

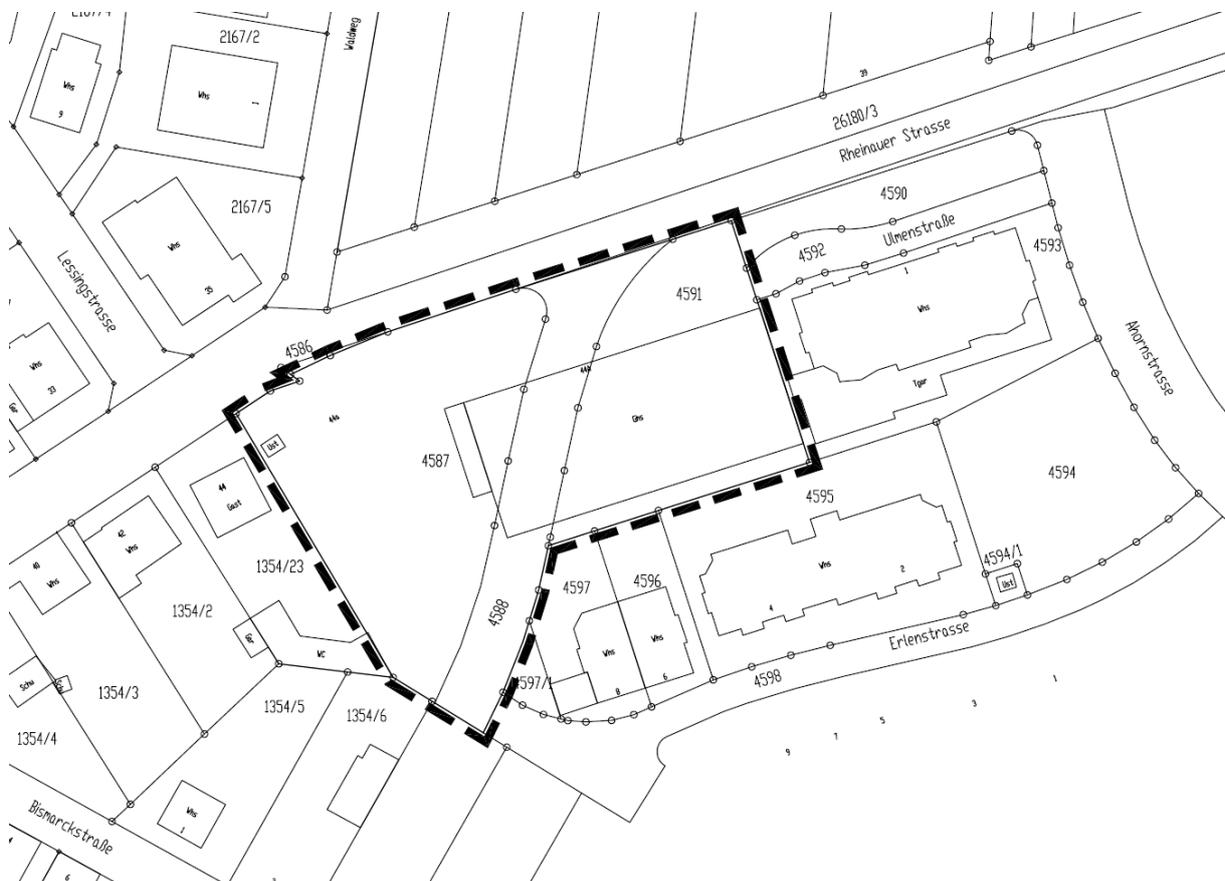
Gemeinde Brühl

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Grenzhöferweg Äcker, Änderungsplan 4“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



- Satzung -

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung

Stand: 14.12.2020

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch Eilentscheidung des Bürgermeisters
gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 27.03.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 08.05.2020
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 27.03.2020
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 06.06.2020
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2020 bis 10.07.2020
6. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis 26.07.2020
7. Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 14.12.2020
8. Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Brühl, den 14.12.2020

Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____.____._____

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Zeichnerischer Teil

(s. Planzeichnung „Stand 14.12.2020“)

A. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

(Anmerkung: Die Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung des Bebauungsplans „Grenzhöferweg Äcker“, rechtskräftig seit 24.01.1997, und des Bebauungsplans „Grenzhöferweg Äcker Änderungsplan 2“, rechtskräftig seit 19.04.2002.

Die Änderungen zum bisher für den Geltungsbereich maßgebenden Bebauungsplan „Grenzhöferweg Äcker Änderungsplan 2“ sind im Text zum besseren Nachvollzug rot hervorgehoben.)

zu Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in zwei Gebiete – WA 1 und WA 2 – gegliedert.

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einkaufsmärkte mit Lebensmittel-Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.
In dem mit „N“ gekennzeichneten Baufenster ist die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte unterzubringen. Die Anlieferung ist einzuhausen.

zu Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen
im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

zu Ziffer 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine „abweichende Bauweise“: Gebäude sind entsprechend einer „offenen Bauweise“ mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch darf die Länge von 50 m überschritten werden (soweit innerhalb des Baufensters realisierbar) und für die Einhausung der Anlieferung ist eine einseitige Grenzbebauung zum Grundstück Nr. 4593 zulässig.

zu Ziffer 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

4.10 Die Stellplätze für den Einkaufsmarkt (WA 2) sind an den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen als private Parkflächen zu errichten.

- 4.11 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und notwendige Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

zu Ziffer 5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 3 BauNVO)

- 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Gebäudehöhe (Wandhöhe/Traufhöhe), gemessen zwischen OK Geländehöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe / Attikahöhe max. 4,5 m

Firsthöhe max. 7,5 m

Die Wandhöhe zur Einhausung der Anlieferung auf der Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 4593 darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

zu Ziffer 10 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.5 Wie in der Planzeichnung dargestellt, ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine mind. 2,5 m und an der südwestlichen Grundstücksgrenze eine mind. 2,0 m hohe massive Lärmschutzwand zu errichten. Sie ist mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10.6 Auf der Ostseite des Verkaufsbauwerkes ist die Warenanlieferung über die gesamte Gebäudebreite einzuhausen.
Sämtliche Außenbauteile sind so zu errichten, dass an den vorhandenen und geplanten benachbarten Wohngebäuden an allen Fassadenflächen die Richtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht sowie die Geräuschspitzen von 80 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht durch die Anlieferungen nicht überschritten werden. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu erbringen.

zu Ziffer 11 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 11.3.2 Entlang der Rheinauer Straße sind Spitzahorn – Acer Platanoides „Emerald Queen“ als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(Anmerkung: Die Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grenzhöferweg Äcker Änderungsplan 2“. Die Änderungen zu den bisher geltenden Regelungen sind im Text zum besseren Nachvollzug rot hervorgehoben.)

zu Ziffer 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 LBO)

Zulässige Dachform und –neigung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:

Satteldach, $15^{\circ} \pm 3^{\circ}$ und Flachdach

zu Ziffer 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Größe von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf max. 6,0 m² betragen.

C. Schriftliche Hinweise

C 1 Altlasten

Für alle Flächen im Geltungsbereich gilt:

Sollten im Rahmen der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

Das Flurstück befindet sich auf dem im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragenen Altstandort „02839-000 / AS Schlosserei Gating Walter, Rheinauer Str. 44“. Dieser Altstandort wurde am 10.04.2007 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevant“ bewertet. Am 12.12.2014 wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch auf Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf B und dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ eingestuft. Im Boden ab ca. 0,5 m u. GOK wurde bei der orientierenden Untersuchung ein Auffüllungsbereich angetroffen, der Bleigehalte bis zu 243 mg/kg aufwies. PAK und MKW wurden auch in geringen Konzentrationen nachgewiesen. Da durch den geplanten Umbau und der Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes der Wirkungspfad Boden-Mensch für den direkten Kontakt nicht zum Tragen kommt, sieht die Untere

Bodenschutzbehörde für den Wirkungspfad Boden-Mensch für diesen Umbau keinen weiteren Handlungsbedarf.

C 2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Sofern der bei den Aushubarbeiten anfallende Boden wieder auf dem Flurstück verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet / verwertet werden muss, ist für diese Böden eine Deklarationsanalyse nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial durchzuführen und eine passende Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung / Beseitigung) zu ermitteln.

C 3 Lärmschutz

Die Lärmsituation wurde anhand einer Schalltechnischen Untersuchung, Projekt Nr. 025e, vom Mai 2001, erarbeitet durch das Büro Braunstein + Bernd GmbH, Backnang, beurteilt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2001 sind zu beachten.

C 4 Stromversorgung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Stromversorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen wird darum gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Leitungspläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

C 5 Brandschutz

Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.

Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.

Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine ständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und maximal 2,5 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 sind einzuhalten.

Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.

C 6 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

C 7 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

C 8 Abwasser

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

C 9 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999. Der vorhandene Untergrund muss vorher auf seine Versickerungsfähigkeit hin untersucht werden oder es ist die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz BW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen.

D. Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes in der Rheinauer Straße 44 in Brühl-Rohrhof. Nach den Angaben des Vorhabenträgers erhöht sich die Verkaufsfläche durch die Erweiterung auf 798,5 m². Ziel ist die Attraktivierung des Marktes zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit und Wirtschaftlichkeit, um die Nahversorgung des umgebenden Wohngebietes weiterhin zu gewährleisten.

In dem bestehenden Bebauungsplan „Grenzhöferweg Äcker, Änderungsplan 2“ aus dem Jahr 2002 ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen sind in dem für das Grundstück mit dem bestehenden Einkaufsmarkt festgesetzten Wohngebiet „WA 2“ nur Einkaufsmärkte mit Lebensmittel-Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche bis max. 700 m² zulässig.

Die damals festgesetzte Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 700 m² beruht vermutlich auf einer Entscheidung des BVerwG aus dem Jahre 1987, in dem dieses ausgeführt hat, dass vieles dafür spreche, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht wesentlich unter 700 m², aber auch nicht wesentlich darüber liege (BVerwG, Urteil v. 22.05.1987 - 4 C 19.85). In der Planungspraxis führte diese Rechtsprechung dazu, dass ein Überschreiten von 700 m² Verkaufsfläche regelmäßig als Merkmal der Großflächigkeit angesehen wurde. Dieser „Richtwert“ wurde daher aus Gründen der Rechtssicherheit häufig starr angewandt.

Im Anschluss hat das BVerwG im Jahre 2004 klargestellt, dass Überschreitungen des Richtwerts von 700 m² selbst dann, wenn sie eine Größenordnung von bis zu 100 m² erreichen, nicht zu dem Schluss zwingen, das Merkmal der Großflächigkeit sei erfüllt (BVerwG, Beschluss v. 22.07.2004 – 4 B 29.04).

Schließlich hat das BVerwG im Jahre 2005 abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Die Größe der Verkaufsfläche < 800 m² sowie die Einhaltung der Geschossfläche von 1.200 m² für den Einkaufsmarkt – nach Abzug der unter Lärmschutzgesichtspunkten erfolgten Einhausung der Warenanlieferungszone an der Ostseite des Einkaufsmarktes – sind Indiz für das Vorliegen eines kleinflächigen Einkaufsmarktes, der ohne Sonder-

gebietsfestsetzung in einem Wohngebiet für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung bei Vorliegen der sonstigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zulassungsfähig ist.

Die Begrenzung durch die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 700 m² sowie das durch Baugrenzen gebildete Baufenster lassen zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Erweiterung des Einkaufsmarktes nicht zu, so dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Grenzhöferweg Äcker, Änderungsplan 4 umfasst eine Fläche von rund 0,33 ha. Es handelt sich um das Grundstück des Einkaufsmarktes, bestehend aus den Flurstücken mit den Flurst. Nrn. 4587, 4588 und 4591.

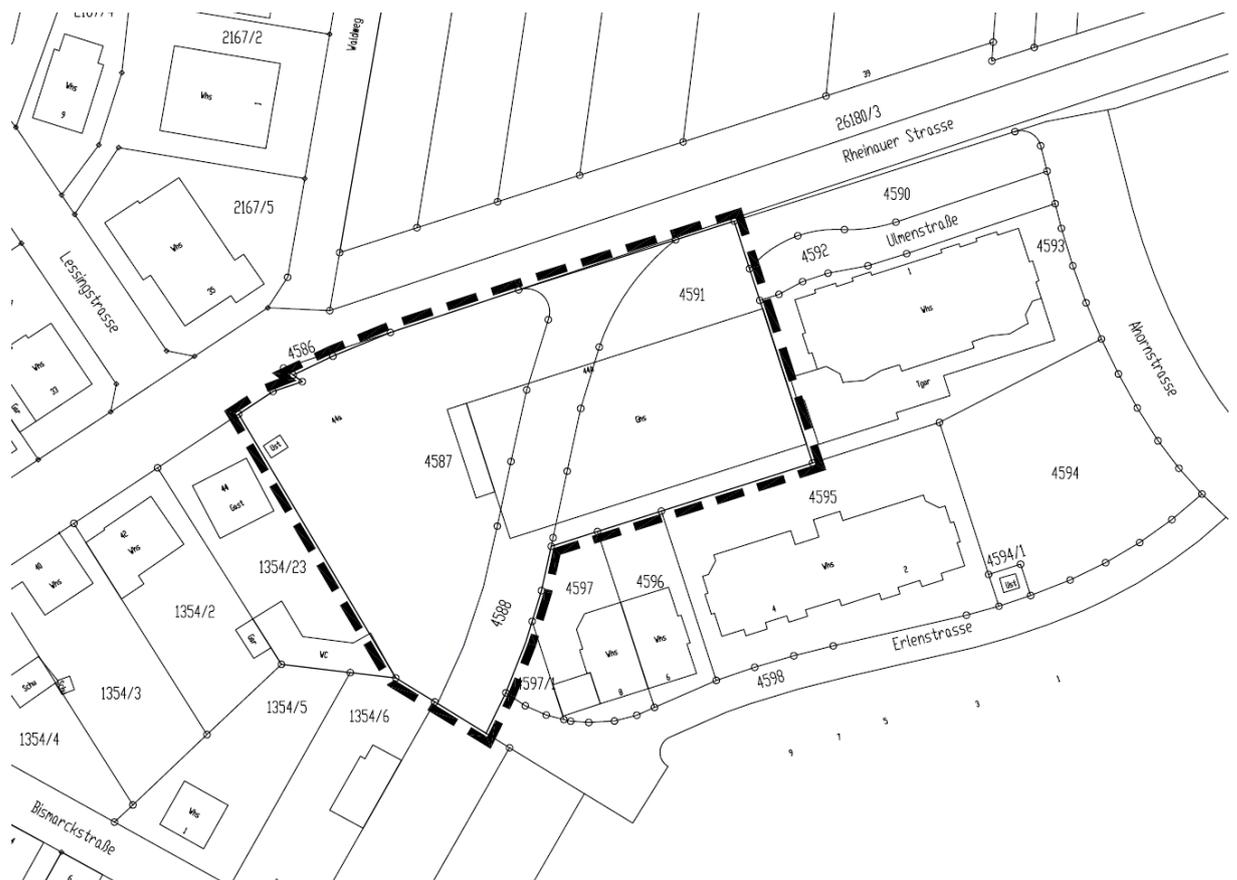


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grenzhöferweg Äcker, Änderungsplan 4“

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3. Planungsverfahren

Das von der Bebauungsplanänderung berührte Areal ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und von dieser städtebaulich geprägt. Nördlich der Rheinauer Straße schließt sich eine Grünfläche an. Die geplante Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes auf dem Grundstück führt zu einer baulichen Nachverdichtung.

Es handelt es sich damit um eine klassische Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Da die zulässige Grundfläche von 20.000 m² erheblich unterschritten wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), kann der Bebauungsplan als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Tatbestände im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 (UVP-pflichtige Vorhaben) und Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten, Anhaltspunkte für Auswirkungen von Störfallanlagen), die die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließen, liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens. Mit der Umweltprüfung entfallen auch die Instrumente, die das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung kommunikativ unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4 BauGB). Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen dieser Fiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

4. Übergeordnete Planung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg ist der Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt; dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Dem städtebaulichen Konzept liegt der Gedanke zu Grunde, zur Sicherung der Nahversorgung des umgebenden Wohngebietes dem Einkaufsmarkt durch die Vergrößerung des Baufensters auf dem Bestandsgrundstück auf bisher versiegelten Stellplatzflächen im Sinne der Innenentwicklung Möglichkeiten zur Erweiterung zu bieten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Wesentlichen aus dem vorgehenden Bebauungsplan „Grenzhöferweg Äcker, Änderungsplan 2“ übernommen; sie wurden lediglich dort geändert, wo es für die Erweiterungsplanung erforderlich war oder eine Anpassung an die örtliche Bestandssituation erfolgte (hier insbesondere Flächen für Stellplätze, Pflanzflächen und Baumstandorte).

Die bisherige Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, da der Einkaufsmarkt auch weiterhin Bestandteil des umgebenden Wohngebietes ist.

Bei Anwendung der typisierenden Betrachtungsweise gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch die Markterweiterung nicht zu vermuten sind.

Unter Berücksichtigung des Abzugs der aus Lärmschutzgründen überdachten Anlieferungsbereichsfläche wird durch das Bauvorhaben eine Geschossfläche von 1.200 m², bei deren Überschreiten im Regelfall von nachteiligen Auswirkungen ausgegangen wird, nicht überschritten (Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO).

Ebenso wird durch die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten, so dass keine Sondergebietspflicht für das Vorhaben besteht.

Für das Erweiterungsvorhaben wird die westliche Baugrenze um 14 m nach Westen verschoben. Dadurch entfallen 8 Stellplätze von den ursprünglich 49 Stellplätzen sowie 5 Bäume, die zur Beschattung dieser 8 Stellplätze angelegt wurden. Der Verlust dieser 5 Bäume wird unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung und des Grundsatzes der Innenentwicklung als vertretbar erachtet.

Die Gebäudeerweiterung führt überdies zur Notwendigkeit, den Einfahrtsbereich in der Rheinauer Straße zum Kundenparkplatz ebenfalls entsprechend nach Westen zu verlegen.

Da das Baufenster für den Einkaufsmarkt eine Länge von 50 m überschreitet, wird die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entsprechend angepasst, damit eine Gebäudelänge von mehr als 50 m innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) genügt zwar auch für das Erweiterungsvorhaben, jedoch ist die damals getroffene Regelung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 auf dem bestehenden Grundstück nicht ausreichend. Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten (begrenzte Grundstückssituation, Notwendigkeit zur Beibehaltung der restlichen Stellplätze und Zufahrten) wird die entsprechende Festsetzung dahingehend abgeändert, dass eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

Die bauordnungsrechtliche Regelung zu Dachform und Dachneigung wird um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt, um für die künftige Erweiterung und Umgestaltung des Einkaufsmarktes mehr gestalterischen Spielraum zu eröffnen.

6. Planverwirklichung

Die Kosten für die Erweiterung des Einkaufsmarktes sowie die durch das Bauvorhaben bedingten Erschließungsmaßnahmen (Verlegung der Grundstückszufahrt etc.) werden vom Vorhabenträger getragen. Der Gemeinde entstehen damit für die Planverwirklichung keine Kosten.