

KREIS: HEILBRONN  
STADT: LAUFFEN A.N.  
GEMARKUNG: LAUFFEN A.N.

K M B



# ENTWURF **BEGRÜNDUNG**

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## **„Bahnhofstraße X – 2. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Ludwigsburg, den 19.03.2014

Bearbeiter/in: Lena Flegiel



**INHALT:**

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.5 Rechtsverfahren .....	4
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage des Plangebiets .....	4
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	4
3.3 Vorhandene Nutzung .....	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung .....	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	4
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
4.5 Verkehrserschließung .....	6
4.6 Grünflächen .....	6
4.7 Ver- und Entsorgung .....	6
4.8 Pflanzgebote .....	7
4.9 Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Flächenbilanz .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....</b>	<b>8</b>
7.1 Artenschutz .....	8
7.2 Schalltechnische Untersuchung .....	8
<b>8. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>8</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bahnlinie (Flurstück 8378),
- im Nordosten durch die Südwestgrenze des Flurstücks 8378/4,
- im Südosten durch die Nordwestgrenze der Bahnhofstraße (Flurstück 8532/4), der Flurstücke 8446/1, 8446/11, 8446/7, 8445 und 8446/3, sowie durch Teilflächen des Flurstücks 8446/4.
- im Südwesten durch ein Teil der Nordostgrenze des Flurstücks 8446/5, durch das Flurstück 8445 und durch einen Teil des Flurstücks 8446/8.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Lauffen a.N. möchte aufgrund des Erweiterungswunsches des schon ansässigen Lebensmittel-Marktes Flächen für die Erweiterung zur Verfügung stellen. Mit der Sondergebietsflächenerweiterung kann somit der Betriebsstandort in Lauffen a.N. gesichert werden und die entsprechend benötigte Fläche bereitgestellt werden.

Zusätzlich soll der, bisher als „Fläche für Gemeinbedarf,“ ausgewiesene Bereich, auf dem sich eine mittlerweile abgebrochene alte Lagerhalle befand als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden um die Innenentwicklung zu fördern und die Flächen wieder nutzbar zu machen. Die bisherigen Planungen der Stadt Lauffen a.N. für eine Gemeinbedarfsfläche (Jugendhaus, Sport, Freizeit) werden an diesem Standort nicht mehr weiterverfolgt.

Die mit der Lebensmittelmarkt-Erweiterung und des integrierten Gewerbestandortes verbundene Sicherung und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie die Standortsicherung des großflächigen Einzelhandels (Vollsortimenter) zur Aufrechterhaltung der Grundversorgung in Lauffen a.N. sind von öffentlichem Interesse und begründen die 2. Änderung des B-Plans „Bahnhofstraße X - 1. Änderung“.

### 2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, genehmigt am 27. Juni 2006 ist Lauffen a.N. als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte ausgewiesen. Lauffen a.N. liegt als Unterzentrum an der Entwicklungsachse Stuttgart-Mosbach.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist im Regionalplan zum einen als Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen, zum anderen als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von regional bedeutenden Festsetzungen, wie z.B. einem regionalen Grünzug.

Mit dem Regionalverband wurde im Vorfeld abgestimmt, dass an dem geplanten Standort die Ansiedlung bzw. Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> wegen der integrierten Lage als regionalverträglich angesehen wird.

### 2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Lauffen a.N. (4. Änderung der 1. Fortschreibung, rechtskräftig 2012) sowie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Planungsgebiet im südwestlichen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf (Sportanlagen, kulturelle Zwecke) und Grünfläche ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich ist derzeit im FNP noch Gewer-

be-und Grünfläche ausgewiesen. Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Zuge der nächsten Änderung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für einen Großteil des Plangebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplans „Bahnhofstraße X“ 1. Änderung, in Kraft getreten am 24.07.2003, vor. Der übrige Bereich entlang der Bahn zählt zum unbeplanten Innenbereich.

#### **2.5 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Da der Bebauungsplan von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Innenstadtbereich der Stadt Lauffen a.N. und liegt zwischen der Bahnhofstraße und den Bahngleisen. Auf der östlichen Seite grenzt der Bahnhof mit seinem Parkplatz an. Im Westen schließt entlang der nördlichen Bahnhofstraße Misch- bzw. Wohnbebauung an. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich gewerbliche Betriebe sowie Wohn- und gemischte Bebauung.

Das Gelände liegt größtenteils ca. 4 m unterhalb des Niveaus der Bahnhofstraße, auf Höhe der Bahnlinie. Dieser Höhenunterschied wird derzeit über eine Böschung abgefangen.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in privatem- und teilweise im Besitz der Stadt Lauffen a.N..

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Das Gelände wird derzeit im Bereich des nordöstlich liegenden Sondergebietes bereits von einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter genutzt, der, wie oben bereits erwähnt, Erweiterungsflächen benötigt.

Auf dem derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ (Südwesten) ausgewiesenen Bereich, befand sich eine mittlerweile abgebrochene Lagerhalle.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die Bahnhofstraße bindet das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Die unterhalb der Straßenböschung gelegene derzeitige Anlieferzufahrt für den Lebensmittelmarkt zählt als Teil der Bahnhofstraße zum öffentlichen Straßenraum. Zufahrtsmöglichkeiten zum tieferliegenden Bereich an der Bahn befinden sich an der Ost- und Westseite des Gebietes.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der nordöstlich angrenzenden Bahnhofstraße vorhanden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Sonder- und Gewerbegebietes bestehen bereits, bzw. müssen im Zuge von Baumaßnahmen als Hausanschlüsse hergestellt werden.



## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel ist die Stärkung des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) an dieser integrierten und zentralen Lage im Stadtgefüge nördlich der Lauffener Weststadt. Gleichzeitig soll durch die geplante Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe oder weiteren Einrichtungen der Versorgung/ Daseinsvorsorge eine Aufwertung dieses zentralen Bereiches am Eingang zur Weststadt und eine wohnumfeldnahe Versorgung des Lauffener Hauptsiedlungsbereiches erfolgen.

Es ist vorgesehen im Bereich der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters, die bereits bestehenden Gebäudestrukturen fortzusetzen und zu erweitern. Dabei sollen die vorhandenen Maßstäbe und die Gebäudehöhe des Supermarkt-Gebäudes in südwestliche Richtung im Rahmen der Erweiterung fortgeführt werden. Im westlich angrenzenden Baufenster soll die Gebäudestruktur passend zur Höhenlage und zum Geländeverlauf der Bahnhofstraße gestaltet werden. In diesem Bereich ist eine, von der Bahnhofstraße aus dreigeschossige Bebauung geplant, die am Übergang von der Innenstadt zum gewerblich geprägten Bereich der westlichen Bahnhofstraße die dort vorhandene Maßstäblichkeit aufgreift und den Übergang markiert.

Das geplante Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet soll zum Einen von Norden her auf Höhe der Bahngleise und zum Anderen direkt von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden. Der Besucherverkehr des Supermarktes wird wie bisher über den vorhandenen Parkplatz abgewickelt.

Die möglichen Gebäudetiefen und –längen werden im Bebauungsplan durch Baufenster festgesetzt.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die Erweiterung des bestehenden Supermarktes zu ermöglichen und den Bestand zu sichern wird in diesem Bereich, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan, ein Sondergebiet ausgewiesen. Hier werden ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2500 m<sup>2</sup> und PKW Stellplätzen zugelassen.

Das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet dient zur Wiedernutzbarmachung des derzeit brachliegenden Bereichs im Anschluss an das Sondergebiet. In diesem Bereich sollen das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Insgesamt soll eine hochwertige, dem zentralen Standort angemessene Nutzung erfolgen. Das denkbare Spektrum reicht von Einrichtungen der Versorgung und Daseinsvorsorge bis hin zu den o.g. Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze und Tankstellen stellen für den Bereich keine passende Nutzung dar und sind generell ausgeschlossen. Da der Schwerpunkt auf den o.g. Nutzungen liegen soll, sollen Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls nicht zulässig sein.

Vergnügungsstätten sind wegen der Nähe zu den Schulen und Betreuungseinrichtungen und wegen entsprechender Festlegungen des örtlichen Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen. Auf das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Lauffen a.N., genehmigt durch den Gemeinderat am 11.07.2012, wird verwiesen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Planungswillen für die gewerblichen Flächen und sollen allgemein zulässig sein, wohingegen Betriebswohnungen als für den geplanten Nutzungszweck als nicht erforderlich angesehen werden und damit nicht zulässig sein sollen.

Des Weiteren ist für den südwestlichen Bereich entlang der Bahnlinie eine private Grünfläche ausgewiesen um die Flächen als zusätzliche Gartenfläche an die Anwohner zu verpachten. Eine bauliche Nutzung, mit Ausnahme von Geschirrhütten und Garagen, soll nicht erfolgen.



### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche des Hauptgebäudes erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche und durch die Festsetzung einer maximalen GRZ.

Die zulässigen Grundflächenzahlen werden in beiden Bereichen aufgrund der Baufenstergröße auf 0,5 beschränkt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis 0,9 soll auf Grund des Bestandsschutzes des Sondergebietes und auf Grund der Umnutzung und Wiedernutzbarmachung der als eingeschränktes Gewerbe ausgewiesene Fläche möglich sein. Dem hohen Versiegelungsgrad der Sondergebietsfläche wird bereits durch vorhandene wasserdurchlässige Beläge entgegengewirkt.

Die Gebäudehöhen werden über die maximalen Gebäudehöhen und im Bereich des Gewerbegebietes, zusätzlich über eine Höchstgrenze der Geschossigkeit festgesetzt. Die Gebäudehöhen im Bereich des Sondergebiets orientieren sich an der vorhandenen Gebäudehöhe.

### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da die Begrenzung der Gebäudegröße, wie oben bereits erwähnt, durch das Baufenster beschränkt ist, wird eine abweichende Bauweise, ohne Gebäudelängenbeschränkung festgesetzt. Um die Möglichkeit zu eröffnen, Untergeschosse direkt in die Böschung der Bahnhofstraße zu bauen, sind im südlichen Bereich des GE ausnahmsweise weitere Überschreitungen der Baugrenze um bis zu 3,0 m zulässig.

### 4.5 Verkehrserschließung

Wie oben bereits erwähnt, ist die Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes bereits über die Bahnhofstraße sichergestellt. Die Zufahrtsmöglichkeit zu dem tieferliegenden Gebiet ist über vorhandene Zufahrten auf der Ost- und Westseite bereits vorhanden.

Zur inneren Erschließung des Gebietes und zur weiteren Versorgungsanbindung des Rewe-Marktes soll die bisher schon verwendete Anlieferungsstraße in der Lage an die Bahn verschoben und als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Um die Fußgängervernetzung in das Gebiet und entlang der Bahnhofstraße zu verbessern ist vorgesehen, im Bereich der Böschung eine durchgehende, barrierefreie Fußwegführung anzuordnen (im Plan nicht dargestellt).

### 4.6 Grünflächen

Auf dem, als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich, sind aufgrund der Nutzbarmachung, Gartenhäuser, Geschirrhütten und Garagen bis zu einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> zugelassen. Eine weitergehende bauliche Nutzung soll auf den Flächen wegen der Nähe zu den Bahnanlagen und der damit verbundenen Immissionen nicht erfolgen.

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich der Böschung und im Kurvenbereich an den Zufahrten ausgewiesen. Die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen soll in diesen Bereichen möglich sein.

### 4.7 Ver- und Entsorgung

Wie oben bereits erwähnt, sind alle zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der nordöstlich angrenzenden Bahnhofstraße vorhanden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Sonder- und Gewerbegebietes bestehen bereits.

Die Gebäude- und Grundstücksentwässerung des SO ist bereits im Bestand vorhanden und muss für die Erweiterung ertüchtigt werden.

Im Bereich des GE ist voraussichtlich die Gebäudeentwässerung des unteren Geschosses über eine Hebeanlage erforderlich. Die öffentliche Entwässerung der Erschließungsstraße sowie zugeordneter Stellplätze erfolgt über die Ertüchtigung eines privaten Kanals im Bereich des SO.



#### 4.8 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote zur Parkplatzbegrünung dienen, durch das Pflanzen von heimischen Arten, der klimatischen Ausgleichsfunktion, der Förderung von Flora und Fauna und der Grüngestaltung des Gebietes.

Die festgesetzten Pflanzbindungen sollen den charakteristischen bestehenden Baumbestand entlang der Bahnhofstraße und auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes sichern.

#### 4.9 Örtliche Bauvorschriften

##### 4.9.1 Gestaltung von Fassaden und Dächern

Aus gestalterischen Gründen sind technische Aufbauten oder andere Dachaufbauten gestalterisch zu bearbeiten oder einzuhausen und grellfarbene, glänzende und reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung, nicht zulässig.

##### 4.9.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Die Möglichkeiten des Baus von Werbeanlagen wurden sehr genau definiert, um den bestehenden Charakter des Gebiets beizubehalten und um den Schutz der Anwohner zu gewährleisten.

##### 4.9.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist aus Sicherheitsgründen ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

### 5. UMWELTBERICHT

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a kann auf den Umweltbericht verzichtet werden. Eine gutachterliche Aussage zum Artenschutz liegt vor.

### 6. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich/Bruttobaupfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1,71 ha</b>	<b>100 %</b>
<hr/>			
<b>abzüglich:</b>			
- öffentliche Verkehrsanlagen	ca.	0,15 ha	8,8 %
- Verkehrsgrün	ca.	0,11 ha	6,4 %
- private Grünflächen	ca.	0,14 ha	8,2 %
<hr/>			
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1,31 ha</b>	<b>76,6 %</b>
<hr/>			
<b>davon:</b>			
- Sondergebiet	ca.	0,91 ha	
- Gewerbegebiet	ca.	0,40 ha	

## **7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG**

### **7.1 Artenschutz**

Für die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt führte Dipl.-Biologe Dieter Veile, im Rahmen einer Begehung am 17.01.2014, eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch.

Die Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben bezüglich europarechtlich geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-RP, einheimischer Vogelarten sowie national streng und besonders geschützter Arten keine Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. (Siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Januar 2014)

### **7.2 Schalltechnische Untersuchung**

Vom Büro BS Ingenieure wurde im März 2015 eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Der Gutachter kommt, unter Beachtung der tatsächlichen und planerisch festgesetzten Umgebungsbebauung, auf folgendes Ergebnis:

*Im Tagzeitraum ergeben sich mit den zugrunde gelegten Immissionsrichtwerten an allen maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen.*

*Im Nachtzeitraum gilt dies ebenso, wenn als Lärminderungsmaßnahme an der Andienung des erweiterten Bestandsbetriebs (Einzelhandel / Lebensmittel) die westliche Seitenwand nach Norden um 5 m verlängert wird (Oberkante Süd wie Dach Andienungsbereich, Oberkante Nord mindestens 2 m, Materialeigenschaft: innen absorbierend).*

Die entsprechende Lärminderungsmaßnahme ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

*Am Immissionsort Schillerstraße 1 werden die Emissionen der nächtlichen Fahrten auf dem Parkplatz des erweiterten Bestandsbetriebs durch den öffentlichen Straßenverkehr ständig überlagert und sind damit nicht relevant.*

*Die ermittelten Immissionsreserven werden für die vorhandene Vorbelastung als ausreichend angesehen.*

*Die zu erwartenden Spitzenpegel führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte. In schützenswerten Innenräumen werden keine tieffrequenten Geräusche erwartet.*

*Gegen den anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen bestehen keine Bedenken.*

*Bei der Beurteilung von Außenlärm nach DIN 4109 als Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen wurde für die bauseitig zu erbringende Dimensionierung der Außenbauteile an den maßgebenden schützenswerten Bebauungen im Plangebiet (Arzttehaus) für alle Geschosse und Fassadenorientierungen der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm bedarf es gemäß einer Bekanntmachung des Innenministeriums, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei Büro- und ähnlichen Räumen gleich oder höher als 66 dB(A) ist, also dem Lärmpegelbereich IV entspricht.*

Im Rahmen der Dimensionierung der Außenbauteile ist dies zu beachten.

## **8. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2014 durchzuführen.