

## TEIL E

### **Begründung zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“, Gemarkung Bauschlott**

#### Inhalt:

1.	Planerfordernis	Seite 2
2.	Geplanter Geltungsbereich	Seite 2
3.	Örtliche Gegebenheiten	Seite 2 - 3
4.	Ausweisung im Regionalplan Nordschwarzwald	Seite 3
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 3 - 4
6.	Bestehendes Planungsrecht	Seite 4
7.	Plankonzept	Seite 4 - 5
8.	Straßenrechtliche Belange bzgl. der B 294	Seite 5
9.	Immissionsschutzrechtliche Belange	Seite 5 - 6
10.	Umweltbelange	Seite 6 - 7
11.	Raumordnerische Belange / Potential- und Auswirkungsanalyse	Seite 7 - 11
12.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11 - 12
13.	Örtliche Bauvorschriften	Seite 12
14.	Vorläufige städtebauliche Zahlen	Seite 13

#### Anlagen:

- Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ in Neulingen in der Fassung vom 26.10.2017 (mit Bestandsplan vom 30.06.2017 und Maßnahmenplan vom 20.10.2017)

## 1. Planerfordernis

Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung streben EDEKA Südwest und die Gemeinde Neulingen einvernehmlich an, den in Bauschlott am südlichen Ortseingang bestehenden Vollsortimenter zu erweitern. Gegenüber früheren Planüberlegungen soll dafür ein neues Gebäude errichtet und das bestehende Gebäude abgebrochen werden.

Der Neubau ist im Osten des bestehenden Marktes vorgesehen: hier befinden sich heute noch Tennisanlagen und ein Teilbereich des Parkplatzes bzw. der Zufahrt zur nördlich gelegenen Gemeindehalle. Der Tennisbetrieb konnte zwischenzeitlich jedoch an einen anderen Standort in am westlichen Ortseingang verlagert werden (dazu Aufstellung des B-Plans „Kändel“ parallel zum vorliegenden B-Plan).

Die vorab genannten, bisher bestehenden Nutzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Maulbronner Weg“ entsprechend festgesetzt. Daher ist für die neu geplante Nutzung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Maulbronner Weg“ durch Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

## 2. Geplanter Geltungsbereich

Der ca. 2,3 ha umfassende, geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

Er umfasst im Wesentlichen den für die geplanten Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Bereich zwischen Schwalbenstraße im Westen, B 294 im Osten und Fasanenstraße im Süden.

Um die Deckung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Maulbronner Weg“ sicher zu stellen, wurden für die Abgrenzung des Geltungsbereichs dessen südliche und östliche Außengrenzen übernommen und so auch der Straßenraum der B 294 sowie die vorhandene Grünanlage südlich der Fasanenstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Die dort vorhandenen Nutzungen sind Bestand und werden nicht verändert.

## 3. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Bauschlott, einem Ortsteil der Gemeinde Neulingen, westlich der B 294. Die Ortseinfahrt der B 294 wird durch einen ca. 75 m langen, baumbestandenen Fahrbahnteiler mit Querungshilfe markiert. Von der B 294 zweigt in westliche Richtung die Fasanenstraße ab, von der aus der bestehende und geplante Markt erschlossen wird und die zudem der Anbindung des westlich angrenzenden Wohngebietes dient.

Neben dem Gebäude des derzeit bestehenden Edeka-Marktes sind im Plangebiet Tennisplätze mit Vereinsheim vorhanden. Wie bereits beschrieben wurde der Tennisbetrieb zwischenzeitlich verlagert, so dass die Tennisanlage abgebrochen werden kann.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die „alte“ Gemeindehalle mit vorgelagerten Parkplätzen sowie der Sportplatz des Fußballclubs Bauschlott. Die Zufahrt zur Gemeindehalle und den Tennisplätzen erfolgt über einen Zufahrtsweg von der Schwalbenstraße, der nach den nun vorliegenden Planungen von Edeka auch weiterhin erhalten bleibt. Die Gemeindehalle wird aufgrund ihrer Bausubstanz nicht mehr für Veranstaltungen genutzt; sie dient vielmehr als Lager- und Unterstellraum. Daher sind auch die derzeit noch bestehenden Parkplätze südlich der Gemeindehalle nicht mehr erforderlich und können zu einem großen Teil mit dem vorgesehenen Neubau von Edeka überplant werden.

Die Sportflächen des Fußballclubs Bauschlott bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

Östlich der B 294 schließen Wohnbaunutzungen (Bauzeile südlich der Straße „Obere Klinge“) und gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Bauschlott) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Die topografische Situation lässt sich folgendermaßen beschreiben:

Das den gesamten Planbereich betreffende Gelände zwischen Birken-, Fasanen-, Schwalbenstraße und der B 294 / Pforzheimer Straße hat seinen höchsten Punkt etwa bei der Einmündung des Meisenweges in die Schwalbenstraße mit ca. 330,50 m üNN. Von dort fällt es nach Süden (Einmündung Schwalben- / Fasanenstraße) auf ca. 329,50 m üNN, nach Südosten (Einmündung Fasanenstraße / B 294) auf ca. 325 m üNN, nach Norden (Einmündung Schwalben- / Birkenstraße) auf ca. 328,20 m üNN und nach Nordosten (Einmündung Birkenstraße / B 294) auf ca. 325,80 m üNN ab.

Die B 294 steigt von Süden kommend von ca. 325 m üNN bei der Einmündung Fasanenstraße zunächst an und erreicht im Bereich zwischen bestehender Gemeindehalle und Sportplatz den höchsten Punkt mit ca. 327,10 m üNN. Danach fällt sie bis zur Einmündung der Birkenstraße wieder auf ca. 325,80 m üNN ab.

Da die heute im Plangebiet bestehenden Nutzungen größere ebene Flächen benötigten, wurde das Gelände entsprechend modifiziert und zu den umgebenden Straßen hin ab- bzw. aufgebösch. Im südöstlichen Bereich ergeben sich daher entlang der Fasanenstraße und der B 294 beispielsweise Böschungen von ca. 1,20 – 2,0 m. Entlang der Schwalbenstraße liegen die heutigen Nutzungen teilweise ca. 1,50 – 2,0 m tiefer als das Straßenniveau, so dass sich auch hier entsprechende Böschungen und Stützmauern finden.

#### **4. Ausweisung im Regionalplan Nordschwarzwald**

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald sind die Bereiche der bestehenden Gemeindehalle und des bestehenden Marktstandortes als Siedlungsfläche / Planung und die Bereiche der bestehenden Sportanlagen (Sportplatz, Tennisplatz) als Fläche ohne weitere Ausweisung / Restriktion dargestellt.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass die Gemeinde Neulingen im Regionalplan als Kleinzentrum mit Nahbereich Neulingen, Ölbronn-Dürrn, Kieselbronn festgelegt wurde.

#### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der geplante Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Maulbronner Weg“ als Sonderbaufläche Sport / Tennis und Fläche für den Gemeinbedarf / Kulturelle Zwecke dargestellt. Die Fläche südlich der Fasanenstraße ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 930 qm ist im Flächennutzungsplan nicht gesondert ausgewiesen, er ist im Bebauungsplan „Maulbronner Weg“ als Sondergebiet „Dienstleistung und Markt“ festgesetzt.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind – auch in ihrem räumlichen Zusammenhang – gemäß § 11 (3) BauNVO als Einzelhandelsgroßprojekte zu werten und erfordern damit die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich parallel im Verfahren. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Januar / Februar 2014 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Neulingen am 29.09.2015 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde im Februar / März 2016 durchgeführt.

Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.300 qm ausgewiesen.

Ende 2016 wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Wirksamkeitsbeschluss zur FNP-Änderung wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung am 20.03.2018 gefasst. Die Genehmigung durch das Landratsamt muss noch erfolgen.

## **6. Bestehendes Planungsrecht**

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum“ liegt innerhalb des Bebauungsplans „Maulbronner Weg“ in der Fassung der 1. Änderung 2005.

Der vorliegende, neu aufgestellte Bebauungsplan überdeckt den südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans bis zur Schwalbenstraße, der verbleibende westliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Maulbronner Weg“ umfasst das anschließende Wohnbaugebiet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Maulbronner Weg“ für die bestehenden Nutzungen ein Sondergebiet für Dienstleistung und Markt, Sondergebiete für Sport und eine Fläche für den Gemeinbedarf / Gemeindehalle fest.

Weiterhin sind im Bebauungsplan die Verkehrsflächen hinsichtlich der Fahrbahnaufteilung (öffentliche Parkplätze, Fußwege etc.) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden, neu aufgestellten Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Maulbronner Weg“ ersetzt.

## **7. Plankonzept**

Zur Erweiterung und Modernisierung seines Marktstandortes in Neulingen – Bauschlott sieht Edeka nun einen kompletten Neubau östlich des bestehenden Marktgebäudes, im Bereich der vorhandenen Tennisanlage, vor. Das ermöglicht eine vom derzeitigen Bestand unabhängige Gebäudeplanung und auch eine möglichst ungehinderte Nutzung des bestehenden Marktes bis der Neubau zur Verfügung steht. Das bestehende Gebäude wird dann abgebrochen und auf dieser Fläche Stellplätze und Zufahrt für die Andienung hergestellt, so dass nur für eine relativ kurze Zeitdauer der Marktbetrieb eingestellt werden muss.

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferungsverkehr wie bisher von der Fasanenstraße. Die Andienung liegt im Norden des Neubaus mit Zufahrt über den Parkplatz. Der Kundeneingang ist mit Orientierung zum Parkplatz auf der westlichen Gebäudeseite vorgesehen. Im südlichen Anbau an den Edeka-Markt sind Schalter- und Büroräume für die Sparkasse in einer Größenordnung von ca. 210 qm geplant. Bereits im bisherigen Marktgebäude war an der westlichen Gebäudeseite

ein Filialraum der Sparkasse angeschlossen, so dass dieses Angebot auch weiterhin bestehen bleibt.

Die fußläufige Anbindung ist durch die bestehenden Fußwege entlang der Schwalbenstraße und der B 294 / Pforzheimer Straße (mit den dortigen Querungshilfen und Übergängen) sowie dem Zufahrtsweg zur Gemeindehalle gewährleistet. Ein barrierefreier Zugang für Fußgänger besteht über die Zuwegung Ecke Schwalben- / Fasanenstraße, die die private Grünfläche quert. Bushaltestellen befinden sich in ca. 140 m Entfernung vom geplanten Markteingang in nördlicher Richtung an der B 294. Damit ist auch die direkte Anbindung der Märkte an den ÖPNV gegeben.

Entsprechend des vorab beschriebenen Plankonzeptes hat Edeka die dafür erforderlichen Grundstücksflächen erworben, darunter auch die ehemalige öffentliche Grünfläche Ecke Schwalben- / Fasanenstraße (Flst. Nr. 6529), die nun als private Grünfläche festgesetzt ist.

## **8. Straßenrechtliche Belange bzgl. der B 294**

Die östliche Baugrenze im Sondergebiet hat zum Fahrbahnrand der B 294 einen Abstand von ca. 15 - 18 m. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20 m von Bundesstraßen einzuhalten. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Für die aktuelle Planung erfolgte im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe / Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr eine entsprechende Abstimmung. Bei einer Besprechung am 22.02.2018 im Regierungspräsidium Karlsruhe wurden von der Gemeinde Neulingen zum einen nochmals die städtebaulichen Gründe für die Unterschreitung des Anbauverbots, die sich aus der Bestandssituation ergeben, dargelegt, zum anderen aber auch straßenbaurechtliche Aspekte wie der bereits erfolgte Ausbau der B 294 im Planbereich mit Abbiegespuren / begrüntem Mittelteiler und die angedachte Ortsumfahrung von Bauschlott, die bereits im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans enthalten ist, vorgetragen. Mit Bau der Ortsumfahrung würde die B 294 im betreffenden Bereich zur Gemeindestraße abgestuft werden.

Auf dieser Grundlage hat das Regierungspräsidium Karlsruhe / Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr mit Schreiben vom 28.02.2018 eine Ausnahme vom Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 8 FStrG mit einem Abstand der Baugrenzen von ca. 18 m bzw. 15 m zum Fahrbahnrand der B 294 erteilt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen berücksichtigen die straßenrechtlichen Belange, durch die Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der genau definierten Zweckbestimmung und Zulässigkeit ist die Ausnahme von § 9 (8) FStrG auch nur für dieses bestimmte Bauvorhaben festgelegt.

Das neue Marktgebäude orientiert sich mit Eingang und Parkplatz nach Westen, im östlichen Gebäudeteil liegen Lagerräume, so dass hier keine Beleuchtungen etc. zur B 294 hin zu erwarten sind.

## **9. Immissionsschutzrechtliche Belange**

In Berücksichtigung der Anregungen vom Landratsamt Enzkreis / Umweltamt im Zuge des Bebauungsplan- und des parallel geführten Baugenehmigungsverfahrens wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Ch. Malo / Bad Dürkheim im Januar 2017 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht bearbeitet, der im März 2018 in wenigen Punkten nochmals konkre-

tisiert wurde. Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt ist.

Zusammenfassend kommt der Untersuchungsbericht zu folgendem Ergebnis:

*Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus des Edeka-Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Prognoserechnung berücksichtigt .*

*Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten EDEKA-Markt unterschreiten mit den obigen Berechnungsannahmen an den gewählten Immissionsorten an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die geltenden, auf Grund der möglichen maximalen Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte, im Tag- und Nachtzeitraum. ....*

*An den bezüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße, das dem geplanten Lebensmittelmarkt zugeordnet werden kann, maßgeblichen Immissionsorten in der Fasanenstraße im Süden und Westen oder der Oberen Klinge im Osten des Bauvorhabens, ist der Verkehrslärm auf den genannten Straßen maßgeblich. In diesem Streckenabschnitt fahren die Pkw schon jetzt dem bestehenden Markt an sowie auf der B294 ist ein erheblicher zusätzliche Verkehr auf der öffentlichen Straße vorhanden.*

*Es ist daher auszuschließen, dass durch den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes die anfahrenen Pkw das Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße in diesem Bereich verdoppeln werden, was einer Erhöhung des Verkehrslärms um mehr als 3 dB entspricht.*

*Da die den geplanten EDEKA-Markt zusätzlich anfahrenen Pkw und Lkw zu keiner Verdopplung des Verkehrsaufkommens bzw. erstmaligen Überschreitung des geltenden Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV auf der öffentlichen Straße führen, kann auf Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgereusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, verzichtet werden.*

Der schalltechnische Untersuchungsbericht geht hinsichtlich des vom Edeka-Markt verursachten Gewerbelärms von bestimmten Annahmen, wie z.B. Ladenöffnung nicht zur Nachtzeit, Belag des Parkplatzes, Andienungszeiten (6.00 Uhr – 22.00 Uhr), Schallleistungspegel der maschinentechnischen Einrichtungen, aus, die im Zuge der Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen sind.

## **10. Umweltbelange**

### **10.1 Artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Die Planungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums am betreffenden Standort wurden bereits 2011 aufgenommen. Daher wurde vom Büro Bioplan im Sommer 2011 die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange voruntersucht. Da zunächst die Verlagerung der Sportstätten am betreffenden Standort zu klären waren, konnte die Planung erst im Herbst/Winter 2015/2016 fortgeführt werden.

Zur Aktualisierung der von 2011 Erhebung wurde am 16.06.2016 eine erneute ökologische Übersichtsbegehung mit Artenerfassung durchgeführt. Für die Gruppe der Brutvögel und Fledermäuse kam die Voruntersuchung zu dem Ergebnis, dass durch entsprechende Maß-

nahmen (Einhaltung von Rodungszeiten und bestimmten Zeiten für den Gebäudeabbruch, Nistkästen für den Haussperling) Verbotstatbestände des BNatSchG zum Artenschutz vermieden werden.

Für die Gruppe der Reptilien (Zauneidechsen) wurde im Juli / August 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass nur von einem sehr kleinen Vorkommen (maximal 10 Tiere) auszugehen ist. Aufgrund der geringen Populationsgröße wird empfohlen, keine Umsiedlung durchzuführen, sondern das bisherige Habitat der Eidechsen durch einen Kleintierschutzzaun abzutrennen und in das abgetrennte Areal nicht einzugreifen. Es wurden Vorschläge für den Verlauf des Reptilienschutzzaunes gemacht.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, in der auch die Ergebnisse der Voruntersuchung integriert sind, ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

## **10.2 Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Vom Büro Bioplan, Heidelberg wurde im Juni 2017 ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dem Bebauungsplan als gesondertes Dokument beigefügt.

Die im Umweltbericht empfohlenen Festsetzungen zu grünordnerischen und ökologischen Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Ziffer 6 + 7) übernommen mit entsprechenden Festsetzungen auch im zeichnerischen Teil.

Darüber hinaus beschreibt der Umweltbericht auch Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) wie z.B. eine regelmäßige Kontrolle von Umsetzung und Erfolg der o.g. grünordnerischen Festsetzungen.

Im Hinblick auf die Vorprägung des Plangebiets und den getroffenen Festsetzungen zu Pflanzgeboten und -bindungen sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Auf Belange des Artenschutzes wird zudem unter Teil D (Hinweise, Ziffer 4) hingewiesen.

## **11. Raumordnerische Belange / Potenzial- und Auswirkungsanalyse**

Zur Klärung der raumordnerischen Belange hat die imakomm AKADEMIE, Aalen eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse für den Lebensmittelstandort Neulingen erarbeitet. Nach einem Scoping-Termin am 05.05.2011 wurde das Gutachten im Juli 2011 fertig gestellt.

Zum Zeitpunkt des Gutachtens war der Erhalt des bestehenden Marktes als kleinflächiger Discounter und der Neubau des Vollsortimenters mit Erweiterung in Diskussion: dies wird im Gutachten entsprechend aufgegriffen. Insgesamt wird im Gutachten ein Gesamtvolumen bis 2.300 qm Verkaufsfläche als raumordnerisch verträglich bewertet. Die nun vorgesehene Erweiterung des Vollsortimenters auf max. 1.800 qm Verkaufsfläche (ohne Discounter) bleibt in diesem Rahmen und lässt ggfls. noch Spielraum für die Ansiedlung ergänzender Angebote in einer Größenordnung 500 qm Verkaufsfläche. Dies wurde in Abstimmung mit den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden in der parallel geführten FNP-Änderung auch so abgebildet.

Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die gesamte Potenzial- und Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### Vorbemerkungen / Aufgabenstellung / Untersuchungsansatz

Die Gemeinde Neulingen hat die imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, im November 2010 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka Lebensmittelmarktes in Neulingen sowie zur beabsichtigten Ansiedlung eines Treff 3000 Lebensmitteldiscounters beauftragt. Vor diesem Hintergrund sollen zudem die grundsätzlichen Ansiedlungspotenziale im Bereich Lebensmitteleinzelhandel beleuchtet werden.

Zu begutachten sind die möglichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung sowie der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes (= Lebensmittelvollsortimenter) von derzeit 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dann ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Planungen sehen eine Verlagerung dieses Supermarktes auf ein angrenzendes Nachbargrundstück vor. Der bestehende Standort soll anschließend gemäß den Planungen des Grundstückseigentümers sowie des Betreibers Edeka mit dem Anbieter „Treff 3000“ (= Softdiscounter der Edeka-Gruppe) belegt werden und somit als Standort für Lebensmitteleinzelhandel erhalten bleiben. Demzufolge ergäben sich durch die Vorhaben Verkaufsflächenzuwächse im Bereich Lebensmittel in Neulingen von ins-gesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Vorhaben fällt damit unter das raumordnerische Kriterium der Großflächigkeit gemäß §11 Abs. 3 BauNVO. Zu beurteilen sind im Rahmen der vorliegenden Potenzial- und Auswirkungsanalyse folgerichtig die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens v.a. gemäß dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und dem Regionalplan Nordschwarzwald. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere die möglichen Auswirkungen auf die Gemeinde Neulingen sowie auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen und deren Nahversorgungsfunktion zu bewerten.

Vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung wird das in der Aufgabenstellung beschriebene Vorhaben bzw. dessen Auswirkungen durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Anbietern (= Beeinträchtungsverbot) wie folgt differenziert untersucht:

- Ansatz / Betrachtung 1: Betrachtung der Auswirkungen der reinen Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Supermarktes von heute ca. 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dann ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche -> Auswirkungen durch die zusätzliche Verkaufsfläche bzw. den darauf erwirtschafteten zusätzlichen Umsatz?
- Ansatz / Betrachtung 2: Betrachtung der Auswirkungen der Standortverlagerung und der Errichtung von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch den „neuen“ Edeka-Supermarkt -> Auswirkungen durch die hypothetische Neuansiedlung von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters?
- Ansatz / Betrachtung 3: Betrachtung der Auswirkungen des Gesamtvorhabens, nämlich Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes UND Neuansiedlung eines Treff 3000 (= Lebensmitteldiscounter) am bestehenden Standort -> Auswirkungen des Gesamtvorhabens bei einer Ansiedlung von 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche?

### Analyse Nachfragesituation:

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen das Kleinzentrum Neulingen und den zugehörigen Nahbereich (d.h. die Gemeinden Ölbronn-Dürrn und Kieselbronn) umfassen. Insgesamt leben im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens ca. 13.070 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial im Bereich Lebensmittel von ca. 28,1 Mio. Euro pro Jahr.



### Analyse Angebotssituation:

Das Angebot im Bereich Lebensmittel in der Gemeinde Neulingen ist derzeit deutlich unterdurchschnittlich: Die Verkaufsflächenausstattung ist mit ca. 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel pro 1.000 Einwohner in Neulingen im Vergleich mit ähnlich strukturierten Gemeinden gering. Infolgedessen zeichnet sich Neulingen auch durch eine geringe Kaufkraftbindungsquote im Bereich Lebensmittel von gerade einmal 29% aus, d.h. nur 29% der vorhandenen Kaufkraft bei den Einwohnern von Neulingen (nicht der Einwohner des Umlandes) für den Lebensmitteleinkauf werden tatsächlich auch in Neulingen ausgegeben. Das sonstige Marktgebiet des Vorhabens verfügt lediglich in der Gemeinde Kieselbronn über einen Lebensmittelanbieter (Nah & Gut), der aber ausschließlich Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Die großen Wettbewerbsstandorte des Vorhabens liegen somit außerhalb des vorhabenbezogenen Marktgebietes (v.a. Bretten, Pforzheim, Maulbronn, Knittlingen, Königsbach-Stein). Die Nahversorgungsstrukturen in Neulingen und dem zugehörigen Nahbereich deuten auf ein Ansiedlungspotenzial im Bereich Lebensmittel in Neulingen hin.

### Aktuelles Ansiedlungspotenzial im Bereich Lebensmittel in Neulingen:

Durch die maximal realistische Erhöhung von Kaufkraftbindung und Marktanteilen im Einzugsbereich des Lebensmittelstandortes Neulingen sowie durch die Abschätzung der als raumordnerisch noch maximal als verträglich einzustufenden Intensivierung des Wettbewerbs im Nahbereich von Neulingen lässt sich unter Maßgabe durchschnittlicher Leistungskennzahlen (v.a. durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner sowie durchschnittliche Flächenproduktivitäten) und je nach Betreiberkonzept ein aktuelles Ansiedlungspotenzial für Neulingen im Bereich Lebensmittel von ca. 2.050 bis 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ableiten. Dies entspricht einem zusätzlichen Umsatzpotenzial von ca. 8,3 Mio. Euro pro Jahr.

### Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens

(= Edeka-Supermarkt + Treff 3000 Discounter):

Auf Basis der vom Betreiber des aktuellen Edeka-Supermarktes angegebenen Umsatzdaten sowie branchenüblicher Flächenproduktivitäten (ca. 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> für Softdiscounter, Quelle: Handel aktuell 2009/2010) kann von einem Planumsatz für das Gesamtvorhaben von ca. 9,6 Mio. Euro im Bereich Lebensmittel sowie ca. 1,1 Mio. Euro im Bereich Non-Food ausgegangen werden (90% Food-Anteil). Der zusätzliche Planumsatz beläuft sich hingegen auf ca. 5,4 Mio. Euro im Bereich Lebensmittel und ca. 0,6 Mio. Euro im Bereich Non-Food.

Gemäß der Marktanteilsberechnung ergibt sich dabei die folgende Umsatzherkunft des Gesamtvorhabens: Ca. 63% (= ca. 6,1 Mio. Euro pro Jahr) des Planumsatzes im Bereich Lebensmittel werden voraussichtlich mit Kunden aus Neulingen (Zone 1a) erwirtschaftet, ca. 22% (= ca. 2,1 Mio. Euro pro Jahr) des Umsatzes kommen voraussichtlich aus der Nachbargemeinde Ölbronn-Dürrn (= Zone 1b) und ca. 8% werden aus der Gemeinde Kieselbronn (= Zone 2) stammen. Der Anteil der Streuumsätze am Planumsatz des Erweiterungsvorhabens wird sich mit Rücksicht auf die verkehrsgünstige Lage des Vorhabenstandortes auf ca. 8% und damit auf ca. 0,6 Mio. Euro pro Jahr belaufen.

### Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot ist erfüllt, es kann von einer Nahversorgungsfunktion der geplanten Märkte ausgegangen werden. Indikatoren eines integrierten Standortes sind gegeben – beispielsweise eine direkte ÖPNV-Anbindung, Lage nahe mehrerer Wohngebietslagen. Dies gilt für alle drei Betrachtungen.

### Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten. Begründung: Ca. 93% des Plenumsatzes des Gesamtvorhabens stammt aus dem Nahbereich der Gemeinde Neulingen (Neulingen selbst und die Gemeinden Ölbronn-Dürren und Kieselbronn). Das Kongruenzgebot wird auch bei isolierten Betrachtungen (nur Erweiterung, nur Edeka-Supermarkt insgesamt) eingehalten.

### Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtungsverbot:

a) Bewertung des Erweiterungsvorhabens des Edeka-Supermarktes bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.500 m<sup>2</sup> (Betrachtung / Ansatz 1 und 2):

Das Beeinträchtungsverbot wird bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> sowohl bei der Betrachtung des reinen Erweiterungsvorhabens als auch bei Betrachtung der hypothetischen Neuansiedlung des Edeka-Supermarktes mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingehalten – dies gilt sowohl gegenüber dem Gesamtstandort Neulingen, den Gemeinden im übrigen Marktgebiet als auch gegenüber den Kommunen im weiteren Umland.

b) Bewertung des Gesamtvorhabens (Erweiterung Edeka + Neuansiedlung Treff 3000) bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> (Ansatz 3):

Das Beeinträchtungsverbot wird bei der Bewertung der geplanten Gesamtverkaufsflächen von ca. 2.300 m<sup>2</sup> knapp eingehalten – dies gilt sowohl gegenüber dem Gesamtstandort Neulingen, den Gemeinden im übrigen Marktgebiet als auch gegenüber allen weiteren Nahversorgungslagen in den Umlandgemeinden.

Befürchtungen, dass durch ein in Neulingen entstehendes Angebot von Lebensmittelvollsortimenter und (Soft)Discounter nebeneinander, dies zu Verbundeinkäufen und damit potenzierten Kaufkraftabflüssen in Umlandgemeinden führen könnte, scheinen sehr unwahrscheinlich.

Nach wie vor dürften Einkäufe des tatsächlich täglichen Bedarfs bei Anbietern vor Ort (z.B. Nah und Gut, Kieselbronn) getätigt werden.

### Fazit und Handlungsempfehlungen

1. Wie die Ausführungen gezeigt haben, präsentiert sich Neulingen als vergleichsweise schwacher Einzelhandelsstandort mit deutlichem Ansiedlungspotenzial im Bereich Lebensmittel.
2. Mit der Realisierung des Vorhabens gelingt eine deutliche Stärkung des Einzelhandelsstandortes Neulingen im Bereich Lebensmittel. Die Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden dabei durch das Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben (Edeka + Treff 3000) in der geplanten Größenordnung weitestgehend eingehalten. Negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens sind damit nicht zu erwarten.
3. Direkte Konkurrenzbeziehungen werden eher zu Lebensmittelanbietern an nicht integrierten Standorten in den Umlandkommunen auftreten. Die hierbei zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden jedoch ein marktübliches Volumen nicht überschreiten.
4. Für das Gesamtvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, bei der der Planstandort als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wird. Angesichts der nur knappen Einhaltung des Beeinträchtungsverbot durch das Gesamtvorhaben (bei einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup>) gegenüber

*Anbietern in Neulingen sollte im Rahmen der Bebauungsplanänderung die maximal zulässige Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte zudem klar auf die hier geprüfte Flächendimensionierung begrenzt werden (d.h. Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup> und Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m<sup>2</sup>). Von weiteren großflächigen Ansiedlungen in Neulingen im Bereich Lebensmittel sollte zudem abgesehen werden.*

- 5. Angesichts der regional bestehenden Wettbewerbsstrukturen beschränkt sich das Einzugsgebiet des Edeka-Vorhabens (Erweiterung Edeka-Supermarkt und Neuansiedlung Treff 3000 Lebensmitteldiscounter) auf den Nahbereich von Neulingen. Hier übernimmt das Vorhaben insbesondere für die Gemeinden Neulingen und Ölbronn-Dürren die Nahversorgungsfunktion. Die weitere Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters oder Softdiscounters in Ölbronn-Dürren ist allerdings grundsätzlich unwahrscheinlich aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials von ca. 3.400 Einwohnern in Ölbronn-Dürren. Vor diesem Hintergrund übernimmt das Kleinzentrum Neulingen für den Nachbarort eine wichtige Funktion im Bereich der Grundversorgung.*

## 12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Vorbehaltlich der weiteren Bearbeitung kommen folgende Regelungen in Betracht:

### **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 11(3) BauNVO wird ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckereifiliale und Bistro mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 qm, entsprechend der vorliegenden Planung, festgesetzt.

Um auch die Flächen für die Sparkasse zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern, werden ergänzend Flächen für Dienstleistungseinrichtungen bis zu max. 250 qm zugelassen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am derzeit vorliegenden Plankonzept von Edeka. Im Hinblick auf die Lage am östlichen Rand des Baugrundstücks – in Richtung Bundesstraße und den östlich davon ebenfalls vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist die Gebäudehöhe von 8 m städtebaulich vertretbar, zumal das Baugrundstück gegenüber westlich angrenzenden Schwalbenstraße und Wohnbebauung tiefer liegt. Die festgesetzte Bezugshöhe von 327,00 m üNN entspricht der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe des Neubaus und auch dem Niveau des bestehenden Marktes mit Stellplätzen.

Die Grundflächenzahl für das eigentliche Gebäude beträgt maximal 0,4 des Baugrundstücks. Allerdings sind für die vorgesehene Nutzung Stellplätze mit ihren Zufahrten in ausreichender Zahl herzustellen, so dass die Grundflächenzahl dafür bis 0,9 gem. § 17(2) BauGB überschritten werden darf. Mit den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird gesichert, dass mindestens 10% des Baugrundstücks bepflanzt werden und so auch die Eingrünung des Bauvorhabens sichern. Zudem ist auch noch der Anteil der privaten Grünfläche mit rd. 200 qm, die nicht als Baugrundstück in die Bilanz eingeht, als ausgleichende Maßnahme zu nennen.

### **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

In Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung wird die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Baukörper mit Gebäudelängen über 50 m ermöglicht werden.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, deren Abgrenzung sich ebenfalls am aktuell vorliegenden Plankonzept von Edeka orientiert.

### **Festsetzung von Bereichen zur Ein- und Ausfahrt**

Wie bisher erfolgt die Zufahrt zum Markt sowohl für Kunden als auch für die Andienung von der Fasanenstraße in einem Bereich, der ausreichend von der Einmündung in die B 294 und dem Kurvenbereich und der Einmündung Schwalbenstraße entfernt ist.

Mit Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereichs in der Fasanenstraße ist auch sichergestellt, dass Zu- und Abfahrten zum Lebensmittelmarkt auch an keiner anderen Stelle erfolgen. Dies schützt die angrenzende Wohnbebauung (Schwalbenstraße), berücksichtigt aber auch straßenrechtlichen Belange.

### **Grünordnerische und ökologische Festsetzungen**

Die unter Ziffer 6 und 7 getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Empfehlungen des Umweltberichts. Zum einen sichern sie durch Erhalt der bereits bestehenden Grünstrukturen (Pflanzbindung) und deren Ergänzung (Pflanzgebot) eine Eingrünung des Marktgeländes, zum anderen berücksichtigen sie artenschutzrechtliche Gesichtspunkte.

## **13. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**

### **Werbeanlagen**

Mit den örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen wird gestalterischen Gesichtspunkten (Ortsbild) Rechnung getragen, aber auch Beeinträchtigungen des Verkehrs und der umgrenzenden Nutzungen sowie durch Licht / Blendung vermieden.

### **Entwässerung / Entwässerungskonzept**

Die Festlegungen zur Entwässerung sichern zum einen eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers (Schmutzfangzelle) von den Parkplatzflächen und verhindern durch die festgelegte Rückhaltung bzw. Drosselung auch die Überlastung der bestehenden Ableitungssysteme.

Den festgesetzten Maßnahmen und Werten liegen die Berechnungen der Entwässerungsplanung zur parallel geführten Baugenehmigungsplanung zugrunde mit der wasserwirtschaftlichen Zielvorgabe, den künftigen Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet auf den natürlichen Abfluss des unbebauten Geländes mit einer Regenspense von  $q_r = 10 \text{ l/s ha}$  zu begrenzen:

Der Abfluss aus dem unbebauten Plangebiet ( $A_E = 9843 \text{ m}^2 = 0,984 \text{ ha}$ ) ergibt sich mit:  $0,984 \text{ ha} \times 10 \text{ l/s ha} = 9,8 \text{ l/s}$ , also gerundet  $10,0 \text{ l/s}$ . Dies bedeutet der Drosselabfluss des Retentionsvolumen ist mit  $Q_{dr} = 10 \text{ l/s}$  zu begrenzen.

In die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens gehen die abflusswirksamen Flächen (Dachflächen und Parkplätze, Fahrstraßen) mit  $A_{E,K} = 6774 \text{ m}^2 / A_u = 6175 \text{ m}^2$  und einem mittleren Versiegelungsgrad / Abflussbeiwert von  $\text{PHI}_m = 0,91$  ein. Zur Ermittlung der anzusetzenden Regenspense werden die Werte nach KOSTRA DWD 2000 (Koordinierte Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertungen des Deutschen Wetterdienstes) und eine Jährlichkeit des Berechnungsregens von mindestens einmal in 5 Jahren ( $T=5$ -jährig) zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen für einzelne Starkregenereignisse ( $f_Z = 1,10$ ;  $f_A = 0,997$ ) ergibt sich mit den vorab genannten Werten ein erforderliches Retentionsvolumen  $V_{\text{erf}}$  von  $149 \text{ m}^3 = \text{gerundet } 150 \text{ m}^3$ .

#### 14. Vorläufige städtebauliche Zahlen

Vorbehaltlich der weiteren Planung ergeben sich folgende städtebauliche Zahlen:

Geltungsbereich	ca.	22.992 qm
darin enthalten:		
öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün	ca.	7.502 qm
Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- / Radwege, Wirtschaftswege)	ca.	5.647 qm
private Grünfläche	ca.	203 qm
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	ca.	9.640 qm
darin enthalten:		
Flächen zum Anpflanzen .....	ca.	990 qm
überbaubare Fläche (Baufenster)	ca.	4.001 qm

Aufgestellt:  
Karlsruhe, 05.04.2018  
GERHARDT.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe  
Tel. 0721/ 831030, Fax. 0721/ 853410  
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de  
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Neulingen, den 26.07.2018

  
Michael Schmidt  
Bürgermeister

