

LANDKREIS CALW

Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold
GEMARKUNG SIMMERSFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„INTERKOM Enz-Nagold –
Sondergebiet NETTO-Markt“

in Simmersfeld
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinhold-nöther
freie stadtplanerin

10. Dezember 2018

Inhalt

	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Raumordnerische Bewertungskriterien.....	4
2.2	Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“.....	4
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
3.	Beschreibung des Plangebietes	5
3.1	Städtebauliche Situation.....	5
3.2	Verkehrliche Situation.....	5
4.	Anlass und Planungsziele	5
4.1	Anlass der Planung.....	5
4.2	Ziele und Zweck der Planung.....	6
5.	Inhalte der Planung	8
5.0	Flächenbilanz.....	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Höhenlage baulicher Anlagen.....	8
5.3	Bauweise.....	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.5	Nebenanlagen.....	9
5.6	Ein- und Ausfahrtsbereich.....	9
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
5.9	Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen.....	9
5.10	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	9
5.11	Örtliche Bauvorschriften.....	9
5.11.1	Bebauung.....	9
5.11.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	10
5.11.4	Werbeanlagen.....	10
5.11.5	Gestaltung der Aufstellfläche für Abfallbehälter.....	10
6.	Kosten der Maßnahme	10
7.	Auszug aus der Zusammenfassung des Lärmgutachtens	10

Anlagen

Anlage 1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Anlage 2	Auswirkungsanalyse
Anlage 3	Lärmgutachten / Prognose von Schallimmissionen

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „INTERKOM Enz-Nagold – Sondergebiet NETTO-Markt“ nach § 12 BauGB besteht aus mehreren Bestandteilen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei und enthält drei Anlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Auswirkungsanalyse und Lärmgutachten).

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er besteht aus einem Lageplan, einem Grundriss und zwei Ansichten des Vorhabens sowie einem Foto des heutigen Marktes und einer Übersicht über die Lage des Vorhabens innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes mit Beschreibung des geplanten Vorhabens (als Anlage 1 beigefügt).

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen dem Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband INTERKOM Enz- vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

Fachgutachten

Es liegen eine Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 06.09.2018 und ein Lärmgutachten DEKRA Automobil GmbH vom *wird nachgeliefert!...* vor. Die Gutachten liegen der Begründung als Anlagen 2 und 3 bei.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "INTERKOM Enz-Nagold – Sondergebiet NETTO-Markt" in Simmersfeld erstreckt sich über das Flurstück Nr. 352/41 und ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südgrenze des Flst.-Nr. 352/40 (Albblickstraße);

im Osten: durch die Westgrenze des Flst.-Nr. 352/43 (Flößerstraße);

im Süden: durch die Nordgrenze des Flst.-Nr. 352/58;

im Westen: durch die Ostgrenze des Flst.-Nr. 352/42.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.700 m².

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnerische Bewertungskriterien

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Simmersfeld, Albblickstraße“, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg)

„Die raumordnerische Kernregelung bzw. das **Konzentrationsgebot** werden am Standort Simmersfeld erfüllt. Der Gemeinde Simmersfeld wird gemäß Regionalplan Nordschwarzwald keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Da die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zur Standortsicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde dient und diese Erweiterung zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.

Bei dem Standort des Netto-Marktes handelt es sich um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Simmersfeld. Der Standort verfügt über eine direkte Anbindung an das Netz des ÖPNV. Durch seine Lage am nördlichen Ortsausgang an der L 351 ist der Netto-Markt auch für die Bewohner der übrigen Ortsteile sehr gut mit dem PKW erreichbar. Die Bewohner dieser Ortsteile sind aufgrund der Siedlungsstruktur und der topografischen Rahmenbedingungen ohnehin auf die Nutzung des PKW für Einkaufsfahrten angewiesen (**Integrationsgebot**).

Das **Kongruenzgebot** wird durch das Vorhaben eingehalten. Das Einzugsgebiet des Netto-Marktes ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Simmersfeld begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Grundversorgungsfunktion des Marktes für die Bewohner der Gemeinde Simmersfeld unterstreicht. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 75 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Simmersfeld selbst stammen. Ca. 25 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu (u. a. Arbeitspendler aus den benachbarten Gewerbebetrieben, Zufallskunden). Damit wird der definierte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.

Das **Beeinträchtungsverbot** wird eingehalten. Mit max. 2 % werden in Simmersfeld nur sehr geringe Umverteilungen erreicht, die als wettbewerbliche Effekte einzustufen sind. In den umliegenden Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes werden ebenfalls nur sehr geringe Umverteilungswirkungen ausgelöst. Sie liegen in Altensteig bei max. 3 %. In der Gemeinde Seewald sind die Umsatzumverteilungswirkungen so niedrig, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Damit werden in der Gesamtbetrachtung für das Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.“

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes auf ca. 1.100 m² keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient im Wesentlichen der Modernisierung und Anpassung des Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen sowie zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Simmersfeld.

2.2 Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015"

In dem bereits fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (FNP) "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld (Genehmigung am 10.05.2006, Genehmigung der 1. Änderung am 07.08.2008, Genehmigung der 2. Änderung am 23.11.2010) ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbefläche (G) dargestellt, so dass die geplante Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{EH} gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Darstellung im FNP nicht entspricht. Der FNP wird im Zuge der Fortschreibung entsprechend angepasst. Der Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Hochnagoldtal 2035“ wurde bereits am 29.11.2018 durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft gefasst.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz - Nagold - 4. Änderung“, welcher die Fläche als ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festsetzt. Dort sind Verkaufsflächen grundsätzlich nur bis maximal 800 m² zulässig.

Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz- Nagold“ ist seit 31. Januar 1998 rechtskräftig. In den zurückliegenden 12 Jahren wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und einmal erweitert:

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 1. Änderung“, RK: 12.10.2001

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 3. Änderung und 1. Erweiterung“, RK: 02.09.2005

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 4. Änderung“, RK: 12.09.2012

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung und 2. Erweiterung (BAK)“,
RK: 03.08.2018

(„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung“, im Verfahren)

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Simmersfeld, Albblickstraße“, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg)

„Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounters befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Simmersfeld. Das Plangebiet wird im Westen von der Freudenstädter Straße (L 351), im Norden von der Albblickstraße und im Osten von der Flößerstraße begrenzt. Vom Ortszentrum ist der Markt ca. 1,3 km entfernt.

Das Umfeld wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden, jenseits der Albblickstraße, befinden sich eine Grünfläche, ein Wohnhaus, ein Bauunternehmen sowie der Produktionsstandort der Fa. BAK Boysen Abgaskomponenten. Im Osten schließen sich entlang der Flößerstraße ein Parkplatz, eine Grünfläche sowie im weiteren Verlauf ein Stützpunkt der Straßenmeisterei Calw und die Fa. Rathmann Karosserietechnik an. Südlich des Netto-Marktes befinden sich Sträucher, eine gewerbliche Garage, eine Grünfläche sowie die Fa. RSB Sandstrahltechnik an. Ca. 300 m südlich des Projektstandortes beginnt ein Wohngebiet, das aus Einfamilienhäusern besteht.“

3.2 Verkehrliche Situation

(Quelle: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Simmersfeld, Albblickstraße“, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg)

„Die Erreichbarkeit des NETTO-Marktes für Fußgänger ist über die Straßen Forchenbusch, Loipenweg und die Flößerstraße gegeben. Im Kreuzungsbereich Freudenstädter Straße / Forchenbusch ist ein Wegweiser angebracht. Auf Höhe der Fa. BAK Boysen Abgastechnik befindet sich die Bushaltestelle „Interkom“, welche von der Buslinie 420 bedient wird. Allerdings ist der Fahrplan am Bedarf der Beschäftigten im Gewerbegebiet ausgerichtet. Dennoch ist die Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV grundsätzlich sichergestellt.“

Aufgrund der Lage an der Freudenstädter Straße (L 351) ist die Erreichbarkeit des Netto- Marktes für den Individualverkehr als sehr gut einzustufen. Die Zufahrt erfolgt von der Albblickstraße. An der Freudenstädter Straße ist aus nördlicher Richtung eine Linksabbiegespur eingerichtet. Die Bewohner der Ortsteile Aichhalden und Oberweiler können den Markt bequem über die Albblickstraße erreichen.“

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (NETTO-Markt) in Simmersfeld.

Der heute vorhandene NETTO-Markt übernahm bereits in der Vergangenheit eine wichtige und zentrale Versorgungsfunktion als Grund- und Nahversorger. Die dauerhafte Sicherung des Standortes und deren Qualität ist jedoch nur möglich, wenn der Markt auf ein zeitgemäßes und daher wettbewerbsfähiges Niveau gebracht wird.

Die genehmigte, aktuelle Verkaufsraumfläche beträgt derzeit ca. 795 m² inklusive einer untervermieteten Backshopfläche, die fremdbetrieben wird. Im Sinne des Bauplanungsrechtes handelt es sich damit bisher um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (VKF < 800 m²).

Im Zuge der Modernisierung und baulichen Umgestaltung soll die Verkaufsfläche vergrößert werden, bezogen auf den Netto-Marken-Discounter incl. Windfang um rund 33 % von 778 m² auf ca. 1040 m². Weiterhin ist geplant, dass der Bäcker im Gebäude verbleibt und sich vergrößert von bisher rd. 24 m² auf rd. 41 m² VKF (Erweiterung um 70 %) und eine Außensitzfläche erhält. Im Gesamtergebnis wird sich die Verkaufsfläche auf 1081 m² belaufen. Im Sinne des Bauplanungsrechtes wird der Markt nach Vergrößerung von Geschoss- und Verkaufsfläche großflächig, so dass ein Sondergebiet „SO großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs.3 BauNVO angestrebt wird. - Hierzu ist es erforderlich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „INTERKOM Enz-Nagold“ hat in ihrer Sitzung am 19.07.2018 beschlossen für das betreffende Grundstück mit der Fl.-St.-Nr. 352/41 der Gemarkung Simmersfeld einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1, 12 und 13a BauGB und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO mit der Bezeichnung „INTERKOM Enz-Nagold – Sondergebiet NETTO-Markt“, Simmersfeld aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupassen.

4.2 Ziele und Zweck der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Das Bestandsgebäude des NETTO-Marktes soll zweiseitig (entlang der Giebelseite und minimal im Bereich der Traufseite) in nordwestlicher und südwestlicher Richtung erweitert werden. Hierzu entfallen im westliche Grundstücksbereich teilweise Parkflächen. Es findet keine wesentliche Sortimentserweiterung statt, sondern vielmehr eine Änderung der Ausrichtung des anzubietenden Sortiments erfolgen.

Die Erweiterung ist daher vielmehr flächentechnisch bedingt notwendig, um sich am Standort markt- und zukunftsorientiert präsentieren zu können. Hierzu ist es erforderlich, dass sich der Markt in seinem Erscheinungsbild neu präsentiert und hierbei auf Kundenwünsche Rücksicht nimmt.

Im Einzelnen bedeutet dies:

Die Umsetzung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Schwerpunkt Pfand, Pfandrückgabe und Wiederverwendung der Wert- und Rohstoffe, zwingen eine Veränderung, so dass künftig der Pfand- und Leergutbereich verändert und vergrößert wird. Dem Kunden ist dieser Bereich nicht zugänglich. Der Kunde gibt sein Leergut oder Pfand am Automaten ab und hat keinen Zugang zum sich dahinter befindlichen Bereich.

Geplant ist nunmehr, dass in nordwestlicher Richtung ausdehnend der neue Pfandlagerbereich angebaut wird. Es ist weiterhin geplant, den Eingangs- und Backbereich neu zu gestalten. In diesem Anbau sollen der neue Windfang und der vorbenannte Zugang zum Pfandautomaten für den Kunden integriert werden. An der westlichen Gebäudeseite ist ein kleiner Freisitz geplant. Dieser wird aus Beton-Gehwegplatten im Splittbett (ähnlich Pflasterkies) errichtet, als eine Art befestigte Fläche, auf der das Regenwasser in den Fugen versickern kann.

Der Kunde hat künftig analog des Bestandes die Möglichkeit vom Windfang aus sowohl den Netto-Marken-Discounter als auch den Backshop zu betreten. Um die unterschiedlichen Öffnungszeiten zu gewährleisten, befindet sich im Windfang ein Rolltor, welches beispielsweise zur Sonntagsöffnungszeit des Bäckers, dann für den Netto-Marken-Discounter geschlossen bleibt.

Die Flächenerweiterungen sind notwendig, um sich der künftigen Bevölkerungsstruktur besonders im Hinblick auf die älter werdende Generation und dem ländlichen Gebiet, anzupassen. Die Bevölkerung wird nicht nur stets älter, auch steigt der Anteil der älteren Menschen an. Es ist daher gesamt betrachtet von einem Bevölkerungsdurchschnitt mit verstärkt älterem Publikum auszugehen, welches nicht mehr flexibel sein und nicht auf den PKW zurückgreifen kann.

Dem Kundenpublikum entsprechend angepasst werden nunmehr die Regale niedriger erstellt, alles überschaubarer und weiträumiger angeordnet, aber auch die Regal-Zwischengänge und Wege verbreitert.

Die Standortsicherung tritt hierbei in den Vordergrund und stellt eine Pflicht dar.

Ver- und Entsorgung / Erschließung

Das Grundstück ist bereits vollumfänglich erschlossen, woran nichts verändert werden soll. Die anliegenden Medien Gas, Wasser, Strom, Abwasser und Telekom bleiben erhalten. Diese Medien werden weiterhin genutzt und auf die Neuplanung angepasst. Das Regenwasser wird im Bestand über versickerungsfähige Pflaster versickert und in eine Versickerungsmulde (an der südöstlichen Grundstücksgrenze) eingeleitet. Nach Errichtung des Erweiterungsbaus wird die vorhandene Mulde entsprechend der rechnerischen Vorgaben des Fachplaners erweitert.

Die gemeinsame Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr bleibt unverändert erhalten.

Bepflanzung:

Das bisherige Grundstück wurde bereits vollumfänglich bepflanzt und die Auflagen diesbezüglich eingehalten. So wurde straßenbegleitend (allseitig) bepflanzt und in den Grünflächen Bäume angepflanzt. Letztere bleiben komplett erhalten. Darüberhinausgehende Pflanzungen oder Änderungen werden nach Anpassung der Regenwasserversickerungsmulde vorgenommen.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "INTERKOM Enz-Nagold – Sondergebiet NETTO-Markt" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung

5.0 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet (SO _{EH})	5.700 m ²	100 %
... davon überbaubare Grundstücksfläche	4.263 m ²	
... davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.437 m ²	
Plangebietsgröße	5.700 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägige Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet (SO_{EH}) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Hier soll der bestehende NETTO-Markt auf eine Grundfläche von ca. 1.081 m² erweitert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet (SO_{EH}) wird eine GRZ von höchstens 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zur der darin vorgesehenen Kappungsgrenze ist zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung eines Einzelhandelbetriebes mit den dazugehörigen notwendigen Stellplatzflächen auf dem betreffenden Grundstück ermöglicht werden. Unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine mögliche Erhöhung der GRZ in oben beschriebenen Rahmen vertretbar.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens ein Vollgeschoss begrenzt und orientiert sich an dem bereits vorhandenen Gebäude.

5.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 8,90 m orientiert sich am bestehenden Gebäude und soll die Höhenentwicklung zum Schutz des Ortsbildes steuern.

Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) des vorhandenen Netto-Marktes. Für den Altbestand wird der bestehende Status gesichert.

5.3 Bauweise

Die geplante Neubebauung orientiert sich an der auf dem Grundstück vorhandenen und umgebenden Bebauung und soll zusammen mit dem bereits vorhandenen Markt als freistehendes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dem entsprechend ist die offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb des Plangebietes durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich die Lage bzw. Ausrichtung der Baugrenze an dem vorhandenen Gebäude des NETTO-Marktes und an der Planung des Vorhabenträgers für die Erweiterung dessen inklusive der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich gärtnerisch zu gestalten.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sollen grundsätzlich überall zugelassen werden.

5.6 Ein- und Ausfahrtbereich

Am westlichen Rand des Plangebietes zur Albblickstraße hin ist gemäß Planeintrag ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Mit dieser zeichnerischen Festsetzung wird einerseits die bereits heute vorhandene Einfahrt zu dem Lebensmittel-Discounter in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Andererseits wird auch für die Zukunft die Erschließung des Grundstückes/Marktes auf nur eine Zufahrt, und zwar für den Besucher- und Anlieferverkehr, beschränkt, um den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen nicht durch mehrere Ein- und Ausfahrten zu beeinträchtigen.

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

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt, die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserundurchlässige Beläge beschränkt und das Waschen von Fahrzeugen, soweit keine Entwässerungsanlage auf dem Grundstück vorhanden ist, untersagt.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit einer organisatorischen Verschiebung der bisher nächtlichen Anlieferungen auf den Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr können die angestrebten Unterschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Mit einer Einhausung und einem verschließbaren Tor kann die angestrebte Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um ≥ 15 dB erreicht werden.

Welche der beiden o. g. Lärminderungsmaßnahmen zum Tragen kommen soll wird im Zuge des Bauantrages festgelegt.

5.9 Festsetzungen f. die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche über die bereits erfolgten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen hinaus mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung des Grundstückes in das vorhandene Ortsbild erreicht werden.

5.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit diesen Festsetzungen soll vornehmlich die Anpassung des Geländes an die angrenzenden Nachbargrundstücke gewährleistet werden.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

5.11.1 Bebauung

Dächer

Die festgesetzte Dachform ‚Satteldach‘ und ‚Flachdach‘ leitet sich aus dem bereits vorhandenen Gebäude und aus der Planung des Vorhabenträgers für den Erweiterungsbau ab.

Der Ausschluss von unbeschichteten Metaldächern aus Kupfer, Blei oder Zink vermeidet bei einer Versickerung von Dachflächenwasser einen entsprechenden Schadstoffeintrag.

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung leiten sich aus dem bereits vorhandenen Gebäude und aus der Planung des Vorhabenträgers für den Erweiterungsbau ab.

5.11.2 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des vorhandenen Ortsbildes mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen der Grundstücke soll auch hier zur Wahrung des Gebietscharakters die verbleibende nicht überbaubare Fläche vornehmlich gärtnerisch angelegt werden.

5.11.3 Werbeanlagen

Der aktuelle Pylon beträgt 4,72 m und soll vorerst verbleiben. Der maximal größte bzw. höchste Pylon von NETTO beträgt 7,42 m. Es kann daher möglich sein, dass nach der Erweiterungs- und Umbaumaßnahme der Bestandspylon durch einen solchen ersetzt wird. Deshalb wird die maximale Höhe dessen auf 8.00 m begrenzt.

Weitere Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) werden aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich Standort, Art und Größe beschränkt. Ziel ist es, untypische und für das Gebiet großflächige sowie unangemessene Werbung zu verhindern. Dabei werden Werbeanlagen mit Wechsel- oder Laufschrift und / oder fluoreszierende Oberflächen generell ausgeschlossen.

5.11.4 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Neben der vornehmlich gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche sollen darüber hinaus Abfallbehälter so untergebracht werden, dass sie das öffentliche Straßenbild in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

6. Kosten der Maßnahme

Die Kosten des Verfahrens für Planung und Gutachten werden vom Vorhabenträger getragen.

7. Auszug aus der Zusammenfassung des Lärmgutachtens

„Der in Simmersfeld im Gewerbegebiet ‚Interkom‘ ansässige SB-Markt ‚Netto‘ soll umgebaut und erweitert werden. Hierzu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die schalltechnischen Auswirkungen des zukünftigen SB-Marktes werden mit der vorliegenden Schallimmissionsprognose untersucht. Die Bewertung der Schallimmissionspegel erfolgt nach TA Lärm bzw. DIN 18005-1.

Nach Rücksprache mit dem Betreiber werden bis zu 2 Lkw-Anlieferungen nachts (d.h. innerhalb der lautesten vollen Nachtstunde (z.B. 5 – 6 Uhr)) geprüft. Wegen der damit verbundenen kritischen Bewertung im Nachtzeitraum wurden folgende 4 Rechenvarianten untersucht:

Var 1: 2 Lkw mit Kühler nachts¹ und 1 Lkw-Sattel tags

Var 2: Var 1 zzgl. einer Lärmschutzwand an der Entladerampe²

Var 3: Var 1 zzgl. einer Einhausung³ des Entladebereichs

Var 4: 2 Lkw mit Kühler tags zw. 6 – 7 Uhr und 1 Lkw-Sattel tags

Die Öffnungszeiten SB-Markt sind derzeit von 7 – 21 Uhr. In der Untersuchung wird von einer Öffnungszeit von 6 – 22 Uhr ausgegangen.

Die Untersuchungen erfolgen an den bestehenden Immissionsorten sowie an einer geplanten Unterkunft in unmittelbarer Nähe zum SB-Markt. Die Rechenergebnisse sind in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Einzelnen dargestellt und bewertet. Weitere Dokumentationen sind den Berechnungsanlagen zu entnehmen.

¹ In der ungünstigsten Variation kommen beide Lkw (Obst + Molkerei-/Tiefkühlprodukte) innerhalb derselben lautesten vollen Nachtstunde (z.B. 5 – 6 Uhr)

² Größe ca. 21m lang, Höhe h=3m, im Abstand von ca. 5,6m von der südöstlichen Gebäudewand

³ Größe ca. 5,2m breit, ca. 20m lang und ca. 4,5m hoch, direkt an die südöstl. Gebäudewand angrenzend
Schalldämmmaße der Bauteile (Wand, Dach) $R'_w \geq 25$ dB, Tor geschlossen mit $R_w \geq 20$ dB.

Wegen der Vorbelastungen durch die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind an den bestehenden Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (= Orientierungswerte DIN 18005-1, Beiblatt 1) tags und nachts um $\Delta L \geq 15$ dB anzustreben. Innerhalb des Gewerbegebietes wird an den bestehenden und geplanten Immissionsorten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mind. $\Delta L \geq 10$ dB als erforderlich angesehen. (vgl. Ausführungen Abschnitt 6.2)

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen (vgl. Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

Tagzeitraum:

An allen untersuchten Immissionsorten errechnen sich im Tagzeitraum (6-22 Uhr) deutliche Unterschreitungen der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte. Demnach kann die Schallimmissionssituation im Tagzeitraum als unkritisch eingestuft werden.

Nachtzeitraum:

Ohne Minderungsmaßnahmen errechnen sich Richtwertüberschreitungen bzw. unzureichende Richtwertunterschreitungen. Durch die untersuchte Lärmschutzwand (Var 2) verringern sich zwar die Beurteilungspegel, jedoch nicht ausreichend. Mit einer Einhausung (Var 3) können an den bestehenden Immissionsorten die angestrebten Richtwertunterschreitungen erreicht werden. Am geplanten Immissionsort IO-02 ist eine Richtwertunterschreitung um etwa 5 dB zu erwarten. Bei einer Verschiebung der nächtlichen Anlieferungen auf den Tagzeitraum (Var 4) errechnen sich nachts Richtwertunterschreitungen um mehr als 15 dB allen Immissionsorten.

Die Untersuchung der Maximalpegelkriterien ist in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt. Die Bewertungen der Maximalpegel sind im Vergleich zu den Bewertungen der Beurteilungspegel unkritischer.

Der Anlagenzielverkehr wird in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** untersucht. Weitergehende Untersuchungen sind aus den darin genannten Gründen nicht erforderlich.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt den Genehmigungs- und Planungsbehörden vorbehalten.“

Machern, 10.12.2018
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin