Stadt Ingelfingen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„BRETER - 4. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 18.07.2023 erg.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Innenstadtbereich von Ingelfingen, südlich eines Wohngebietes, liegt ein Lebensmittelmarkt, der sich bereits seit mehreren Jahren am Standort befindet und unter anderem der Nahversorgung der Bevölkerung dient. In das Gebäude des Lebensmittelmarktes ist ein Backshop integriert.

Der Lebensmittelmarkt hat im Jahr 2000 eröffnet und weist inzwischen Modernisierungsbedarf auf. Die Firma Netto Markendiscount AG Co KG möchte daher ihren Markt an der Eichendorffstraße neu errichten / erweitern und somit auch die Verkaufsfläche erhöhen. Statt der derzeit vorhandenen 850 m² Verkaufsfläche sollen 1.125 m² (inkl. Bäckerei) entstehen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO gewertet wird. Dies macht die Ausweisung eins Sondergebiets erforderlich.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung soll die verbrauchernahe Versorgung gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden. Zudem wird die Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich verbessert.

Das Vorhaben liegt u.a. innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breter“ (genehmigt am 26.10.1965). Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung ist nicht mit der geplanten Nutzung vereinbar. Dieser Umstand macht die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um die gewünschten Planungen baurechtlich zu ermöglichen, ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll so festgesetzt werden, dass die Baukörper gemäß der vorliegenden Planung realisiert werden können und durch die Anordnung und Höhe der baulichen Anlagen die Lage und Bedeutsamkeit des Gebietes definiert wird. Eine Orientierung an dem vorhandenen Bebauungsplan und der Umgebung findet statt.

In der Folge hat der Gemeinderat am 20.07.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften zu fassen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Da die Anforderungen des §13a BauGB erfüllt sind, wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,44 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das innerstädtische Plangebiet wird bereits durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Daher handelt es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 4.400 m². Damit liegt die Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²).

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann daher angewendet werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes sieht eine Vorprüfung des Einzelfalls vor bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m². Dies ist durch die Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der geplanten Supermarkterweiterung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind, die nach § 3c UVPG die Durchführung einer UVP erforderlich machen würden (siehe Kapitel 7.2).

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher nach aktuellem Kenntnisstand angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Es ist derzeit vorgesehen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2.3 **Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB** (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und versiegelt und die Bauvorhaben wurden im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breter“ bzw. „Obere Au“ genehmigt. Damit wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde erstellt (siehe Kapitel 7.1). Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken, 2020, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, ist die Stadt Ingelfingen als Kleinzentrum dargestellt. Hierzu heißt es im Regionalplan, Kapitel 2.3.4 Kleinzentren: „Als neues Kleinzentrum wird Ingelfingen festgelegt. Ingelfingen liegt mit 5.901 (Stand 01.01.2004) Einwohnern zwar unter dem Schwellenwert von 8.000 Einwohnern des Landesentwicklungsplan 2002, Ingelfingen liegt aber im dünn besiedelten Ländlichen Raum. Ingelfingen ist zusätzlich insbesondere als Arbeitsort von übergemeindlicher Bedeutung. Bei ca. 3.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Ort (davon ca. 1.500 im Dienstleistungsbereich) kommen ca. 2.300 aus anderen Gemeinden. Der Einzelhandelsbesatz ist voll ausgeprägt. Ingelfingen ist Sitz einer Hauptschule, verfügt zur Zeit über Hallenbad, Stadtbücherei, 4 Ärzte, 2 Zahnärzte, Apotheke, Notar, Sportplätze, Tennisplätze (2 in der Halle) und ca. 175 Gästebetten. Ingelfingen wird deshalb auf Grund seiner Ausstattung als Kleinzentrum festgelegt.“ Ergänzend heißt es hierzu: „Die Ausweisungen der Kleinzentren Ingelfingen und Pfedelbach sind von der Verbindlichkeit ausgenommen.“

Ingelfingen liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/ Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim. Ingelfingen (Kernort) ist zudem als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) aufgeführt.

Das bereits bebaute Plangebiet ist im Regionalplan als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Nördlich grenzt „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ an. Südlich des Plangebietes liegt mit der Künzelsauer Straße (L 1045) eine Straße für den überregionalen Verkehr.

In seinem Schreiben vom 19.04.2021 führt der Regionalverband Heilbronn-Franken unter anderem aus: „[…] Für den Einzelhandelsbetrieb, der mit rd. 1.075 m² Verkaufsfläche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist, ist ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Wir gehen vorliegend davon aus, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten sind, sodass einer entsprechenden Bauleitplanung keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.“

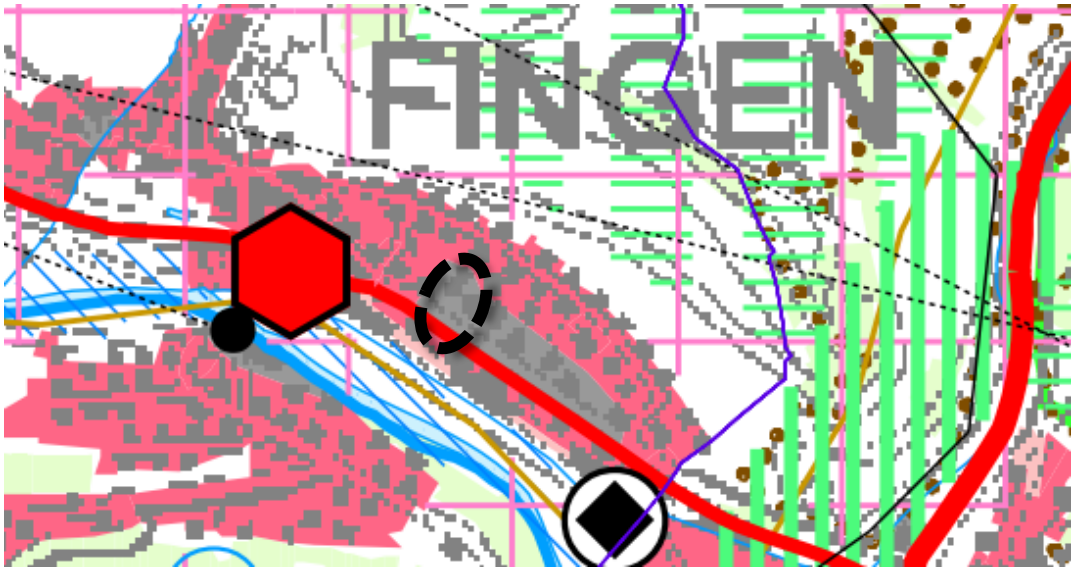

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung“

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtsverbindlichen 6. Fortschreibung - Gewerbe des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich, außerhalb des Plangebietes liegt eine überörtliche Hauptverkehrsstraße.

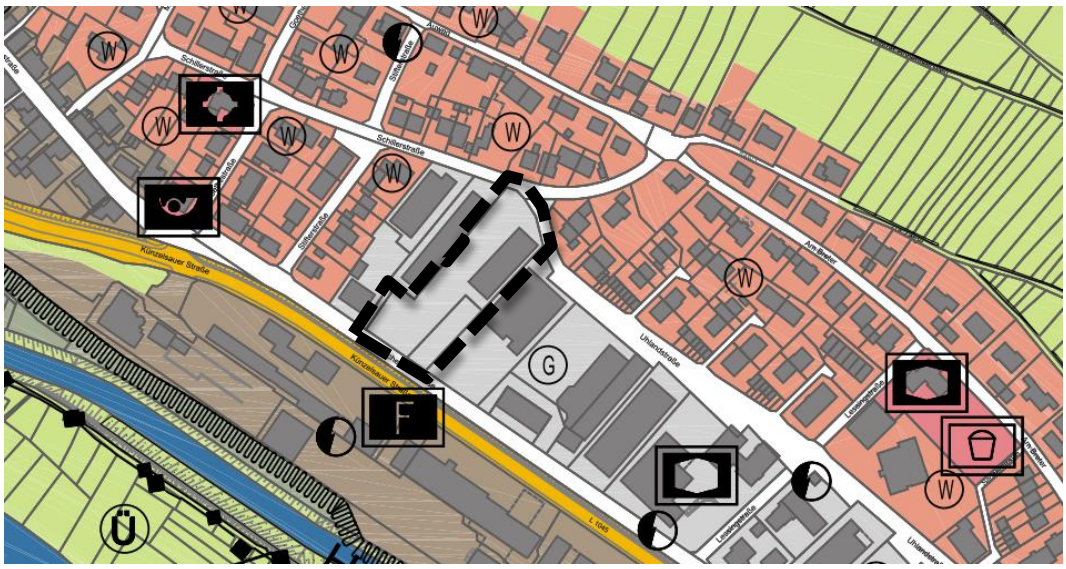

Abbildung 2: Auszug aus der 6. Fortschreibung – Gewerbe des Flächennutzungsplans vom 28.07.2015, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung“

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt. Entsprechende Untersuchungen / Gutachten wurden erstellt (siehe Kapitel 7).

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung“ für diesen Bereich unwirksam werden:

- Bebauungsplan „Obere Au“, genehmigt am 30.08.1957
- Bebauungsplan „Breter“, genehmigt am 26.10.1965

Die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Breter“ und „Obere Au“ grenzen im Plangebiet aneinander.

Der Bebauungsplan „Obere Au“, genehmigt am 30.08.1957, gilt für den westlichen Planbereich. Hierbei setzt der zeichnerische Teil eine Baulinie und einen Vorgartenbereich fest. Für den Bereich zwischen Eichendorffstraße, Schillerstraße, Mörikestraße und der Tischfabrik Schmezer dürfen Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen bestimmt sind. Gewerbliche Betriebsstätten, die keinen Lärm oder erhebliche Belästigungen der Anlieger verursachen, können zugelassen werden, sofern sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinbaren sind. Landwirtschaftliche Gebäude und gewerbliche Betriebsstätten anderer Art sind nicht zulässig. Festgesetzt sind weiterhin eine zweistockige Bebauung (max. 6,50 m) (35 – 38°), ausnahmsweise eine dreigeschossige Bebauung (max. 9,25 m).

Die Änderung des Bebauungsplans „Obere Au“, genehmigt am 12.07.1960, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Breter“, genehmigt am 26.10.1965, setzt für das östliche Plangebiet eine Baugrenze fest, einen Vorgartenbereich (nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bauverbot)) sowie im nordöstlichen Bereich eine öffentliche Fläche mit Schutzbepflanzung (öffentliche Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf). Südlich und nördlich schließen Verkehrsflächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2, zwei Vollgeschossen (max. 6,0 m) (ausnahmsweise 4 Vollgeschosse für Büro- und Verwaltungsgebäude (11,20 m)) sowie Sattel-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 25-30° festgesetzt.

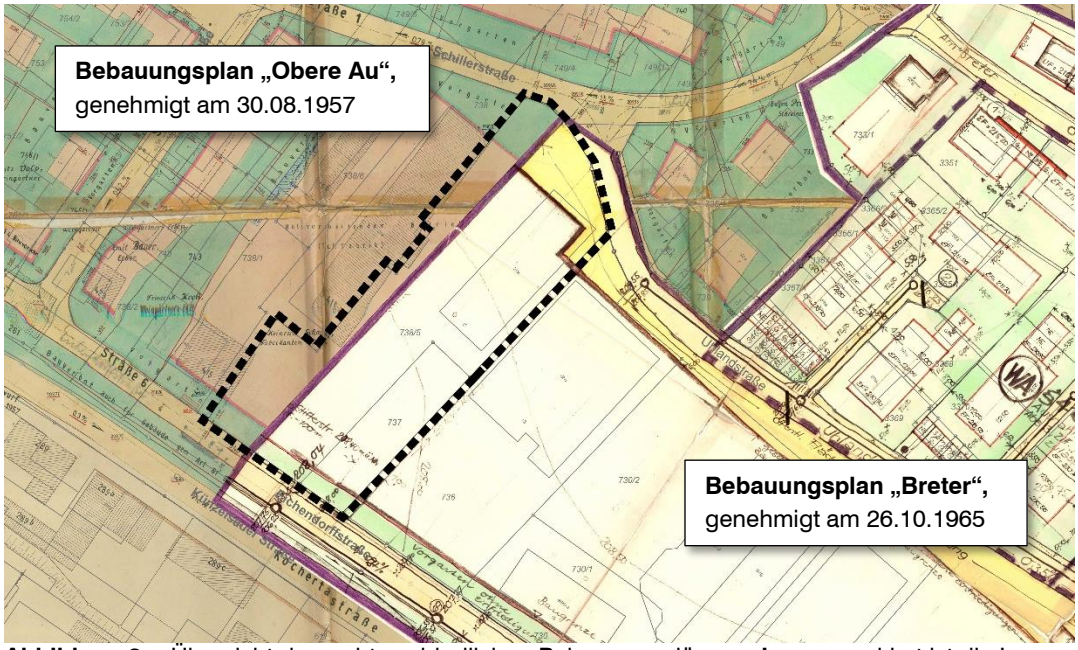

Abbildung 3: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung“

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Mit sechzehn weiteren Gemeinden gehört die Stadt Ingelfingen dem 1973 gebildeten Hohenlohekreis an. Der Hohenlohekreis gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart des Landes Baden-Württemberg. Ingelfingen bildet mit der Stadt Künzelsau eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Aufgabe der gemeinsamen Flächennutzungsplanung.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Ingelfingen, nördlich der Eichendorffstraße bzw. der Künzelsauer Straße (L 1045).

4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet (Flst. Nr. 737, 738/5) befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Netto) mit Backshop und zugehörigen Stellplätzen.

Der Einzelhandelsmarkt wird hauptsächlich von Süden über die Eichendorffstraße erschlossen. Im Norden ist eine kleine Grünfläche mit Baum- / Strauchbestand vorhanden.

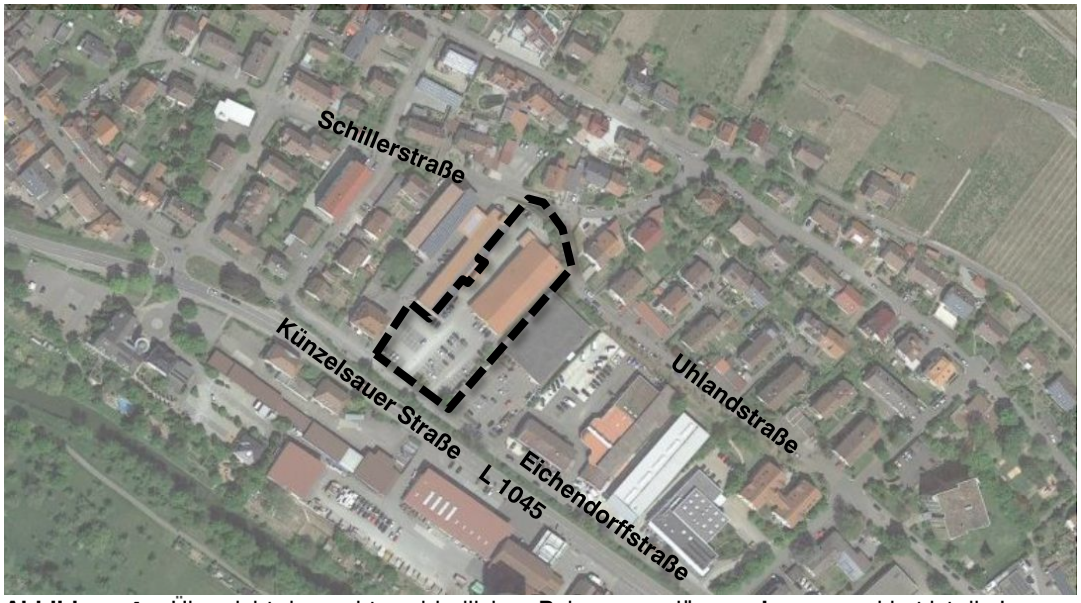

Abbildung 4: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung“

4.3 Bestand außerhalb des Plangebietes

Direkt an das Plangebiet schließen mit der Uhlandstraße im Norden und der Eichendorffstraße sowie der Künzelsauer Straße / L 1045 im Süden Verkehrsflächen an. Weiter im Norden befindet sich ein Wohngebiet. Weiter im Süden sowie im Osten und Westen schließen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen, jedoch auch Misch- und Wohnnutzungen an.

4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wasserschutzgebiete) vorhanden.

4.5 Gewässer / HQ 100 / Hochwasser

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m der Kocher (Gewässer I. Ordnung). Ebenfalls südlich liegt mit einer Entfernung von ca. 110 m der EVS-Kanal (Gewässer II. Ordnung, von wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Weiter entfernt liegt der Deubach.

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb eines Bereichs, der bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt wird (HQ 100) und somit gem. § 76 WHG i.V.m. § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der ganz im Norden liegende Planbereich liegt innerhalb eines HQ extrem.

Die Überschwemmungstiefen liegen bei einem HQ 100 im Plangebiet bei 0,5 m bzw. 1 m, vereinzelt bei 1,5 m. Der Wasserspiegel des HQ 100 liegt im Plangebiet bei 208,9 m ü. NHN, der des HQ extrem bei 210,7 m ü. NHN (gem. LUBW, Stand: 11/2022).

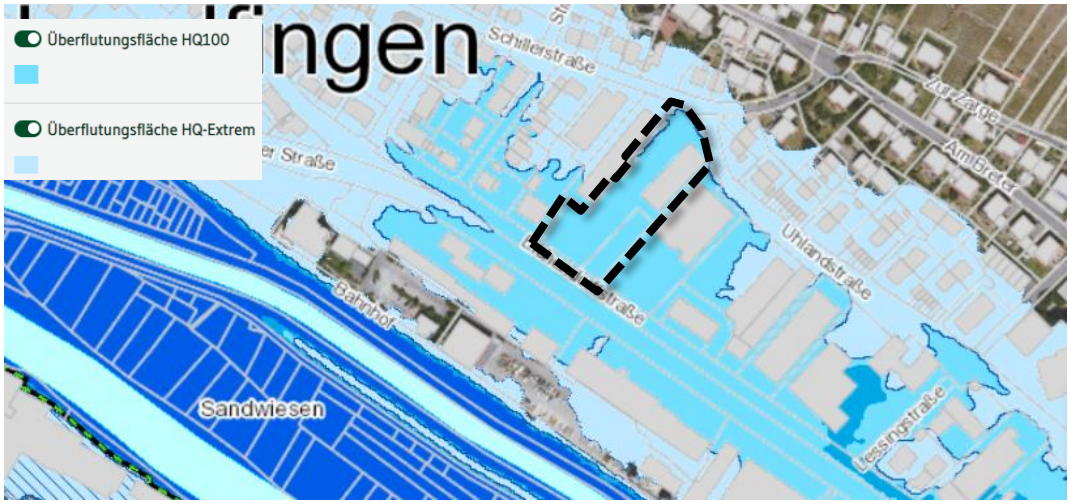

Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, zugegriffen am 06.07.2021), **schwarz** markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Breter – 4. Änderung“

Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für nahezu das gesamte Plangebiet ein mittleres Risiko für das Schutzgut „Wirtschaftliche Tätigkeit“ eingestuft. Die wirtschaftlichen Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser auf Produktionsstätten, Lager usw.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG gilt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Maßgaben werden in einem Gutachten zum Bebauungsplanverfahren abgehandelt (siehe auch Kapitel 7.5).

Ergänzend wird ausgeführt: Eine Anhebung der EFH oberhalb des Wasserstandes des HQ100 sowie eine damit einhergehende Erhöhung des Geländes – wie zunächst vorgesehen – soll nun in der konkreten Vorhabenplanung nicht erfolgen, um keinen übermäßigen Retentionsraumverlust zu erzeugen. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll auf der Höhe der aktuellen EFH bleiben.

Bei dem Eintreten eines HQ100 ist es im Zuge der aktuellen Vorhabenplanung vorgesehen, dass Räume geflutet werden („Nachgeben“). Die Vorhabenplanung soll hierauf ausgelegt werden. D.h. alle sensiblen Anlagen (Elektroinstallationen, Technikraum, allgemeine Lagerung, Heizung, Kühlung etc.) werden entsprechend errichtet, so dass im Hochwasserfall das eindringende Wasser keine großen Sachschäden oder einen längerfristigen Betriebsausfall bedingen. Unterhalb der HQ100-Linie werden keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. technische Anlagen installiert.

Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen dieser Vorgehensweise nicht im Wege.

4.6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 737, 738/5.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage in Ingelfingen (Hauptort), innerhalb eines vorrangig durch großkubaturige Gewerbebauten geprägten Bereich. Das Plangebiet ist im Süden geprägt durch die Landesstraße (L 1045) / Künzelsauer Straße und im Norden durch den Übergang in die kleinteiligere Wohnbebauung. Im Plangebiet selbst sowie der direkten Nachbarschaft sind zudem die umfangreichen Parkierungsflächen der Einzelhandelsbetriebe städtebaulich augenscheinlich.

5.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Im Plangebiet auf Flst. Nr. 737 und 738/5 befindet sich derzeit bereits ein Netto-Einzelhandelsmarkt mit Backshop.

Der Lebensmittelmarkt hat im Jahr 2000 eröffnet und weist inzwischen Modernisierungsbedarf auf. Die Firma Netto Markendiscount AG Co KG möchte daher ihren Markt an der Eichendorffstraße neu errichten / erweitern und somit auch die Verkaufsfläche erhöhen. Statt der derzeit vorhandenen 850 m² Verkaufsfläche sollen 1.125 m² (inkl. Bäckerei) entstehen.

Der Neubau ist mit einem Pultdach (1,5°) für den Hauptbaukörper sowie Flachdächern für den Anbau vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei ca. 6,70 m.

Eine Anhebung der EFH oberhalb des Wasserstandes des HQ100 sowie eine damit einhergehende Erhöhung des Geländes – wie zunächst vorgesehen – soll nun in der konkreten Vorhabenplanung nicht erfolgen, um keinen übermäßigen Retentionsraumverlust zu erzeugen. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) soll auf der Höhe der aktuellen EFH bleiben.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen.

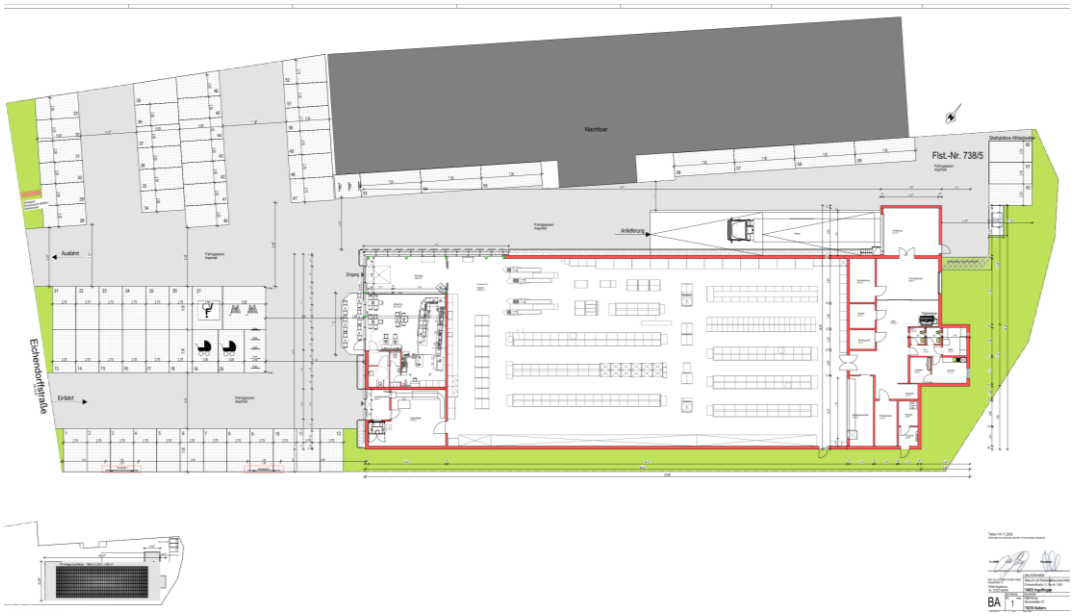

Abbildung 6: Abbruch und Wiederaufbau eines Nettomarktes, Ingelfingen, Erdgeschoss, Dipl.-Ing.-Architekt Christian Keller, 14.11.2022

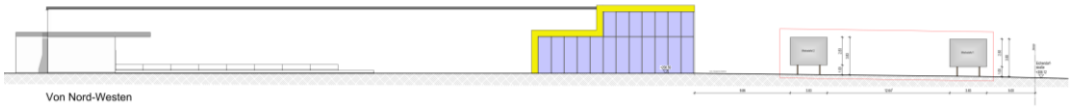

Abbildung 7: Um- und Erweiterungsbau eines Nettomarktes, Ingelfingen, Ansichten/Schnitte, von Nord-Westen, Dipl.-Ing.-Architekt Christian Keller, 14.11.2022

Abbildung 8: Abbruch und Wiederaufbau eines Nettomarktes, Ingelfingen, Ansichten/Schnitt, von Süd-Westen, Dipl.-Ing.-Architekt Christian Keller, 14.11.2022

Die Stellplatzversorgung soll weiterhin im Plangebiet stattfinden. Die Aufteilung bleibt vorhanden, es soll lediglich der bestehende, stark beschädigte Belag der Fahrbahngassen erneuert werden.

Ein Eingriff in den Grünbestand im Norden des Plangebietes findet durch den Neubau nicht statt. Dieser ist durch eine Pflanzbindung gesichert.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Stadt Ingelfingen ist über die Landesstraße L 1045 bzw. über die Bundesstraße B 19 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird von Süden über die Eichendorffstraße und von Norden über die Uhlandstraße erschlossen. Der Besucherverkehr soll, wie im derzeitigen Bestand auch, über die Eichendorffstraße abgewickelt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung findet, wie derzeit auch, über den vorhandenen Mischwasserkanal statt. Der Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen besteht bereits.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Ingelfingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Artenschutz, Schall und Hochwasser zu beantworten bzw. zu prüfen. Auf die ausführlichen Gutachten und Untersuchungen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung“ wurde eine „Relevanzprüfung zum Artenschutz, Bebauungsplan ‚Breter – 4. Änderung‘, Stadt Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Küpfer, Nürtingen, 11.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Im Fazit, Kapitel 7, wird darin folgendes ausgeführt:

„Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen der der Vögel und Fledermäuse im Gehölz Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Artengruppen erst anhand zusätzlicher Daten nicht nötig, das diese Gehölze nicht vom Bauvorhaben betroffen sind.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten. Auch die Änderung der Bebauung macht keinen Unterschied zu den Untersuchungsergebnissen.“

7.2 Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 3 zum UVPG zu berücksichtigen.

Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes sieht eine Vorprüfung des Einzelfalls vor bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².

Im Zuge des Bebauungsplans „Breter – 4. Änderung“ wurde daher eine „Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG, Bebauungsplan ‚Breter – 4. Änderung‘, Stadt Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 06.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Die Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit (Kapitel 5):

„Mit der geplanten Supermarkterweiterung sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die nach § 3c UVPG die Durchführung einer UVP erforderlich machen würden.“

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen und zu bewerten. Dazu wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan ‚Breter – 4. Änderung‘, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 14. März 2023“ erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend (entsprechend S. 17 des Gutachtens):

„Schallimmissionen und Beurteilungswerte

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum sicher - um mindestens 6 dB(A) - <u>unter</u>schritten. Die Schallimmissionen sind damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten.

Die im Plangebiet vorgesehenen/zulässigen Nutzungen sind damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar.“

7.4 Hochwasser

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Lage in einem Hochwassergebiet (HQ 100) „Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24. April 2023“ erstellt. Auf diese wird verwiesen. Der Bericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7.5 Einzelhandel

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Ingelfingen wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 27.03.2023“ erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Gutachten heißt es in Kapitel VI Zusammenfassung:

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrations-gebot	▰ Bei dem zur Erweiterung geplanten Netto-Markt handelt es sich eindeutig um einen Betrieb, der als Grundversorger einzustufen ist. ▰ In Ingelfingen wird die Grundversorgung aktuell durch den bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter gewährleistet, der jedoch Modernisierungsbedarf aufweist. ▰ Das Erweiterungsvorhaben fügt sich in der geplanten Dimensionierung (rd. 1.125 m² VK) eindeutig in die Entwicklungspotenziale der Stadt Ingelfingen ein. Im vorliegenden Fall greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Sofern der Absatz des großflächigen Netto-Marktes nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht (vgl. hierzu Kongruenzgebot) ist das Vorhaben auch im Kleinzentrum Ingelfingen zulässig.
Integrations-gebot	▰ Der Standort befindet sich in einer Lage mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug in zwei Himmelsrichtungen. ▰ Auch siedlungsstrukturell ist der Standort durch seine Lage innerhalb der Kernstadt als integriert zu bewerten. ▰ Es besteht sowohl fußläufig als auch per Fahrrad und ÖPNV (Bus) eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile. Insgesamt handelt es sich bei dem Netto-Standort um den Einzelhandels- und Nahversorgungschwerpunkt von Ingelfingen, der sowohl siedlungsstrukturell als auch städtebaulich als integriert zu bewerten ist. Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt.
Kongruenzgebot	▰ Das Einzugsgebiet des Netto-Standortes bleibt auch nach Erweiterung zwecks Modernisierung auf die Stadt Ingelfingen begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. ▰ Basierend auf der Umsatzprognose bleibt festzuhalten, dass ein Umsatzanteil von rd. 90 % aus der Stadt Ingelfingen selbst stammt. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird damit eindeutig eingehalten. Der Vorhabenstandort bleibt in seiner Versorgungsfunktion auf die örtliche Versorgung abgestimmt. Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden erfüllt. Damit wird auch die Ausnahmeregel des Konzentrationsgebotes durch die Planung erfüllt; in Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht.

Beeinträchtigungs-verbot	▰ In Ingelfingen ist eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen auszuschließen. Vielmehr wird mit dem modernisierten und erweiterten Netto-Markt eine zeitgemäße Grundversorgung für die wachsende Bevölkerung langfristig gesichert. ▰ Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umverteilungseffekte mit durchschnittlich ca. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Diese Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Die geringe Umsatzumverteilung erfolgt als Kaufkraftrückholung. ▰ Die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte im Nichtlebensmittelbereich sind marginal und verteilen sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Lebensmitteldiscounter“

Innerhalb des Plangebietes soll der bestehende Netto-Lebensmitteldiscounter abgerissen und neugebaut werden. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von ca. 850 m² auf ca. 1.125 m² (inkl. Bäckerei) erweitert werden.

Durch die Erweiterung überschreitet der Lebensmitteldiscounter die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ist daher getroffen, um die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen.

Der Netto-Markt ist der einzige größere Lebensmittelanbieter in Ingelfingen. Der Standort ist als langjährig etablierte Nahversorgungslage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zu charakterisieren. Somit kommt der Modernisierung eine hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung zu.

Eine entsprechende „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 27.03.2023“ wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flst.-Nr. 738/5 und 737 wurden durch die Vereinigungsbaulast (vom 24.04.2023) vereinigt.

Unzulässig im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung). Werbeanlagen im Plangebiet sollen lediglich dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie weiteren / untergeordneten Nutzungen vorbehalten sein. Daher und aufgrund der städtebaulich markanten Lage werden Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der aktuellen Bebauung, der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Ebenfalls berücksichtigt wurden die Nähe zum Stadtzentrum sowie die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird der gemäß § 17 BauNVO Orientierungswert für Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) ermöglicht.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 0,9 ist u.a. im Vorhaben begründet und ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Grundstücks. Bei einer solch besonderen innerstädtischen Lage, wo durch die Nutzungen aus Parkierung, Andienung und überbauter Fläche eine intensive Flächenausnutzung unabdingbar ist, ist das Überschreiten der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nach § 19 Abs.4 BauNVO städtebaulich vertretbar. Es ist von keinen negativen Umweltauswirkungen auszugehen, da die Fläche bisher auch nahezu vollständig versiegelt ist.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der aktuellen sowie der geplanten Bebauung. Berücksichtigt wurden zudem die funktionalen Anforderungen an Lebensmittelmärkte sowie die städtebauliche Situation.

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe resultiert zum einen aus der konkreten Vorhabenplanung und zum anderen aus der topographischen Situation bzw. aktuellen Höhenlage des Plangebietes. Aufgrund des HQ100 wird somit einer Anhebung / Veränderung der Topographie entgegengewirkt.

Die EFH ist in gewissem Umfang variabel festgesetzt. Die Maßgaben des Hochwasserschutzes, z.B. die Anbringung von sensiblen Anlagen oberhalb der Überflutungshöhe, müssen dennoch eingehalten werden. Nach aktueller Abstimmung wäre dies in Bezug auch das Vorhaben möglich.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da Einzelhandelsmärkte dieser Kategorien eine bestimmte Gebäudekubatur erfordern. Diesem wurde hier Rechnung getragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich u.a. am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breter“, genehmigt am 26.10.1965. Berücksichtigt werden jedoch auch die Vorhabenplanung.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums und die Verkehrssicherheit weniger und sind daher im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen dagegen sollen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, die zudem ausreichend großzügig festgesetzt ist.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Die Ausnahmen sind getroffen, um die sinnvolle und reibungsfreie Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die für den Ablauf relevanten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platzieren zu können.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit sowie der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. De vorhandene Erschließungssituation des Plangebietes sowie der Umgebung wird abgebildet.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Stärker genutzte Flächen sollen jedoch wasserundurchlässig ausgeführt werden.

A6.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den

atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Eingrünung inkl. Einzelbäume

Das Plangebiet ist im Norden durch verschiedene Grünstrukturen wie Bäume und Sträucher eingegrünt. Diese sollen u.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten werden.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A7.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang (pz) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die städtebauliche Qualität und die nachbarlichen Belange. Zudem werden die funktionalen Ansprüche des geplanten Vorhabens berücksichtigt.

Dachdeckung

Eine Dachbegrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen und energetischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die innerstädtisch markante Lage sowie die unmittelbar angrenzenden Haupterschließungsstraßen bedingen eine Regelung für Werbeanlagen, da diese sehr stadtbildprägend sind. Die Festsetzungen treffen Regelungen zur Anzahl, Lage und Fläche sowie Gestaltung und Leuchtdichte der Werbeanlagen um sie verträglich ins städtebauliche Erscheinungsbild zu integrieren. Berücksichtig wurden zudem die Anforderungen der zukünftigen Marktbetreiber an Werbeanlagen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Verkehrsteilnehmer (Straßenverkehr) werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,44 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sondergebiet	ca.	4.430 m²
davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	ca.	3.540 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz. Die Grundstücke werden vereinigt.

Die Erschließung ist durch die „Eichendorffstraße“ sowie die „Uhlandstraße“ gesichert. Es fallen daher keine weiteren Erschließungskosten an. Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier derzeit kein weiteres Verfahren anzustreben.

Die bestehenden Baulasten wurden hinsichtlich der neuen Planung angepasst und mit einer Baulast-Übernahmeerklärung vom 24.04.2023 übernommen.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flst.-Nr. 738/5 und 737 wurden durch die Vereinigungsbaulast (vom 24.04.2023) vereinigt.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan wird die zukünftige Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts ermöglicht.

Dadurch kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und der Standort in innerstädtischer Lage gestärkt werden.

Ingelfingen, den

……

Michael Bauer,

Bürgermeister