



Gemeinde Fichtenau, Ortsteil Wildenstein

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“

Planstand: 05.03.2013

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	8
3.1	Eingriffsregelung	8
3.2	Umweltprüfung	8
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	9
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	9
6	Immissionsschutz.....	9
7	Verkehrerschließung	9
8	Denkmalschutz	9
9	Sonstige Infrastruktur.....	10
10	Bodenordnung	10
11	Städtebauliche Vorkalkulation	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. Penny betreibt derzeit im Ortsteil Unterdeufstetten der Gemeinde Fichtenau einen Lebensmitteldiscounter, der hinsichtlich der Verkaufsflächengröße von lediglich rd. 600 qm, der stadträumlichen Lage, der baulichen Anforderungen an das Marktgebäude, der Stellplatzsituation usw. nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelbetrieb entspricht. Insofern wird eine Verlagerung des Discountmarktes innerhalb der Gemeinde Fichtenau in den Ortsteil Wildenstein angestrebt. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche auf max. 800 qm vergrößert und ergänzend ein Backshop mit Bestuhlung mit max. 110 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden, um einen modernen Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Fichtenau zu entwickeln, der langfristig die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellt.

Der Planstandort liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wildenstein, östlich der Landesstraße L 1070 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Schnepfenstange im Bereich Birkenweg. Der Standort zeichnet sich durch eine besondere Lagegunst für die Zwecke des Lebensmittel Einzelhandels aus. Zunächst verfügt er über die notwendige Flächengröße, um einen modernen Lebensmitteldiscounter einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen errichten zu können. Des Weiteren verfügt über eine sehr gute Einsehbarkeit ausgehend von der Landesstraße L 1070 und hierüber auch über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für insbesondere die in den Ortsteilen Wildenstein, Unterdeufstetten und Matzenbach lebende Bevölkerung.

Die Fläche des Planvorhabens ist derzeit überwiegend dem baulichen Außenbereich zuzuordnen, in Teilen überlagert der Planstandort den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schnepfenstange“.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schnepfenstange“ (Ausschnitt) mit Überlagerung Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“



Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planvorhabens sollen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Mit Datum vom 07.02.2013 wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes auf Grundlage des beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes gestellt. Der gemäß den Bestimmungen des § 12 Abs. 1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag, der die Kostenübernahme, die Durchführungsfrist usw. regelt, wird zu gegebener Zeit zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Fichtenau geschlossen.

Das Bebauungskonzept sieht unter Ausnutzung der vorhandenen Geländetopographie die Anordnung des Gebäudekörpers am südöstlichen Rand des Plangebietes vor. Die Stellplätze werden zwischen Gebäude und Landesstraße angeordnet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend vom Ortsverbindungsweg am südlichen Rand des Plangebietes. Die Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße wird in das Plangebiet integriert, um hier zumindest tlw. den in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft einem Ausgleich zuzuführen. Dies gilt auch für die nördlich des eigentlichen Vorhabengebietes gelegenen Flächen, soweit sie sich im Eigentum der Gemeinde Fichtenau befinden.

Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“



Planungsgruppe Bensing&Partner, Bad Soden-Salmünster

Im Hinblick auf die Tatsache, dass mit der gegenständlichen Planung die Voraussetzungen für eine für die langfristige Sicherstellung der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung wichtige Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wildenstein der Gemeinde Fichtenau. Die Flächen befinden sich derzeit überwiegend im baulichen Außenbereich und werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Das natürliche Gelände steigt ausgehend von der L 1070, die das Plangebiet im Westen begrenzt, dem Verlauf der Gebäudestraße nach Unterdeufstetten, die das Plangebiet im Süden begrenzt, folgend um geschätzte ca. 3-4 m bis auf das Lageniveau des südöstlich gelegenen Sportplatzes an. Die nördlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schnepfenstange“ als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Teilweise werden diese Fläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt, im Übrigen unterliegen sie ebenfalls einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Die nächstgelegene Wohnbebauung des Ortsteils Wildenstein befindet sich jenseits der L 1070 nordwestlich des Plangebietes.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,87 ha, davon entfallen auf die Bauflächen 0,65 ha und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,22 ha.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Fichtenau übernimmt gemäß **Regionalplan Heilbronn-Franken** die Funktion eines Kleinzentrums. Gemäß Grundsatz 2.3.0.2 gilt: „Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung mit Gütern und Diensten sind schwerpunktartig in den Versorgungskernen, d.h. in den zentralen Gemeindeteilen, zu sichern und auszubauen:

- im Kleinzentrum für die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich. (...)

Hierauf Bezug nehmend lässt sich die Verpflichtung für die Gemeinde Fichtenau ableiten, eine dem Versorgungsauftrag entsprechende Nahversorgung sicherstellen. Im Hinblick auf die derzeitige Nahversorgungssituation gilt Folgendes: Die Gemeinde Fichtenau verfügt über 4.490 Einwohner (Stand 10/2012). Gemäß Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) beträgt die Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Bundesdurchschnitt 2.037 €/Kopf (Stand 2011). Demgemäß beträgt die sortimentspezifische Kaufkraft in der Gemeinde Fichtenau 9,1 Mio. €. Die Lebensmittelnahversorgung wird im Bestand im Wesentlichen durch die nachfolgend benannten Betriebe sichergestellt. Unter der Annahme bundesdurchschnittlicher Kennziffern erwirtschaftet der örtliche Lebensmitteleinzelhandel (ohne Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien, Direktvermarktern, Spezialitätengeschäften u.a.) 5,1 Mio. € Umsatz. Damit werden durch die genannten Betriebe lediglich rd. 56 % der sortimentspezifischen Kaufkraft gebunden.

Betrieb	Verkaufsfläche	Raumleistung*	Filialumsatz
Nahkauf – Hauptstraße 5 – Ot. Wildenstein	350 qm	3.680 €/qm	1,3 Mio. €
Penny – Alte Poststraße – Ot. Unterdeuffstetten	600 qm	5.450 €/qm	3,3 Mio. €
Ums Eck – Bergbronner Straße 16 – Ot. Wäldershub	30 qm	3.680 €/qm	0,1 Mio. €
Lebensmittel Pfanz – Unterdeuffstetter Straße 4 – Ot. Matzenbach	100 qm	3.680 €/qm	0,4 Mio. €
			5,1 Mio.€

*Gemäß EHI Retaile Institute (bundesdurchschnittlich Raumleistung nach Betriebsform)

Im Hinblick auf den Mehrumsatz in Folge der Verkaufsflächenerweiterung gilt es zu berücksichtigen, dass der Umsatz nicht linear mit der Verkaufsflächenerweiterung steigt. Die Ursache liegt darin, dass die Verkaufsflächenerweiterung zu einer Verringerung der Produktdichte im Verkaufsraum führt und somit je Quadratmeter Verkaufsfläche weniger Umsatz erzielt werden kann. Gleichzeitig finden zunehmend eine Marktverdichtung und eine Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels statt, die dazu führen, dass die Raumleistung je Quadratmeter Verkaufsfläche sinkt. Verkaufsflächenerweiterungen in der vorliegend geplanten Größenordnung von 200 qm lassen i.d.R. Umsatzsteigerungen von max. 10 % des Bestandsumsatzes erwarten.

Wird im vorliegenden Fall im Sinne einer worst-case-Betrachtung dennoch davon ausgegangen, dass in Folge der mit der Umsiedlung des Penny-Marktes geplanten Verkaufsflächensteigerung um 200 qm ein Mehrumsatz in einer Größenordnung von 0,7 Mio. € ($200 \text{ qm} \cdot 3.680 \text{ €/qm}$) erreicht wird, steigt die sortimentspezifische Kaufkraftbindung in der Gemeinde Fichtenau lediglich auf rd. 64 %. Hierauf Bezug nehmend kann davon ausgegangen werden, dass die geplante geringfügige Verkaufsflächenerweiterung der sortimentspezifischen Nachfragesituation angemessen ist.

Im Hinblick auf die stadträumliche Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes gilt es die Standortanforderungen der Marktbetreiber zu berücksichtigen. Bei der heute üblichen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters von 800 qm erreicht der Bedarf an Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche, der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen i.d.R. eine Größenordnung

von mind. 5.000 – 6.000 qm. Ein entsprechendes Flächenpotenzial ist im Bereich der dicht bebauten Altortslage nicht vorhanden und kann aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur i.d.R. auch nicht generiert werden. Moderne Einzelhandelsstandorte sind insofern am Rand der Ortslagen mit einer guten Einsehbarkeit und einer optimalen verkehrlichen Erreichbarkeit anzusiedeln.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fichtenau sieht das Plangebiet nicht für eine bauliche Nutzung vor. Im Rahmen der derzeit stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes findet eine Baufläche Eingang in die Darstellung.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Datum vom 11.03. 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innergemeindliche Verlagerung des Penny-Marktes und die ergänzende Ansiedlung eines Backshops zu schaffen. Im Geltungsbereich eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Gemeinde aufgrund der Regelungen des § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Ausweisung einer Baugebiete nach den Bestimmungen der §§ 2-11 BauNVO gebunden. Vielmehr kann hier die geplante Nutzung dezidiert festgesetzt werden. Unter Bezugnahme auf die entsprechenden, sich aus den Bestimmungen des § 12 BauGB ergebenden Möglichkeiten wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ als zulässige Nutzungen festgesetzt:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm.
- Ein Backshop einschließlich Bestuhlung mit einer Verkaufsfläche von max. 110 qm.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn die planende Kommune auch bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht an die einschlägigen Vorgaben der BauNVO gebunden ist, soll im vorliegenden Fall hiervon Gebrauch gemacht werden, da sich diese Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in einem Plangebiet bewährt haben.

Festgesetzt wird insofern eine Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 1 BauGB von GRZ = 0,4. Demgemäß darf 40 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden. Im Hinblick auf den erhöhten Stellplatzbedarf von Einzelhandelsbetrieben wird unter Bezugnahme auf die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Möglichkeiten festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf max. 7,5 m über dem Niveau der Stellplätze begrenzt. Das Stellplatzniveau wird im weiteren Ver-

fahren auf Grundlage der Ergebnisse einer Geländevermessung ermittelt und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Diese kommt entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes am südlichen Rand des Plangebietes zur Ausweisung, um eine optimale Einsehbarkeit des Einzelhandelsstandortes ausgehend von der Landesstraße L 1070 sicherzustellen. Rad- und Gehwege sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Standort der Stellplätze wird durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung vorgegeben.

2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Hinblick auf das Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren und damit zumindest tw. eine Eingriffskompensation zu erreichen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerecht Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung finden zum Entwurf Eingang in den Bebauungsplan.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigegefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserhauptleitung in Richtung Wildenstein verläuft am Rande des Plangebietes. Informationen über Anschlussmöglichkeiten liegen derzeit noch nicht vor.

Die Entwässerung ist über einen bestehenden Mischwasserkanal im Umfeld des Plangebietes möglich.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Zone IIIB nach der fachtechnischen Abgrenzung eines geplanten Wasserschutzgebietes „Rotachtal-Gerenbachtal“.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ortsverbindungsstraße zwischen Wildenstein und Unterdeufstetten und damit im Bereich einer Gemeindestraße. Der Abzweig der Ortsverbindungsstraße von der Landesstraße L 1070 unmittelbar südwestlich des Plangebietes ist mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet, so dass von einer hinreichenden Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ausgegangen wird.

Eine direkte Zufahrt zum Plangebiet ausgehend von der Landesstraße ist nicht geplant und wird planerisch durch die Ausweisung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten dokumentiert. Im Übrigen würdigt der Bebauungsplan die Bauverbotszone von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gemäß der Bestimmung des § 22 Straßengesetz. Der straßenbegleitend vorhandene Fuß- und Radweg bleibt unverändert vorhanden, bedarf lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt zum Einzelhandelsstandort einer Unterbrechung bzw. einer Sicherung.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Fichtenau voraussichtlich keine Kosten.