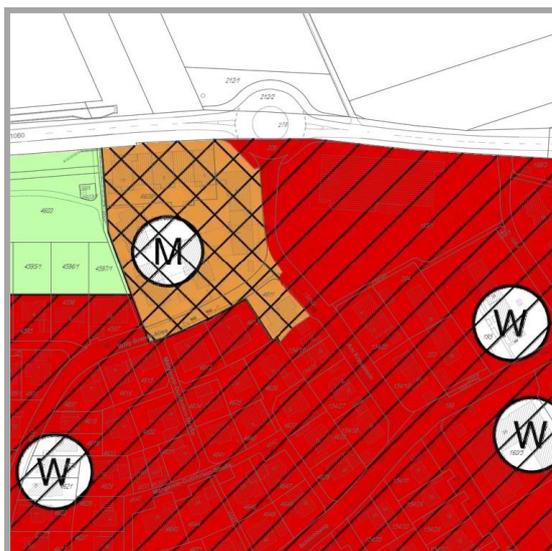


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Schwäbisch Hall, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, weist den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) aus, siehe Bild 3 links. Dies entspricht allerdings bereits nicht mehr der aktuellen Planungssituation. Die geplante Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fügt sich zwar in die Planungssituation ein, ist aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zu berichtigen.

In der Umgebung sind auch im Süden und Osten weitere Wohnbauflächen ausgewiesen, im Westen schließt sich gemischte Bebauung an (M). Im Norden grenzt der planerische Außenbereich mit der Landesstraße L 1060 an das Plangebiet an.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird derzeit insbesondere durch den Bebauungsplan Nr. 0318-03 "Mittelhöhe III" gebildet, der seit 03.06.2004 rechtsverbindlich ist. In dessen Geltungsbereich ist ein Großteil des Geltungsbereichs als Mischgebiet bzw. private Grünfläche ausgewiesen.

Dabei sind auf Grundlage des früheren städtebaulichen Konzepts auf dem zu überplanenden Grundstück nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° mit einer Abweichung von +/- 3° und einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m zulässig. Die angrenzende Landesstraße L 1060, wie auch die Straße „Am Kreuzstein“, sind als öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet, allerdings vollständig ohne begleitende Gehwege, festgesetzt. Die Straße „Am Kreuzstein“ ist über einen Kreisverkehr an die Landesstraße angebunden und übernimmt neben der Erschließung des Plangebiets auch die Funktion als Sammelstraße für den gesamten Bereich „Mittelhöhe“. Die Grundflächenzahl liegt hier bei GRZ 0,6 und die Geschossflächenzahl ist auf 1.200 m² begrenzt. In der Umgebung des Plangebiets gelten neben dem bereits genannten Bebauungsplan im Wes-

ten der Bebauungsplan „Mittelhöhe V – VIII, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 2014 sowie der Bebauungsplan „Mittelhöhe V – VIII, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 2012, welche Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausweisen. Östlich besteht der Bebauungsplan „Beiderseits der Haller Straße, Änderung im Bereich Schlichtweg“, rechtskräftig seit 1991, der dort Wohnbauflächen ausweist, wie die weiteren Bebauungspläne südlich und östlich des Plangebiets.

Nördlich des Plangebiets beginnt der Außenbereich, der hier überwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit Acker und Grünland dominiert wird.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ebenso wenig betroffen, wie FFH-Gebiete oder der landesweite Biotopverbund. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt erst in größerer Entfernung südlich des Stadtteils Hessental.

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist Teil der Erweiterung des Stadtteiles Hessental im Bereich des Gewanns „Mittelhöhe“, im Anschluss an die ehemaligen „Dolan Barracks“. Der Siedlungsbereich von Hessental ist dabei auch bereits nördlich und westlich des Geltungsbereichs durch Wohnbebauung erweitert worden.

Bestand innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet besteht bereits ein Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² und den zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplatzflächen. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine Lärmschutzwand, die auch in den Lidl-Markt integriert ist bzw. im nordöstlichen Bereich ein Lärmschutzwall mit entsprechenden Begrünungen. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Verbindung zwischen der Straße „Am Kreuzstein“ und dem Schlichtweg herstellt und mit einer Breite von 2,30 m ausgebaut ist. Das Gelände ist im Zuge der Bebauung bereits weitgehend eingeebnet, zum Fuß- und Radweg besteht aber eine ca. 1,00 – 1,50 m hohe Böschung.

Bestand außerhalb des Plangebiet

In der Umgebung befindet sich nördlich die Bühlertalstraße / L 1060, welche Schwäbisch Hall und Ellwangen miteinander verbindet und eine wesentliche Erschließungsstraße für den Stadtteil Hessental darstellt. Von dieser zweigt nordwestlich des Plangebiets durch einen Kreisverkehr die Straße „Am Kreuzstein“ ab, welche westlich entlang der Gebietsgrenze verläuft und dieses auch erschließt. Die Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,25 m ausgebaut und weist teilweise beidseitig, teilweise einseitig einen Gehweg mit ca. 1,50 – 2,00 m Breite auf. Westlich, südlich und östlich des Plangebiets besteht überwiegend Wohnbebauung, wobei entlang der Straße „Am Kreuzstein“ auch weitere Einzelhandelsbetriebe zu finden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind dabei insbesondere verdichtete Wohnformen mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Vollgeschossen bzw. östlich die umgenutzten Dolan Barracks, ebenfalls als Mehrfamilienhäuser, zu finden. Im weiteren Umfeld schließen sich dann aber fast ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser an. Nördlich der Bühlertalstraße beginnt der Außenbereich, der sich hier durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen darstellt. Etwas nordöstlich des Geltungsbereichs entsteht derzeit ein neues Wohnbaugebiet, ebenfalls mit Anschluss an die Landesstraße.



Bild 4: Luftbild mit Bestand (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und erhält die Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hessental. Dafür ist vorgesehen, dass die bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden sollen. Neben der neu zu schaffenden Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich werden auch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, soweit erforderlich, an das konkrete Vorhaben angepasst. Damit trägt die Planung auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.
- Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
- Geringfügige Anpassung von Festsetzungen, sofern dies für das konkrete Vorhaben erforderlich ist.

5.1 VORBEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen der Stadt Schwäbisch Hall.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet sowie private Grün- und Verkehrsflächen.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche aber nicht erhöht.

- Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Erhaltung und Modernisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geschaffen wird. Dies dient im Zusammenhang mit den oben genannten Kriterien grundsätzlich der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan und dem Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan werden gemäß § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

5.2 ERSCHLIESSUNG / INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Straße „Am Kreuzstein“, welche in Verlängerung mit der Straße „Landgraben“ als Sammelstraße eine wesentliche Erschließungsfunktion für den Bereich Mittelhöhe übernimmt. Entsprechend ist die Straße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,25 m und teilweise beidseitigen, teilweise einseitigen Gehwegen ausgestattet. Die Straße „Am Kreuzstein“ mündet nordwestlich des Plangebiets mittels eines Kreisverkehrs in die Landesstraße L 1060 und schafft damit auch die Verbindung zum überörtlichen Verkehr. Eine fußläufige Anbindung des Gebiets ist über den südlich im Gebiet bestehenden Fuß- und Radweges, welcher von der Straße „Am Kreuzstein“ zum Schlichtweg vermittelt. Ergänzend wird die Verlängerung des Gehweges auf der Ostseite der Straße „Am Kreuzstein“ zukünftig eine Anbindung der Flächen nördlich der Landesstraße ermöglichen. Hinsichtlich der verkehrlichen Belange wird auch auf die Ausführungen in Kap. 6.2.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Dennoch wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig sind. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap.7.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der bisherigen Mischgebietsflächen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mittelhöhe III“ zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit dem Vorhaben der Firma Lidl.

Die wesentlichen Festsetzungen wurden aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, und nur dort, wo Anpassungen erforderlich sind, sollen diese geändert werden.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die geplante Siedlungsfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ausgewiesen.

Für das SO liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, welches den Umbau und die Anpassung an aktuelle Kundenbedürfnisse eines Einzelhandels-Discounters vorsieht. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung ist in diesem Bereich ausschließlich der Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche und einer Begrenzung des Anteils des Randsortiments auf 15% der Verkaufsfläche sowie der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume und Nebenanlagen und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, usw. zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind nicht vorgesehen. Als zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,45 festgesetzt, was bei der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel auch eine angemessene Grundfläche ermöglicht. Diese darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern Maßnahmen zur Reduzierung der Vollversiegelung ergriffen werden. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die maximale Gebäudehöhe bzw. die maximale Traufhöhe von 7,0 m und die maximale Firsthöhe von 10,5 m definiert, wodurch auch die mögliche Gebäudekubatur entsprechend begrenzt wird. Die zulässigen Höhen beziehen sich auf die im Plan festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-Höhe). Eine geringe Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist, sofern die sonstigen Belange eingehalten werden, für technisch notwendige Aufbauten

usw. begrenzt zulässig. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des Einzelhandelsmarktes in die umgebenden Nutzungen Rechnung getragen werden. Beide Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung des bestehenden Marktgebäudes mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten. Damit ergibt sich aber keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum bereits bestehenden Bauplanungsrecht.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze:

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt im Rahmen einer offenen Bauweise, d.h. unter Einhaltung der erforderlichen Abstände nach der Landesbauordnung, auch Gebäude über 50 m Länge. Um die Belange des Einzelhandels zu berücksichtigen, ist dies grundsätzlich erforderlich. Auch in der Umgebung sind größere Gebäudelängen bereits realisiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Rahmenbedingungen des Gebiets und des bestehenden Bebauungsplanes orientieren. Das Baufenster hält dabei ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu den Nachbargrundstücken ein und ermöglicht geringfügige Erweiterungen des Bestandsgebäudes. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Hinblick auf die Nutzung für Einzelhandel nicht erforderlich und entsprechend auch nicht zulässig, während offene Stellplätze im Sondergebiet allgemein zugelassen werden, was auch der Bestandssituation entspricht.

Leitungen / Leitungsrechte:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets und die umgebende Bebauung hier auch eine Verunstaltung darstellen. Für unterirdische Versorgungsleitungen wurden ebenso Leitungsrechte definiert, wie für Entwässerungseinrichtungen des Lidl-Marktes.

Maßnahmen / Pflanzgebote:

Zur Minimierung von möglichen Eingriffen in die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Plangebiet eine Vorsorge zu treffen. Dazu sind Flächen und Maßnahmen vorzuhalten, die mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB minimieren bzw. gänzlich vermeiden und unter den Ziffern 1.10.1 bis 1.10.3 sowie 1.13 und 1.14 des Textteiles beschrieben sind. Durch diese Maßnahmen werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Nr. 1.10.3, 1.13 und 1.14), Boden/Fläche (Nr. 1.10.2), Wasser (Nr. 1.10.1) minimiert. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 5.4 und 6.1 wird verwiesen.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) beziehen. Dieser Maßbezugspunkt ist aufgrund des konkreten Vorhabens auf eine Höhe von 389,90 m ü.NN festgelegt, wobei dieser Wert um 30 cm nach oben oder unten überschritten werden darf. Somit wird eine genaue Definition der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geschaffen.

Flächenbilanz

<i>Gesamtfläche</i>		0,90 ha
<i>Bestand:</i>	- Mischgebietsfläche	0,55 ha
	- Private Grünflächen	0,32 ha
	- Verkehrsflächen	0,03 ha
<i>Planung:</i>	- Sondergebietsfläche	0,67 ha
	- Private Grünflächen	0,18 ha
	- Verkehrsflächen	0,05 ha

5.4 GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und das grundlegende grünordnerische Konzept wurde bereits in den vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Festsetzungen wurden daher im Wesentlichen aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt. Dazu sind SPE-Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken, zur Wiederver-

wendung des Oberbodens und zur insektenfreundlichen Beleuchtung definiert. Ergänzend wird ein Pflanzgebot zur weiteren Begrünung des Grundstücks vorgesehen, bei dem an den jeweils im Lageplan eingetragenen Standorten ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist und es werden Pflanzbindungen zur Erhaltung der bestehenden Grünstrukturen festgesetzt. Hinsichtlich des Bestands wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 und 6.1.2 verwiesen. Weiter sind noch Maßnahmen integriert, die die Eingriffe in die Belange der Umwelt mit ihren einzelnen Schutzgütern minimieren können.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung vorgesehen:

- Maßnahme zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf dem Baugrundstück mittels Regenwassermulden und Regenwasserkanälen. Siehe Ziff. 1.10.1 des Textteils.
- Maßnahme zum Wiederauftrag des für den Bau abgeschobenen Oberbodens auf dem Baugrundstück. Siehe Ziff. 1.10.2 des Textteils.
- Maßnahme zum Schutz von Insekten. Zum Schutz von Insekten sind für die private Beleuchtung der Außenflächen (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Siehe Ziff. 1.10.3 des Textteils.
- Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan zur Randeingrünung des Plangebiets. Dabei sind insbesondere einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Siehe Ziff. 1.13.1 des Textteils.
- Ausschluss von nicht heimischen Nadelgehölzen wie Thuja bei der Bepflanzung des Grundstücks. Siehe Ziff. 1.13.2 des Textteils.
- Pflanzbindungen für Einzelbäume innerhalb des Plangebiets sowie flächenhaft im Bereich der Eingrünung der Lärmschutzwand. Siehe Ziff. 1.14.1 und 1.14.2 des Textteils.
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen. Siehe Ziffer 2.3 des Textteils.

Insgesamt sollen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dazu beitragen, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

5.5 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, von Werbeanlagen sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden hat eine gewichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt von Siedlungsgebieten. Daher sind die Fassaden der baulichen Anlagen feinkörnig zu verputzen und es sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Untergeordnet dürfen hier aber wie bisher auch Verkleidungen aus Metall, Zementfaserplatten und Glas verwendet werden. Generell unzulässig bleiben aber Verkleidungen aus Kunststoff.

Dächer

Dächer sind grundsätzlich sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele und des Vorhabenbezugs nur Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 und 18° zulässig. Dies ist auch im Bestand schon umgesetzt und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsmarkt zweckdienlich und erfüllt die gewünschten Anforderungen an die Gestaltung der Dachlandschaft, auch im Zusammenhang mit den umgebenden Wohngebieten.

Bezüglich der Dachdeckung sind reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, hier nicht zulässig. Die weiteren Festsetzungen zur Farbe der Dachdeckung sind nicht verändert.

Für Dachaufbauten sind nur Festsetzungen bezüglich Solaranlagen und deren Höhe und Abstand zur Attika getroffen. Alle anderen Arten von Dachaufbauten sind mit Ausnahme der technisch notwendigen Anlagen damit nicht zulässig.

Werbeanlagen

Regelungen für Werbeanlagen sind bei Einzelhandelsvorhaben sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen. Ferner dürfen sie nicht oberhalb der Traufkante angebracht und höher als 2,50 m sein. Weiterhin dürfen Werbeanlagen auf maximal zwei Fassadenseiten nur 2/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen. Werden diese Werbeanlagen angeleuchtet oder sind selbstleuchtend darf die Werbeanlage lediglich 1/3 der Gebäudeseite oder maximal 7,0 m bei längeren Gebäudeseiten beanspruchen. Zulässig sind 3 Plakatierungsflächen pro Fassadenseite mit Ausnahme der Nordseite, 3 Fahnen und eine freistehende Werbeanlage als Pylon / Stele mit einer maximalen Höhe von 8,5 m und einer maximale Breite von 2,5 m sowie einer Werbefläche von max. 6,5 m².

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziff. 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Damit sollen die Belange der Öffentlichkeit und von Natur und Umwelt besser gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen ebenfalls zu einer positiven Gestaltung des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedigungen getroffen.

Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind. Steinschüttungen oder Schottergärten mit einzelnen standortfremden Pflanzungen sind dort nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Hinsichtlich des relativ ebenen Plangebiets reicht dies zur Geländemodellierung aus. Einfriedigungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel in Verbindung mit der Wirkung der Einfriedigungen auf den öffentlichen Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Drahtzäune bis 1,00 m Höhe mit davor liegender Heckenpflanzung, als Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Struktur bis 1,00 m Höhe oder als Heckenpflanzung bis 1,50 m Höhe zulässig. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der Topographie sind Stützmauern aus gestalterischen Gründen nur bis maximal 0,80m Höhe zulässig. Die Stützmauern sind jedoch durch die Verwendung von Natursteinen oder durch Begrünen in die Umgebung zu integrieren.

Weiter werden im Textteil noch einige Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil unter Ziffer 5.0 entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Wie bereits in Kap. 5.1 dargelegt ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Damit kann das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt werden und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Der Planungsraum gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur „Haller Bucht mit Rosengarten“, das wiederum zur Hohenloher und Haller Ebene als Teil der Südwestdeutschen Schichtstufenlandschaft gehört. Landschaftsform und -charakter sind geprägt durch die große

Stufenrandbucht zwischen Waldenburger und Limpurger Bergen sowie dort von den geologischen Schichten des Gipskeupers. Dabei schneidet der Kocher tief in den oberen Muschelkalk ein, ansonsten ist die Landschaft durch flache Mulden zwischen niedrigen Rücken gekennzeichnet. Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Waldgersten-Buchen-Wald zugeordnet werden, der insbesondere durch Arten wie Rotbuche, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche und Vogelkirsche in der Baumschicht sowie durch Arten wie Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster und Echter Hundsrose in der Strauchschicht geprägt ist.

Weiter wird auf die Bestandsbeschreibung in Kap. 4.0. verwiesen. Der Einzelhandelsmarkt mit Nebenanlagen und Stellplatzflächen besteht bereits. Ebenso sind anteilige Flächen, insbesondere entlang der Lärmschutzwand, bereits begrünt. Eine straßenbegleitende Begrünung entlang der Straßen ist ebenfalls bereits vorhanden. Insgesamt ist die Artenvielfalt dennoch als gering einzustufen. Außerhalb des Gebiets im Bereich der bestehenden Wohnbaugebiete und umgebenden Straßen sind ebenfalls versiegelte und teilversiegelte Flächen zu finden. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bestehen keine höherwertigen, naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb von Flächen des landesweiten Biotopverbunds.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhangs IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen. Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die vorhandenen Strukturen keine Hinweise auf artenschutzrechtlich zu beachtende Belange ergeben haben bzw. das Vorhaben mit Umbau des bestehenden Marktes keine signifikanten Auswirkungen auf schutzwürdige Arten hat. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist insgesamt gering, da nur wenige, eher junge Gehölze und Bäume vorhanden und größere Teile des Plangebiets bereits vollständig versiegelt sind. Das Plangebiet, wie auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage innerhalb bzw. am Rand eines bestehenden Siedlungsbereichs für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Auch in der unmittelbaren Umgebung gibt es kaum nutzbare Strukturen oder hochwertige Habitats für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere / Pflanzen ist daher gering einzustufen.

Schutzgut Boden / Fläche

Das nur schwach geneigte Gelände ist Teil der hier nur leicht gewellten Landschaft. Die Böden sind als Pelosole aus Gipskeuper-Tonfließerde einzuordnen, deren Bodenfunktionen im Gesamten mittel einzustufen sind und insbesondere als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch zu bewerten sind. Das Plangebiet ist allerdings bereits vollständig bebaut und genutzt. Entsprechend sind die Bodenfunktionen hier nur noch in den unversiegelten Bereichen gegeben. Eine Um- und Weiternutzung bestehender Bebauung führt zu keinerlei Flächenverlusten. Somit ist die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden daher insgesamt als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der natürliche Abfluss würde in Richtung Süden zum Waschbach erfolgen, das Gelände ist aber für den Nutzungszweck bereits weitgehend eingeebnet und an die örtliche Entwässerung im Trennsystem angeschlossen. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der geologischen Vorbedingungen und der bereits versiegelten Flächen hier als vernachlässigbar einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser ist daher als gering einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Klima und die Luftqualität sind unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand, der derzeit noch von großen Freiflächen und einer gewissen Randlage zur überwiegend freien Landschaft geprägt ist, nur bedingt belastet, wenngleich die Verkehrsbelastungen auf der Landes-

straße auch eine Luftverschmutzung ins Gebiet tragen. Dennoch ist die Durchlüftung auf der Hochebene gut gewährleistet. Im Zusammenhang mit der Topographie, der Lage auf der Hochebene sowie der Lage im Siedlungsrandbereich mit bestehender Bebauung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftbahnen betroffen, der Luftaustausch und die Durchlüftung sind weitestgehend gewährleistet. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist gegenüber der Planung insgesamt als gering einzuschätzen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs Mittelhöhe und ist durch die umliegenden, weitgehend bereits bebauten Bereiche geprägt. Der bestehende Einzelhandelsmarkt ergänzt dabei die Siedlungsstruktur der Umgebung mit gemischter Bebauung und Wohnbebauung. Damit sind klare Bezüge zum besiedelten Bereich vorhanden, die im Zusammenhang mit der Topographie und dem landschaftlichen Gesamtraum für keine wesentlichen Auswirkungen der Planung sorgen.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets nicht bzw. nur unwesentlich betroffen.

Daher ist für das Gebiet im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung nur eine sehr geringe Empfindlichkeit festzustellen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur Erhaltung und zukunftsfähigen Aufstellung des Einzelhandelsmarktes hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Erhaltung von Arbeitsplätzen und eines Marktes für die Nahversorgung überwiegend positive Auswirkungen. Immissionen durch Lärm, Abgase und Verkehr, die auf das Plangebiet einwirken, sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel nicht planungsrelevant. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ist daher gering einzustufen.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der geplanten Nutzung nicht betroffen. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im Zusammenhang mit seinen in Kap. 5 dargelegten Festsetzungen zu geringfügigen Konflikten bei den einzelnen Belangen führen. Unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich und der bisher zulässigen und realisierten Nutzung sind aber keine großen Veränderungen bei den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Dabei muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des Flächen sparenden Bauens und den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene innerörtlichen Flächen und Baulücken einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung.

Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Wie bereits oben ausgeführt sind wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht zu erwarten. Wertvolle Vegetationsbestände sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet, als auch die nähere Umgebung sind aufgrund der Lage am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches des Stadtteiles mit größtenteils intensiver Nutzung für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden sind. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten sollen. Dabei sind mittel- bis großkronige Laubbäume zur Durchgrünung zu erhalten bzw. zu pflanzen. Im Übergang zur Landesstraße ist die bestehende Eingrünung der Lärmschutzwand mittels Pflanzbindung zu erhalten. Siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen zu den grünordnerischen Maßnahmen in Kap. 5.4.

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung zweckgebundene Nutzungsmöglichkeiten, so dass den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen wird. Der bereits bestehende Markt kann zukunftsfähig genutzt werden und dadurch können langfristig weitere Bauflächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Maßnahmen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Dabei sind gemäß Textteil Nr. 1.10.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederverwertung des Oberbodens zu treffen. Der Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst ortsnah (bestenfalls auf dem jeweiligen Baugrundstück) wieder einzubauen.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung eine neutrale Bilanz. Der Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der gleichbleibenden Planungssituation nicht erhöhen. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen, kann dieses dem Wasserkreislauf auch wieder unmittelbar zugeführt werden. In bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen.

Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung ebenfalls keine Verschlechterung, da die wesentlichen negativen Wirkungen durch Bebauung bereits erfolgt und durch Pflanzungen oder sonstige Ausgleichsmaßnahmen bereits kompensiert sind. Wie bereits beim Schutzgut Wasser beschrieben, ergeben sich aber keine signifikanten Änderungen des Versiegelungsgrades und der Baumasse. Auch der zu erwartende Verkehr im Zusammenhang mit einer Einzelhandelsnutzung ist bereits im Bestand gegeben. Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Durchgrünung des Plangebiets wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Plangebiet nicht wesentlich verändert. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft insgesamt berücksichtigt werden.

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert. Durch die geplante Bebauungsplanänderung mit Zulassung eines Sondergebiets aber gleichbleibenden Gebäudehöhen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet und auf seine Umgebung. Die verdichteten Wohnformen der Umgebung stellen dabei deutlich größere Baukörper dar und wirken dadurch als städtebauliche Dominante. Die Belange der Erholung sind ebenso nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet im Siedlungsrandbereich befindet und auf die Naherholungsaspekte der umgebenden Bebauung keine negativen Auswirkungen hat. Damit sind die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der gut durchlüfteten Lage und der bereits bestehenden Verkehrsverhältnisse nicht zu erwarten. Mögliche Lärmbelastungen wurden im Zuge der bisherigen Bauleitplanung ermittelt und entsprechende Maßnahmen wurden im Plangebiet umgesetzt. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand nicht planungsrelevant.

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden konnten und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung aus dem Jahr 2004 keine Defizite entstehen.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 VERKEHR

Im Zuge des Bebauungsplanes „Mittelhöhe III“ wurde auch die verkehrliche Situation mit Anschluss der Straße „Am Kreuzstein“ mittels Kreisverkehr an die Landesstraße L 1060 neu geordnet. Die Straße „Am Kreuzstein“ vermittelt dabei in den Schlichtweg und dient somit als Sammelstraße für den gesamten Bereich „Mittelhöhe“. Die bestehende Zufahrt des Lidl-Marktes liegt in ausreichendem Abstand zum Kreisverkehr ebenfalls an der Straße „Am Kreuzstein“.

Durch den funktionsgemäßen Ausbau der Straßen kann der motorisierte Individualverkehr abgewickelt werden. Durch ein verbessertes Angebot für die Kunden ist zwar im Zuge der Planung mit einer gewissen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, da der Lidl-Markt aber bereits über eine Stellplatzanlage verfügt stellt dieser zusätzliche Verkehr keine wesentliche Belastung für das vorhandene Verkehrsnetz dar.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung ist auch die Anlage eines Gehweges entlang der Straße „Am Kreuzstein“ bis zum Kreisverkehr mit der Landesstraße vorgesehen. Dadurch verbessert sich die bereits gute fußläufige Anbindung des Marktes zusätzlich. Dies dient auch der weiteren Integration des Marktes in das bestehende Umfeld. Der ÖPNV-Anschluss kann über die 100 m südlich des Plangebiets bestehende Haltestelle „Am Kreuzstein“ mit der Linie 1 des Stadtbusses bzw. über die Haltestelle „Willy-Brandt-Allee Nord“ der Linie 2 etwa 100 m westlich des Plangebiets gewährleistet werden.

6.2.2 LÄRM

Grundsätzlich wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, dabei sind insbesondere Lärm aus Straßenverkehr sowie durch die Einzelhandelsnutzung selbst zu nennen. Die Einzelhandelsnutzung hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Marktes keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung. Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Lärmschutzwand als Maßnahme definiert, die auch bereits umgesetzt wurde. Darüber hinaus sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Damit sind die Belange des Lärms in der Planung berücksichtigt.

6.2.3 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben Altlasten oder Altablagerungen bekannt werden, ist die Fachbehörde zu informieren. Im Textteil ist dazu unter Ziff. 5.3 ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange, auch des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen dieser Begründung sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. 5.4 dargestellt. Zusätzlich sind folgende Aspekte zu nennen: Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch Flächen sparende Entwicklung eines Sondergebiets unter Berücksichtigung einer projektorientierten Nutzung ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN, FOLGEVERFAHREN

Im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Schwäbisch Hall ist das Plangebiet enthalten. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Kosten für die Stadt entstehen durch das Vorhaben bei der Erstellung des Gehwegs im Bereich der Straße „Am Kreuzstein“.

Bodenordnende Maßnahmen usw. sind nicht erforderlich.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0183-01/03 „Mittelhöhe III, 2. Änderung“ liegt im nördlichen Randbereich des Stadtteils Hessental. Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der dort bisher Mischgebietsflächen ausweist. Im Hinblick auf die weitere geplante Nutzung ist daher die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird der Bebauungsplan als Verfahren der In-

nenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere Nutzung des Gebiets durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der seinen bisherigen Standort zukunftsfähig aufstellen und die Nahversorgung in diesem Bereich dauerhaft gewährleisten möchte. Dabei werden auch die raumordnerischen Belange eingehalten. Unter diesen Voraussetzungen ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Traufhöhen von maximal 7 m orientieren sich, wie alle Festsetzungen, am Vorhaben sowie am bestehenden Bebauungsplan. Dadurch fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut in die Umgebung ein und die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können nachhaltig berücksichtigt werden.

Da durch das geplante Verfahren eine vorhabenbezogene Nutzung ermöglicht wird, kann der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen dennoch vorgesehen. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften getroffen, um den Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.