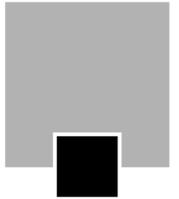


KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: STEINHEIM AN DER MURR

K M B



BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften

„ALDI Bahnhofstraße“

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, den 19.03.2024

Bearbeiter/in: A. Tiefau / A. Adlung



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Planungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
2.6 Schutzgebiete	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	5
4.6 Verkehrserschließung	6
4.7 Ver- und Entsorgung	6
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	6
4.10 Pflanzgebot / Pflanzbindung	6
4.11 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	7
5.1 Auswirkungsanalyse	7
5.2 Schallimmissionsprognose	7
5.3 Artenschutz	8
6. Umweltbelange	9
6.1 Schutzgüter	9
6.2 Klimaschutz	10
7. Flächenbilanz	10
8. Planverwirklichung	10



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN PLANUNGSBEREICHS

Der räumliche Planungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Bahnhofstraße sowie die Flurstücke 1821/1 und 1827
- Im Osten durch die Flurstücke 1821/1 und 1821
- Im Süden durch die Industriestraße
- Im Westen durch das Flurstück 1827

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

In Steinheim an der Murr ist zur Sicherstellung der innerörtlichen Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Bahnhofstraße geplant. Im Bestand handelt es sich um gewerbliche Flächen, welche bereits bebaut sind.

Um den Bedarf an Waren des täglichen Bedarfs zentral decken zu können, ist eine Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² vorgesehen. Beim Sortiment soll sich der Schwerpunkt auf Waren der Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel befinden. In einem begrenzten Umfang sollen jedoch auch sonstige Randsortimente (= alle übrigen Sortimente) geführt werden können.

Um der zusätzlich vorhandenen Notwendigkeit an sozialen Infrastruktureinrichtungen in Steinheim ebenfalls gerecht werden zu können, soll des Weiteren eine Kindertagesstätte bzw. Kindergarten im Obergeschoss der Filiale ermöglicht werden.

Durch die parallele Nutzung des Gebäudes, soll eine ressourcenschonende Möglichkeit geschaffen werden, um neben einer zentrumsnahen Sicherstellung der Versorgung ebenfalls den hohen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gerecht zu werden.

Alternative Flächen, in zentrumsnaher Lage und mit ausreichend dimensionierter Flächengröße, stehen derzeit keine zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Steinheim an der Murr beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe festgesetzt.

Im Norden verläuft eine Trasse zur Sicherung des Schienenverkehrs. Gemäß Plansatz 4.1.2.1.5 (Z) des Regionalplans sind die Flächen von anderen Nutzungen freizuhalten. Da die Trasse am Grundstück vorbei führt ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet bzw. für die Trasse selbst.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, 1. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinheim-Murr, genehmigt am 08.07.2021, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung, im Wege der Berichtigung, angepasst. Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt werden, welches die Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umsetzt.



2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“. In diesem Bebauungsplan ist der nördliche Teilbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich weist dieser Bebauungsplan beschränkte Gewerbeflächen aus.

2.5 Rechtsverfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB.

Als Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) 2 BauGB vorgesehen. Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich und knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um ein Vorhaben zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rund. 6.500m². Die Grundfläche liegt somit deutlich unter der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem beschleunigten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

Von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzgebietszonen III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Sandwiesen, jenseits der Murr“.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtgebiet von Steinheim und liegt nordwestlich vom historischen Stadtzentrum.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird momentan gewerblich genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Bahnhofstraße im Norden sowie die Industriestraße im Süden binden das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.



3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen bestehend.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für die Stadt Steinheim liegt ein Stadtentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept vor, welches sich u. a. mit der Entwicklung der Innenstadt von Steinheim beschäftigt. Das Einzelhandelskonzept weist als zentralen Versorgungsbereich sowohl die historische Ortsmitte als auch den Bereich der neuen Ortsmitte bis zum ehemaligen Bahnhof aus. An dieses Konzept soll angeknüpft werden, indem unmittelbar an die Ortsmitte angrenzend ein Lebensmittelmarkt mit hoher Frequenz angesiedelt wird.

Ziel des Bebauungsplans ist es deswegen, ein Sondergebiet auszuweisen, um die Möglichkeit für eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels zu schaffen, welcher sich in die umgebende gewerbliche Nutzung einfügt.

Um den Anforderungen eines Lebensmitteldiscounters nach aktuellen Standards gerecht werden zu können, sind entsprechende betriebsbedingte und gestalterische Ansprüche an das Gebäude sowie die dazugehörigen Freiflächen zu berücksichtigen.

Neben der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes soll die Möglichkeit zur Schaffung einer sozialen Einrichtung in Form einer Kindertagesstätte bzw. Kindergarten gewährleistet werden. Die mit dieser Nutzung verbundenen Anforderungen an das Gebäude und der notwendigen Freiflächen werden ebenfalls in den städtebaulichen Festlegungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sowie einer Verträglichkeit und Einbindung in die Umgebung, orientiert sich die Höhengestaltung im Plangebiet an den genannten Anforderungen der jeweiligen Nutzung sowie an den Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung.

Mit den vorgenannten Zielsetzungen soll eine gestalterisch ansprechende und gleichzeitig in die umgebende gewerbliche Nutzung integrierte Bebauung ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Vorhabens ist nur Lebensmittel-Einzelhandel mit entsprechenden Stellplätzen und eine Kindertagesstätten- bzw. eine Kindergartennutzung zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe baulicher Anlagen wird im Wesentlichen durch die vorgesehene Lebensmittelhandelsnutzung bestimmt. Die Gebäudelänge wird vorhabenbedingt durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Dabei liegen die Größenverhältnisse nicht höher als im Bestand und auf den angrenzenden Flächen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 19.03.2024.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise im Sondergebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen werden ausreichend durch das Baufenster begrenzt. Innerhalb des Baugebiets sind Grenzbebauungen durch Gebäude/Bauteile bereits vorhanden. Daher ist eine einseitige Grenzbebauung des Lebensmittelmarkts mit Gebäude- und Bauteilen möglich. Die Stellung der baulichen Anlage orientiert sich an den bestehenden Gebäuden.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen sind Parkplätze mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszustatten, weshalb die Stellplätze zumindest teilweise mit Modulen überdacht werden.



4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt jeweils über einen Anbindepunkt an die Bahnhofstraße im Norden und einen Anbindepunkt an die Industriestraße im Süden.

Die Bahnhofstraße ist über einen Kreisverkehr an die Ludwigsburger Straße und damit direkt an die Hauptverkehrswege in Steinheim angebunden. Die Industriestraße stellt eine untergeordnete Verkehrsverbindung dar, welche jedoch ebenfalls eine direkte Anbindung an die Ludwigsburger Straße besitzt.

Über beide Verkehrswege besteht zudem eine fußläufige Verbindung an die zentrumsnahen Kontaktpunktebereiche in Steinheim.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über Anschlussmöglichkeiten im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt werden.

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

Zum Schutz der im Plangebiet und im weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

Zum Erhalt der Eidechsenpopulationen werden Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Maßnahmenfläche die bereits vor dem Bau umgesetzt werden sowie anschließend errichtet werden.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung sowie der Kindertagesstätte sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Es wird auf die Schallimmissionsprognose verwiesen. Um den Lärm von der Andienung bzw. der Müllabholung abzuschirmen ist eine Lärmschutzwand auf der östlichen Grenze notwendig. Aufgrund der Grundstücksausnutzung und der erforderlichen Parkplätze sowie der direkten Abschirmung der Emissionen ist eine Grenzbebauung der Lärmschutzwand notwendig.

4.10 Pflanzgebot / Pflanzbindung

Als Gestaltungsvorgabe sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten Dächer bis 5° Dachneigung extensiv zu begrünen. Die genaue Ausführung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 19.03.2024 geregelt.

Die Pflanzbindung für Einzelbäume auf öffentlichen Flächen dient dem Erhalt der inneren Durchgrünung des Plangebiets.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

4.11.1 Anforderungen an Werbeanlagen

Die Zulässigkeit eines Werbepylons wird innerhalb des Bebauungsplans zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird die Anzahl, Größe und Art der Werbeanlagen festgesetzt.

4.11.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Lärmschutzwände, um die Funktionalität als Schallschutzmaßnahme gewährleisten zu können.



5. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

5.1 Auswirkungsanalyse

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat im Juli 2018 eine „Aktualisierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Steinheim an der Murr“ erstellt in der die Verträglichkeit des Standorts für Einzelhandel geprüft wurde. Das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot werden erfüllt sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst:

5.1.1 Konzentrationsgebot

„Das Konzentrationsgebot wird am Standort Steinheim an der Murr erfüllt. Die geplante Ansiedlung des Aldi-Marktes dient einer zukunftsfähigen Sicherung der Grundversorgung in Steinheim. Die Ansiedlung dient dazu, die wohnortnahe Versorgungsstrukturen für die Innenstadt und die östlichen Siedlungsbereiche zu verbessern. **Insofern kann im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.“**

5.1.2 Integrationsgebot

„Dem Integrationsgebot wird durch das Vorhaben entsprochen. Der Markt kann als städtebaulich integriert eingeordnet werden und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion (auch fußläufig) für die Innenstadt und die Wohnbevölkerung, auch für die aktuell unterversorgten östlichen Siedlungsbereiche von Steinheim an der Murr. Darüber hinaus wäre die Ansiedlung der Auftakt für eine Neuordnung des gesamten Umfeldes i. S. des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Steinheim.“

5.1.3 Kongruenzgebot

„Das Kongruenzgebot wird eingehalten. 89 % des Umsatzes stammen aus Steinheim an der Murr selbst. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht unterschritten.“

5.1.4 Beeinträchtigungsverbot

„Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Durch die Ansiedlung von Aldi direkt neben dem Norma entstehen dadurch jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion, vielmehr wird die Nahversorgung für die östlichen Wohnbereiche qualifiziert. Für das restliche Stadtgebiet ebenso wie für die Wettbewerber in den umliegenden Gemeinden lassen sich keine Beeinträchtigungen erkennen. Ein großer Anteil wird Zulasten der Anbieter Aldi und Lidl im Gewerbegebiet in Murr gehen (bis 12 % Umsatzrückgang). Von Betriebsschließungen ist dennoch nicht auszugehen. Außerdem handelt es sich dabei aufgrund der dezentralen Lage um rein wettbewerbliche Effekte. Um dennoch interkommunale Auswirkungen in jedem Fall auszuschließen, wird eine Reduzierung auf 1.000 m² Verkaufsfläche empfohlen.“

5.2 Schallimmissionsprognose

Zur Bewertung der Schallimmissionen wurde durch die Kurz und Fischer GmbH eine Schallimmissionsprognose im November 2023 durchgeführt.

„In Steinheim an der Murr ist der Bau eines neuen Aldi-Marktes sowie einer Kindertagesstätte im Obergeschoss des Neubaus geplant. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Vorhabens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aldi Bahnhofstraße“ aufgestellt werden.

Aufgrund der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen aufgrund der Einwirkungen durch Verkehrslärm und Anlagenlärm der DIN 18005 [1] bzw. der TA Lärm [2] werden für das Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zu den Auswirkungen der Planung durch Anlagenlärm zeigen, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Emissionen und Häufigkeiten bzw. Einwirkzeiten der Vorgänge die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm tags und nachts an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Auch die Anforderungen an einzelne Geräuschspitzen sind eingehalten.

Die Geräuscheinwirkungen auf den Freiflächen der Kita können unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gesamtbewertung (Überlagerung Verkehrslärm/Anlagenlärm) als zumutbar erachtet werden.

Die im Kapitel 8 der Schallimmissionsprognose aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets kann aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden.“

5.3 Artenschutz

Zur Bewertung der Belange des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Werkgruppe Gruen, Januar 2022, erstellt.

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) sollten die Auswirkungen des Bebauungsplans "ALDI Bahnhofstraße" in Steinheim an der Murr auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten sowie der Mauer- und der Zauneidechse in Anspruch genommen werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- Nr. 1 Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)
- Nr. 2 Verbotstatbestand (Störung)
- Nr. 3 Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4.

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 4 der SaP. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen einer Gildenprüfung abgehandelt werden. Als prüfungsrelevante Arten sind die Mauer- und die Zauneidechse zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Vermeidungsmaßnahmen V 1, V 2 und V 3 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten (Vermeidungsmaßnahme V 1) gewährleistet, dass Vogelarten nicht während der Brutzeit getötet oder verletzt werden.

Da anlagebedingt Lebensräume geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden und sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prüfungsrelevanter Arten nicht ausschließen lässt sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (V 1, V 2 und V 3), zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1, CEF 2 und CEF 3 und zum Schutz (S 1) gewährleisten einen vorgezogenen Ausgleich für die kleinflächigen und randlichen Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Nahrungshabitaten für Vogelarten und der Mauer- und der Zauneidechse.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Vermeidungs-, CEF-, und Schutzmaßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.“

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Plangebiet gilt momentan der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“. Die Flächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, mit Gebäuden für gewerbliche Nutzung bebaut.

6.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die unbebauten Grundstücksflächen sind weitestgehend überformt.

Durch die bestehende Bebauung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Gewerbeklimatop. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in den Teilbereich Flora zu erwarten.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 5.3.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt innerorts. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt und eine Kindertagesstätte entstehen. Damit ergibt sich für das Schutzgut Mensch eine Aufwertung für das Plangebiet.

Gemäß der Schallimmissionsprognose (siehe Kapitel 5.2) ergeben sich Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Schallimmissionen. Unter Beachtung der Maßnahmen entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.



6.2 **Klimaschutz**

Gemäß § 13 Bundesklimaschutzgesetz (KSG) sind die Ziele und Zwecke nach §§ 1 und 3 KSG in der Abwägung zu berücksichtigen

Bis zum Jahr 2045 sollen die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Und ab 2050 negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Unter Verweis auf Kapitel 6.1.2 Schutzgut Klima und Luft kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit keinen wesentlich neuen Treibhausgasemissionen zu rechnen ist. Mit der Umnutzung eines bestehenden Gewerbegebiets in einen Lebensmittelmarkt mit Kindertagesstätte entstehen keine wesentlichen mehr Emissionen, wie vom bisherigen Gewerbebetrieb ausgegangen sind. Beim bisherigen Gewerbebetrieb hat es sich um ein produzierendes und somit um ein energieintensives Gewerbe gehandelt.

Durch ein Einzelhandelsbetrieb ist zwar mit einem höheren Verkehrsaufkommen als bei der bisherigen gewerblichen Nutzung bisher zu rechnen, aufgrund der innerstädtischen Lage werden jedoch Möglichkeiten mit einer fußläufigen Erreichbarkeit zum Einkauf und zur Kinderbetreuung geschaffen. Hierdurch werden wiederum alternative Standorte in den Randbereichen des Siedlungskörpers geschont und das damit höhere Verkehrsaufkommen verhindert. Durch die zentrale Lage soll möglichst klimaschonend die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.

Mit der Ausweisung von Pflanzgeboten für Einzelbäume und zur Dachbegrünung werden zudem Luftschadstoffe gefiltert und versiegelte, sich stark erhitzende, Flächen reduziert. Mit der Nachverdichtung im Plangebiet werden die Flächen im Außenbereich geschont. Durch die Verdunstungskälte der zusätzlichen Vegetation wird ein Beitrag für das innerstädtische Mikroklima geleistet.

Als Maßnahme zur Minimierung der Treibhausgasemissionen während des Betriebs wird gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude errichtet, welche die dezentrale Versorgung mit Energie sicherstellen soll.

7. **FLÄCHENBILANZ**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 6.500 m².

8. **PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2024 durchzuführen.

