

Gemeinde Wiernsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

**„SEITE“
(EINZELHANDEL)**

Erneuter Entwurf vom 20.10.2020

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Wiernsheim plant zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriemarkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll somit der langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Wiernsheim dienen.

Aktuell wird die Nahversorgung in Wiernsheim lediglich durch einen Markt mit < 800 m² Verkaufsfläche gesichert. Bereits heute besteht in der Gemeinde Wiernsheim im Hinblick auf das Einwohnerpotenzial ein Defizit im Bereich der Versorgung mit Lebensmitteln. Durch die erwartete Schließung des einzig im Gemeindegebiet befindlichen Marktes, ist eine Grundversorgung der Gemeinde nicht mehr gesichert. Innerhalb der Ortslage stehen jedoch keine Flächen in der benötigten Flächengröße zur Verfügung, so dass zur Sicherung der zukünftigen Versorgung ein neuer Standort entwickelt werden soll.

Das Gebiet „Nördlich der L 1135 / Iptinger Straße“ wurde im Zuge einer im Vorfeld durchgeführten Standortuntersuchung als vorrangig zu empfehlender Einzelhandelsstandort bewertet. Der Standort ist trotz der Lage am Ortsrand nicht weit vom Ortskern Wiernsheim und vom Ortsteil Serres entfernt und kann über den bestehenden Kreisverkehr sehr gut erschlossen werden. Die Gemeinde plant das durch Umlegung erzeugte Grundstück im Gemeindebesitz zu belassen und im Gesamten an einen Betreiber zu verpachten. Ziel ist die Errichtung eines Gesamtkomplexes, der sowohl eine architektonische Einheit bildet als auch die Führungsvorteile der Zusammenlegung einzelner Märkte nutzt. Vorgesehen sind die Errichtung und der Betrieb aus einer Hand, die gemeinschaftliche Nutzung des Stellplatzbereichs sowie eine Zusammenlegung der Anlieferzonen, so dass von einem Einkaufszentrum im rechtlichen Sinne ausgegangen wird.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Sondergebiet „Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen, da sich die Verkaufsflächen im Bereich der Großflächigkeit (> 800 m²) bewegen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim hat daher am 20.06.2018 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 LBO beschlossen, einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter sowie Drogeriemarkt aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Raumordnung / Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Im Regionalplan Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005, ist die Gemeinde Wiernsheim als Kleinzentrum festgelegt und befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Pforzheim.

Kleinzentren sollen als Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung entwickelt werden, die den überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken.

Zudem ist der Hauptort Wiernsheim als Siedlungsbereich festgelegt (Z (3)). Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist in diesen Fällen auf den Versorgungskern auszurichten.

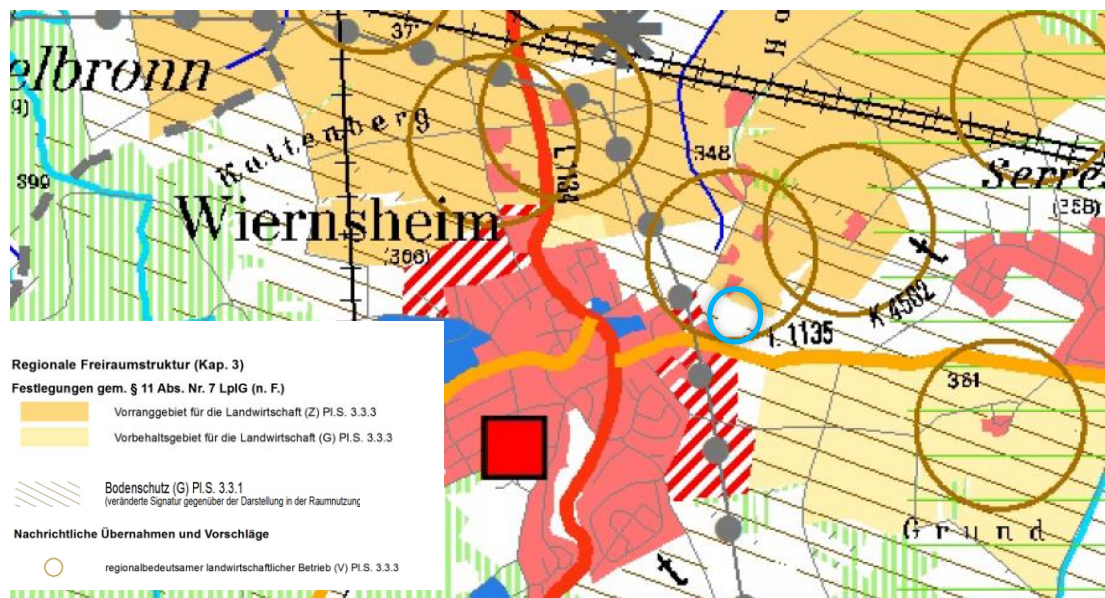


Abbildung 1: Auszug aus dem Teilregionalplan Landwirtschaft, Ergänzung des Plansatzes 3.3.3 des Regionalplans 2015, Nordschwarzwald / Raumnutzungskarte (genehmigt 23.02.2017) Standort des Plangebietes in **blau**

In der Raumnutzungskarte ist für den Planbereich keine unmittelbare Raumnutzung festgelegt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radius eines regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebs (V). Die Bodenschutzsignatur ist in diesem Bereich unterbrochen. Nördlich folgt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) Pl.S. 3.3.3. In dieses wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Die regionalbedeutsamen Betriebe sind gemäß Regionalplan Nordschwarzwald – Teilregionalplan Landwirtschaft als Vorschlag des Regionalverbandes (V (11)) in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie sind in ihrer wirtschaftlichen Existenz und Entwicklung zu sichern.

Das Plangebiet unterschreitet den 300 m Radius, innerhalb dessen die Ansiedlung konfliktträchtiger Nutzungen zu vermeiden ist. „Die insgesamt 406 regionalbedeutsamen Betriebe sollten bei der weiteren Siedlungsentwicklung besondere Berücksichtigung genießen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass es durch das „Heranrücken“ vor allem von neuen Wohngebieten nicht zu wirtschaftlich relevanten Nutzungseinschränkungen dieser Betriebe kommt (immissionsschutzrechtliche Problematik).“ (Regionalplanerische Begründung zu V(11))

Im vorliegenden Fall rückt keine schutzwürdige Nutzung entsprechend einem Wohngebiet an den Betrieb heran.

Ein Geruchsgutachten wurde beauftragt, um zu prüfen, ob sich im Plangebiet Einschränkungen auf Grund von Geruchsmissionen durch den derzeitigen Ausbauzustand der Betriebe ergeben und ob sich durch das Plangebiet Einschränkungen für zukünftig mögliche Erweiterungsvorhaben der landwirtschaftlichen

Betriebe ergeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Gebietes „Seite“ auch bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung bzw. Erweiterung der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist. Somit werden die Betriebe durch die vorliegend beurteilte Planung nicht in unzulässiger Weise in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Das Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen, Büro Dr. Dröscher, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9, - Einzelhandelsgroßprojekte -, öffentlich bekannt gemacht am 03.09.2010, legt im Kapitel 2.9.2 „Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ fest,

Z (1) „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder*
- 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

N (2) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Z (3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[..]

V (9) Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentsliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebiete in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind einzuhalten.“

Das Nahversorgungszentrum soll den Bedarf der wohnortnahen Grundversorgung decken. Der Grundsatz einer verbrauchernahen Versorgung wird Rechnung getragen, da das Plangebiet gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden ist und somit fußläufig gut von dem Ortskern Wiernsheim und dem Ortsteil Serres erreichbar ist.

2.2 Interkommunales Nahversorgungskonzept

Der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu hat im November 2017 die Erarbeitung eines Nahversorgungskonzepts beauftragt. Diese Untersuchung dient der Entscheidungsfindung in Bezug auf die Entwicklung der Nahversorgung im GVV Heckengäu.

Bereits im Zuge des vom Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu beauftragten und von der GMA erarbeiteten „Interkommunales Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, am 03.05.2018“ wurde für die Gemeinde

Wiernsheim das größte Entwicklungspotenzial in Bezug auf die Erweiterung des bestehenden Angebotes ermittelt. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung des Nahversorgungsstandortes „Seite“ wurde die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter und Drogeriemarkt an dem Standort „Seite“ beauftragt. Ziel dieser Auswirkungsanalyse ist es die möglichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten. Aufgrund der jetzt vorliegenden konkreten Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben Nahversorgungsstandort „Seite“ wird darauf verzichtet das Interkommunale Nahversorgungskonzept für den GVV Heckengäu weiterhin als Anlage zum Bebauungsplan aufzunehmen. Mit der Auswirkungsanalyse liegen nun geprüfte und tiefergehende Aussagen zur Verträglichkeit des Nahversorgungsstandorts „Seite“ vor, die über die Aussagen innerhalb des interkommunalen Nahversorgungskonzept des GVV Heckengäu hinausgehen.

In der „Raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstand Seite, Wiernsheim“ der imakomm AKADEMIE GmbH wurden die folgenden Punkte untersucht und bewertet:

- Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation (Ermittlung des Einzugsgebiets, Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation im Einzugsgebiet)
- Ermittlung der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens
- Bewertung des Gesamtvorhabens gemäß der raumordnerischen Prüfkriterien.

Auf Kapitel 6 „Gutachten und Untersuchungen“ und die Auswirkungsanalyse, Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen an dem Einzelhandelsstandort Seite muss in einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geprüft werden, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Auf Kapitel 6 „Gutachten und Untersuchungen“ und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG Bebauungsplan „Seite“ (Einzelhandel) in Wiernsheim, Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012), ist der überwiegende Bereich des durch den Bebauungsplan überplanten Bereichs als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche sowie eine Gemischte Baufläche an. Die Iptinger Straße L 1135 ist an das Plangebiet angrenzend als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt.

Durch das Bebauungsplanverfahren „Seite“ (Einzelhandel) sollen, wie bereits eingangs dargelegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Märkten geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen, da sich die Verkaufsflächen im Bereich der Großflächigkeit > 800 m² bewegen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes

erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 für den Bereich „Seite“, Gemarkung Wiernsheim wurde am 26.11.2018 gefasst. Mit dem Bescheid vom 15.11.2019 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt und trat am 05.12.2019 in Kraft.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren umfasste, die Neudarstellung von ca. 2,5 ha Fläche als Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“ anstelle von Fläche für Landwirtschaft.

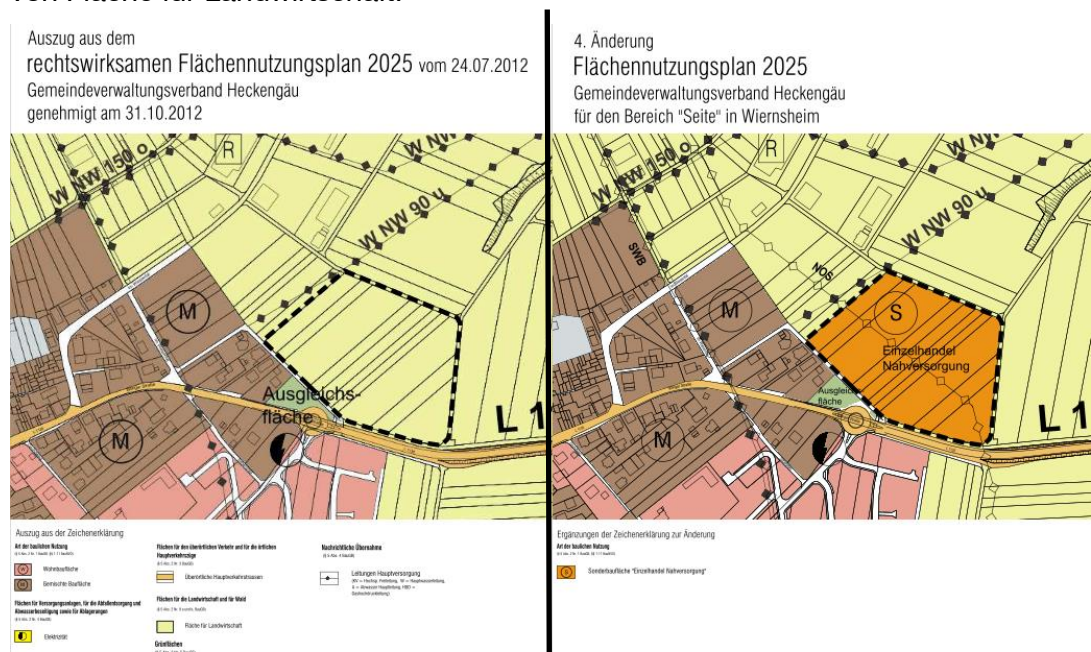


Abbildung 2: Links: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu (genehmigt 31.10.2012) | Rechts: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu (genehmigt 15.11.2019), Standort des Plangebietes in **schwarz**

2.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit lediglich für das Flurstück 2812 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Flurstück ist Teil des Bebauungsplans „Lochmannskreuz / Schelmenäcker“ (i.K.g. 24.04.2009) und ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Flurstück wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen, um im Hinblick auf die Anpassung des bestehenden Radweges und der Erschließung (Anschlussstelle des Plangebiets an den Kreisverkehr) einen Spielraum zu ermöglichen und in geringfügigem Maß Fläche in Anspruch nehmen zu können. Die Ausgleichsmaßnahme bleibt auch zukünftig erhalten.

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Silberpfad“ (genehmigt am 10.09.1967) an.

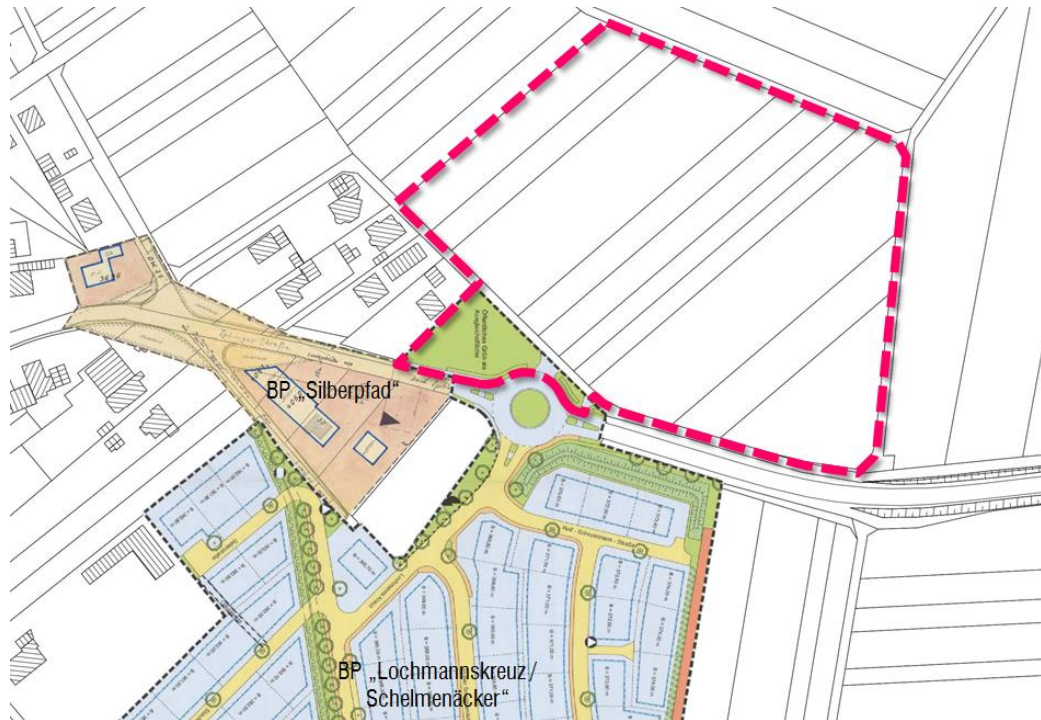


Abbildung 3: Angrenzende Bebauungspläne, Abgrenzung des Plangebietes in pink

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Wiernsheim. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die angrenzende Landesstraße 1135. Im Zuge der Erschließung des südlich angrenzenden Baugebiets Lochmannskreuz /Schelmenäcker wurde dort ein Kreisverkehr realisiert, der das Verkehrsaufkommen regelt sowie einen Anschluss an das nördliche angrenzende Plangebiet ermöglicht.

Des Weiteren ist das Plangebiet sehr gut durch einen querenden Fuß- und Radweg und angrenzende Wirtschaftswege an die übrige Ortslage sowie die Ortsteile Iptingen und Serres angebunden.

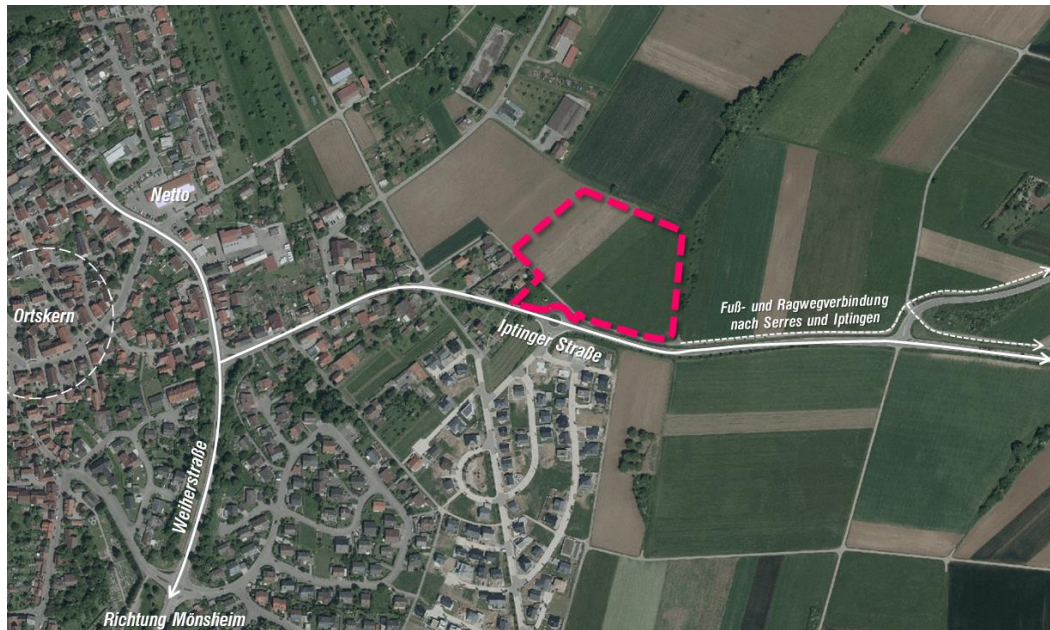


Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne, Abgrenzung des Plangebietes in pink

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Gemeinde Wiernsheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises. Der Vorhabenraum zählt zur natürlichen Hauptlandschaft „Südliches Neckarbecken“ und wird der Untereinheit „Wiernsheimer Mulde“ zugeordnet. Das Heckengäu ist eine ländlich geprägte Region, die sich durch eine hügelige, stark landwirtschaftlich genutzte Landschaft auszeichnet. Aufgrund seines verkarsteten Muschelkalkuntergrunds ist das Heckengäu eine trockene Region.

3.3 Topographie

Das Gemeindegebiet Wiernsheim liegt auf ca. 366 m ü. NN. Die topografische Situation innerhalb des Plangebiets weist ein Gefälle von ca. 16 m auf. Das Plangebiet fällt von Osten von 377,5 m ü. NN auf 361,5 m ü. NN im Westen ab.

Die topographische Situation wird bei der städtebaulichen Konzeption / der Anordnung der Märkte aufgegriffen.



Abbildung 5: Topografische Situation, Abgrenzung des Plangebietes in pink

3.4 Bestehende Nutzung

Innerhalb des Plangebiets

Das Gebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am südwestlichen Rand befindet sich eine Grünfläche, die für Ausgleichsmaßnahmen genutzt wird. Zudem verläuft auf dem Flurstück 289 ein überörtlicher Fuß- und Radweg, der die Gemeinde mit den Ortsteilen Iptingen und Serres verbindet. Außerdem verläuft durch das Plangebiet eine planfestgestellte unterirdische Erdgashochdruckleitung „Nordschwarzwaldleitung NOS“ sowie parallel dazu Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH. Im Bereich der Leitungen ist ein Schutzstreifen von 10 m einzuhalten (je 5,0m beidseitig der Rohrachse). Die Trasse teilt das Plangebiet mittig von Nordosten nach Südosten.

Außerhalb des Plangebiets

Im Süden wird das Gebiet durch die Landesstraße 1135 begrenzt. Im Anschluss daran folgt Wohnbebauung. Im Westen grenzen historisch gewachsene und mischgenutzte Baustrukturen an. Weiter nördlich bestehen weitere Landwirtschaftsflächen sowie Landwirtschaftsbetrieb.

3.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet mit ca. 2,7 ha folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 2819, 2812.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Der derzeit bestehende Versorgungsstandort mit einem Markt an der Weiherstraße, am Ortsrand von Wiernsheim bietet keine zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeit. Weitere Flächen im Innenbereich stehen für eine Entwicklung als Einzelhandelsstandort nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Wiernsheim hat daher im Jahr 2017 eine Standorteinschätzung für Einzelhandel > 800 m² beauftragt. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Standorteinschätzung wurden die Gebiete „Nördlich der L1135 / Iptinger Straße“, „Am Wurmberger Pfad“ und „Ob der Wiernsheimer Steige“ betrachtet.

Die Bewertung der Standorte erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowie unter Beachtung möglicher Restriktionen. Für den Standort an der „Iptinger Straße“ ist als Ergebnis festzuhalten:

- Diese Fläche eignet sich für einen Einzelhandelsstandort sehr gut, da der Bereich über den Kreisverkehr bestens erschlossen werden kann.
- Die Fläche liegt zwar am Ortsrand ist aber über die L 1135 sehr gut erreichbar und befindet sich nicht allzu weit vom Ortskern Wiernsheim entfernt. Zudem besteht eine Nähe zum Ortsteil Serres, womit die Versorgung des Ortsteils dann gegeben wäre.
- Schalleinwirkungen des Einzelhandelsbetriebs auf die benachbarte Bebauung (Mischgebiet) sind zu untersuchen.
- Eine Untersuchung zur regionalplanerisch verträglichen Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs (Einzelhandelsgutachten) ist erforderlich.
- Für die Ansiedlung von Einzelhandel ist die regionalplanerische Einstufung: „Kleinzentrum“ für den Hauptort „Wiernsheim“ positiv zu bewerten.
- Die Untersuchungsfläche „Iptinger Straße“ ist als Einzelhandelsstandort vorrangig zu empfehlen.

Die übrigen Standorte sind u.a. aus ökologischen Gründen (Obstbaumwiesen, Kaltluftentstehungsfläche, Offenlandbiotop) nur eingeschränkt zu empfehlen.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Entwurfsskizze Markt – Variante Markt Ost vom 10.12.2018, Baldauf Architekten und Stadtplaner

Wegen der Größe der geplanten Verkaufsfläche sowie der Restriktionen durch den unterirdischen Verlauf und der Schutzwürdigkeit der Gasleitung sowie der Beachtung des Anbauabstandes von der Landesstraße L 1135 ergeben sich gewisse Zwänge hinsichtlich der erforderlichen Dimensionen und Gliederungen der Baukörper. Im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung konnte eine Verlegung der Erdgashochdruckleitung NOS an den nördlichen Rand des Geltungsbereichs erzielt werden. (siehe Ziffer 5.1) Dies ermöglicht eine Anpassung der städtebaulichen Konzeption, da der freizuhaltende Schutzstreifen zwischen den Gebäuden an den Rand des Gebiets verschoben wird. Die Verlegung der Gasleitung an den nördlichen Rand eröffnet eine Flexibilisierung hinsichtlich der Anordnung der Gebäudekubaturen, sodass sich die Möglichkeit bietet die drei Märkte in einen Gebäudekomplex zu integrieren und ein gemeinsames Nahversorgungszentrum mit hohen gestalterischen Ansprüchen und den Vorteilen der gemeinsam nutzbaren Stellplatzflächen, Anlieferungszonen etc. entstehen zu lassen.

Das städtebauliche Konzept stimmt die städtebaulichen sowie die funktionalen Aspekte aufeinander ab und reagiert auf die topografischen Verhältnisse im Gebiet. Das Gelände steigt von Westen 361,5 m ü. NN nach Osten auf 377,5 m ü. NN an. Daher werden die Gebäude im östlichen Bereich des Plangebiets angeordnet und sollen teilweise in das Gelände geschoben werden. Die Baukörper werden somit in das Gelände integriert und eingegrünt, sodass sie an dieser ortseingangsprägenden Stelle weniger stark in Erscheinung treten.

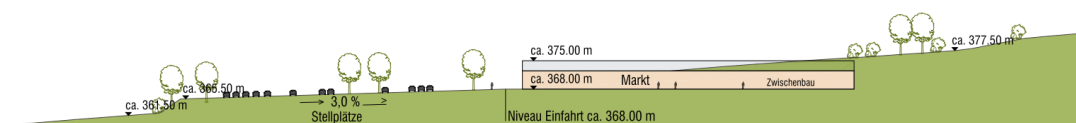


Abbildung 7: Schnitt BB' vom 10.12.2018, Baldauf Architekten und Stadtplaner

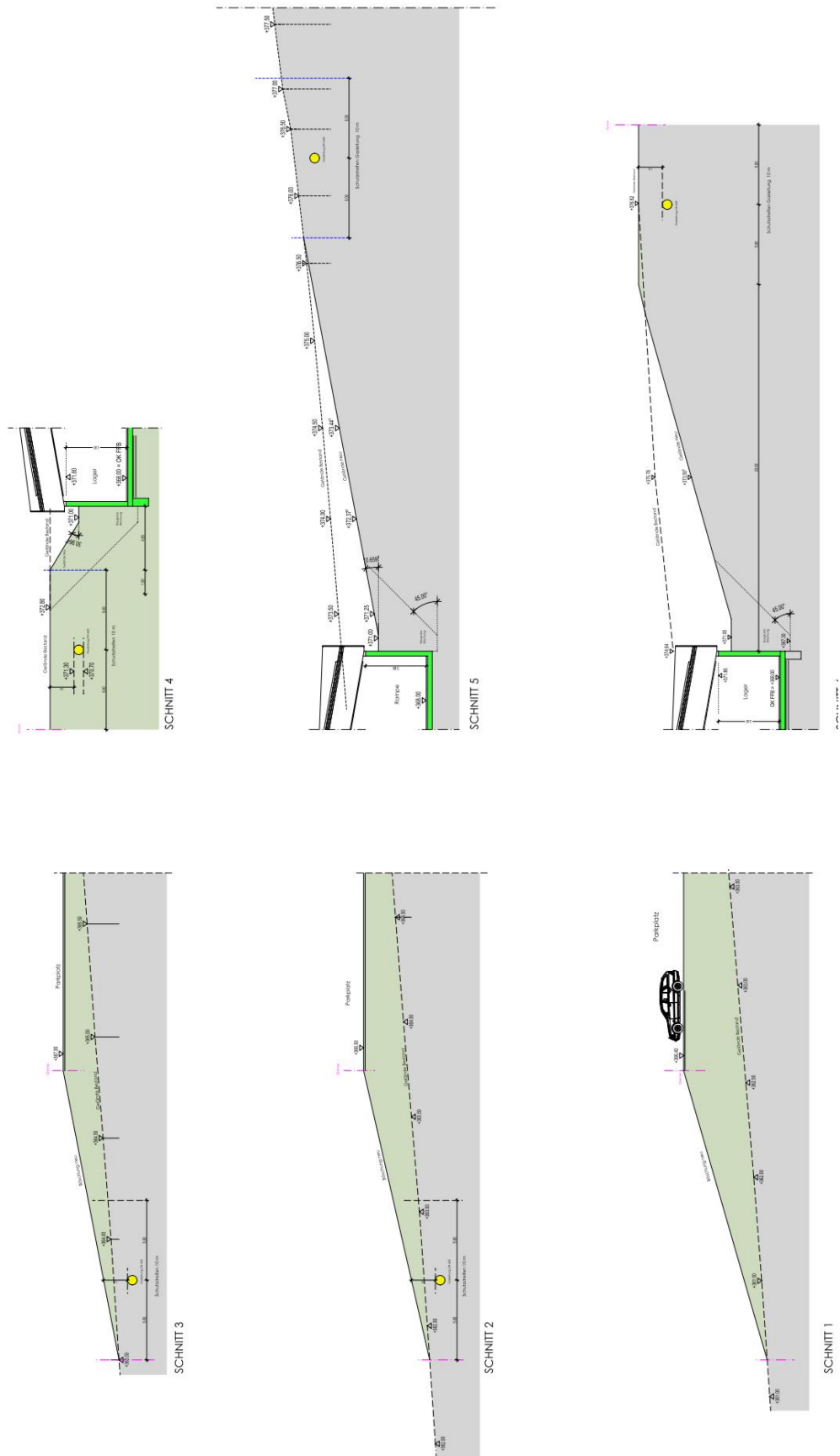


Abbildung 9: Geländeschnitte Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte, Müller+Huber Architekturbüro, Stand 13.05.2020

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Erdgashochdruckleitung „Nordschwarzwaldleitung NOS“

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die planfestgestellte Nordschwarzwaldleitung NOS DN 600 MOP 80 bar der terranets bw GmbH. Zur Sicherung des Bestandes der Leitung, des Betriebes und der Instandhaltung sowie zum Schutz gegen Einwirkungen von außen besteht ein Schutzstreifen von 10 m (je 5 m beidseits der Rohrachse). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen oder sonstige An- und Aufbauten (auch im lichten Raum), Dachvorsprünge oder Schachtbauwerke errichtet werden. Des Weiteren dürfen keine Einwirkungen oder Nutzungen vorgenommen werden, die den Betrieb beeinträchtigen können wie z.B. Baumpflanzungen, tiefwurzelnde Sträucher, Dauerstellplätze oder Lagerplätze. Eine Beeinträchtigung des Leitungsbetriebs kann sich beispielsweise auch durch Aufschüttungen über der Leitung oder Abgrabungen am direkten Rand des Schutzstreifens ergeben. In diesen Fällen ist mit einem geotechnischen Baugrundgutachten nachzuweisen wie die Setzungsverhältnisse des Materials sind, die maximalen Schwinggeschwindigkeiten bei Erschütterungseinwirkungen, Standsicherheitsnachweis der Böschungen, etc.

Die Erarbeitung der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan erfolgte in enger Abstimmung mit der terranets bw und der Gemeindeverwaltung. Die ersten Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (Setzungsbeträge von bis über 8 cm im Bereich der größten Auffüllmächtigkeiten) hätten dazu geführt, dass die Gasleitung aus Sicherheitsgründen über einen längeren Zeitraum außer Betrieb hätte bleiben müssen.

Daher wurde gemeinsam mit der terranets bw GmbH, dem Baugrundgutachter und dem möglichen Investor die Entscheidung getroffen, dass die Gashochdruckleitung, an den nördlichen Rand des Plangebiets verlegt wird. Der nachfolgende Lageplan zeigt den neuen geplanten Verlauf der Gashochdruckleitung sowie den erforderlichen Schutzstreifen mit jeweils 5,00 m Abstand zur Rohrachse. Um ausreichend Fläche für die erforderlichen Böschungsflächen vorzuhalten, wird das Baufenster noch weiter von dem Schutzstreifen abgerückt. Gemäß aktueller Planung wird mit der Baugrubenböschung an der nördlichen Gebäudeecke temporär in den zukünftigen Schutzstreifen der Gasleitung eingegriffen. Aus diesem Grund ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Planung des Bauablaufs zwischen zukünftigem Bauherr und Fa. terranets bw GmbH erforderlich. Eingriffe in den Schutzstreifen der in Betrieb befindlichen Gasleitung sind grundsätzlich nicht zulässig.

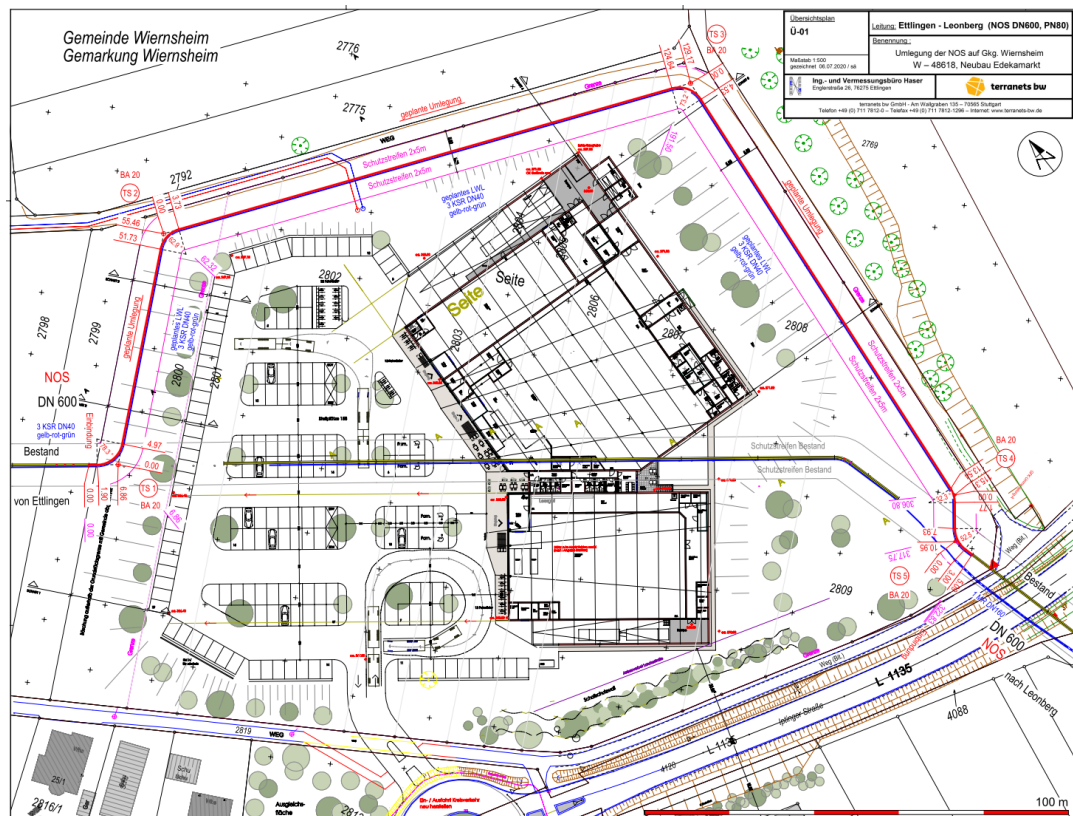


Abbildung 10: Übersichtsplan Leitung Ettlingen – Leonberg (NOS DN600, PN80), terranets bw GmbH, 06.07.2020, Marktkonzeption Müller+Huber, Offenburg nachrichtlich als Hinweis dargestellt

Für die Verlegung der Leitung bedarf es einer Zustimmung des Regierungspräsidiums als zuständige Behörde, welches in einem Anzeigeverfahren nach § 43 f Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) eingeholt wird. Gemäß § 43 Abs. 1 EnWG können unwesentliche Änderungen oder Erweiterungen anstelle des Planfeststellungsverfahrens durch ein Anzeigeverfahren zugelassen werden. Eine Änderung oder Erweiterung ist nur dann unwesentlich, wenn:

1. nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Absatz 2 hierfür keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist,
2. andere öffentliche Belange nicht berührt sind oder die erforderlichen behördlichen Entscheidungen vorliegen und sie dem Plan nicht entgegenstehen und
3. Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden oder mit den vom Plan Betroffenen entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Am 27.05.2020 konnte das Vorgehen mit dem Regierungspräsidium vorabgestimmt werden. Die Planfeststellungsbehörde ist der Ansicht, dass es sich bei der Umlegung um eine unwesentliche Änderung handelt, die nach §43f EnWG angezeigt werden kann.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird abgearbeitet, dass durch die Verlegung der Gasleitung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Durch die Verlegung der Leitung entstehen keine weiteren zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter. Der Verlegung der Leitung stehen auch keine öffentlichen Belange entgegen, da die von der Leitungsumlegung betroffene Fläche nicht über die vom Bebauungsplan betroffene Fläche hinausgeht. Alle Belange öffentlich-rechtlicher Träger öffentlicher Belange sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Es werden

auch nicht die Rechte anderer beeinträchtigt, da die Grundstücke mit dem Satzungsbeschluss von der Gemeinde gekauft werden und Teilflächen über einen Erbpachtvertrag an einen Investor gegeben werden. Somit gibt es nur einen Eigentümer bzw. Betroffenen, der seine Zustimmung zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Gashochdruckleitung bereits erteilt hat. Für die Umlegungsarbeiten muss temporär auf ein weiteres Flurstück zurückgegriffen werden. Die temporäre Nutzung wird bis zum Satzungsbeschluss vertraglich mit den Eigentümern geregelt.

Die terranets bw GmbH hat bereits den neuen geplanten Leitungsverlauf in einer Planzeichnung eingetragen, dieser wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Verlegung an den Rand des Plangebiets ist aus bautechnischen Gründen zu befürworten und ermöglicht allen Beteiligten langfristig eine höhere Planungssicherheit.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 1135 (Pforzheim-Wurmberg-Wiernsheim-Aurich). Im Zuge der Erschließung des Gebietes „Lochmannskreuz / Schelmenäcker“ wurde an der L 1135 ein Kreisverkehr gebaut. Dieser ist für die äußere Erschließung des Einzelhandelsstandortes nutzbar. Es ist lediglich der Ausbau des Kreisverkehrs von einem dreiarmigen Kreisverkehr auf einen vierarmigen Kreisverkehr notwendig. Über diesen kann dann die gesamte Andienung des Gebietes erfolgen. Die Straßenplanung wurde bereits mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt vorabgestimmt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über zwei Bushaltestellen in der Nähe gegeben. Die Haltestelle „Wiernsheim Mühlstraße“ ist ca. 500 – 550 m Luftlinie entfernt und die Haltestelle „Wiernsheim Friedhof“ befindet sich in ca. 550 – 600 m Entfernung. Des Weiteren ist der Standort fußläufig über einen bestehenden Fuß- und Radweg gut an den Ortskern Wiernsheim sowie an die Ortsteile Serres und Iptingen angebunden. Innerhalb des Plangebiets ist zudem die Realisierung einer Haltestelle des Bürgerbusses geplant.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal nördlich der Straße Im Wiesental eingeleitet. Das Regenwasser ist innerhalb des Plangebiets vorzubehandeln und wird dann gedrosselt über einen Regenwasserkanal in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Bei der Verlegung des neuen Schmutz- und Regenwasserkanals ist hinsichtlich der Höhenlage der Kanäle eine Abstimmung mit der terranets bw GmbH zu treffen, da die Kanäle den Trassenverlauf der unverlegten Gasleitung kreuzen.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Erläuterungsberichts Entwässerungskonzeption Erschließung Sondergebiet „Seite“ von Weber Ingenieuren, Pforzheim, 07.10.2020 wird verwiesen. Der Erläuterungsbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Zur grundsätzlichen Beurteilung wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens daher Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte (Verkehr, Schall, Geruch, Baugrund, Umwelt, Artenschutz) sowie wie die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Neuansiedlung der Märkte zu untersuchen.

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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

6.1 Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Seite

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist dieses entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung zu überprüfen. Der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu hat 2018 ein Interkommunales Nahversorgungskonzept erarbeiten lassen, als Grundlage für die zukünftige Nahversorgungsentwicklung im Verbandsgebiet. Drauf aufbauend hat die Gemeinde Wiernsheim die immakomm AKADEMIE mit der Erarbeitung einer raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse für den Einzelhandelsstandort Seite und der Prüfung der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt beauftragt. Diese Verträglichkeitsuntersuchung dient als Grundlage für den Bebauungsplan und für die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen, sodass gewährleistet ist, dass die raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden. Die „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Seite“, Wiernsheim, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen/Stuttgart / Wiernsheim, im April 2019, ergänzt am 20.10.2020 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Untersuchung zusammengefasst.

(S. 7-13)

„1 Zentrale Ergebnisse

1. Das Vorhaben – zentrale Hintergründe zur Standortentwicklung:

Das Gesamtvorhaben „Seite“ in Wiernsheim hat zum Ziel, die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Wiernsheim zu stärken, die wie bereits im interkommunalen Nahversorgungskonzept für den GVW Heckengäu festgestellt, eine Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren) aufweist. Es ist die Ansiedlung eines Supermarktes (Lebensmittelvollsortiment), eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes geplant.

Zusätzlich ist die Schließung des einzigen im Gemeindegebiet Wiernsheims befindlichen Lebensmittelmarktes zu erwarten, da entsprechende Mietverträge auslaufen und nicht verlängert werden sollen. Mit Auslaufen eines Erbpachtvertrages

hat zudem die Gemeinde Wiernsheim wieder Zugriff auf die Fläche, so dass künftige Nutzungen durch Nahversorgungsangebote entsprechend auch planungsrechtlich ausgeschlossen werden können. Mit der geplanten Umsetzung des Nahversorgungsstandortes Seite besteht auch für den aktuell in Wiernsheim vorhandenen Anbieter die Chance weiter am Standort Wiernsheim existieren zu können.

Darüber hinaus sind innerhalb des GV Heckengäu weitere Vorhaben geplant: Die Gemeinde Mönsheim plant die Entwicklung eines Drogeriemarktes (voraussichtlich dm Drogeriemarkt) sowie ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes (bereits genehmigt) zu erwarten. Die Gemeinde Friolzheim plant die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (voraussichtlich Aldi Süd). Diese Vorhaben werden im Rahmen vorliegender Auswirkungsanalyse bereits berücksichtigt.

2. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:



Das Integrationsgebot ist für das Vorhaben „Seite“ in Wiernsheim erfüllt. Aufgrund mangelnder Flächenalternativen im Ortskern, bildet das Areal in Ortsrandlage einen idealen Alternativstandort für die großflächigen Vorhaben, weist zudem ein fußläufiges Einzugsgebiet auf und liegt im direkten Anschluss an Wohnbebauung. Eine Fuß- und Radweganbindung ist sowohl von Wiernsheim als auch dem Ortsteil Serres vorhanden.

3. Bewertung Vorhaben gemäß Konzentrationsgebot:



Das Konzentrationsgebot wird für das Gesamtvorhaben „Seite“ zunächst nicht erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums aufweist, allerdings besteht gemäß Regionalplan Nordschwarzwald die Umsetzung von großflächigen Vorhaben auch in Kleinzentren, soweit das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient.

Aus gutachterlicher Sicht besteht in Bezug auf das Konzentrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:

- Für die Gemeinde Wiernsheim kann mit der Ansiedlung die **Sicherung der Grundversorgung** sichergestellt werden. Mit der dann vorhandenen Ausstattung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes können alle für Wiernsheim möglichen Betriebstypen abgedeckt werden. Besonders in Hinblick auf die erwartete Schließung des einzigen bestehenden Marktes in Wiernsheim, ist eine zeitgemäße Marktaufstellung notwendig, um überhaupt eine Grundversorgung wieder sicher zu stellen.
- Die **Deckung des Versorgungsbedarfs von Wiernsheim** wird mit dem Gesamtvorhaben bedeutend verbessert, die geplanten Ansiedlungen gehen dabei aber insbesondere im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel nicht über die Sicherung der Grundversorgung hinaus**: Auch nach Realisierung der geplanten Ansiedlungen werden in Wiernsheim noch Kaufkraftabflüsse bestehen (siehe zu erwartende Zentralität von ca. 89% nach Vorhabenumsetzung).

Die geplanten Ansiedlungen dienen damit der Sicherung der Grundversorgung und zur Deckung des eigenen Versorgungsbedarfs. Die bestehende Ausnahmeregelung des Regionalplans Nordschwarzwald zur Sicherung der Grundversorgung kann damit greifen. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

4. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben „Seite“ in Wiernsheim formal und faktisch eingehalten. Beleg:

- Für das Gesamtvorhaben stammen ca. 73-74% der Umsätze aus Wiernsheim selbst.
- Die zu erwartenden Umsatzanteile für die einzelnen Vorhaben sowie für das Gesamtvorhaben werden nachfolgend aufgezeigt:

Ansiedlungsvorhaben:	erwarteter Umsatz (aus Wiernsheim)	Umsatzanteile
	in Mio. €	in %
Supermarkt	6,7 (5,1)	76-77 %
Bäcker / Café / Imbiss	0,3 (0,25)	76-77 %
Lebensmitteldiscounter	5,4 (4,5)	83-84%
Drogeriemarkt	3,8 (2,7)*	70-71 % (74-75%)**
Gesamtvorhaben	16,2 (11,8)²	73-74%

* Zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Gemeinde Mönshheim und der Gemeinde Wiernsheim und dem Regionalverband Nordschwarzwald geschlossen. Demnach wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes beiden Gemeinden ermöglicht. Ein Zugriff auf die jeweilige Kaufkraft der anderen Gemeinde wird dabei ermöglicht, auch mit dem Wissen, dass zu erwartende Umsatzleistungen je Drogeriemarkt erheblich voraussichtlich sinken werden. Das jeweils andere Vorhaben wird von beiden Gemeinden mitgetragen. Entsprechend sind zur Beurteilung des Kongruenzgebotes für das Sortiment Drogeriewaren die Gemeinden Mönshheim und Wiernsheim gemeinsam heranzuzuziehen.

** Neben dem raumordnerischen Vertrag mit der Gemeinde Mönshheim hat die Gemeinde Wiernsheim im Sortiment Drogeriewaren auch bereits Vorabstimmungen für eine gemeinsame Versorgung mit der Gemeinden Eberdingen (für den Ortsteil Nussdorf) durchgeführt. Insgesamt werden dann ca. 2,8 Mio. € Umsatz aus Wiernsheim, Mönshheim und Nussdorf generiert werden.

5. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:



Das Beeinträchtungsverbot wird auch bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl in Wiernsheim als auch im Umland eingehalten.

Schädigende Auswirkungen auf Standorte im Marktgebiet sowie im weiteren Umland können ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Nahversorgungsstrukturen in den Kommunen insgesamt. Die Umverteilungen liegen in den jeweiligen Kommunen bei:

² Umsatz aus Wiernsheim ohne zusätzlich mögliche Umsatzanteile aus Mönshheim im Sortiment Drogeriewaren.

Nahrungs- und Genussmittel:

Zone 1:

- *Wiernsheim (Umverteilungen ca. 0,1 Mio. €)* 3-4%

Zone 2:

- *Mönsheim (ca. 0,3 Mio. €)* 4-5%
- *Mönsheim (ca. 0,4 Mio. €
- unter Berücksichtigung der Planungen in Mönsheim / Friolzheim)* 3-4%
- *Wurmberg (ca. 0,8 Mio. €)* 5-6%

Zone 3:

- *Friolzheim (ca. 0,6 Mio. €)* 8-9%
- *Friolzheim (ca. 0,9 Mio. €
- unter Berücksichtigung der Planungen in Mönsheim / Friolzheim)* 5-6%
- *Heimsheim (ca. 0,8 Mio. €)* 5-6%
- *Heimsheim (ca. 0,8 Mio. € -
unter Berücksichtigung der Planungen in Mönsheim / Friolzheim)* 4-5%
- *Wimsheim (Umverteilungen ca. 0,4 Mio. €)* 6-7%

Nahes Umland:

- *Niefern-Öschelbronn (ca. 1,3 Mio. €)* 6-7%
- *Mühlacker-Lomersheim/Großglattbach (ca. 0,1 Mio. €)* 6-7%
- *Eberdingen (ca. 0,3 Mio. €)* 8-9%

Weiteres Umland:

- *Mühlacker (ca. 2,8 Mio. €)* 4-5%
- *Pforzheim (ca. 0,6 Mio. €)* 3-4%
- *Vaihingen (ca. 1,0 Mio. €)* 4-5%
- *Sonstige Standortlagen (ca. 0,5 Mio. €)* <10%

Gesundheit / Körperpflege:

Zone 1:

- *Wiernsheim (< 0,1 Mio. €)* 8-9%

Zone 2:

- *Mönsheim (< 0,1 Mio. €)* 5-6%
- *Mönsheim (ca. 1,1 Mio. € -
unter Berücksichtigung der Planungen in Mönsheim/Friolzheim)
Durch den bereits geschlossenen raumordnerischen Vertrag ist diese Abschöpfung zulässig.* 30-31%
- *Wurmberg (Umverteilungen < 0,1 Mio. €,*
- *Sortiment nur als Randsortiment vorliegend)* 5-6%

Zone 3:

- *Friolzheim (< 0,1 Mio. €)* 8-9%
- *Friolzheim (< 0,1 Mio. € -*

<i>unter Berücksichtigung der Planungen in Mönnsheim/Friolzheim)</i>	5-6%
• Heimsheim (ca. 0,2 Mio. €)	4-5%
• Wimsheim (< 0,1 Mio. €)	6-7%

Nahes Umland:

• Niefern-Öschelbronn (ca. 0,1 Mio. €)	6-7%
• Mühlacker-Lomersheim/Großglattbach (<< 0,1 Mio. €) marginal	
• Eberdingen (< 0,1 Mio. €)	8-9%

Weiteres Umland:

• Mühlacker (ca. 0,5 Mio. €)	4-5%
• Pforzheim (ca. 1,5 Mio. €)	6-7%
• Vaihingen (ca. 0,3 Mio. €)	5-6%
• Sonstige Standortlagen (ca. 0,3 Mio. €)	4-5%

Gesamtbetrachtung Standortentwicklungen in Wiernsheim und Mönnsheim

Im Falle einer Realisierung der Vorhaben in Wiernsheim sowie in Mönnsheim, inklusive der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben in Mönnsheim, verbleiben die Umverteilungsquoten bei Gesamtbetrachtung der Vorhaben in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege unterhalb des Schwellenwertes von 10% pro Zone und Standortkommune.

Non-Food-Bereich:

Auch bei den weiteren Randsortimenten sind keine schädigenden Auswirkungen in Wiernsheim, Zone 2, Zone 3 und im weiteren Umland zu erwarten.

6. Empfehlung:

Das Gesamtvorhaben „Seite“ kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Durch die erwartete Schließung des einzig im Gemeindegebiet befindlichen Marktes, ist eine Grundversorgung der Gemeinde nicht mehr gesichert, die durch das Vorhaben wiederhergestellt werden kann.

Durch das Planvorhaben gelingt es, eine klare Stärkung des heute nur unterdurchschnittlich versorgten Gemeindegebietes zu erzielen und zugleich die Gesamtversorgung im GVV Heckengäu insgesamt zu sichern.

Mit den bestehenden Vereinbarungen zwischen den Gemeinden (insbesondere Mönnsheim und Wiernsheim) können alle raumordnerischen Prüfkriterien eingehalten werden. Zudem wurden im Rahmen der gutachterlichen Bewertung im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse maximale Verkaufsflächen für die einzelnen Vorhaben ermittelt, bei denen die raumordnerischen Prüfkriterien noch eingehalten werden.

Dies hat zur Konsequenz: Es sind Bebauungsplanfestsetzungen notwendig die über eine reine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche pro Vorhaben hinausgehen.

Damit durch das Vorhaben städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sind folgende angesetzten Verkaufsflächen zur Umsatzermittlung im Bebauungsplan aufzunehmen:

- **Supermarkt (Kernsortiment Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m²**
davon maximal 1.350 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
davon maximal 115 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege
Begrenzung sonstige Randsortimente auf 20% der Gesamtverkaufsfläche
- **Lebensmitteldiscounter (Kernsortiment Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²**
davon maximal 1.080 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
davon maximal 90 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege
Begrenzung sonstige Randsortimente auf 20% der Gesamtverkaufsfläche
- **Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m²**
davon maximal 455 m² Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege³
davon maximal 210 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel“

³Hinweis: Mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche für Gesundheit / Körperpflege auf 455 m² kann (je nach erwartetem Anbieter) eine Umsetzung von einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² ggf. nicht mehr möglich sein (bedingt durch das angestrebte Flächenlayout einzelner Anbieter). Eine Gefährdung einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens besteht allerdings nicht. Eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 700 m² erscheint für alle auf dem Markt bestehenden Anbieter gemäß der aktuellen Verkaufsflächenkonzepte möglich zu sein.

[Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Seite, Wiernsheim, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen/Stuttgart / Wiernsheim, im April 2019, ergänzt am 20.10.2020]

6.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplans gilt es zu prüfen, welche verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Einzelhandelsentwicklung an dem Standort zu erwarten sind. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde eine Verkehrsanalyse durchgeführt, um das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostisch abzuschätzen sowie die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes geprüft. Die Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf das bestehende Straßennetz, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, 22. April 2020 ergänzt 12.10.2020, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Zusammenfassend sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten (S.9 f.):

„ 6.

FAZIT

- *Insgesamt ergibt sich für das geplante Nahversorgungszentrum / Einkaufszentrum „Seite“ ein Verkehrsaufkommen von rund 3.800 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag (Summe Ziel- und Quellverkehr). In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass sich die zum Ansatz gebrachten Prognoseparameter eher am oberen Rand eines Mittelwertszenarios bewegen und ein wesentlicher Teil des Ziel- und Quellverkehrsaufkommens der Märkte als sogenannte „Sowieso-Verkehre“ einzustufen sind, die das bestehende Straßennetz schon heute befahren. Hierzu trägt auch die Tatsache bei, dass der bestehende Marktstandort an der Ecke Weiherstraße / Biegelweg in den neuen Nahversorgungsstandort verlagert und integriert wird. Diese Verlagerung führt zwar zu einer Umorientierung bestehender Verkehre innerhalb der Ortslage, jedoch nicht zu einer relevanten Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens der Gemeinde.*

- *Im unmittelbaren Anbindungsbereich des geplanten Einzelhandelsstandortes an die L 1135 – Iptinger Straße ergibt sich jedoch aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose 2035 - Planfall 0) in Verbindung mit der Neuorientierung der Ziel- und Quellverkehre der Märkte entsprechend Planfall 1 im Abschnitt der Iptinger Straße zwischen der Weiherstraße und Lochmanns Kreuz eine überproportionale Verkehrszunahme in einer Größenordnung von ca. + 40% bzw. + 2.100 Kfz/24h (Vergleich Analyse 2019 – Prognose 2035 Planfall 1; Werktags).*
- *In Anbetracht der für eine Landesstraße nicht überdurchschnittlichen Ausgangsbelastung der L 1135 – Iptinger Straße ist die prognostizierte Gesamtbelastung der Iptinger Straße jedoch durchaus als vertretbar einzustufen.*
- *Dies bestätigen auch die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Kreisverkehr L 1135 – Iptinger Straße / Lochmanns Kreuz, die aufgrund der selbst unter Prognose eher moderaten Ausgangsbelastung sowohl während der morgendlichen als auch abendlichen Spitzenstunde einen störungsfreien Verkehrsablauf mit sehr geringen mittleren Wartezeiten ergeben haben (Qualitätsstufe QSV A in einer Skala von A = Bestnote bis F = Überlastung).*
- *Für die Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange durch das Ingenieurbüro ISIS wurden die Analyse- und Prognosedaten entsprechend aufbereitet und in Jahresmittelwerte (DTV – durchschnittlicher täglicher Verkehr) für die Zeitbereiche Tags (06:00-22:00 Uhr) und Nachts (22:00-06:00 Uhr) transformiert.*

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass das geplante Nahversorgungszentrum „Seite“ aus verkehrlicher Sicht über den bestehenden Kreisverkehr L 1135 – Iptinger Straße / Lochmanns Kreuz gut an das Hauptverkehrssystem angebunden werden kann und die zu erwartende Verkehrszunahme durch das bestehende Verkehrsnetz ohne weiteres bewältigt werden kann.

[Gemeinde Wiernsheim, Bebauungsplan „Seite“ (Einzelhandel) Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf das bestehende Straßennetz, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, 22.April 2020 ergänzt 12.10.2020]

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmeinwirkungen der geplanten Nahversorgungseinrichtungen auf die benachbarten Gebiete zu ermitteln und zu beurteilen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Lärmeinwirkungen der L 1135. Neben dem Bebauungsplanentwurf wurde für die schalltechnische Bewertung der aktuelle Planungsstand der konkreten Vorhabenplanung des Architekturbüros Müller+Huber, Offenburg, mit Datum vom 13.05.2020 sowie Erfahrungswerte nach Aussage der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH, herangezogen. Sollten Betriebe mit deutlich abweichenden Betriebskennwerten und baulicher Konzeption angesiedelt werden, so sind die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm in der Nachbarschaft erfüllt werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Seite (Einzelhandel) Wiernsheim, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Seite“ in Wiernsheim unter Berücksichtigung der Nutzung des Areals durch das geplante Nahversorgungszentrum (Lebensmittelmarkt,

Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt)“ von ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen im Juli/Oktobre 2020 sind im Folgenden zusammengefasst.

(S. 20-21)

„5. Zusammenfassung – Interpretation

Durch den Bebauungsplan „Seite“ in Wiernsheim soll ein Areal für den Einzelhandel geschaffen werden, das die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums ermöglicht, das die Grundversorgung der Gemeinde mit Lebensmittel sicherstellen kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seite“ ist der Bau eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus einem Edeka-Lebensmittelmarktes, eines Netto-Marktes und eines budni-Drogeriemarktes beabsichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen dieses Nahversorgungszentrums auf die benachbarte bestehende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA-Lärm [1].

Die Berechnungen zum Nahversorgungszentrum ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [1] im Zeitbereich tags durch die Lärmeinwirkungen des Parkierungs- und Andienungsverkehrs an der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Andererseits werden im Zeitbereich nachts (lauteste Nachtstunde bei 3 Lkw-Abfertigungen am Edeka-Markt (Lkw 1) und bei 1 Lkw-Abfertigung am Netto-Markt (Lkw 2) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursachen. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts sind somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Abstands- und Höhenverhältnisse: Lärmquelle – Lärmschutzwand – Bezugspunkt) aktive Lärmschutzmaßnahmen nur eine geringe Wirksamkeit beizumessen ist, wurden organisatorische Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet:

- Verzicht auf Lkw-Abfertigungen im Zeitbereich 22-23 Uhr
- Begrenzung der Anzahl an Lkw-Abfertigung auf 2 pro Stunde am Edeka-Markt oder auf 1 pro Stunde am Netto-Markt, jeweils im Zeitbereich 23-06 Uhr

Diese Beschränkungen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Durch die Außengastronomie (Selbstbedienungscafé) wird kein signifikanter Lärmanteil verursacht.

Der Betrieb des Nahversorgungszentrums bedingt den Einsatz von Kühl- und Lüftungsanlagen. Da derzeit weder Hersteller noch Typ bekannt sind, ist von den Anlagenbauern der Nachweis zu fordern, dass der Lärmanteil der Anlagen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Bei der genannten Richtwertunterschreitung ist davon auszugehen, dass durch die Kühl- und Lüftungsanlagen keine unzumutbaren Lärmbelastungen erfolgen (vgl. TA-Lärm [1]).

Das Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens auf der öffentlichen Straße lässt Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 0,2 – 1,2 dB(A) erwarten. Da die Pegeländerungen weniger als 3 dB(A) betragen und mit der Einfahrt in den Kreisverkehrsplatz eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, wird durch die Planung kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst.

Bei Berücksichtigung der aufgezeigten organisatorischen Maßnahmen bei der Lkw-Andienung im Zeitbereich nachts sowie bei Beachtung der Anforderungen an

die Kühl- und Lüftungsanlagen sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten, so dass keine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben bestehen.

Die Untersuchung bestätigt, dass durch die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seite“ unter Beachtung gewisser Auflagen zum Schutz der Nachtruhe keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen im Sinne der TA-Lärm [1] in der Nachbarschaft zu befürchten sind. Sollten Betriebe mit deutlich abweichenden Betriebskennwerten und baulicher Konzeption angesiedelt werden, so sind die Nachweise zu erbringen, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm [1] in der Nachbarschaft erfüllt werden.“

[Auf die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Bebauungsplan Seite (Einzelhandel) Wiernsheim, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Seite“ in Wiernsheim unter Berücksichtigung der Nutzung des Areals durch das geplante Nahversorgungszentrum (Lebensmittelmarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt)“ von ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen im Juli/Oktober 2020 wird verwiesen]

6.4 Geruchsgutachten

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des 300 m Radius eines regionalbedeutsamen Landwirtschaftsbetriebs, gilt es im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen, inwieweit die Entwicklung des Plangebiets die umliegenden Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz und Entwicklung beeinträchtigt. Das vorliegende Gutachten umfasst im Einzelnen die Ermittlung der derzeitigen Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe bei voller Ausnutzung der Stallungen, Ermittlung der Geruchsemissionen für einen zukünftigen Planungsstand der landwirtschaftlichen Betriebe und die Rechnerische Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet mittels Ausbreitungsrechnung nach TA Luft und Bewertung der Geruchsimmissionen anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Die Gemeinde Wiernsheim bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Seite“ vor. Das Plangebiet befindet sich zwischen Wiernsheim und dem Ortsteil Serres an der Iptinger Straße. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorgesehen und das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden.

Südlich und westlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an, nördlich und östlich landwirtschaftliche Flächen sowie mehrere landwirtschaftliche Hofstellen.

Durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen in der näheren Umgebung können Gerüche entstehen, die Auswirkungen auf das Plangebiet „Seite“ haben.

Im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen,

- ob sich im Plangebiet Einschränkungen auf Grund von Geruchsemissionen durch den derzeitigen Ausbauzustand der Betriebe ergeben.*
- ob sich durch das Plangebiet Einschränkungen für zukünftig mögliche Erweiterungsvorhaben der Betriebe ergeben.*

Die Geruchsimmissionsprognose hat zum Ergebnis:

Szenario 1: *Geruchsimmissionen verursacht durch den derzeitigen Ausbauzustand der betrachteten Betriebe*

- *Der Immissionswert für Gerüche nach GIRL in Gewerbegebieten von 15 % als Anteil der Jahresstunden wird im geplanten Sondergebiet „Seite“ eingehalten. Die höchsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten für die relevante Aufpunkthöhe von 1,5 m über Flur sind im Westen des Plangebietes im Bereich der geplanten Parkierungsflächen (randlich bis 7 %) errechnet worden. Auch in größeren Höhen wurden innerhalb des Plangebietes keine größeren Geruchswahrnehmungshäufigkeiten berechnet.*

Szenario 2: *Geruchsimmissionen verursacht durch den derzeitigen Ausbaustand der betrachteten Betriebe sowie einer zukünftigen Entwicklung nach Aussage der Betreiber oder einer pauschalen Verdopplung des derzeitigen Standes*

- *Der Immissionswert für Gerüche nach GIRL in Gewerbegebieten von 15 % als Anteil der Jahresstunden wird im geplanten Sondergebiet „Seite“ eingehalten. Die höchsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten für die relevante Aufpunkthöhe von 1,5 m über Flur sind im Westen des Plangebietes im Bereich der geplanten Parkierungsflächen (randlich bis 11 %) errechnet worden. Auch in größeren Höhen wurden innerhalb des Plangebietes keine größeren Geruchswahrnehmungshäufigkeiten berechnet.*

Festsetzungen in Bebauungsplan „Seite“ oder eine Anpassung der Planung im Hinblick auf die Einwirkungen durch Geruchsimmissionen sind gemäß der Bewertungen nach GIRL grundsätzlich nicht erforderlich. Dies gilt für das gesamte Plangebiet unabhängig von der genauen Lage einzelner Nutzungen im Plangebiet.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes „Seite“ auch bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung bzw. Erweiterung der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist. Somit werden die Betriebe durch die vorliegend beurteilte Planung nicht in unzulässiger Weise in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.“

[Sachverständigungsgutachten zu den Geruchsimmissionen, Gemeinde Wiernsheim, Bebauungsplanverfahren „Seite“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 27. September 2019 / 15. Juni 2020 mit redaktionellen Ergänzungen bis zum 9. Oktober 2020]

6.5 Baugrundgutachten

In der vorliegenden Untersuchung „Baugrundgutachten (ergänzte 2. Fassung, mit redaktionellen Änderungen vom 14.10.2020), Bauvorhaben: Neubau Nahversorgungszentrum Bebauungsplan „Seite“ 75446 Wiernsheim“ Büro für Angewandte Geologie Dipl.-Geologe Harald Engel, Knittlingen, 30.06.2020 wird zu den folgenden Punkten Stellung genommen: Lage und geologischer Überblick, Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen, Bodenmechanische Kennwerte, Erdarbeiten, Baugrube, Setzungen, Gründung der Gebäude, Abdichtung gegen Feuchtigkeit, Nutzung von Erdwärme, Aufbau von Verkehrsflächen und Beseitigung von Oberflächenwasser. Die zentralen Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden kurz zusammengefasst (S. 20 f.):

„13. Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan im Gewann Seite wurden die zu erwartenden Baugrundverhältnisse mittels sechs Kernbohrungen erkundet. Auf der gesamten Fläche stehen unter Mutterboden und teilweise unter Verwitterungsbildungen die Schichten des Mittleren Muschelkalks an. Dieser setzt sich aus einer Wechselfolge von bindig geprägten Schichten mit einzelnen Kalkstein-/Dolomitsteinlagen zusammen. Die feinkörnigen Anteile weisen teilweise weiche Konsistenz auf, die härteren

Kalkstein-/Dolomitsteinlagen sind in der Regel stark zerlegt. Grund- oder Schichtwasser ist im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen worden.

Auf dem Ostteil der Fläche sollen diverse Fachmärkte, im Westteil, etwa höhen- gleich, zugehörige Parkplätze erstellt werden. Zur Realisierung der Baumaßnahmen muss eine tiefe Baugrube ausgehoben werden. Das dabei anfallende Aushubmaterial soll zur Geländeauffüllung im Bereich der Parkplätze verwendet werden. Voraussichtlich muss das bindige Bodenmaterial hierfür mit Kalk/Zement verbessert werden. Bei einer etwaigen Entsorgung von Aushub sind leicht erhöhte, aber geogen bedingte Arsen- und teilweise auch Cadmiumgehalte zu beachten, die zu einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 1.1 führen. Angaben zur Einteilung des Aushubs in zwei Homogenbereiche nach DIN 18300 sind in Kapitel 5.2 enthalten. Die benötigte Baugrube kann voraussichtlich frei geböscht werden, bei einer Tiefe über 5 m ist jedoch noch ein rechnerischer Standsicherheitsnachweis erforderlich.

Eine bisher auf dem Areal verlegte Ferngasleitung ist bei der Planung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Durch die zusätzlichen Auflasten auf der bisherigen Geländeoberfläche infolge der Erdauffüllung sind Setzungen zu erwarten. Die Auswirkungen der Setzungen auf die Leitung werden ausführlich untersucht und entsprechende Lösungsvorschläge gemacht. Bei der zu fordernden optimalen Verdichtung des Auffüllmaterials sind außerdem Erschütterungen unvermeidbar. Sowohl Setzungen als auch Erschütterungen müssen während der Baumaßnahme aus Sicherheitsgründen meßtechnisch kontrolliert werden.

Die Gründung der Gebäude muss voraussichtlich auf einer Fundamentplatte erfolgen. Da der Untergrund eine nur geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist, empfehle ich, die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E nach DIN 18533-1 für die Abdichtung der Gebäude gegen Feuchtigkeit anzusetzen.

Erdwärmesonden zur Heizung der Gebäude sind aus meiner Sicht realisierbar.

Verkehrsflächen können beispielsweise als Kombination von Schwarzdecken auf KFT-Schicht aus Sand-Splitt-Schotter-Gemisch in 50 cm bzw. 60 cm Stärke ausgeführt werden.

Eine vollständige Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Planungsgebiets ist infolge der sehr geringen Durchlässigkeit des Untergrunds nicht möglich. Ich empfehle daher Rückhaltemaßnahmen mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter.

Da abschließende Angaben zu den Details der vorgesehenen Ausführung bisher nicht vorliegen, ist eine weitere geotechnische Beratung im Zuge der weiteren Planung erforderlich. Ich bitte hierzu um eine regelmäßige Information über den aktuellen Planungsstand.

Für weitere Fragen in bodenmechanischer oder gründungstechnischer Hinsicht stehe ich gerne zur Verfügung.“

[Baugrundgutachten (ergänzte 2. Fassung, mit redaktionellen Änderungen vom 14.10.2020), Bauvorhaben: Neubau Nahversorgungszentrum Bebauungsplan „Seite“ 75446 Wiernsheim, Büro für Angewandte Geologie Dipl.-Geologe Harald Engel, Knittlingen, 30.06.2020]

Auf das Gutachten sowie auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6.6 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern, mittels einer Luftbildauswertung, untersucht. Die Auswertung hat keine Hinweise auf eine Bombardierung des Gebiets ergeben, sodass keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern bestehen. Daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Iptinger Straße, „Seite“ Wiernsheim, R. Hinkelbein, Filderstadt, vom 19.07.2019 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6.7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. § 50 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 2 zum UVPG zu berücksichtigen.

In vorliegendem Fall ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, da durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 UVPG, Nummer 18.8 i.V.m. 18.6.2 unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte erreicht bzw. überschritten werden. Die geplante Verkaufsfläche liegt dabei insgesamt bei ca. 3.500 m², damit erreicht die geplante Geschoßfläche, die Prüfwerte für die eine Vorprüfung nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 UVPG notwendig ist. Auf die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, Bebauungsplan „Seite“ (Einzelhandel) in Wiernsheim, Büro Volker Boden, Niefern-Öschelbronn, den 04.09.2018 (mit Ergänzungen vom 19.10.2020)“ wird verwiesen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

S.9

„4 Gesamteinschätzung

Die durch das Vorhaben bedingten umweltrelevanten Auswirkungen beschränken sich auf den „Normalfall“. Weder sind die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen von besonderer Dauer, Häufigkeit oder Schwere, noch die betroffenen Schutzgüter von besonderer Bedeutung oder Komplexität. Die durch das Vorhaben bedingten nachteiligen Umweltauswirkungen wären durch einen kompletten Rückbau, mit Ausnahme der natürlichen Bodenfunktionen, reversibel.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft und Erholung

Hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich die Maßstäbe aus dem Naturschutzrecht. Dabei sind die Beeinträchtigungen umso eher als erheblich nachteilig zu bewerten, je wertvoller oder je empfindlicher die betroffenen Ausschnitte oder Ausprägungen von Natur und Landschaft sind.

Die Auswertung der vorhandenen Daten und Unterlagen und die Bewertung der Umweltauswirkungen haben ergeben, dass nur Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind und dass die umweltrelevanten negativen Auswirkungen im Sinne der überschlägigen Vorprüfung nicht von besonderer Schwere sind.

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die jedoch durch entsprechende Maßnahmen vermieden, vermindert und kompensiert werden können. Es handelt sich um einen Eingriff, dessen erhebliche aber unvermeidbare Beeinträchtigung hauptsächlich in der Beanspruchung und Versiegelung von Grund und Boden liegt. Darüber hinaus erfolgt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes auf der Fläche. Mögliche Auswirkungen auf besonders geschützte Arten und auf das geschützte Feldheckenbiotop im Norden des Vorhabenraums sind im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart vor.

Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes ergeben sich die Maßstäbe hinsichtlich des Schallschutzes aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (6. BImSchV).

Kumulierende Vorhaben

Weitere Vorhaben derselben Art, die im engen räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben stehen, sind nicht bekannt.“

[„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, Bebauungsplan „Seite“ (Einzelhandel) in Wiernsheim, Büro Volker Boden, Niefern-Öschelbronn, den 04.09.2018 (mit Ergänzungen vom 19.10.2020“]

6.8 Artenschutz

Die „Artenschutzrechtliche Untersuchung – Gemeinde Wiernsheim, Gewann „Seite“ – Standort für Einzelhandel“, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 06.06.2019, kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden planungs- und prüfungsrelevanten Anhang IV-Arten und die Vogelarten der VSchRL wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich nach den Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG abgeprüft. Eine Habitatpotentialuntersuchung auf der Grundlage einer Begehung am 28. Juni 2018 ergab für Europäische Vogelarten und Reptilien (v.a. Zauneidechsen) eine mögliche Betroffenheit.

Die Untersuchungen im Sommer 2018 (Juni und August) und im Frühjahr/Frühsummer 2019 (März bis Mai) erbrachten keine Reviere von Europäischen Vogelarten und/oder Vorkommen von Zauneidechsen.

Deshalb ist es für die Einhaltung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausreichend, wenn sich die Baustelle und die Baustellen-Nebenflächen (Bau-Einrichtungsflächen) auf den in den Abbildungen 2 und 5 dargestellten Bereich beschränken.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht ist die Planung deshalb zulässig.

Auf die Formblätter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP) kann aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden.“

[Artenschutzrechtliche Untersuchung – Gemeinde Wiernsheim, Gewann „Seite“ – Standort für Einzelhandel“, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 06.06.2019]

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung und ist als Anlage der Begründung beigelegt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1.1 SO – Sondergebiet „Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“

Im Plangebiet bedarf es der Ausweisung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“, da das geplante Vorhaben mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschreitet und da es der rechtlichen Definition eines Einkaufszentrums entspricht. Ein Einkaufszentrum im Rechtssinn ist ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe.

Durch die erwartete Schließung des einzig im Gemeindegebiet befindlichen Marktes, ist eine Grundversorgung der Gemeinde nicht mehr gesichert. Durch die Planung des Bebauungsplans „Seite“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, die Nahversorgung zukünftig zu ermöglichen. Durch die Planung soll es gelingen, eine klare Stärkung des heute nur unterdurchschnittlich versorgten Gemeindegebietes zu erzielen und zugleich die Gesamtversorgung im GVV Heckengäu insgesamt langfristig zu sichern. Aufgrund der Großflächigkeit des Gesamtvorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben erstellt, die die möglichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst aber auch im Umland analysiert und bewertet. Mit den bestehenden Vereinbarungen zwischen den Gemeinden können alle raumordnerischen

Prüfkriterien eingehalten werden. Die Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Zudem wurden im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen in einer Sensitivitätsanalyse die maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Vorhaben ermittelt, bei denen die raumordnerischen Prüfkriterien noch eingehalten werden. Daher sind die entsprechenden Verkaufsflächen detailliert im Bebauungsplan festgesetzt, um dadurch städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auszuschließen. Die festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen ergeben für die Lebensmittelvollsortimenter und die Drogeriemärkte nicht den Wert der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche. Die übrigen Verkaufsflächen sind für entsprechende sonstige Randsortimente z.B. Zeitschriften etc. frei. Die sonstigen Randsortimente sind jedoch maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Hinsichtlich der Beschränkung der Randsortimente wird auf die Ausführungen in der Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Seite, Wiernsheim, imakomm AKADEMIE GmbH auf S. 80 verwiesen.

Zudem ist als untergeordnete Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters eine Bäckerei/Bäckerfiliale mit einem angeschlossenen Bistro/Café zur Bewirtung der Gäste gewünscht. Diese Bewirtungsflächen im Innenbereich als auch im Außenbereich, sind nicht der festgesetzten Verkaufsfläche zuzuzählen, da diese im eigentlichen Sinne keine Handelsflächen darstellen. In der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse wurde von der imakom Akademie, im Zuge der Berechnung der Umsatzerwartungen, entsprechende Umsatzerwartungen für den Bäcker angenommen, die von einem Fachmarktstandort mit einem angeschlossenen Café ausgehen. Aus Sicht des Gutachters steht die Nichtanrechnung der Bewirtungsfläche auf die Verkaufsfläche im Einklang mit dem Einzelhandelsgutachten.

Ebenso zulässig sind Nutzungen die für den Betrieb der entsprechenden Nutzung erforderlich sind. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind auch Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig, beispielsweise in Form eines Lärmschutzwalls oder -wand. Es ist jedoch drauf hinzuweisen, dass sofern diese Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße errichtet werden sollen, eine Abstimmung bezüglich der Zulässigkeit mit dem Regierungspräsidium zu erfolgen hat. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich keine zwingenden Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der gewünschten baulichen Struktur sowie den Vorgaben die für einen reibungslosen Betriebsablauf notwendig sind.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird unter dem Wert festgesetzt, den die Baunutzungsverordnung als Obergrenze nennt. Der festgesetzte Wert ermöglicht das Einfügen in die Umgebung. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt zudem die der Nutzung entsprechenden Dichtefaktoren, bei denen der Hauptnutzung ein großer Kundenparkplatz gegenübersteht, dessen Größe die der Hauptnutzung überschreiten kann.

Durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ überschritten werden. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich z.B. aus dem Erfordernis, im Geltungsbereich die erforderliche Anzahl an Stellplätze zu realisieren, die für die entsprechende Nutzung nachgewiesen werden müssen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus dem Bedarf für einen reibungslosen Betriebsablauf der festgesetzten Nutzungsarten.

Die Überschreitungsmöglichkeit für haustechnische Anlagen berücksichtigt den üblichen Bedarf bei der vorgesehenen Nutzung. Die Regelungen zu Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie wurden aus gestalterischen Gründen getroffen, um das Einfügen in das Landschaftsbild zu wahren.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden kann. Daher ist die Längenbeschränkung aufgehoben, um einen funktionierenden Nahversorgungsstandort realisieren zu können.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten wird. Dabei wurden die Anforderungen an einen reibungslosen Betriebsablauf sowie das Einfügen der Baukörper in das Gelände berücksichtigt. Die Kontur der Baufenster ergibt sich aus der aktuellen städtebaulichen Konzeption sowie der Restriktion durch das Anbauverbot zur Landesstraße sowie dem erforderlichen Abstand zum Schutzstreifen der Gasleitung. Ein gewisser Spielraum für die Konkretisierung der Vorhabenplanung ist gegeben.

A4.1 Offene Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze werden auf der westlichen Fläche des Plangebiets vorgesehen. Zur Wahrung der städtebaulichen Konzeption und aufgrund der hohen Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen sind für die Flächen auch außerhalb der Baugrenze Bereiche für Stellplätze festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Stellplatzfläche freizuhalten sowie die Konzentration von baulichen Anlagen auf den östlichen Bereich des Plangebiets zu bündeln.

A4.2 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen sind Einschränkungen vorgesehen, um den Bereich des Parkplatzes sowie die Freiflächen nicht mit einer Vielzahl an Nebennutzungen zu belasten, die sowohl funktional als auch gestalterisch störend in Erscheinung treten können. Ausnahmen bestehen für Anlagen, die für betriebliche Zwecke außerhalb der Baugrenze als unabdingbar angesehen werden.

A5 Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Mit der Festsetzung wird die Hauptzufahrt zum Plangebiet über einen Anschluss an den bestehenden Knotenpunkt der L 1135 gesichert.

A5.2 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Das Plangebiet ist in ein Netz aus Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen eingebunden das durch die Planung nicht beeinträchtigt werden soll. Der bestehende Fuß- und Radweg südlich des Plangebiets wird gesichert und dient der fußläufigen Erschließung des neuen Einzelhandelsstandortes sowohl vom Ortskern aus, als auch vom Ortsteil Iptingen.

A5.3 Zu- und Abfahrtsverbot

Mit der Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes am südlichen Rand des Planbereichs sollen weitere Zufahrten zum Beispiel für die Anlieferung vermieden werden. Dies dient der Sicherung des Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße L1135.

A6 Grünflächen

A6.1 Öffentliche Grünfläche

Die Fläche am südlichen Rand des Plangebiets besteht bereits als Grünfläche und wird zukünftig auch entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche erhalten. Mit der Festsetzung wird die bestehende Ausgleichsfläche gesichert und lediglich die Wegeführung durch die Fläche an die neue Straßenführung des Kreisverkehrsanschlusses angepasst.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 FNL 1 Öffentliche Grünfläche „Ausgleichsfläche Obstbaumwiese“

Mit der Festsetzung wird die Ausgleichsmaßnahme auf der bestehenden öffentlichen Grünfläche gesichert und verbessert. Die Obstbaumwiese ist prägend für das Landschaftsbild vor Ort und bietet Lebensraum für vielfältige Artengruppen. Die extensive Nutzung und Pflege sichern die Entwicklung eines naturnahen Lebensraumes. Durch die Anpassung der Straßenplanung und Wegeführung wird die Fläche in ihrer Größe etwas reduziert. Der Eingriff an dieser Stelle ist jedoch durch die neu zu erstellenden Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet mit ausgleichbar, sodass hier kein Defizit entsteht.

A7.2 FNL 2 „Kompensationsmaßnahmen“

Innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich die Möglichkeit, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vor Ort unterzubringen. Damit wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen vornehmlich schutzgutbezogen; funktional und im räumlichen Zusammenhang auszugleichen sind. Die einzelnen Teilflächen dienen der Einbindung in die Landschaft (Eingrünung der Ortsränder), der Ortseingangssituation und der Schaffung von standortgerechten, dem Landschaftsraum angepassten Biotopen.

A7.3 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.

A7.4 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe.

A7.5 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.

A7.6 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Trennsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal, der parallel zur Straße im Wiesental verläuft, angeschlossen. Es ist von einem mittleren Abfluss von 0,04 l/s Schmutzwasser auszugehen. Die zusätzliche Schmutzwassermenge hat keinen relevanten Einfluss auf den bestehenden Mischwasserkanal.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen Regenwasserkanal der entlang des bestehenden Grasweges am nördlichen Rand in Richtung des bestehenden Regenüberlaufbeckens (RÜB) geführt wird und dort an den bestehenden Regenwasserkanal anschließt. Der Anschluss wurde hydraulisch bewertet. Der

Drosselabfluss aus dem Gebiet Seite wird mit 30 l/s angesetzt. Bei einer Abflussmenge von ca. 3.500 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal wird der Anschluss an den Bestand als hydraulisch unkritisch eingestuft.

Anhand des Bewertungsverfahrens nach der Arbeitshilfe für den Umgang von Regenwasser in Siedlungsgebieten der LBW wurde festgestellt, dass die Regenwasserreinigung erforderlich ist. Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung.

Variante 1: Filtermulden

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Straßen und Grundstücke ist über eine Filtermulde zu reinigen. Unter der Oberbodenschicht ist das gereinigte Wasser über eine Drainageschicht inkl. Drainleitung in Richtung Vorfluter zu leiten. Für die Mulden ist jeweils ein Notüberlauf vorzusehen.

Variante 2: Schmutzfangzelle und Regenrückhaltebecken

Alternativ ist die Anordnung einer Schmutzfangzelle möglich. Zusätzlich ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Aufgrund der zunehmenden Wasserknappheit wird zudem die Möglichkeit eröffnet das unverschmutzte Niederschlagswasser über Zisternen für eine Brauchwassernutzung oder Bewässerung bereitzustellen.

Die Konkretisierung / Detailplanung der Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Entwässerungsgesuchs. Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gegeben.

Auf die ausführlichen Darlegungen und Berechnung des Erläuterungsberichts Entwässerungskonzeption Erschließung Sondergebiet „Seite“ von Weber Ingenieuren, Pforzheim, 07.10.2020 wird verwiesen. Der Erläuterungsbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzfestsetzungen dienen der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, die dazu dienen das Einfügen in das Landschaftsbild zu fördern und einen harmonischen Übergang zur Landschaft schaffen. Zudem dienen diese dem Natur-, Arten- und Klimaschutz.

Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Einzelbäume

Die Pflanzung der Einzelbäume dient der Eingrünung des Plangebietes und schafft einen Übergang in die umliegende Landschaft. Zudem dient die Maßnahme dem Arten- und Naturschutz.

Pflanzverpflichtung 2 (pv 2) – Begrünung von Stellplatzflächen

(nicht im zeichnerischen Teil festgesetzt)

Die Festsetzung dient neben ihren ökologischen Effekten der Gestaltung des Kundenparkplatzes und dem Ortsbild. Der hohe Anteil an versiegelter Fläche sowie die monotone Gestaltung soll dadurch gestalterisch aufgewertet und gegliedert werden.

Die Bäume dienen als Gestaltungselement zur Durchgrünung des Plangebiets. Zudem wird durch den Schattenwurf des Blattwerkes ein starkes Aufheizen der versiegelten Fläche vermindert und die Verdunstungskälte der Transpiration trägt zu einer Reduktion der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung bei.

A9 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die festgesetzte Dachform ergibt sich aus den Anforderungen der geplanten Nutzung. Ein stark geneigtes Dach würde in diesem Fall ggf dazu führen, dass Bauvolumen entstehen würde, das nicht sinnvoll genutzt werden kann, aber stark gegenüber der Umgebung in Erscheinung treten würde. Die Festsetzung der flachgeneigten Dächer dient somit auch der maßstäblichen Einbindung des Neubaus in das räumliche Umfeld. Die flach geneigten Dächer eignen sich zudem für die Überdeckung, die eine Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände ermöglichen soll. Zusammen mit der Dachbegrünung führen diese Festsetzungen dazu, dass sich das Vorhaben besser in das Landschaftsbild und die Umgebung einfügt.

Dachdeckung

Flachgeneigte Dächer sind aus ökologischen sowie aus gestalterischen Gründen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrünen. Ebenso bildet die Dachbegrünung die Fortführung der Überdeckung / Einbindung der baulichen Anlagen in das Gelände und dient daher dem Einfügen in das Landschaftsbild.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

B2 Werbeanlagen

Die Regelungen dienen der verträglichen Einbindung von Werbeanlagen in die Ortsrandlage und zur bestehenden Bebauung. Grundsätzlich sollen verunstaltende Überformungen des, von allen Seiten gut einsehbaren Standortes durch eine Vielfalt verschiedenster Werbeanlagen vermieden werden. Störende Einflüsse von aufdringlicher Werbung sind unerwünscht, da sie die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen würden.

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

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und dem Einfügen in das Landschaftsbild.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,7 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sonstiges Sondergebiet:	ca. 25.300 qm
Verkehrsfläche:	ca. 200 qm
Fuß- und Radweg:	ca. 390 qm
Verkehrsgrünfläche:	ca. 290 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 920 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen. Zudem ist eine Hauptzufahrt von der L 1135 erforderlich, um die Erschließung des Plangebiets zu sichern.

Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, geändert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zweier Lebensmittelmärkte sowie eines Drogeriemarktes geschaffen. Insgesamt wird durch das Vorhaben die Grundversorgung der Gemeinde Wiernsheim mit Lebensmitteln und Drogeriewaren langfristig gesichert und die Kaufkraft der Gemeinde Wiernsheim innerhalb ihres eigenen Einzugsbereiches gebunden.

Wiernsheim, den

.....

Karlheinz Oehler

Bürgermeister