

GEMEINDE WALDBRONN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „NAHVERSORGUNGSZENTRUM TALSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

APRIL 2020

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	7
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	8
3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	10
3.1 Landesentwicklungsplan	10
3.2 Regionalplan Mittlerer Oberrhein	11
3.3 Flächennutzungsplan	12
4. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet und Bebauungspläne im Umfeld.....	14
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	18
5.1 Vorhandene Nutzung	18
5.2 Angrenzende Nutzungen.....	18
5.3 Fachrechtliche Schutzgebiete	19
5.3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	19
5.3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete	20
5.3.3 Denkmalrecht	20
5.4 Verkehrserschließung	20
5.5 Ver- und Entsorgung	21
5.5.1 Versorgung	21
5.5.2 Schmutzwasser	21
5.5.3 Niederschlagswasser.....	21
5.6 Immissionsschutz.....	21
5.6.1 Verkehrslärm	21
5.6.2 Gewerbelärm	23
5.6.3 Sportanlagenlärm	23
5.6.4 Freizeitlärm.....	24
5.6.5 Störfallbetriebe	24
5.6.6 Lichtimmissionen	24
5.7 Bodenschutz	25
5.8 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	25

6.	Konzeption des Vorhabenträgers	25
7.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	26
7.1	Räumlicher Einzugsbereich.....	26
7.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet.....	27
7.3	Umsatzprognose	27
7.4	Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	29
7.5	Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens	30
7.5.1	Auswirkungen im Lebensmittelbereich	30
7.5.2	Auswirkungen im Drogeriewarenbereich	31
7.5.3	Auswirkungen durch die Randsortimente	31
7.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	32
8.	Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	36
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	36
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	39
8.1.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche.....	40
8.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	41
8.1.5	Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze	41
8.1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.....	42
8.2	Örtliche Bauvorschriften	42
8.3	Verkehr.....	42
8.3.1	Bestehendes Verkehrsaufkommen.....	43
8.3.2	Zu erwartendes Verkehrsaufkommen.....	43
8.3.3	Anbindung an das Straßennetz	43
8.3.4	Leistungsfähigkeit des Straßennetzes	44
8.4	Ver- und Entsorgung	45
8.5	Grünordnung	46
8.5.1	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	46
8.5.2	Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	47

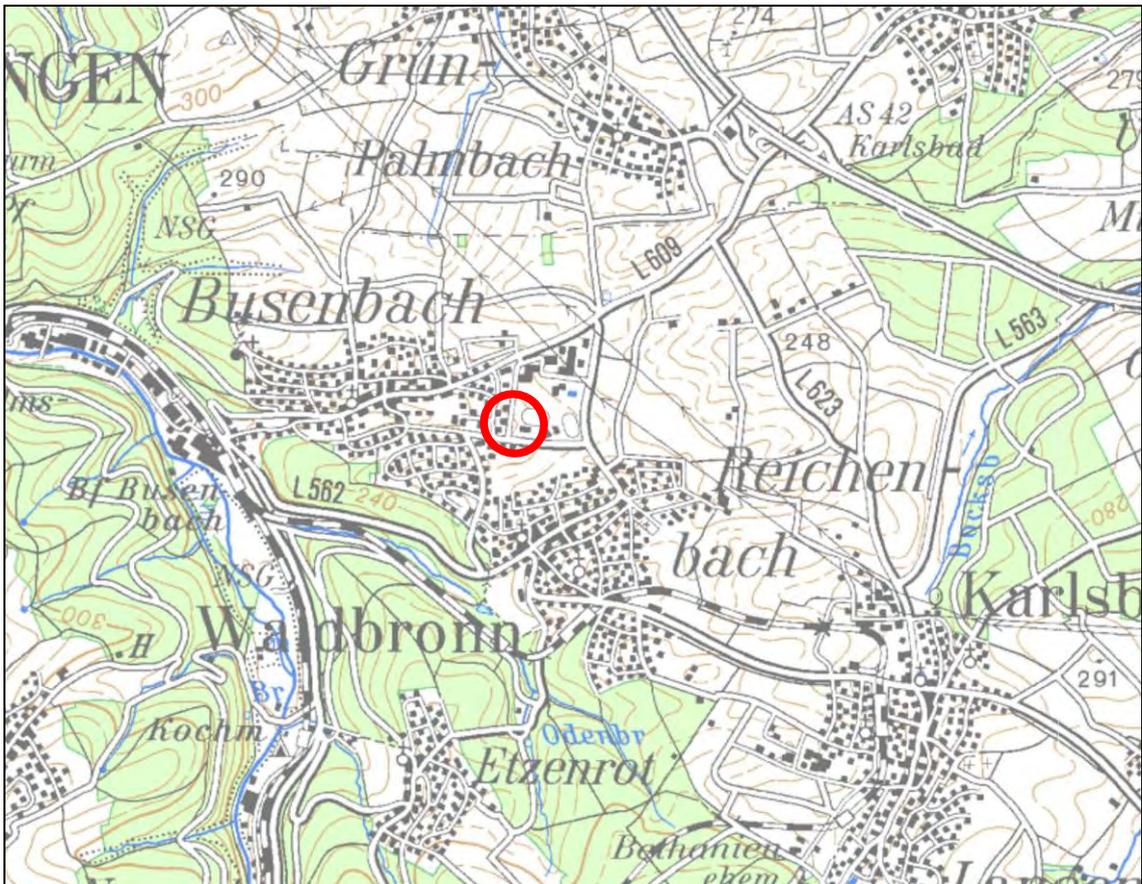
8.5.3	Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	48
8.5.4	Externe Ausgleichsfläche	50
8.6	Immissionsschutz	52
8.6.1	Schutzwürdigkeit der Nutzungen	52
8.6.2	Einschränkungen der Emissionsmöglichkeiten in der Umgebung	55
8.6.3	Gewerbelärmimmissionen an der umgebenden Bebauung	56
8.6.4	Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets	58
8.6.5	Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage	59
8.6.6	Sportanlagenlärm	60
8.6.7	Freizeitanlagenlärm	61
8.6.8	Verkehrslärm im Planungsgebiet	62
8.6.9	Zunahme des Verkehrslärms angrenzend an das Planungsgebiet	66
8.6.10	Emissionen der Kinderspielflächen	68
8.6.11	Schutz vor Lichtimmissionen	68
9.	Umweltbericht	70
9.1	Beschreibung der Planung	70
9.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	70
9.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	70
9.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	71
9.1.4	Flächenbedarf der Planung	72
9.2	Übergeordnete Vorgaben	73
9.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	73
9.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellung	75
9.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	76
9.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	76
9.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	76
9.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	77
9.4.1	Natur und Landschaft	77
9.4.2	Schutzgut Mensch und Erholung	82

9.4.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	85
9.4.4	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	85
9.5	Alternativenprüfung	87
9.5.1	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	87
9.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	88
9.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	88
9.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	88
9.6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	90
9.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	90
9.7	Weitere Belange des Umweltschutzes	95
9.7.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser).....	95
9.7.2	Energie	96
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	96
9.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	96
9.8.2	Maßnahmen zum Schallschutz.....	100
9.8.3	Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen	103
9.9	Zusätzliche Angaben.....	103
9.9.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	103
9.9.2	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	103
9.9.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	103
9.9.4	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	104
9.9.5	Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	104
9.9.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	104
9.9.7	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	104
9.9.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur	

Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	105
9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	105
10. Zusammenfassende Erklärung.....	106
10.1 Zielsetzung der Planung.....	106
10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	106
10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	107
10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	108

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reichenbach und zwar im Zentrum der Gemeinde Waldbronn. Nördlich und östlich schließt sich das Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hewlett-Packard-Straße.



Lage des Plangebietes

Südlich des Plangebiets, getrennt durch die Talstraße, befindet sich das Handels- und Dienstleistungszentrum Rathausmarkt, das den zentralen Einzelhandelsstandort und damit das Ortszentrum der Gemeinde bildet. Eine ca. 4,5 ha große Fläche südlich und östlich des Rathausmarktes wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans „Erweiterung Ortszentrum - Rück I“ vor ca. 10 Jahren erschlossen. Südlich des Plangebietes wurde im Anschluss an den Rathausmarkt ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Läden (Brillen, Blumen) und verschiedenen Dienstleistern (Steuerberater, Hörgeräte, Augenarzt) errichtet. Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum - Rück II“ soll zudem die bisherige Grünfläche zwischen bisherigem Nordrand des Ortsteils Reichenbach, der Talstraße, der Stuttgarter Straße und dem Bebauungsplangebiet „Erweiterung Orts-

zentrum - Rück l“ erschlossen werden. In diesem Neubaugebiet werden Wohngebäude für bis zu 800 neue Einwohner entstehen. Entlang der Talstraße, gegenüber der Einfahrt zum Plangebiet, wird ein ca. 3.000 qm großes Mischgebietsgrundstück für ein 3-geschossiges Gebäude mit Büros, Läden und Wohnungen geplant.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch eine Linie 15 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 2467/2 sowie durch deren Verlängerung auf die westliche und östliche Grenze
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grünfläche entlang der Hewlett-Packard-Straße (Flurstücke 2467 und 2540/1)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Grünfläche entlang der Talstraße (Flurstücke 2467)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2518/3 und 2518/4 sowie die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücke 2518/4 auf die nördliche Grenze

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus noch die Grünflächen entlang der Talstraße und der Hewlett-Packard-Straße (Flurstücke 2467 und 2540/1) sowie einen Teilabschnitt der Talstraße selbst (Flurstücke 2493/1 (teilweise), 3807 und 3773 (teilweise)). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist, umfasst somit die Flurstücke 2467/2 und 3807 vollständig und die Flurstücke 2467, 2493/1, 2540/1 und 3773 jeweils teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Vorhabenträger möchte den auf dem Grundstück vorhandenen Discountmarkt und Drogeriemarkt abbrechen und an deren Stelle ein neues Nahversorgungszentrum Talstraße, bestehend aus einem Discountmarkt, einem Drogeriemarkt und einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie Wohnungen in den Obergeschossen, errichten.

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers deckt sich mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. In Hinblick auf den Einzelhandel ist Waldbronn insbesondere durch die Aufgabe eines ehemaligen REWE-Marktes im Sortimentsbereich „Lebensmittel“ unterversorgt. Die Bauwünsche des

Vorhabenträgers decken deshalb ein versorgungsstrukturelles Defizit in der Gemeinde ab. Weiterhin kann durch die Planung das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs zentrumsnah und in integrierter Lage für die Gesamtbevölkerung gesichert und ausgeweitet werden. Gleichzeitig erfolgt damit eine Stärkung des Ortszentrums der Gemeinde Waldbronn insgesamt. Eine Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandorts südlich der Talstraße im Baugebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ wurde geprüft. Dort sind allerdings Flächen für den großflächigen Einzelhandel auf Grund der topographischen Gegebenheiten, dem Flächenbedarf und den Bodenpreisen nicht gewünscht und auch städtebaulich nicht sinnvoll zu realisieren. Sie würden südlich der Talstraße die gesamte städtebauliche Konzeption, die vorrangig eine Wohnbebauung vorsieht, erheblich stören. berücksichtigt, in dem vorwiegend Wohnungen geschaffen werden. Nur in sehr geringem Umfang – in einem Baublock im Anschluss an die bestehende Bebauung - sind zusätzliche kleinere Handelsflächen und Flächen für Dienstleistungen angedacht.

In Bezug auf Wohnungen werden nach den Vorgaben des Landes und den Berechnungen des Nachbarschaftsverbandes im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes bis 2030 zusätzlich ca. 45.000 Menschen eine Wohnung benötigen. Die benötigten Wohnungen müssen in den Städten und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie auf den im Entwurf des FNP 2030 ausgewiesenen ca. 330 ha Bestandsflächen und den ca. 120 ha neuen Flächen realisiert werden.

Die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Waldbronn sind weitgehend erschöpft. Es bestehen kaum noch Möglichkeiten, neue Wohnungen in einer relevanten Größenordnung zu schaffen, die der Nachfrage auch in Waldbronn gerecht werden.

Das in Erschließung befindliche Baugebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ südlich der Talstraße ist mit einer Einwohnerdichte von ca. 85 EW/ha für bis zu 800 neue Einwohner in zentrumsnaher Lage konzipiert. Die Einwohnerzahl der Gemeinde wird dadurch auf geschätzt ca. 14.000 steigen. Dieses Baugebiet reicht jedoch nicht aus, um den absehbaren Bedarf zu decken.

Es verbleibt daher noch das Plangebiet, das eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung zulässt. Im geplanten Sondergebiet für den Einzelhandel werden deshalb in den Obergeschossen auch Wohnungen für ca. 200 Einwohner zugelassen. Daneben ist für mindestens 20 % der Wohnungen eine Sozialbindung vorgesehen.

Das derzeit im Bereich des Planungsgebiet gültige Planungsrecht lässt eine Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht zu. Daher wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Diese Änderung erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Waldbronn Bestandteil des Verdichtungsraums zwischen Karlsruhe und Pforzheim. Verdichtungsräume sind Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP die folgenden, für das Planungsgebiet relevanten Ziele zu beachten:

- Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten.
- Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.
- Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten. Insbesondere in den Verdichtungsräumen und ihren Randzonen sind regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen grundsätzlich an den öffentlichen Schienenverkehr anzubinden. Im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs ist vor allem in dichter besiedelten Räumen sowie in größeren Zentralen Orten auf eine Verdichtung der Bebauung, insbesondere durch Mindestwerte für die Siedlungsdichte, hinzuwirken.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

Neben dieser grundsätzlichen Aussage, dass ausreichende und attraktive Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden, sollen, sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen be-

nachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.2 Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Die Gemeinde Waldbronn ist im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein als Kleinzentrum ausgewiesen.

Bezüglich Einzelhandel trifft der Regionalplan in seiner durch die Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3 des Regionalplans für den raumbedeutsamen Einzelhandel geänderten Fassung folgende Zielaussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (Konzentrationsgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung

außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der obigen Zielvorgaben regionalplanerisch verträglich sind.

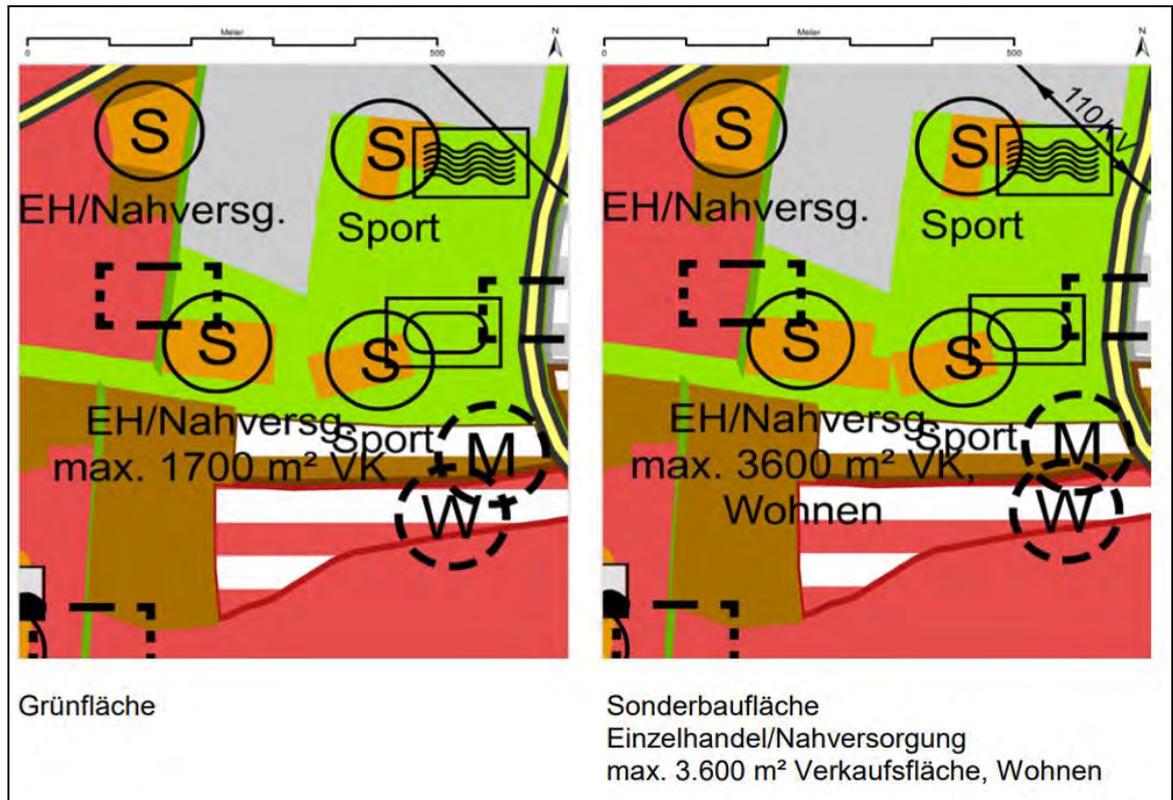
Für Waldbronn ist in der Raumnutzungskarte jedoch kein entsprechendes Vorranggebiet ausgewiesen.

- Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.
- Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Vorgriff auf die kommunale Bauleitplanung erfolgte durch den Nachbarchchaftsverband Karlsruhe eine Änderung des Flächennutzungsplans (Einzeländerung des FNP 2010 WB-305 – „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“ in Waldbronn – Reichenbach).

Ursprünglich war bereits ein für großflächigen Einzelhandel notwendiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 qm ausgewiesen. Diese Flächenvorgabe ist durch den bestehenden Aldi-Markt zusammen mit dem bestehenden Drogeriemarkt ausgeschöpft.



Einzeländerung des FNP 2010 WB-305 – „Erweiterung Einzelhandel Talstraße“ in Waldbronn – Reichenbach, links: bisherige Darstellung; rechts: geänderte Darstellung)

Durch die Einzeländerung erfolgte eine Erweiterung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsagglomeration in eine im FNP 2010, 4. Aktualisierung als Grünfläche dargestellte Fläche. Es erfolgte eine Ausdehnung des vorhandenen knapp ein Hektar großen Sondergebiets „Einzelhandel/Nahversorgung“ um ca. 2.500 m² in Richtung Osten und um ca. 1.000 m² in Richtung Norden. Zugleich wurde die festgesetzte maximale Verkaufsfläche auf 3.600 m² erhöht. Der maximalen Verkaufsfläche liegt folgende Verkaufsflächengliederung zugrunde, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird: • 1.300 m² entfallen auf den Lebensmittel-Discountmarkt • 700 m² auf den Drogeriemarkt und • 1.600 m² auf den Lebensmittelvollsortimenter. Als Zweckbestimmung wurde zugleich neben „Einzelhandel/Nahversorgung“ auch „Wohnen“ ergänzt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat am 5. September 2018 die in der Sitzung der Verbandsversammlung am 11. Juni 2018 beschlossene Einzeländerung des Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe gemäß § 6 Baugesetzbuch genehmigt.

4. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet und Bebauungspläne im Umfeld

4.1 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Grundstück Flst.-Nr. 2467/2 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi-Einkaufsmarkt“, zuletzt geändert durch den VEP „Neubau eines Drogeriemarktes“.

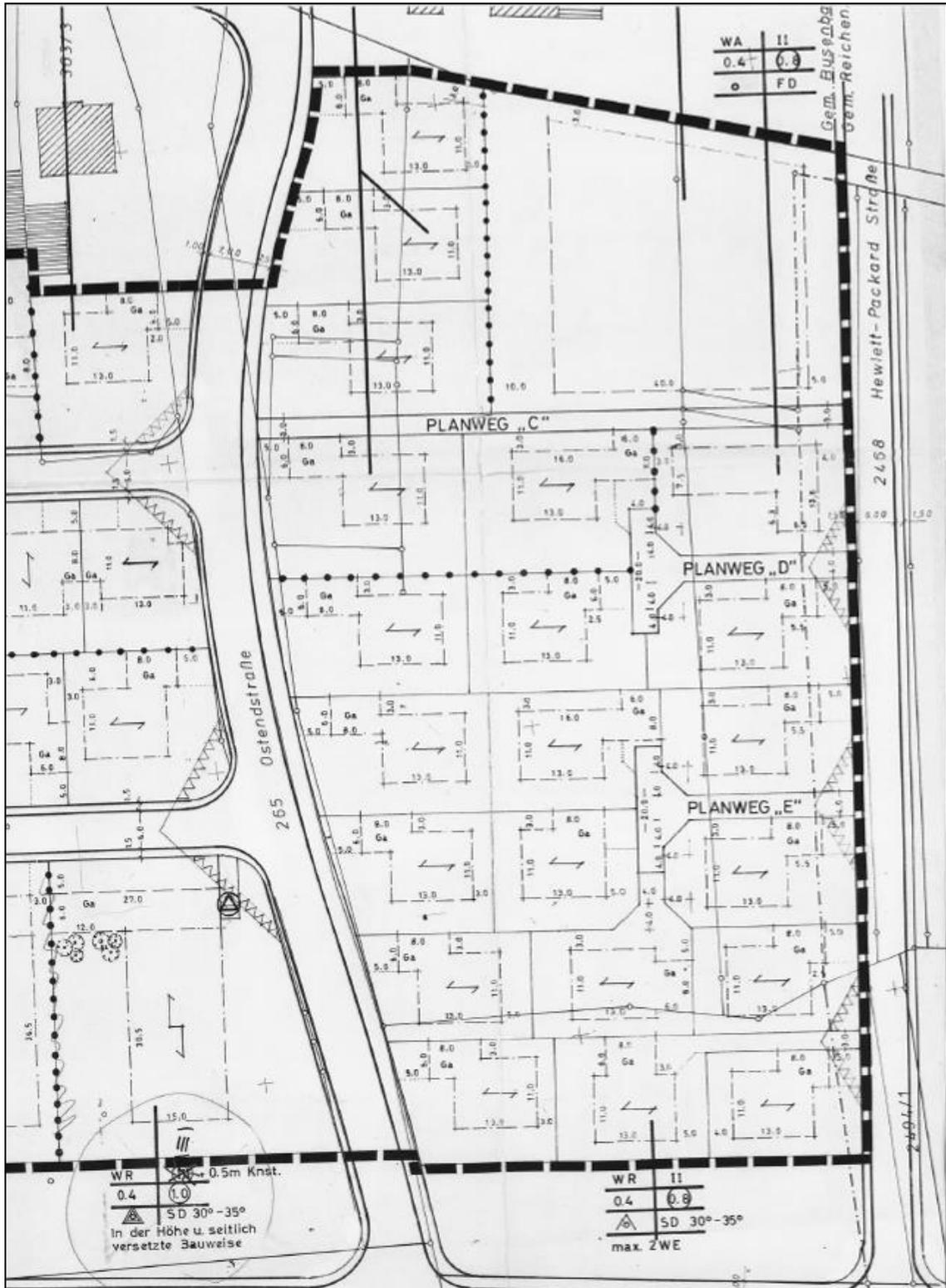
Die ca. 4.200 m² große Teilfläche des östlich und nördlich angrenzenden Gemeindegrundstücks Flst.-Nr. 2540/1 ist Teil des gemeindlichen Sport- und Freizeitzentrums. Es besteht dort kein Bebauungsplan.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne Bebauungsplan „Beckener“

Der Bebauungsplan „Beckener“ mit seiner 1. Änderung ist für die westlich an die Hewlett-Packard-Straße angrenzenden Bebauung maßgebend.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind dort für den Bereich zwischen der Talstraße und der nördlichen der beiden zur Hewlett-Packard-Straße gehörenden Stichstraßen („Planweg D“) ein Reines Wohngebiet mit maximal II Vollgeschossen und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude fest. Angrenzend folgt in Richtung Norden ein Allgemeines Wohngebiet, ebenfalls mit maximal II Vollgeschossen, aber ohne Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungsanzahl.

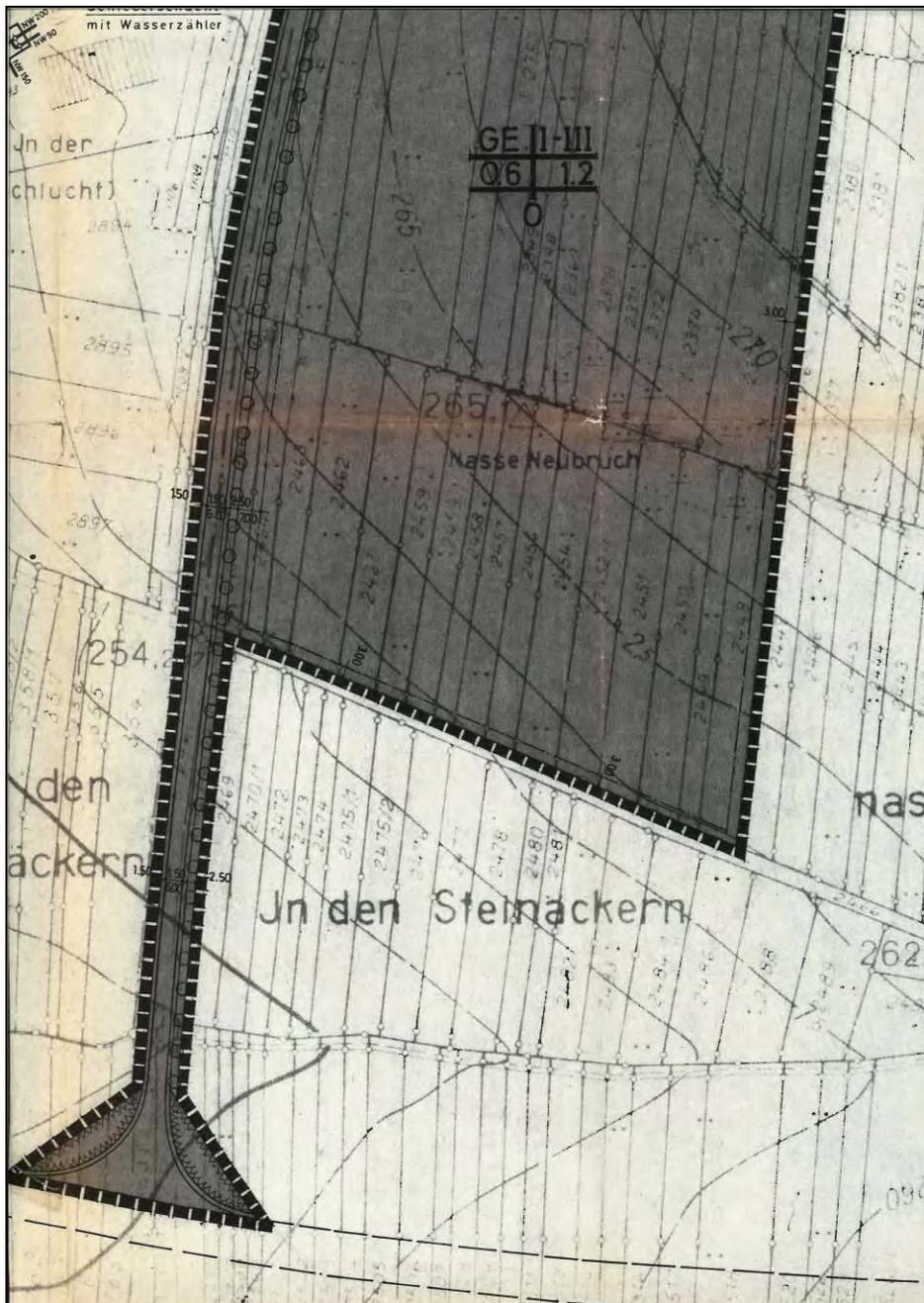
Gemeinde Waldbronn, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“ – Satzungsfassung
29.04.2020



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Beckener“

Bebauungsplan „Ermisgrund“

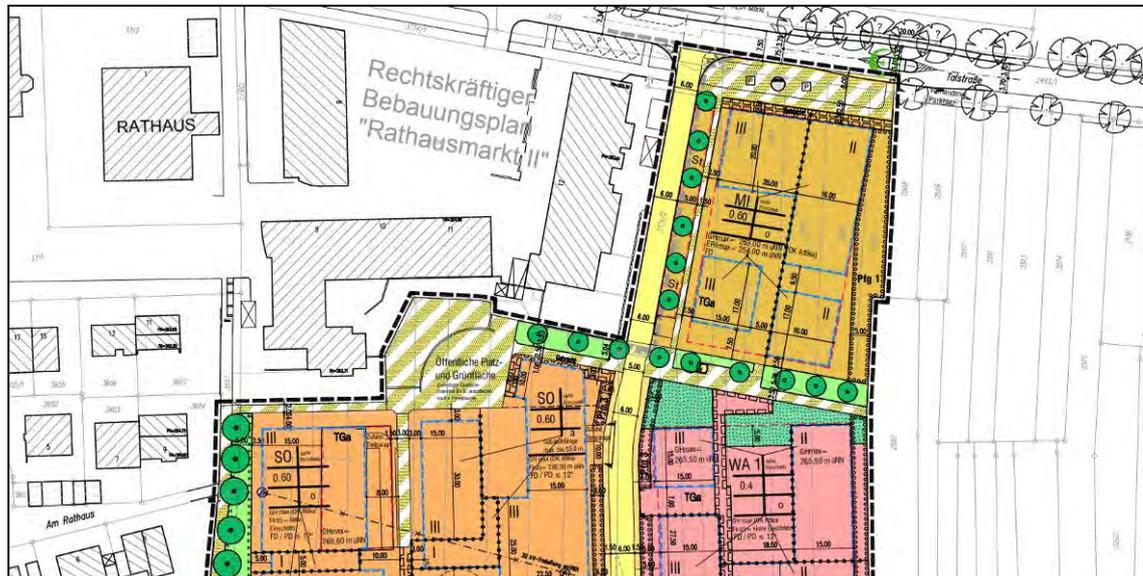
Der Bebauungsplan „Ermisgrund“ umfasst die Hewlett-Packard-Straße sowie die nördlich des bestehenden Sportplatzes angrenzenden Flächen. Festgesetzt ist dort ein Gewerbegebiet mit maximal III Vollgeschossen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ermisgrund“

Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück I“

Der Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück I“ ist für die bereits vorhandene Bebauung südlich der Talstraße maßgebend. Der Bebauungsplan setzt für das dem Planungsvorhaben unmittelbar gegenüberliegende Baufeld ein Mischgebiet fest. Zulässig sind III bzw. II Vollgeschosse.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück I“

Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“

Der Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ ist für die bislang unbebauten, aber in Erschließung befindlichen Teilflächen südlich der Talstraße maßgebend. Der Bebauungsplan setzt für das dem Planungsvorhaben unmittelbar gegenüberliegende Baufeld ein Mischgebiet fest. Ansonsten ist entlang der Talstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind jeweils III Vollgeschosse.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Vorhandene Nutzung

Das bisherige Plangebiet ist mit einem Lebensmittel-Discountmarkt und einem Drogeriemarkt bebaut. Auf der verbleibenden Fläche sind Zufahrten und die Stellplätze angelegt.

Auf der Erweiterungsfläche in Richtung Osten sind vorwiegend öffentliche Stellplätze vorhanden. Daneben sind kleine Grünzonen und Pflanzinseln sowie Bäume vorhanden.

Die Erweiterungsfläche auf der Nordseite ist zurzeit als Rasenfläche angelegt auf der 10 Säuleneichen angepflanzt sind.

Zur Talstraße hin ist ein Grünstreifen angelegt, an den sich ein öffentlicher Fußweg parallel zur Talstraße anschließt.

5.2 Angrenzende Nutzungen

Richtung Westen schließt sich an das Planungsgebiet – auf der anderen Seite der Hewlett-Packard-Straße - ein Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Einzelhäusern an.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich der nach Umsetzung der Planung verbleibende Teil eines Fußballplatzes. Dieser Platz ist bislang als Rasenplatz angelegt und mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Er dient überwiegend dem Trainingsbetrieb. Nördlich daran schließt sich wiederum das Betriebsgelände der Fa. Agilent Technologies an.

Richtung Osten folgen insgesamt 6 Tennisplätze sowie eine Tennishalle mit zugehörigem Vereinsheim und Gaststätte sowie Stellplätzen. Die östlichen 4 Tennisplätze sind mit einer Flutlichtanlage ausgestattet. Östlich der Tennishalle befindet sich eine Festhalle mit Parkplatz (ca. 75 Stellplätze). Bei großen Veranstaltungen werden zusätzlich die Stellplätze an der Talstraße (ca. 125 Stellplätze) genutzt. In der Festhalle finden laut Angaben der Gemeinde Waldbronn bis zu 9 Feste pro Jahr statt. Nördlich der Festhalle folgen ein weiterer Fußballplatz und eine Skateranlage.

Südlich der Talstraße befindet sich eine gemischt genutzte Bebauung mit Ladengeschäften im Erdgeschoss und bis zu drei Wohngeschossen darüber.

5.3 Fachrechtliche Schutzgebiete

5.3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Ortslage von Waldbronn - innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte / Nord, der sich mit einer Größe von rund 3.750 km² von Karlsruhe und Pforzheim im Norden bis zur Grenze zum Naturpark Südschwarzwald etwa auf der Linie Herbolzheim – Rottweil erstreckt.

Zweck des Naturparks »Schwarzwald Mitte/Nord« ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern, insbesondere

1. die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln;
2. die Pflege und Entwicklung der im Naturpark befindlichen »Natura 2000«-Gebiete zu unterstützen;
3. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für naturverträglichen Tourismus einschließlich des Sports zu fördern;
4. eine naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete bzw. gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten;
5. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potenziale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu erhöhen;
6. die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Erhal-

tung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.

Um dies zu gewährleisten bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Dieser Erlaubnisvorbehalt entfällt gemäß den Festsetzungen der Verordnung über den Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“ jedoch unter anderem für Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie für Flächen, die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind.

5.3.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des fachtechnisch abgegrenzten und rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbronn OT Reichenbach. Die Rechtsverordnung vom 10.11.2006 ist zu beachten.

5.3.3 Denkmalrecht

Von der Planung sind keine denkmalrechtlich schutzwürdigen Gebäude betroffen.

Hinweise auf Bodendenkmale liegen nicht vor.

5.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist von der Talstraße und der Hewlett-Packard-Straße gegeben. Bei der Talstraße handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die wesentliche Teilflächen des Ortsteils Reichenbach erschließt. Die Talstraße bindet im Osten an die Stuttgarter Straße an, die wiederum über die L 609 eine Verbindung an die Autobahn A 5 herstellt. Gemäß der durchgeführten Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet „Rück II“ weist die Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 7.700 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 2,4 % am Tag und 0,7 % in der Nacht auf. Die zulässige Geschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt.

Bei der Hewlett-Packard-Straße handelt es sich um eine Sammelstraße, die neben der angrenzenden Wohnbebauung auch gewerbliche Bauflächen mit erschließt. Die Straße weist eine Verkehrsbelastung von ca. 1.200 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 7,4 % am Tag und 2,2 % in der Nacht auf. Die zulässige Geschwindigkeit ist ebenfalls auf 30 km/h begrenzt.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet durch die Haltestellen „Rathausmarkt“ und „Reichenbach Sportzentrum“ angebunden. Diese werden von der innerörtlichen Buslinie 115 Bahnhof Busenbach - Busenbach - Reichenbach – Etzenrot stündlich mindestens 2 x bedient.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets ist über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen gewährleistet. Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

5.5.2 Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwässer des ALDI- und dm-Marktes werden derzeit gemeinsam in Richtung Hewlett-Packard-Straße an den vorhandenen Schmutzwasserkanal entwässert.

Im Osten des Planungsgebiets verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 300, der im Zuge der Planung zu verlegen ist.

5.5.3 Niederschlagswasser

Die Dachfläche des vorhandenen ALDI-Marktes entwässert in eine Zisterne (Inhalt ca. 100 m³), welche zur Bewässerung des angrenzenden Sportplatzes genutzt wird. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation in der Hewlett-Packard-Straße angeschlossen.

Die Hof-/Parkplatzfläche sowie die Dachfläche des vorhandenen dm-Marktes werden über einen vorhandenen Stauraumkanal (ca. 80 m³), vereinigt mit der Überlaufleitung der Zisterne des ALDI-Markts, in Richtung Hewlett-Packard-Straße entwässert.

Über das Grundstück verläuft zudem im Parkplatzbereich ein Regenwasserkanal DN 700, der der Entwässerung der östlich und nordöstlich angrenzenden Bauflächen dient.

5.6 Immissionsschutz

5.6.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der umgebenden Straßen ein.

Gemäß den Berechnungen im Rahmen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Heine&Jud, 04.12.2019) werden im Prognosenullfall, das heißt ohne Realisierung des Vorhabens, am Tag in 8 m Höhe Beurteilungspegel zwischen 63 dB(A) an der Talstraße und ca. 48 dB(A) am nördlichen Rand des Planungsgebiets erreicht. In der Nacht liegen die Werte zwischen 55 dB(A) und ca. 39 dB(A).

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten. Auch die Mischgebietswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden nicht überall eingehalten.

Gemeinde Waldbronn, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“ – Satzungsfassung
29.04.2020



Verkehrslärm - Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) im Prognosenullfall (ohne Realisierung des Vorhabens) in 8 m Höhe. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, Karte 10



Verkehrslärm - Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) im Prognosenullfall (ohne Realisierung des Vorhabens) in 8 m Höhe. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, Karte 11

5.6.2 Gewerbelärm

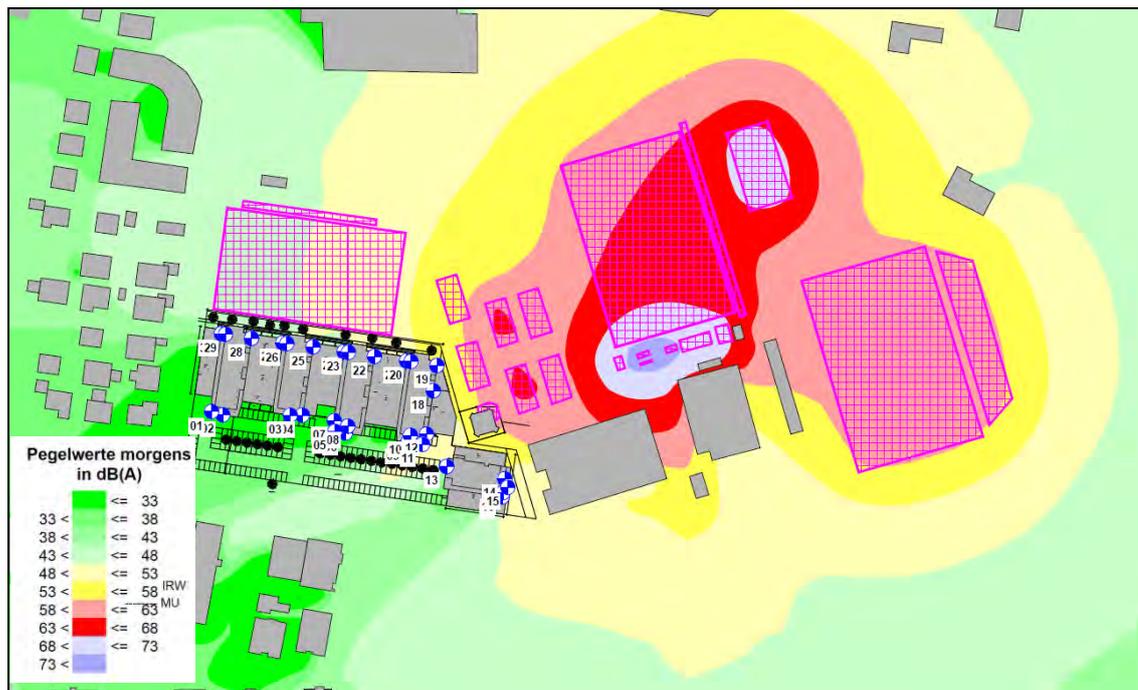
Auf das Planungsgebiet wirken bislang relevante gewerblichen Schallimmissionen nur der Gaststätte auf der Ostseite des Planungsgebiets ein. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet wird durch die Fa. Agrilent technologies genutzt. Diese Firma entwickelt, produziert und vermarktet in Waldbronn Analytik-Komplettlösungen, basierend auf Flüssigkeitschromatographie, Elektrophorese und Mikrofluidik. Es handelt sich damit um ein Unternehmen, welches keine relevanten Produktionsgeräusche erwarten lässt. Schallemissionen können jedoch durch betriebstechnische Anlagen sowie den Verkehr der Mitarbeiter auf dem Grundstück entstehen.

Nähere Angaben zum Umfang der Gewerbegeräuschemissionen liegen nicht vor. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der Betrieb durch die näher gelegene, als Reines Wohngebiet, ausgewiesene Wohnbebauung bereits hinsichtlich der maximal zulässigen Schallabstrahlung eingeschränkt ist.

5.6.3 Sportanlagenlärm

In Bezug auf den Sportanlagenlärm sind die Fußballplätze, die Tennisplätze und die Skateranlage im Umfeld des Planungsgebiet relevant. Die Emissionen wurden auf Grundlage der Nutzungsangaben der Vereine ohne Berücksichtigung der Einschränkungen, die sich aus der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit der Nachbarbebauung ergeben, ermittelt. Zur Beurteilung wurde mit der morgendlichen Ruhezeit (werktags 6:00 – 8:00 Uhr, sonntags 7:00 – 9:00 Uhr) ein Zeitraum intensiver Nutzung bei gleichzeitiger hoher immissionsschutzrechtlicher Schutzwürdigkeit herangezogen. Es zeigen sich dabei Immissionsbelastungen von bis zu 58 dB(A). Damit werden Mischgebietswerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung von 55 dB(A) in der morgendlichen Ruhezeit nicht überall eingehalten. Die Obergrenzen für ein Urbanes Gebiet werden erreicht. In der abendlichen Ruhezeit werden Belastungen bis 62 dB(A) erreicht. Damit werden auch in der abendlichen Ruhezeit die Mischgebietswerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung von 60 dB(A) stellenweise überschritten.

Bei Nacht zeigen sich gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens Belastungen von unter 40 dB(A). Damit werden sogar die Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.



Sportanlagenlärm - Beurteilungspegel im Tagzeitraum morgens (werktags 6:00 – 8:00 Uhr, sonntags 7:00 – 9:00 Uhr). Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, Karte 5

5.6.4 Freizeitlärm

Durch die Festhalle werden im Planungsgebiet – ohne Berücksichtigung seltener Ereignisse von bis zu 10 Veranstaltungen im Jahr - Beurteilungspegel bis 42 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit abends und bis 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Die Spitzenpegel können im ungünstigsten Fall bis 60 dB(A) tags und nachts erreichen.

Die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete werden damit eingehalten.

5.6.5 Störfallbetriebe

Auf der Gemarkung der Gemeinde Waldbronn befinden sich keine Störfallbetriebe, welche der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegen.

5.6.6 Lichtimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Lichtimmissionen der angrenzenden Verkehrswege und Sportflächen. Städtebaulich relevant ist dabei insbesondere die Flutlichtanlage des nördlich angrenzenden Fußballplatzes. Diese Anlage soll auch nach der durch die Umsetzung der Planung erforderlichen Verkleinerung des Sportplatzes verbleiben.

Nähere Informationen über die Nutzung der Flutlichtanlage liegen nicht vor. Jedoch steht die Nutzung der Flutlichtanlage in enger Wechselbeziehung zur Nutzung des Fußballplatzes. Eine nächtliche Nutzung kann daher ausgeschlossen werden.

5.7 Bodenschutz

Bezüglich der Belange des Bodenschutzes wird auf den Umweltbericht, Kapitel 9.4.1 dieser Begründung, verwiesen.

5.8 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich des Zustands von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht, Kapitel 9.4.1 dieser Begründung, verwiesen.

6. Konzeption des Vorhabenträgers

Vorgesehen ist die Errichtung eines gemeinsamen Standortes für einen Lebensmittelvollsortimentmarkt, einen Lebensmitteldiscountmarkt und einen Drogeriemarkt mit darüber liegenden Wohngeschossen, die insgesamt über eine Wohnfläche von annähernd 9.000 m² verfügen und in ca. 129 Wohnungen aufgeteilt werden sollen.

Vorgesehen ist der Neubau eines zur nördlichen Grenze des Planungsgebiets orientierten Gebäudes für den Lebensmittelvollsortiment- und den Discountmarkt mit bis zu vier darüberliegenden Geschossen für Wohnungen. Der Lebensmittelvollsortimentmarkt wird eine Verkaufsflächen von 1.600 m² aufweisen; der Discountmarkt eine Verkaufsfläche von 1.300 m². Die geplanten Wohnungen werden von Norden her erschlossen.

Am östlichen Rand des Planungsgebiets ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit dem Drogeriemarkt im Erdgeschoss und darüberliegenden vier Wohngeschossen vorgesehen. Der Drogeriemarkt wird eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² aufweisen.

Die gemeinsame Stellplatzanlage für die Einzelhandelsmärkte mit ca. 140 oberirdischen Stellplätzen ist den Gebäuden vorgelagert und zur Talstraße orientiert. Die Zufahrt erfolgt von der Talstraße

Unterhalb der Gebäude, aber auch von Teilen der Stellplatzanlage, befindet sich eine an die Hewlett-Packard-Straße angebundene Tiefgarage mit bis zu 184 Stellplätzen, die der Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs der Wohnungen (ca. 140), aber auch der Einzelhandelsnutzungen (hier vorrangig der Mitarbeiter) dient.

Hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung wird das Gebäude unter Ausnutzung der Topographie so errichtet, dass die Tiefgarage auf Niveau der Hewlett-Packard-Straße liegt. Das 1. Obergeschoss im Osten befindet sich auf Niveau

der bislang dort bestehenden Parkplätze.

Zur näheren Darstellung der Vorhabenplanung wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts in Waldbronn. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort „Talstraße“ in Waldbronn“ wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Juli 2017 erstellt.

Gegenstand der Untersuchung war eine ursprüngliche Planung mit folgenden Verkaufsflächen

- Vollsortimentmarkt: max. 1.800 m² Verkaufsfläche
- Discountmarkt: max. 1.400 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt: max. 1.000 m² Verkaufsfläche

Angesichts der durch die ursprünglich angedachten Verkaufsflächen zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte wurde vom Gutachter eine Reduzierung der Verkaufsfläche empfohlen.

Dieser Empfehlung wurde entsprechend den Vorgaben des Gutachtens durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Vollsortimentmarkt auf 1.600 m² (statt 1.800 m²), für den Discountmarkt auf 1.300 m² (statt 1.400 m²) und für den Drogeriemarkt auf 700 m² (statt 1.000 m²) Rechnung getragen.

Statt 2.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche ergeben sich damit gegenüber dem Bestand damit nur noch 1.900 m² zusätzliche Verkaufsfläche.

7.1 Räumlicher Einzugsbereich

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann.

Das regelmäßige Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes umfasst gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse im Wesentlichen die Gemeinde Waldbronn und die nördlichen gelegenen Karlsruher Höhenstadtteile. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rund 24.260 Einwohner. Das Einzugsgebiet gliedert sich allerdings in zwei Zonen mit einem unterschiedlichen Maß der Kundenorientierung zum Standort:

- Zone I des Einzugsgebietes wird durch die Gemeinde Waldbronn selbst mit ihren 12.421 Einwohnern gebildet. Hier ist aufgrund der zentralen Lage des Standortes zwischen den zwei größeren Ortsteilen Reichenbach und Busenbach mit der höchsten Einkaufsorientierung an den Standort zu rechnen.
- Daneben bestehen aus den nördlich an Waldbronn angrenzenden Karlsruher Stadtteilen Grünwettersbach, Stupferich, Palmbach und Hohenwettersbach (Zone II) Kundeneinkaufsbeziehungen an den Standort. Die in Höhenlage vom eigentlichen Stadtgebiet von Karlsruhe abgesetzten Stadtteile mit jeweils zwischen 2.000 und 4.100 Einwohnern sind aufgrund der geringen Distanz zum Vorhabenstandort teilweise an den Nahversorgungsstandort in Waldbronn ausgerichtet. Insofern ist aus diesem Bereich ebenfalls noch mit Kundenzuführeffekten zu rechnen, wenngleich hier bereits Kundenmehrfachorientierungen vorliegen (z.B. auch nach Karlsbad).

Das Einzugsgebiet wird darüber hinaus im Wesentlichen durch andere Wettbewerbsstandorte im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich in der Region begrenzt. In Richtung Osten ist auf die Wettbewerbsstandorte im benachbarten Karlsbad hinzuweisen, in Richtung Westen folgt der leistungsstarke Einzelhandelsstandort Ettlingen, in Richtung Norden ist auf die Wettbewerber in Karlsruhe-Durlach hinzuweisen. In Richtung Osten wird das Einzugsgebiet durch den Verlauf des Pfinztal begrenzt, in dem sowohl in Remchingen als auch in Pfinztal Lebensmittel- und Drogeriemärkte vorzufinden sind.

7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Gemeinde Waldbronn weist eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft auf. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Waldbronn bei 117,2 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Die Karlsruher Stadtteile weisen ebenfalls ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (112,8).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial demnach laut GMA im Lebensmittelbereich auf 56,8 Mio. € und für Drogeriewaren auf ca. 12,1 Mio. €.

Neben den Kernsortimenten führen die geplanten Anbieter ebenfalls Randsortimente. Folgende Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten sind zu berücksichtigen:

- Vollsortimentmarkt: ca. 15 %
- Discountmarkt: ca. 20 %
- Drogeriemarkt: ca. 25 %

7.3 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird seitens des Einzelhandelsgutachters das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in

der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Die geplanten Märkte werden laut Auswirkungsanalyse bei den ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächen folgende Marktanteile und damit Umsatzleistungen generieren können:

Projekt	Verkaufsfläche in m ²	Zone I				Zone II			Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Streuumsätze in Mio. €**	Umsatz gesamt in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ² VK
		Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €					
Rewe-Vollsortimenter	1.800	29,6	12 – 13	3,7	27,2	5	1,3 – 1,4	0,9 – 1,0	0,3 – 0,4	6,3 – 6,4	3.500	
Aldi-Discounter	1.400	29,6	15	4,4 – 4,5	27,2	6	1,6	1,6	0,4 – 0,5	8,1	5.800	
dm-Drogeriemarkt	1.000	6,3	45	2,8 – 2,9	5,8	17 – 18	1,0	1,4	0,2 – 0,3	5,5	5.500	

* Für die Randsortimente wird hinsichtlich der Kundenherkunft von mit dem Kernsortiment vergleichbaren Werten ausgegangen.
 ** Bei den Streuumsätzen entfällt je nach Betriebstyp zwischen 15 % und 25 % der Umsätze auf die Randsortimente.
 GMA-Berechnungen 2017

Umsatzprognosen der geplanten Nutzungen. Aus „Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort „Talstraße“ in Waldbronn“, GMA, Juli 2017, S. 29

Die an den jeweiligen Standorten zu erwartenden Flächenleistungen rangieren dabei jeweils auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau. Angesichts der Vielzahl an zeitgleich zur Realisierung anstehenden Projekten in Verbindung mit der sonstigen Wettbewerbssituation ist nicht mit höheren Umsatzleistungen zu rechnen. Die an Hand des Marktanteilkonzeptes ermittelten Umsatzleistungen sind dabei als Maximalwerte zu interpretieren. Anhand dieser Maximalwerte der Marktanteile ergeben sich bei allen Nutzungen v. a. aufgrund der geplanten Verkaufsflächen-dimensionierung eher unterdurchschnittliche betreiberspezifische Flächenleistungen.

Nimmt man die Umsatzherkunft der Nutzungen in den Blick, ergibt sich – wiederum bei den ursprünglich vorgesehenen Verkaufsfläche - folgendes Bild:

	Umsatzanteil in %		
	aus Waldbronn (Zone I)	Zone II	außerhalb des Einzugsgebietes
Rewe-Lebensmittelvollsortimenter	68 – 69	25	6 – 7
Aldi-Lebensmitteldiscounter	68 – 69	25	6 – 7
dm-Drogeriemarkt	69	24	7
Gesamtvorhaben	68 – 69	25	6 – 7

GMA-Berechnungen 2017

Umsatzsatzherkunft der geplanten Nutzungen. Aus „Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort „Talstraße“ in Waldbronn“, GMA, Juli 2017, S. 28

7.4 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Die Betrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte des Gesamtvorhabens wird aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Nutzungen und dem ähnlichen Sortimentsspektrum in kumulierter Weise vorgenommen. Insofern werden sich die Umsatzumverteilungseffekte zum Großteil gegenüber den Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten im Untersuchungsraum bemerkbar machen. Diese Effekte werden in quantitativer Hinsicht bewertet und darauf folgend in qualitativer Hinsicht für die unterschiedlichen Betriebsformen des Einzelhandels eingeordnet.

Zu berücksichtigen ist, dass die Anbieter Aldi und dm am Standort bereits ansässig sind. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Diese Umsätze werden somit nicht gegenüber dem bestehenden Einzelhandel umverteilungswirksam werden.

Im Untersuchungsraum sind demnach bei den ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächen folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

	Umsätze Vorhaben in Mio. €				bereits gebundene Umsätze in Mio. €* in Mio. €**		Umsatzumverteilung in Mio. €**
	Rewe	Aldi	dm	Gesamtvorhaben	Aldi	dm	
Umsatz Food	5,4	6,5	0,4 – 0,5	12,3 – 12,4	6,4	0,4	5,5 – 5,6
Umsatz Drogeriewaren	0,5	0,6 – 0,7	4,1	5,2 – 5,3	0,6 – 0,7	3,8 – 3,9	0,7 – 0,8
Umsatz Randsortimente	0,4 – 0,5	0,9 – 1,0	0,9 – 1,0	2,3 – 2,4	0,9 – 1,0	0,8 – 0,9	0,5 – 0,6
Umsatz gesamt	6,3 – 6,4	8,1	5,5	19,9 – 20,0	8,0	5,1	6,8 – 6,9

* umsatzumverteilungsneutral, bereits vor Ort gebundene Umsätze
** Gesamtumsatz abzüglich bereits durch bestehende Anbieter gebundene Umsätze

GMA-Berechnungen 2017

Summarische Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte. Aus „Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort „Talstraße“ in Waldbronn“, GMA, Juli 2017, S. 36

Im Detail sind im Untersuchungsraum laut GMA folgende Umsatzumverteilungen auf Basis einer worst-case-Analyse durch das Gesamtvorhaben zu erwarten:

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €	Umsatzumverteilungseffekte in %
Lebensmittel	▪ Waldbronn	1,6	16
	▪ Karlsruher Stadtteile	0,6	11
	▪ Karlsbad	2,7	7 – 8
	▪ sonstige Standorte (Karlsruhe)	0,6	< 1
Drogeriewaren	▪ Karlsbad	0,3 – 0,4	5
	▪ Ettlingen	0,2 – 0,3	1
	▪ sonstige Standorte (Karlsruhe)	0,1 – 0,2	nicht nachweisbar
Randsortimente	▪ Untersuchungsraum	0,5	nicht nachweisbar

Prognose der Umsatzumverteilungen. Aus „Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort „Talstraße“ in Waldbronn“, GMA, Juli 2017, S. 38

Durch die vorgenommene Reduzierung der Verkaufsflächen reduzieren sich die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber der obigen Darstellung in Waldbronn auf ein Niveau von ca. 9 %. In den Karlsruher Höhenstadtteilen betragen die Umsatzumverteilungseffekte nur noch ca. 6 – 7 %.

7.5 Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens

Basierend auf o. a. Annahmen sind laut Auswirkungsanalyse folgende Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zu erwarten:

7.5.1 Auswirkungen im Lebensmittelbereich

Waldbronn

In der Gemeinde Waldbronn selbst werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich ausgelöst werden.

Als Hauptwettbewerber zu dem erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter und dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter ist der ca. 400 m nördlich des Standortes gelegene Edeka-Lebensmittelvollsortimenter zu nennen. Bei der Beurteilung der Umsatzumverteilungseffekte ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Wettbewerber in erheblichem Maß vom Marktaustritt des Rewe-Lebensmittelmarktes im Jahr 2013 profitiert hat und dementsprechend leistungsfähig aufgestellt ist.

Auch gegenüber den sonstigen Anbietern im Lebensmittelbereich wären erhöhte Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, die sich jedoch unter 10 % bewegen würden.

Karlsruher Höhenstadtteile

In Zone II des Einzugsgebietes (Karlsruher Höhenstadtteile) ist unter Berücksichtigung der vorgenommenen Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rund 6 - 7 % zu rechnen. Diese Effekte sind laut GMA noch als wettbewerbliche Effekte zu bewerten.

Perspektivisch wird sich durch die geplante Neuansiedlung von Treff 3000 in Hohenwettersbach die Nahversorgungsfunktion vor Ort deutlich verbessern und Kunden wieder verstärkt in den Karlsruher Höhenstadtteilen einkaufen. Davon kann auch der Edeka-Standort in Palmbach profitieren, während in der Tendenz Kaufkraftabflüsse in Richtung Waldbronn reduziert werden.

Karlsbad

Außerhalb des Einzugsgebiets wird v.a. der Standort Karlsbad und hier die im dortigen Gewerbegebiet gelegenen und leistungsfähig aufgestellten Lebensmittelmärkte mit Umsatzverlusten in einer Größenordnung von rund 7 - 8 % zu rechnen haben. Marktaustritte sind nicht zu erwarten.

7.5.2 Auswirkungen im Drogeriewarenbereich

Im Drogeriewarenbereich ist, da die Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand nicht vergrößert wird, nur mit marginal höheren Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen, welche aus der Neuaufstellung des Standortes und der etwas gestiegenen Standortattraktivität des Nahversorgungsstandortes Talstraße resultieren. Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich laut GMA auf einem nicht messbaren Niveau.

7.5.3 Auswirkungen durch die Randsortimente

Neben den Anbietern aus dem Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich werden im Bereich der Randsortimente nur eine vergleichsweise geringfügige Steigerung der Umsatzleistung um rund 0,4 Mio. € erwartet. Diese Umsatzumverteilungseffekte werden sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte in der Region verteilen und in der Summe keine nachweisbaren Auswirkungen nach sich ziehen.

7.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass unter Berücksichtigung der vorgenommenen Begrenzung der Verkaufsflächen weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

Da Waldbronn nur als Kleinzentrum ausgewiesen ist, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen. Hiervon abweichend kommen gemäß LEP (vgl. Kapitel 3.1) auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Die Gemeinde Waldbronn liegt in einem Verdichtungsraum und ist mit dem Mittelzentrum Ettlingen im Bereich der L 562 (Ettlinger Gewerbepark) / Herrenalber Straße im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Busenbacher Straße siedlungsräumlich zusammengewachsen. Zudem kann im vorliegenden Fall ebenfalls die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung der Notwendigkeit der Erweiterung von Aldi und dm sowie der „Wiederansiedlung“ eines Vollsortimentmarkts herangezogen werden.

In der Gemeinde Waldbronn mit derzeit rd. 12.400 Einwohnern wird die Nahversorgungssituation im Wesentlichen durch den Edeka-Lebensmittelvollsortimenter, den bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt geprägt. Aldi und der Drogeriemarkt befinden sich in unmittelbarer Zuordnung zur Ortsmitte von Waldbronn und tragen erheblich zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde bei. Perspektivisch ist insbesondere vor dem Hintergrund der Wohngebietsentwicklungen direkt angrenzend an die Ortsmitte von Waldbronn mit einer weiterhin dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

Im Fall des geplanten Lebensmittelvollsortimenters handelt es sich um die erneute Ansiedlung in der Gemeinde Waldbronn. Bis zum Jahr 2013 war Rewe in der Gemeinde mit einem Lebensmittelmarkt in der Ostendstraße im Standortumfeld des Planstandortes auf einer Fläche von rd. 1.100 m² vertreten. Ein wirtschaftlich nachhaltiger Betrieb war allerdings im veralteten Gebäude nicht mehr möglich,

so dass der Standort mangels damals vorhandener Standortalternativen geschlossen wurde. Insofern handelt es sich bei der Planung um eine „Wiederansiedlung“ eines damals bereits großflächigen Lebensmittelmarktes zur Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen.

Durch die Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes Talstraße will die Gemeinde Waldbronn die Nahversorgung zukunftssicher aufstellen. In diesem Zuge soll der Aldi-Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt modernisiert und erweitert und an die derzeit bestehenden Kundenbedürfnisse (an die demografische Entwicklung angepasster Markt, niedrigere Regalierungshöhen, breitere Gänge etc.) angepasst werden. Auch in städtebaulicher Hinsicht wird eine deutliche Verbesserung der Situation erzielt. So passt sich das mehrgeschossige Vorhaben gut in die umliegenden vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen ein. In Verbindung mit der Funktion des Standortes als Magnet der neuen Ortsmitte von Waldbronn und der Bestrebung zur weitergehenden Attraktivierung des Standortes kann somit Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes Talstraße als ein Baustein zur langfristigen Sicherung des Standortes und der Nahversorgung bezeichnet werden.

Insofern greift in Waldbronn angesichts der überschaubaren Wettbewerbssituation in Verbindung mit den bereits heute vorhandenen und perspektivisch noch weiter steigenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzialen und der zentralen Lage des Nahversorgungsstandortes Talstraße die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes. Ergänzend ist zudem von Relevanz, dass Waldbronn mit dem Siedlungsbereich des benachbarten Mittelzentrums Ettlingen zusammengewachsen ist.

Das Konzentrationsgebot wird daher durch das Vorhaben eingehalten.

Integrationsgebot

Gemäß dem Integrationsgebot sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Der Nahversorgungsstandort Talstraße befindet sich in der neuen Ortsmitte von Waldbronn direkt am Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Rathausmarkt“. Der Standort ist dabei durch seine hohe Bedeutung für die Nahversorgung zu charakterisieren und besitzt in erheblichem Maße auch eine fußläufige Versorgungsbedeutung.

In den vergangenen Jahren konnte durch die Realisierung der neuen Ortsmitte und der Schaffung neuer Wohngebiete im direkten Standortumfeld die Nahversorgungsfunktion des Standortes nochmals erhöht werden. Diese Entwicklung wird perspektivisch durch die geplante Realisierung des Wohngebietes „Rück II“ mit rund 700 zusätzlichen Einwohnern fortgesetzt.

Durch die vollständige Neuordnung des Gesamtareals wird auch in städtebaulicher bzw. architektonischer Hinsicht eine deutliche Aufwertung erzielt. Das städtebauliche Konzept passt sich gut in die im Standortumfeld bestehenden städtebaulichen Strukturen ein.

Insofern lässt sich zusammenfassend unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten festhalten, dass es sich bei dem Standort um einen integrierten Nahversorgungsstandort in der neuen Ortsmitte von Waldbronn handelt, welcher in erheblichem Maße zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung beiträgt. Diese Rolle wird sich perspektivisch durch die weitere Wohngebietsentwicklung im Standortumfeld nochmals verstärken.

Das Integrationsgebot wird am Standort eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg: *„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes Talstraße ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Waldbronn sowie die räumlich von der Kernstadt abgesetzten Karlsruher Höhenstadtteile begrenzt. Ein regelmäßiges deutlich über Waldbronn hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes für die Bewohner der Gemeinde Waldbronn unterstreicht.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose für die ursprünglich angedachten Verkaufsflächen ableitbaren Umsatzherkunft stammen ca. 68 - 69 % des durch das Gesamtvorhaben generierten Umsatzes aus Waldbronn. Ca. 25 % fließen aus den Karlsruher Höhenstadtteilen an den Standort zu und ca. 6 - 7 % der Umsätze werden mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert. Damit würde das Kongruenzgebot knapp nicht eingehalten.

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen wurde jedoch die geplante Verkaufsfläche reduziert. Mit der vorgenommenen Reduzierung der Verkaufsflächen wird das Kongruenzgebot laut GMA – auch unter Berücksichtigung der perspektivisch positiven Einwohnerentwicklung in Waldbronn und der zu erwarten-

den veränderten Wettbewerbssituation in den Karlsruher Höhenstadtteilen mit einer dann verminderten Kaufkraftzuführung von dort - eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Durch die vorgenommene Reduzierung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Die in der Gemeinde Waldbronn zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte von rund 9 % sind als wettbewerbliche Effekte zu kennzeichnen und es ist nicht von Marktaustritten auszugehen.

Die Umsatzumverteilungseffekte in den Karlsruher Stadtteilen von rund 6 - 7 % sind laut GMA ebenfalls noch als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Zudem verfügen die Karlsruher Höhenstadtteile zum einen über ausreichende Einwohnerpotenziale zum Betreiben eines kleineren Lebensmittelvollsortimenters und zum anderen bieten sie auch aufgrund ihrer topografisch und verkehrlich isolierten Lage weiterhin ein ausreichendes Kundenpotenzial zum wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Lebensmittelmarktes.

Im Umland werden sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau bewegen, so dass in regionaler Hinsicht im Lebensmittelbereiche keine Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden.

Im Drogeriewarenbereich ist nur mit marginal höheren Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen, welche aus der Neuaufstellung des Standortes und der etwas gestiegenen Standortattraktivität des Nahversorgungsstandortes Talstraße resultieren. Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich auf einem nicht messbaren Niveau.

Auch bezüglich der Wirkungen durch die Nonfoodsortimente bewegen sich die Auswirkungen weiterhin auf einem nicht nachweisbaren Niveau.

Zusammenfassend wird von der GMA festgehalten, dass das Beeinträchtigungsverbot für das Gesamtvorhaben bei einer Reduzierung der Verkaufsflächen auf 1.600 m² für den Lebensmittelvollsortimenter, 1.300 m² für den Lebensmitteldiscounter und 700 m² für den Drogeriemarkt eingehalten wird. Das Vorhaben ist dann als Vorhaben zur Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen und zur „Wiederansiedlung“ eines seit 2013 geschlossenen Lebensmittelmarktes zu sehen und sowohl mit den städtebaulichen als auch räumlichen Potenzialen der Gemeinde Waldbronn zu vereinbaren.

8. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem Planungsziel der Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsbereichs und der ergänzend geplanten Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung/Urbanes Wohnen“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben, soweit diese die Wohnnutzung im Sinne von § 6a BauNVO nicht wesentlich stören und dem Wohnen einschließlich ergänzender wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen.

Die Definition der Zweckbestimmung ergibt sich einerseits an der konkreten Vorhabenplanung, andererseits aber auch aus der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Ortsmitte von Waldbronn. Daher erfolgt einerseits in Bezug auf die Zulässigkeit eine Verknüpfung der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe mit einem Störgrad, wie er in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO gilt. Andererseits werden, auch wenn die Vorhabenplanung dies nicht unmittelbar vorsieht, ergänzend zu einer Wohnnutzung in den Obergeschossen auch ergänzende wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Mit dem Begriff „Urbanes Wohnen“ wird ebenso an Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO angeknüpft. Ungeachtet der Großflächigkeit der Märkte, die zu einer Sondergebietspflichtigkeit des Vorhabens führt, würde angesichts der städtebaulichen Situation im Umfeld und der Zielsetzung der Gemeinde, das Umfeld des Planungsgebiets als Ortszentrum zu entwickeln und zu stärken, eine Festsetzung als Urbanes Gebiet naheliegen. Ein alternativ denkbare Kerngebiet dient gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO *„vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“* Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind im Planungsgebiet jedoch weder konkret vorgesehen noch städtebaulich richtig verortet. Daher scheidet ein Kerngebiet als Gebietstypus für das Planungsgebiet aus.

Ebenso zu betrachten ist die mögliche Festsetzung als Mischgebiet. In einem Mischgebiet muss - ungeachtet der aus § 11 Abs. 3 BauNVO folgenden Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe – eine Gleichgewichtigkeit der Wohnnutzung mit den gewerblichen Nutzungen gewährleistet sein. Angesichts dieser Vorgaben stellt auch ein Mischgebiet keinen geeigneten Gebietstypus dar.

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine abschließende textliche Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage der bestehenden Planungsabsicht des Vorhabenträgers. Zugelassen werden:

- ein Fachmarkt für Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 700

m².

- ein Einzelhandelsgeschäft (Discountmarkt) für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m².
- ein Einzelhandelsgeschäft (Vollsortimentmarkt) für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m².
- in den Obergeschossen Wohnungen sowie – ausnahmsweise – Räume für freie Berufe sowie für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Das Kernsortiment der Einzelhandelsmärkte ist jeweils auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Ergänzend sind jedoch Randsortimente zulässig, wobei der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente an der Verkaufsfläche auf 20 % beschränkt wird. Der Wert von 20 % berücksichtigt auf der einen Seite insbesondere die aktuell gegebenen und von den Kunden nachgefragten Strukturen und Angebotsbreiten im Einzelhandel und auf der anderen Seite die Lage des Planungsgebiets in einem Ortskernbereich, der die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Maßgebend für die Einordnung der Sortimente in nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevanten Sortimente ist die nachfolgend abgebildete Anlage zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (*Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7*).

Aufgrund der örtlichen Nahversorgungssituation in Waldbronn wird hierzu klarstellend geregelt, dass die nach dem Einzelhandelserlass nur in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Festsetzung gehören, und dass die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im Sinne dieser Festsetzung alle zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelserlass umfassen mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Anlage

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
 Kunst/Antiquitäten
 Baby-/Kinderartikel
 Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
 Foto/Optik
 Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 Musikalienhandel
 Uhren/Schmuck
 Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke
 Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)
 Blumen
 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Anlage zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (*Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 , Az.: 6-2500.4/7)*)

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie die Definition der zulässigen Sortimente für die einzelnen Ladengeschäfte erfolgt zudem unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung (vgl. Kapitel 7).

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt weiterhin eine klare räumliche Zuordnung der einzelnen Ladengeschäfte zu Teilflächen des Sondergebiets, so dass eine missbräuchliche mehrfache Ausnutzung des Planungsrechts ausgeschlossen ist.

Für die Obergeschosse sind gemäß der konkreten Vorhabenplanung nur Wohnungen vorgesehen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass innerhalb der Wohnungen auch Räume für freie Berufe oder für nicht störendes Gewerbe genutzt werden sollen. Nachdem diese ergänzenden Nutzungen als städtebaulich unproblematisch betrachtet werden, werden ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe sowie für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ein Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der konkreten Gebäudeplanung mit mindestens 259,00 m und maximal 260,00 mNN (Gebäudeteile ohne Überbauung) bis mindestens 270,00 m und maximal 271,00 mNN festgesetzt. Das Niveau der Stellplatzanlage liegt bei ca. 253,50 mNN, wobei sich dieses Höhenniveau aus der Höhe der Zufahrt von der Talstraße aus ergibt. Die festgesetzten Höhen erlauben Geschossigkeit, die sich zwischen drei Geschossen und bis zu fünf Geschossen im Osten bewegen. Damit werden die Gebäude entsprechend der Geländetopographie, aber auch zur angrenzenden Wohnbebauung hin abgestuft.

Die Varianz zwischen den festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen ergibt sich aus dem Umstand, dass die Vorhabenplanung zwar inhaltlich weitgehend fixiert ist, jedoch in Hinblick auf die Statik sowie die Anforderungen an die Entwässerung der begrünter Dächer (gegebenenfalls Vorhaltung von Speicherraum unterhalb der Dachflächenbegrünung) ein Spielraum zur abschließenden Dimensionierung der Geschosshöhen und des Dachaufbaus offen gehalten werden soll.

Da die Kubatur der zulässigen Gebäude durch die Festsetzung zur maximalen Grundfläche, zur Gebäudehöhe sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend umschrieben wird, wird keine Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossfläche erforderlich. Die Zahl der Vollgeschosse wird jedoch entsprechend

der vorliegenden Planung festgesetzt. Zusätzlich wird bei Gebäudeteilen mit mehr als einem Vollgeschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zugelassen, soweit dessen Grundfläche weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfasst.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf. Damit soll erreicht werden, dass auf dem Grundstück eine möglichst hohe Anzahl an Stellplätzen realisiert werden kann. Mit einer möglichst hohen Anzahl an Stellplätzen soll eine Belastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge von Kunden vermieden werden. Die Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig geltenden Obergrenze von 0,8 wird durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung kompensiert.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die zugleich durch eine mindestens 0,40 m mächtige Oberbodenschicht überdeckt sind, sind zudem nicht auf die Grundflächenzahl bzw. deren zulässiger Überschreitung anzurechnen, da auf diesen Flächen ausreichende Bodenverhältnisse zur Entwicklung naturnaher Vegetations- und Bodenstrukturen gegeben sind.

8.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der konkreten Vorhabenplanung festgesetzt. Auf Ebene Erdgeschoss ist eine im nördlichen Bereich des Grundstücks gelegene überbaubare Grundstücksfläche mit einer mittleren Länge von ca. 135 m und einer Tiefe von ca. 38 m vorgesehen. Überlagert wird diese überbaubare Grundstücksfläche mit 4 quer liegenden, für die geplanten Wohnungen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen von 19,40 m Breite und Längen bis 50 m.

Im südöstlichen Bereich wird zudem eine weitere überbaubare Grundstücksfläche für den Drogeriemarkt mit einer Grundfläche von ca. 36 m x 31,5 m festgesetzt.

Die Bauweise ist entsprechend dem vorgesehenen Baukörper als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

Im Westen erfolgt ein Anbau an die Grenze. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden hier auf der angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche nachgewiesen. Ein gesonderter Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht daher nicht.

Im Osten können trotz punktuell geringer Entfernungen zu der Nachbargrenze die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorgaben eingehalten werden, da dort Gebäudeteile betroffen sind, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben und

die daher gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen bzw. ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

8.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 7 Nr. 3 der Landesbauordnung (LBO) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe. In Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten beträgt sie demgegenüber 0,2 der Wandhöhe.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Struktur des Planungsgebiets, die neben der Unterbringungen zentraler Versorgungsangebote auch eine verdichtete Wohnnutzung im Ortskernbereich vorsieht, wird eine Abstandsfläche von 0,125 der Wandhöhe als nicht angemessen erachtet. Daher wird geregelt, dass die Tiefe der Abstandsfläche analog zu Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe beträgt.

Eine Vorgabe einer Tiefe der Abstandsfläche analog zu sonstigen wohnbaulich nutzbaren Gebieten von 0,4 der Wandhöhe wird demgegenüber nicht als erforderlich angesehen, da angrenzend an das Planungsgebiet größere Freiräume bestehen und somit eine ausreichende Belichtung- und Belüftung auf bei einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 der Wandflächen gewährleistet ist.

8.1.5 Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der Fläche überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die mögliche Lage der Stellplätze und damit indirekt die Lage der Randeingrünung fixiert werden.

Für Tiefgaragen wird kein Regelungsbedarf gesehen. Diese sind daher im gesamten Sondergebiet zulässig.

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze für Wohnungen nur in einer Tiefgarage zulässig sind, soll insbesondere immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Die oberirdischen Stellplätze sollen nur für die Einkaufsmärkte genutzt werden können. Damit wird im Interesse der angrenzenden Wohnnutzungen gewährleistet, dass dort eine nächtliche Nutzung nicht stattfindet.

Mit der Festsetzung, dass Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten sind, soll sichergestellt werden, dass die Stellplatzanlage als freie Fläche ohne Hochbauten ausgestaltet werden muss. Allerdings werden der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO sowie - entsprechend den Anforderungen zeitgemäßer Einkaufsmärkte - Einkaufswagenboxen auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen.

8.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Innerhalb der in der Planzeichnung als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche verläuft künftig ein im Rahmen der Baumaßnahmen zu verlegender Hauptabwasserkanal der Gemeinde. Die betreffende Fläche wird daher mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Waldbronn belastet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer Mindestgestaltqualität der Freiflächen wird geregelt, dass die Grundstücksflächen, soweit sie nicht überbaut oder für Stellplätze, Kleinkinderspielflächen und Verkehrsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen wird geregelt, dass Freileitungen für elektrische Energie und Telefonversorgung von Endabnehmern unzulässig sind. Das Niederspannungs-/Stromversorgungsnetz ist ebenso wie das Telefonnetz als Kabelnetz auszuführen.

Ebenso zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen wird zudem geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 8,00 m über angrenzendem Gelände und einer Breite der Ansichtsfläche der Werbefläche von maximal 2,00 m zulässig ist. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Werbeanlagen nur an bzw. vor der zur Talstraße orientierten Fassade und nur unterhalb der Dachtraufe des Erdgeschosses angebracht werden.

Mit den Regelungen zur Zahl notwendiger Stellplätze soll im Interesse einer möglichst weitreichenden Freihaltung der öffentlichen Straßen von parkenden Autos erreicht werden, dass in ausreichendem Umfang Stellplätze für die Wohnungen hergestellt werden müssen.

Die Gliederung des Gebäudes, die Dachform und die Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Ein weitergehender textlicher Regelungsbedarf wird hier nicht gesehen.

8.3 Verkehr

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplangebiets „Erweiterung Ortszentrum Rück II“ wurde durch das Ingenieurbüro Köhler&Leutwein, Karlsruhe, ein Ver-

kehrsgutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ mit Datum vom 28.03.2018 erstellt. Entsprechend dem Auftrag der Gemeinde Waldbronn sind in diesem Gutachten Aussagen zur zukünftigen Verkehrssituation im engeren Umfeld des Bebauungsplangebietes „Rück II“ mit dargestellt.

Grundlage der Verkehrsuntersuchung sind zum einen eingehende Analysen des bisherigen Verkehrs als auch das digitale Verkehrsmodell des Gesamtuntersuchungsraumes Waldbronn / Karlsbad. Hierauf aufbauend werden die zukünftig zu erwartenden Verkehre auf das Verkehrsnetz verteilt und die hieraus resultierenden Verkehrszunahmen dargestellt sowie die Auswirkungen hieraus beurteilt.

8.3.1 Bestehendes Verkehrsaufkommen

Zur Ermittlung der bisherigen Verkehrsbelastungen wurde eine Strombelastungszählung am 22.03.2016 an den Knotenpunkten Talstraße / Ostendstraße, Talstraße / Hewlett-Packard-Straße und Talstraße / Im Rück bzw. Zufahrt Aldi / dm durchgeführt.

Dabei wurde eine Verkehrsbelastung in der Zufahrt ALDI/Drogeriemarkt von 3.100 Kfz/24 h (Summe aus Ziel- und Quellverkehr) ermittelt.

8.3.2 Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Im Verkehrsgutachten wurde neben einer Ermittlung der Verkehrserzeugung aus den künftigen Neubauf Flächen wurde auch über die Datensammlung VerBau Bosserhoff abgeschätzt, mit welchen zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die geplante Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen zu rechnen ist.

Demnach ergibt sich für die Einkaufsmärkte aus dem Vergleich der bisherigen Verkehrserzeugung zu den zukünftig zu erwartenden Fahrten eine Differenz von ca. 910 Fahrten jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Hinzu kommt die Verkehrsbelastung der geplanten Wohnungen. Dieses kann gemäß Tabelle 33 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie bei ca. 140 baurechtlich notwendigen Stellplätze mit ca. 336 Bewegungen tags und ca. 13 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde abgeschätzt werden.

8.3.3 Anbindung an das Straßennetz

Der drei Einzelhandelsmärkte werden wie bislang im Süden an die Talstraße angebunden. Die oberirdische Stellplatzanlage mit ihren ca. 140 Stellplätzen wird dabei ausschließlich den Kunden und Beschäftigten der Einzelhandelsmärkte dienen. Gegenüber der heutigen Situation mit einer untergeordneten Zufahrt wird jedoch aufgrund der anzunehmenden größeren Verkehrsbelastung im Zuge der Talstraße ein Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 18 m vorgesehen. Bei der gegebenen und künftig zu erwartenden Verkehrsmenge in der Talstraße ist eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit gegeben.

Die Verpflichtung zur Realisierung des Kreisverkehrsplatzes wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert.



Skizzenhafte Vorplanung zum Kreisverkehrsplatz in der Talstraße

Die geplante Tiefgarage dient vorrangig den künftigen Nutzern der geplanten Wohnungen. Sie wird aber auch ca. 44 Stellplätze für Kunden und Beschäftigte der Einzelhandelsmärkte aufweisen, wobei diese Nutzung nur im Tagzeitraum erfolgen wird. Die Tiefgarage wird an die Hewlett-Packard-Straße angebunden.

Über den Anbindungsbereich selbst hinaus ergeben sich keine Ausbauerfordernisse an den unmittelbar umgebenden öffentlichen Straßen.

Um ausreichende Sichtverhältnisse an den Einmündungsbereichen sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass beim Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Sichtfelder auf die Fahrbahn und den Gehweg der bevorrechtigten Straße in beide Fahrtrichtungen von sichtbehindernden Werbeanlagen, sonstigen baulichen Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten sind.

8.3.4 Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

In der „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ vom 28.03.2018 wurde die Leistungsfähigkeit der Einmündung Talstraße / K 3561 – Stuttgarter Straße im Analysezustand und für den Prognose-Nullfall

als noch hinreichend bzw. gerade noch gegeben dargestellt. Für das Zieljahr 2030 wird jedoch die Leistungsfähigkeit eines vorfahrtsgeregelten Knotenpunktes während der nachmittäglichen Spitzenstunde überschritten. Bei Zugrundelegung weiterer Verkehrssteigerung durch die Erweiterung der Einkaufsmärkte verfestigt sich die sehr kritische Situation.

Der Verkehrsgutachter hat daher bereits zum Bebauungsplan „Rück II“ einen Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz vorgeschlagen. Dann kann auch unter Berücksichtigung der maximalen Verkehrserzeugung eine gute Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Der Umbau des Knotenpunkts Talstraße / K 3561 – Stuttgarter Straße in einen Kreisverkehrsplatz wurde daher bereits im Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ verankert.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Hewlett-Packard-Straße.

Zur Entwässerung ist geregelt, dass der auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlag über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen abzuleiten ist. Die Retentionszisterne muss über einen Speicherraum zur Regenrückhaltung sowie einen Speicherraum zur Regenwassernutzung verfügen. Der Regenrückhalteraum darf über einen Notüberlauf verfügen. Der Anschluss des Notüberlaufs sowie der Abflussdrosselung erfolgt an den Regenwasserkanal. Dabei ist entsprechend der Leistungsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes gemäß Angaben der Gemeindeverwaltung eine maximale Abflussmenge des Retentionsvolumens von 50 l/s einzuhalten und durch einen Nachweis (Herstellerangaben) bzw. das Messprotokoll zu belegen. Eine Entwässerung in öffentliche Grünflächen ist unzulässig. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf zu wählen. Die Entnahme von Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, ist zulässig und wird empfohlen.

Das Speichervolumen der begrünten Flachdächer ist mit dem insgesamt geforderten Speichervolumen zu verrechnen.

Die Abfallentsorgung für die Wohnungen erfolgt durch Müllsammelfahrzeuge, die die Talstraße bzw. die Hewlett-Packard-Straße befahren. Da angesichts der Zahl der Wohnungen mit einem nicht unerheblichen Aufkommen zu rechnen ist, ist eine Aufstellung am Straßenrand im Gehwegbereich nicht vertretbar. Daher werden an zwei geeigneten Stellen Flächen für die Aufstellung von Mülltonnen festgesetzt. Diese Flächen dienen jedoch nur der Aufstellung der Mülltonnen am Leerungstag, nicht der Müllsammlung. Diese Müllsammlung findet im Bereich der Tiefgarage bzw. in einer entsprechenden Fläche östlich des Gebäudes über dem Drogeriemarkt statt.

8.5 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes stellen sich über die bestehenden Bebauung mit ihrer vorgelagerten Stellplatzfläche in Richtung Osten als relativ stark frequentierter Parkplatz, der von einem mit intensiv gepflegtem Rasen, von jüngeren, meist vitalen Bäumen und von Randbereichen mit Bodendeckern geprägt ist, dar. Zu den weiter nach Osten hin angrenzenden Tennisplätzen befindet sich eine ruderalisierte Böschung, auf welcher vor Kurzem einzelne Kiefern gefällt wurden. Bei den Grünflächen handelt es sich um typische Strukturen, wie sie im Siedlungsbereich häufig zu finden sind.

Richtung Norden grenzt eine Reihe aus jüngeren Säuleneichen die Einzelhandelsnutzungen vom Fußballplatz ab.

Die Abgrenzung des Planungsraums im Westen besteht aus fünf vitalen Rosskastanien ohne erkennbare Rindenabspaltungen oder Baumhöhlen. Im Unterwuchs finden sich maximal hüfthoch Bodendecker, hauptsächlich aus Liguster und Cotoneaster.

8.5.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand folgender Flächenbedarf der Planung:

	Bestand	Gepl. Nutzung
Öffentliche Verkehrsfläche (Talstraße, Parkplatz vor Tennisheim, Zufahrten und Zugänge, Mülltonnenauffstellflächen)	2.370 m ²	1.670 m ²
Öffentliche Grünfläche	3.240 m ²	1.260 m ²
Sportplatz - Rasenfläche	1.200 m ²	
Sportplatz Randgrün	300 m ²	
Gebäudefläche (Bestand/bei GRZ 0,6)	2.640 m ²	7.400 m ²
Sonstige versiegelte Flächen (Bestand/Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,95)	4.880 m ²	4.330 m ²
Nicht versiegelte Flächen (Bestand/bei GRZ 0,95)	650 m ²	620 m ²
Summe	15.280 m²	15.280 m²

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.510 m².

8.5.2 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um trotz der zu erwartenden Mehrversiegelung dennoch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu begrenzen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grünstreifen entlang der Talstraße und der Hewlett-Packard-Straße sowie die dort stehenden und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelgehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Bäume sind während der Baumaßnahme nach DIN 18 920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Absterbende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme wird ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt, dass während der Bauzeit eine ökologischen Baubegleitung erfolgen muss.

- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Landschafts- und Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendige Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ergibt sich damit bei einer Gesamtdachfläche von 7.400 m² eine begrünete Dachfläche von 4.830 m².

Klarstellend ist geregelt, dass thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen zulässig sind.

- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild wird eine gestaffelte Ausbildung der Gebäude vorgegeben.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Wege außerhalb der durch Tiefgaragen beanspruchten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Für die Zufahrten zu PKW-Stellplätzen gilt diese Regelung nicht, da diese aus Immissionsschutzgründen mit Asphalt oder einem gleichwertigen Belag versehen werden müssen.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist zudem so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 29 einheimische und standortgerechte Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Zur Sicherung ausreichend günstiger Wuchsbedingungen ist vorgegeben, dass für Bäume zwischen den Stellplätzen eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten ist. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

- Die weder baulich noch durch gemäß LBO notwendige Kleinkinderspielflächen genutzten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zur Eingrünung des Vorhabens mit je einem standortgerechten, heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzte, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinaus ergibt sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Büro Berg, Juli 2018), dass zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die notwendigen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen sind, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober.

8.5.3 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist, da gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nur für Eingriffe erforderlich ist, die nicht

schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ein Vergleich der derzeit planungsrechtlich zulässigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen.

Landschafts- und Siedlungsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Bebauung einer innerörtlich gelegenen Sportplatzfläche, einer Stellplatzfläche mit Baumbestand sowie von Randgrünflächen (ca. 4.500 m²)</p> <p>Verlust von ca. 35 Solitärbäumen im Bereich des Sportplatzes und des bestehenden Stellplatzes</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Erhaltung der Randeingrünung der Baufläche zu den Straßen (1.260 m²)</p> <p>Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen</p> <p>Überstellung der Stellplatzfläche mit mind. 29 Bäumen</p>	<p>Die Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert. Ein vollständiger Ausgleich ergibt sich nicht.</p>

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage</p> <p>(maximal 3.340 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Begrünung der Dachflächen (4.830 m²)</p>	<p>Der Eingriff in das Bodenpotenzial kann durch die Dachflächenbegrünung ausgeglichen werden.</p>

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen</p> <p>(maximal 3.510 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstücken durch Dachflächenbegrünung (4.830 m²)</p> <p>Versickerungsfähige Ausbildung der Stellplatzanlagen</p>	<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die Dachflächenbegrünung ausgeglichen werden.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen (maximal 3.340 m² zusätzliche Versiegelung)</p> <p>Verlust von ca. 35 Solitärbäumen im Bereich des Sportplatzes und des bestehenden Stellplatzes</p> <p>Verlust von ca. 1.980 m² Gehölzflächen</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Begrünung der Dachflächen (4.830 m²)</p> <p>Pflanzung von mindestens 29 Bäumen</p>	<p>Der Eingriff in das Klima kann durch die Dachflächenbegrünung und die Neupflanzung von Bäumen weitgehend ausgeglichen werden.</p>

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Verlust von ca. 35 Solitärbäumen im Bereich des Sportplatzes und des bestehenden Stellplatzes</p> <p>Verlust von ca. 1.980 m² Gehölzflächen</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Erhaltung der Randeingrünung der Baufläche zu den Straßen (1.260 m²)</p> <p>Begrünung der Dachflächen (4.830 m²)</p> <p>Pflanzung von mindestens 29 Bäumen</p>	<p>Ausgleichsdefizit</p> <p>Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial kann durch die Dachflächenbegrünung nur bedingt ausgeglichen werden.</p>

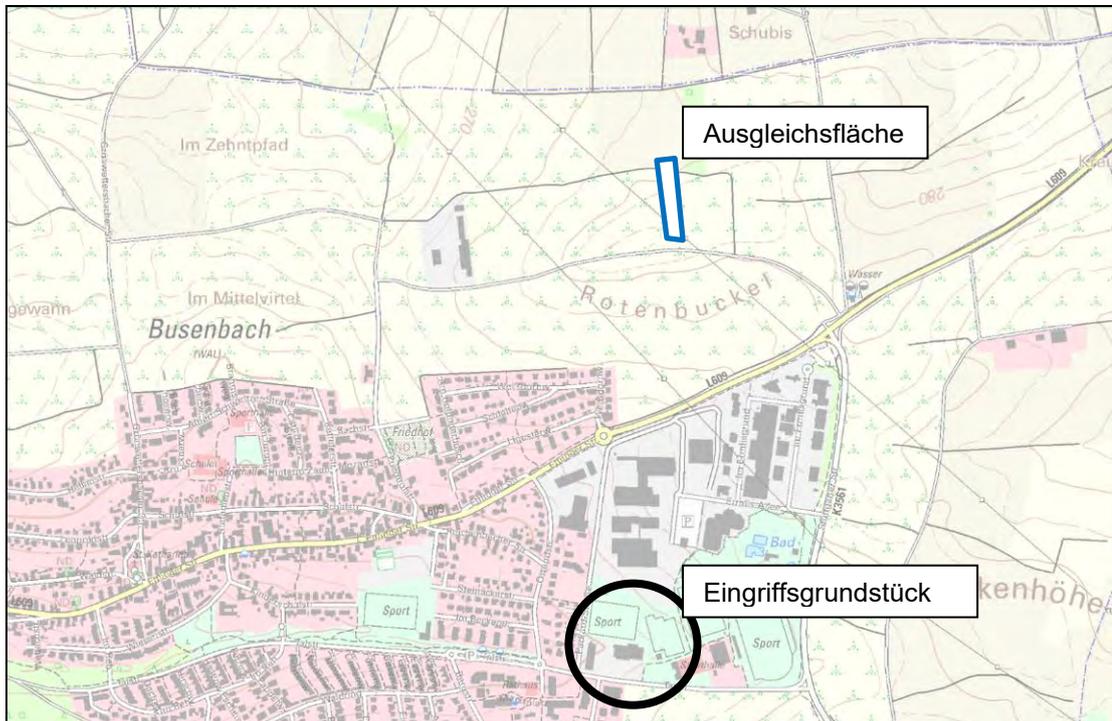
Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 23.976 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 2).

8.5.4 Externe Ausgleichsfläche

Nachdem die Gemeinde selbst keine Ausgleichsflächen mehr zur Verfügung hat, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf in Privateigentum stehende Flächen im Gemarkungsbereich zurückgegriffen.

Es handelt sich dabei um die beiden bislang als Ackerflächen genutzten Flurstücke 2135 und 2136, Gewanne „Außer dem Stupfericher Weg, III. Zelg“, Gemarkung Reichenbach, mit zusammen 1.651 m² Fläche. Die beiden Grundstücke lie-

gen innerhalb des FFH-Gebiets „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“.



Lage von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche



Abgrenzung der Ausgleichsfläche, Flurstücke 2135 und 2136, Gewanne „Außer dem Stupfericher Weg, III. Zelg“, Gemarkung Reichenbach

Entsprechend dem Managementplan zum FFH-Gebiet ist vorgesehen, diese Flächen in einen Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ in einem guten Erhaltungszustand (Erhaltungszustand B) umzuwandeln.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Die bisherige Nutzung als Acker wird aufgegeben. Die Flächen werden in ein Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (Erhaltungszustand B) umgewandelt.
- b) Hierzu ist die fachgerechte Umwandlung und Einsaat mit gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsregion 11 Südwestdeutsches Bergland) für eine typische Glatthaferwiese durchzuführen:
 - Aufbringen von Saatgut oder Wiesendrusch (5g/m² auf einer krümelrauen bewuchsfreien Oberfläche im Frühjahr (ca. April)
 - Anwalzen
 - bei einem Bewuchs von 30 cm Höhe ein Mulchschnitt.
- c) Die Wiesenflächen sind ab dem Folgejahr zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
 Der Zeitpunkt für den 1. Schnitt ist bestimmt durch die Blüte der bestandbildenden Gräser (Glatthafer). Je nach Witterung Anfang bis Mitte Juni.
 Der Zeitpunkt für den 2. Schnitt erfolgt 6 bis 8 Wochen später (eine längere Dauer zwischen den Schnitte begünstigt das Ausblühen von verschiedenen Kräutern). In der Regel Mitte bis Ende August. Bei trockener Witterung, die wenig Aufwuchs zur Folge hat, kann auch ein Mulchschnitt durchgeführt werden.
- d) Der Einsatz von mineralischem und organischem Dünger ist unzulässig.
- e) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
- f) Bei großflächigen (mehr als 20% der Fläche) oder wiederkehrenden Wildschäden darf zur Nachsaat ausschließlich gebietsheimisches Saatgut verwendet werden. Kleinflächigere Schäden müssen eingeebnet werden.

Die vertragliche Sicherung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Bewirtschaftungsvertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde, dem Eigentümer und dem Bewirtschafter der Fläche. Weiterhin erfolgt ergänzend eine grundbuchrechtliche Sicherung

8.6 Immissionsschutz

8.6.1 Schutzwürdigkeit der Nutzungen

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten vorgesehen. Diese Märkte müssen an den umgebenden Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Die Schutzwürdigkeit bestimmt sich dabei aus der Gebietsartfestsetzung in einem Bebauungsplan. Soweit kein Bebauungsplan vorhanden ist, bestimmt sich die Schutzwürdigkeit nach der Eigen-

art des Gebiets.

Für die Umgebungsbebauung ergeben sich demnach folgende immissionschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten:

Immissionsort	Planungsrechtliche Situation
Westlich der Hewlett-Packard-Straße (Nr. 1, 5, 7, 15, 17)	reines Wohngebiet (WR) gemäß Bebauungsplan „Beckener“
Nördlicher Teil der Hewlett-Packard-Straße, Fa. Agilent Technologies	Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan „Ermlisgrund“
südlich der Talstraße (Markplatz 8 und 12)	Kerngebiet (MK) gemäß dem Bebauungsplan „Rathausmarkt II“
südlich der Talstraße (Nr. 9 und 9A):	Mischgebiet (MI) gemäß dem Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück I“
Südlich der Talstraße, Teilbereich E (unbebaut)	Mischgebiet (MI) gemäß dem Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“
Südlich der Talstraße, Teilbereich F (unbebaut)	Sondergebiet (SO) gemäß dem Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“
Südlich der Talstraße, Teilbereich C und D (unbebaut)	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß dem Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“

Für das Planungsgebiet selbst kann aus der Festsetzung als Sondergebiet die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit nicht unmittelbar abgeleitet werden. Die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Sondergebiets ergibt sich aus der planungsrechtlichen Absicherung einer Agglomeration großflächiger Einzelhandelsmärkte. Für das Sondergebiet muss daher eine Festlegung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit erfolgen, zumal hier mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen eine Nutzung zugelassen werden soll, die nicht nur gegenüber den umgebenden Nutzungen, sondern auch gegenüber den geplanten Einzelhandelsnutzungen eine Schutzbedürftigkeit aufweist.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 8.1.1 zur Art der baulichen Nutzung würde sich ungeachtet der Großflächigkeit der Märkte sich angesichts der städtebaulichen Situation im Umfeld und der Zielsetzung der Gemeinde, das Umfeld des Planungsgebiets als Ortszentrum zu entwickeln und zu stärken, eine Festsetzung als Urbanes Gebiet nahelegen. In einem Urbanen Gebiet ist Wohnen allgemein zulässig. Es kann daher unterstellt werden, dass mit Einhaltung der für ein Urbanes Gebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB vorliegen.

Die Gemeinde hält daher eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit des Planungsgebiets entsprechend eines Urbanen Gebietes für gerechtfertigt.

Die Gebietskategorie eines Urbanen Gebiets (MU) ist bislang in der TA Lärm und

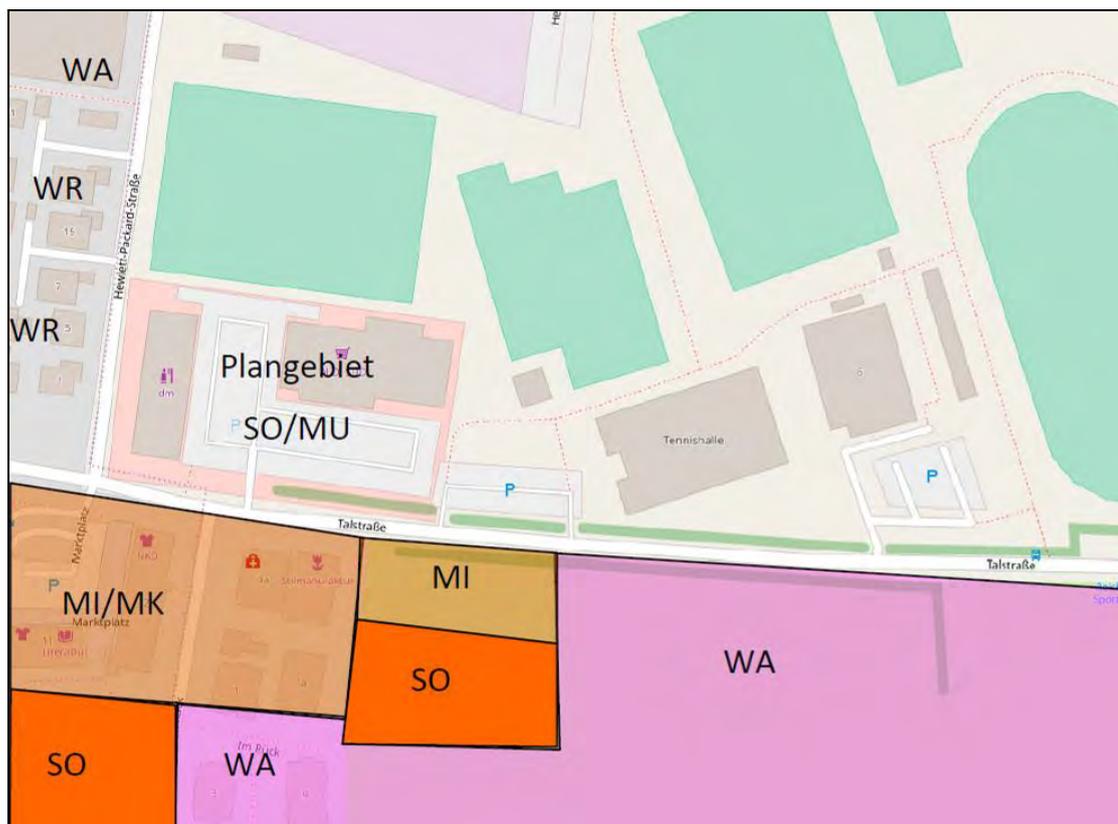
der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) enthalten. Gegenüber einem Mischgebiet (MI) sind im Tagzeitbereich 3 dB(A) höhere Beurteilungspegel zulässig. Die Immissionsrichtwerte eines MU im Nachtzeitbereich entsprechen den MI-Richtwerten.

Das Urbane Gebiet (MU) ist in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bisher nicht berücksichtigt. Die „Städtebauliche Lärmfibel“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2018) empfiehlt hierbei, analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm), die Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für Mischgebiete zu belassen.

Für die Beurteilung nach übrigen Regelwerken, in denen das MU (noch) nicht enthalten ist (16. BImSchV, Verkehrslärmverordnung), werden die entsprechenden Grenz-/Richtwerte für Mischgebiete herangezogen.

Somit ergeben sich folgende Orientierungswerte bzw. maßgebenden Immissionsrichtwerte, die im Planungsgebiet selbst oder bei den angrenzenden Bebauungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (DIN 18005) bzw. einzuhalten sind:

Gebietsart	Städtebauliche Planung	Gewerbelärm tags/nachts	Sportanlagenlärm tags morgens/tags/ tags abends/nachts	Freizeitanlagenlärm tags Ruhezeit/tags sonstige Zeiten/nachts	Verkehrslärm tags/nachts
	DIN 18005	TA Lärm	18. BImSchV	Richtlinie	16. BImSchV
Planungsgebiet SO / MU	--	63/45 dB(A)	58/63/63/45 dB(A)	--	--
Reines Wohngebiet	50/35 dB(A)	50/35 dB(A)	45/50/50/35 dB(A)	45/50/35 dB(A)	59/49 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)	55/40 dB(A)	50/55/55/40 dB(A)	50/55/40 dB(A)	59/49 dB(A)
Mischgebiet	60/45 dB(A)	60/45 dB(A)	55/60/60/45 dB(A)	55/60/45 dB(A)	64/54 dB(A)
Kerngebiet	60/45 dB(A)	60/45 dB(A)	55/60/60/45 dB(A)	55/60/45 dB(A)	64/54 dB(A)



Übersichtsplan der Immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit. Aus: Heine & Jud, 04.12.2019, S. 21

8.6.2 Einschränkungen der Emissionsmöglichkeiten in der Umgebung

Durch die Umsetzung der Planung rückt eine Bebauung mit der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Urbanen Gebiets näher an Sportanlagen, an Freizeitanlagen sowie an das Gewerbegebiet „Ermisgrund“ heran. Dadurch kann es zu Einschränkungen der Emissionsmöglichkeiten der angrenzenden Nutzungen kommen.

Entsprechend den obigen Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten der umgebenden Nutzungen sind die angrenzend vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen sowie das Gewerbegebiet „Ermisgrund“ jedoch bereits gegenwärtig durch die Nachbarnutzungen in Hinblick auf die maximal mögliche Emissionen eingeschränkt. Insbesondere im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen wirken die als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Wohnnutzungen entlang der Hewlett-Packard-Straße und südlich der Talstraße bereits gegenwärtig so einschränkend, dass durch die heranrückende Bebauung mit der Schutzwürdigkeit eines Urbanen Gebiets keine Verschärfung der Anforderungen eintritt.

In Hinblick auf das Gewerbegebiet „Ermisgrund“ wirken ebenfalls die als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Wohnnutzungen entlang der Hew-

lett-Packard-Straße einschränkend. Allerdings ist durchaus denkbar, dass bei einer baulichen Entwicklung im Gewerbegebiet die künftige Bebauung im Planungsgebiet den maßgebenden Immissionsort darstellen kann. Es besteht die Möglichkeit, dass an der Wohnbebauung entlang der Hewlett-Packard-Straße – insbesondere in Verbindung mit Maßnahmen zum Schallschutz auf dem Grundstück oder durch die Abschirmung der Gewerbegebäude - die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, während gleichzeitig im Planungsgebiet die Werte für ein Urbanes Gebiet erreicht werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die an der Wohnbebauung entlang der Hewlett-Packard-Straße einzuhaltenden Werte gegebenenfalls durch die Gemengelagerung der TA Lärm erhöht werden können.

Diese potenzielle Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet wird im Rahmen der Abwägung im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung an einem im zentralen Ortskernbereich gelegenen Standort sowie angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs in Waldbronn hingenommen. Maßgebend für die Abwägungsentscheidung ist dabei zugleich, dass mit der Schutzwürdigkeit eines Urbanen Gebiets im Tagzeitraum gegenüber einem Gewerbegebiet nur eine geringe Verschärfung der Richtwerte eintritt (63 dB(A) statt 65 dB(A)). Im Nachtzeitraum würde eine durch Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück induzierte Richtwertüberschreitung auch zu städtebaulich unverträglichen Verkehrsbewegungen im öffentlichen Straßenraum führen. Durch technische Geräte verursachte Richtwertüberschreitungen lassen sich in der Regel durch Schallschutzmaßnahmen an der Quelle abschirmen. Die gegebenenfalls erforderlichen zusätzlichen Aufwendungen scheinen für die Gewerbetreibenden zumutbar. Daher werden auch die weiterreichenden Einschränkungen im Nachtzeitraum hingenommen.

8.6.3 Gewerbelärmimmissionen an der umgebenden Bebauung

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Schallgutachten (Heine&Jud, 04.12.2019, aktualisiert 25.02.2020) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 6) näher untersucht.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- Errichtung einer Schallschutzwand am westlichen Ende der Stellplatzanlage: 3,7 m Höhe und ca. 34 m Länge mit absorbierender Ausführung der Ostseite der Wand (Reflexionsverlust ≥ 4 dB).
- Fahrgassen des Parkplatzes: asphaltiert oder akustisch gleichwertiger Belag.
- Einkaufswagen mit Kunststoffkörben mit einer Pegelminderung von 6 dB(A) gegenüber Metallkörben.
- Die Verladungen der beiden Lebensmittelmärkte erfolgen im Innern der jewei-

ligen Verladehallen bei geschlossenem Tor. Die Verladung der Waren für den Drogeriemarkt erfolgt in der Verladebucht (geöffnetes Tor). Der Lkw rangiert hierbei etwa zur Hälfte rückwärts in den Lagerbereich.

- Keine Anlieferungen (Ausnahme: 1 Transporter) und keine Verladung im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr).
- Für die Anlieferung nachts lässt sich das Tor der Verladehalle ferngesteuert öffnen und schließen, so dass der Fahrer zum Öffnen / Schließen des Tors nicht aus-/einsteigen muss (Türenschiagen).
- Keine Nutzung des Parkplatzes nachts.
- Keine Nutzung der öffentlichen Tiefgaragenstellplätze nachts.
- Hochabsorbierende Ausführung der Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe (Reflexionsverlust ≥ 8 dB).
- Die Rampe der Tiefgarage ist zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit im Rampenbereich der Tiefgarage: 10 km/h.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen), die Regenrinne lärmarm auszubilden, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- Technik an der Nordfassade der Einkaufsmärkte: Begrenzung des anlagenbezogenen Gesamt-Schalleistungspegels von jeweils maximal 75 dB(A) pro Markt. Die technischen Anlagen dürfen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik nicht tonhaltig sein.

Die Vorgaben des Schallgutachtens sind, soweit es sich um bauliche Maßnahmen handelt, als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die organisatorischen Maßnahmen (z.B. Anlieferungszeiten; Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit in der Tiefgaragenzufahrt) werden durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich.

Im Ergebnis führt das Vorhaben an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets zu folgenden Immissionsbelastungen:

Immissionsort	Beurteilungs- pegel	Immissions- richtwert	Über- schreitung
	NVZ		
	dB(A)	dB(A)	dB(A)
	tags / nachts		
IO 31 – Baugebiet Rück II WA 2.0G	51 / 37	55 / 40	- / -
IO 32 – Talstr. 9a 3.0G, N	56 / 34	60 / 45	- / -
IO 33 – Marktplatz 12 3.0G, N	56 / 33		- / -
IO 34 – Hewlett-Packard-Str. 1 1.0G, 0	50 / 24	50 / 35	- / -
IO 35 – Hewlett-Packard-Str. 5 1.0G, 0	50 / 21		- / -
IO 36 – Hewlett-Packard-Str. 17 2.0G, 0	41 / 32		- / -

Beurteilungspegel durch das Nahversorgungszentrum (NVZ) an der umliegenden Bebauung, lautestes Stockwerk. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, S. 67

An der bestehenden Bebauung werden unter Berücksichtigung der oben genannten geplanten Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel bis 56 dB(A) tags und bis 34 dB(A) in der lautesten Nachtstunde im Mischgebiet bzw. Kerngebiet, bis 51 dB(A) tags und bis 37 dB(A) nachts im (geplanten) Allgemeinen Wohngebiet südlich der Talstraße sowie bis 50 dB(A) tags und bis 32 dB(A) nachts im Reinen Wohngebiet westlich der Hewlett-Packard-Straße erreicht. Somit werden die jeweiligen gebietstypbezogenen Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten.

8.6.4 Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets

An der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Planungsgebiets werden unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.2 dargelegten Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags und bis 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen werden somit die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete tags und nachts eingehalten.

Im ungünstigsten Fall werden Pegelspitzen bis 88 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Urbane Gebiete 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird somit ebenso eingehalten.

Hinsichtlich der Berücksichtigung einer gewerbliche Vorbelastung ist zu beachten, dass sich nördlich des im Norden an das Plangebiet angrenzenden Fußball-

platzes ein Gewerbegebiet befindet. Durch die dort ansässige Agilent Technologies Deutschland GmbH ist insbesondere mit Schallemissionen durch den Parkplatz zu rechnen. Da sich westlich und südwestlich des Betriebs ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet befindet und dort die entsprechenden Richtwerte einzuhalten sind, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet (Richtwerte eines Urbanen Gebietes) die Schallimmissionen durch den nördlich gelegenen Betrieb von untergeordneter Bedeutung sind.

8.6.5 Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage

Gemäß dem Urteil des VGH Baden-Württemberg (Az 3 S 149/17, 23.02.2017) „findet die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten, dem Spitzenpegelkriterium und der von ihr definierten Vorbelastung bei der Beurteilung von Immissionen, die durch die Nutzung zugelassener notwendiger Stellplätze eines Wohnvorhabens verursacht werden, in der Regel keine Anwendung“.

Die Nutzung der Anwohnerstellplätze muss demnach nicht nach TA Lärm beurteilt werden. Im Rahmen der Abwägung wurden Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung durch die Nutzung der Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage (einschließlich Zu- und Abfahrt) dennoch ermittelt.

Immissionsort (mit Stockwerk und Himmelsrichtung)	Beurteilungspegel NVZ	Teilpegel TG Wohnen	Beurteilungspegel NVZ + TG Wohnen
	dB(A)	dB(A)	dB(A)
tags / nachts			
IO 31 – Baugebiet Rück II WA 2.OG	51 / 36	10 / < 10	51 / 36
IO 32 – Talstr. 9a 3.OG, N	57 / 35	16 / 14	57 / 35
IO 33 – Marktplatz 12 3.OG, N	56 / 31	12 / 10	56 / 31
IO 34 – Hewlett-Packard-Str. 1 1.OG, O	50 / 21	41 / 37	50 / 37
IO 35 – Hewlett-Packard-Str. 5 EG, O	49 / 16	44 / 39	50 / 39
IO 36 – Hewlett-Packard-Str. 17 EG, O	40 / 32	27 / 22	40 / 32

Beurteilungspegel Nahversorgungszentrum (NVZ) und Teilpegel Tiefgarage (TG) Wohnen, Stockwerk mit höchstem Teilpegel TG Wohnen. Fett dargestellt: Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, S. 68

An der bestehenden Wohnbebauung werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen Teilpegel bis 42 dB(A) tags und bis 39

dB(A) in der lautesten Nachtstunde durch die Nutzung der Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage (einschließlich Zu- und Abfahrt) erreicht. Im Nachtzeitraum stellen die Pkw-Bewegungen durch die Nutzung der Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage an der gegenüberliegenden Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet die maßgebliche Schallquelle dar.

Dieser Schallpegel wird jedoch durch den Pegel des Verkehrslärms, der bereits im Bestand nachts westlich der Hewlett-Packard-Straße bei über 45 dB(A) liegt, überlagert und wird daher nur bedingt als zusätzlicher Schall wahrnehmbar sein.

Die zusätzliche Lärmbelastung der Wohngebäude westlich der Hewlett-Packard-Straße durch die Nutzung der notwendigen Stellplätze des Wohnvorhaben kann daher hingenommen werden.

8.6.6 Sportanlagenlärm

Die Ermittlung der Lärmimmissionen, die durch die umgebenden Sportanlagen ausgelöst werden, wurde im Schallgutachten auf Grundlage von Nutzungsangaben der Sportvereine vorgenommen. Damit bleibt unberücksichtigt, dass die Sportanlagen zum Teil durch die bestehende Bebauung in ihrer Auslastung begrenzt sind. Dies betrifft den Fußballplatz nördlich des Plangebiets, der durch das westlich gelegene reine Wohngebiet beschränkt ist, und die Skateanlage, die durch das Bebauungsplangebiet „Rück II“ eingeschränkt ist.

Das Szenario Spieltag des TSV 05 Reichenbach e.V. (östliche Fußballplätze) wurde im Sinne eines „Worst-Case“-Ansatzes auf dem näher zum Plangebiet liegenden Kunstrasenplatz berücksichtigt. In der Regel finden die Spieltage jedoch auf dem entfernteren Fußballplatz statt. Hierfür sind geringere Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Die Ansätze für die Tennisplätze beruhen auf den Angaben des Auftraggebers in Abstimmung mit dem Vereinsvorstand. Die Schalleistungspegel wurden gängigen Literaturangaben entnommen.

Es wurde davon ausgegangen, dass nachts keine Nutzung der Sportanlagen erfolgt (Ausnahme: Kommunikation im Bereich der Bewirtschaftung der Tennisanlage).

Werktags sind die Sportanlagen geringer ausgelastet, so dass von geringeren Schallimmissionen auszugehen ist. Daher wurde im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung der Fall „sonntags“ als maßgebender Fall berücksichtigt.

Regelbetrieb

Die Beurteilung der Situation erfolgt für den ungünstigen Fall „sonntags“.

An der geplanten Wohnbebauung werden im Regelbetrieb (sonntags) Beurteilungspegel bis 57 dB(A) innerhalb der Ruhezeit morgens, bis 63 dB(A) innerhalb der Ruhezeit mittags, bis 61 dB(A) innerhalb der Ruhezeit abends, bis 62 dB(A)

tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 39 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde erreicht.

Unter Berücksichtigung des Verzichts auf offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im nordöstlichen Randbereich der geplanten Bebauung werden die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete tags und nachts eingehalten.

Spitzenpegel

An der geplanten Wohnbebauung werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 88 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie bis 52 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte (Regelbetrieb) tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Urbane Gebiete 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird eingehalten.

Seltene Ereignisse

An der geplanten Wohnbebauung werden bei seltenen Ereignissen (sonntags) Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 39 dB(A) nachts erreicht. Unter Berücksichtigung der bereits aufgrund des Regelbetriebs erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse tags und nachts eingehalten.

8.6.7 Freizeitanlagenlärm

Die Ermittlung der Lärmimmissionen, die durch die Festhalle ausgelöst werden, wurde im Schallgutachten auf Grundlage von typisierenden Nutzungsannahmen mit bis zu 500 kommunizierenden Personen im Eingangsbereich der Festhalle und 200 Stellplätze mit je einer Fahrbewegung in der lautesten Nachtstunde vorgenommen. Damit wurden Annahmen getroffen, die einerseits auf der sicheren Seite liegen und andererseits bereits an der geplanten Bebauung im Baugebiet „Rück II“ zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen würden.

Die Beurteilung erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der Freizeidlärmrichtlinie erfolgt für den ungünstigen Fall „sonntags“. Da Urbane Gebiete in der Freizeidlärmrichtlinie noch nicht verankert sind, werden hilfsweise die Richtwerte für Mischgebiete herangezogen.

An der geplanten Wohnbebauung werden Beurteilungspegel bis 42 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit abends und bis 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Unter Berücksichtigung der aufgrund des Sportanlagenlärms erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden tags und nachts eingehalten.

An der geplanten Wohnbebauung werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 60 dB(A) tags und nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um

nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird eingehalten.

8.6.8 Verkehrslärm im Planungsgebiet

Die Beurteilung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, ergänzend werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzrichtlinie) herangezogen.

An der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet werden Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 52 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten und nachts bis 2 dB(A) an der Südfassade des östlichen Gebäudes überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die die Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, werden tags und nachts eingehalten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird ebenfalls unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte muss sich die Gemeinde mit Schallschutzmaßnahmen auseinandersetzen. Denkbar sind folgende Lösungen:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig.

Ein aktiver Schallschutz entlang der Talstraße wird als städtebaulich unverträglich eingeschätzt und würde der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung des Ortskerns zuwiderlaufen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher aus Sicht der Gemeinde im vorliegenden Fall kein geeignetes Mittel zur Bewältigung der Immissionsproblematik.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen oder finanziellen Gründen nicht umsetzbar, ist ein passiver Schallschutz an den Gebäuden vorzusehen. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade o.Ä. sowie Schallschutzfenster in Betracht.

Im vorliegenden Fall ist eine Grundrissorientierung nicht möglich, da sämtliche Fassaden der geplanten Gebäude in nicht unerheblichem Maß von Schall aus unterschiedlichen Quellen beaufschlagt wird. Eine „lärmabgewandte“ Fassaden-seite besteht nicht.

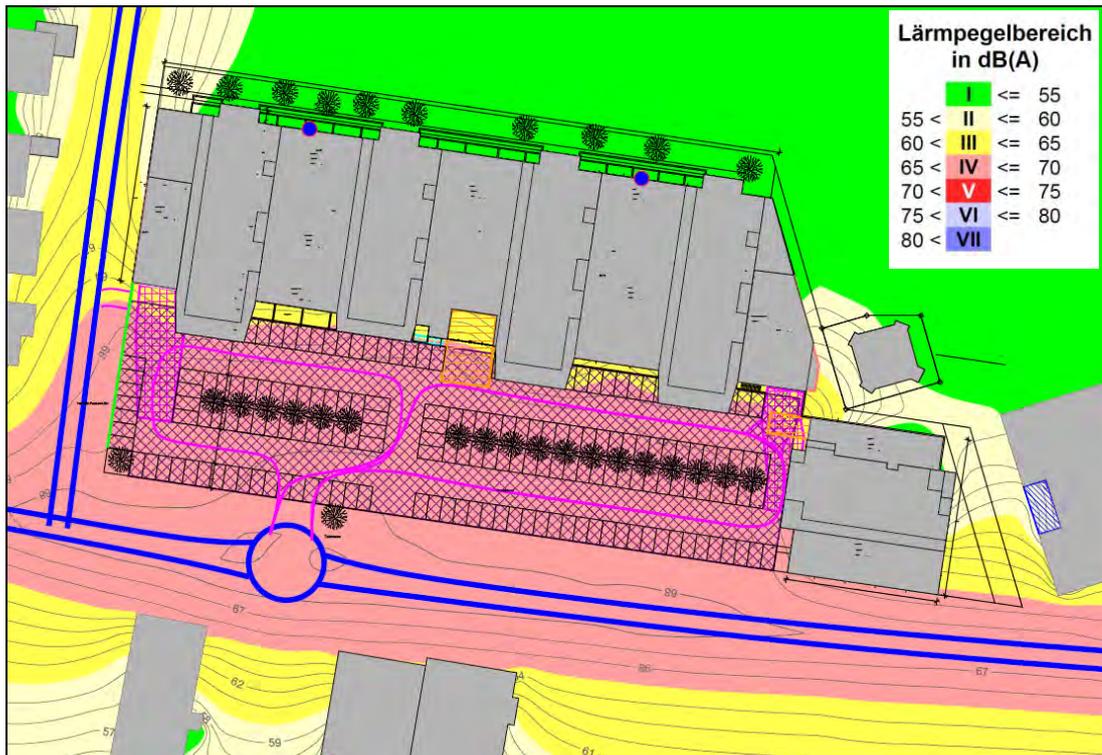
Damit verbleibt nur eine Dämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ .

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Diese ergeben sich aus den nach der DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen.

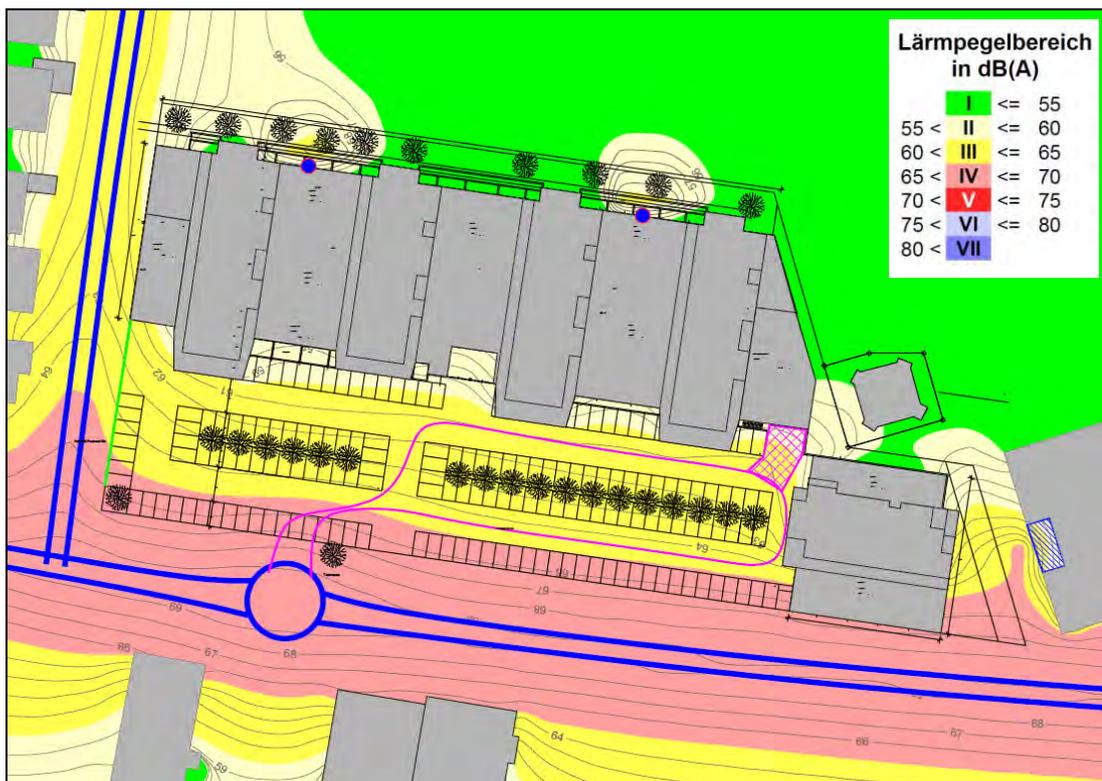
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Die Lärmpegelbereiche wurden im Schallgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form von Rasterlärnkarten dargestellt (vgl. Karten 14 und 15 im Anhang).

Gemeinde Waldbronn, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“ – Satzungsfassung
29.04.2020



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) tags (6-22 Uhr), Rechenhöhe 8 m über Gelände. Aus Heine&Jud, 25.02.2020, Karte 14



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) nachts (22 - 6 Uhr), Rechenhöhe 8 m über Gelände. Aus Heine&Jud, 25.02.2020, Karte 15

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtwert (22:00 – 6:00 Uhr). Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe). Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert ausulegen. Maßgebend sind damit die Lärmpegelbereiche für den Tagzeitraum. Diese erreichen an den geplanten Gebäuden maximal den Lärmpegelbereich IV.

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens wird daher geregelt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind.

Um im Einzelfall eine unbeabsichtigte Überdimensionierung der Maßnahmen zum Schallschutz zu vermeiden, kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27192 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 13 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen sind, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass – z.B. an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Ge-

bäudeteilen – an der Außenfassade ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Im Schallgutachten wird empfohlen, zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten.

Die Karten des Schallgutachtens zeigen, dass weder durch Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm oder Freizeitanlagenlärm eine wesentliche Überschreitung des Werts von 62 dB(A) vorliegt. Der in Ableitung der Vorgaben der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet maßgebende Wert von 63 dB(A) am Tag wird nicht überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche werden daher nicht als erforderlich angesehen.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Wohnbebauung im Planungsgebiet bewusst als urbanes, verdichtetes Siedlungsgebiet mit einem hohen Grad an Nutzungsmischung entwickelt wird, in dem entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung unabhängig von den Orientierungswerten der DIN 18005 ein höheres Maß an Immissionsbelastung hingenommen werden kann. Außenwohnbereiche können im Ortskernbereich nicht nur einen ruhigen Rückzugsraum darstellen, sie können auch eine Teilhabe am urbanen Leben ermöglichen. Es widerspricht daher der städtebaulichen Grundintention der städtebaulichen Konzeption, wenn Außenwohnbereiche entweder gegenüber den Straßenräumen abgeschottet werden oder gleich ganz auf diese verzichtet wird.

8.6.9 Zunahme des Verkehrslärms angrenzend an das Planungsgebiet

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens in den Zufahrtsstraßen (insbesondere in der Talstraße) im Vergleich zur bestehenden Situation zu rechnen. Dadurch wird es entlang dieser ohnehin belasteten Straße zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen.

Maßgebend ist gemäß TA Lärm die Fragestellung, ob die zusätzliche Verkehrsbelastung zugleich zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führt. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist gemäß TA Lärm, dann gegeben, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Zur Bestimmung der Pegelerhöhungen durch das geplante Nahversorgungszentrum gemäß TA Lärm wurde – aufbauend auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Baugebiet „Rück“ (vgl. Kapitel 8.3) - der Prognose-Nullfall I (ohne Nahversorgungszentrum, ohne Baugebiete Rück II und Fleckenhöhe) mit dem Prognose-Planfall I (mit Nahversorgungszentrum, ohne Baugebiete Rück II und Fleckenhöhe) verglichen. Hinsichtlich der Pegeldifferenzen stellt der Vergleich von Prognose-Nullfall I mit dem Prognose-Planfall I den ungünstigeren Fall dar, als der Vergleich von Prognose-Nullfall II (ohne Nahversorgungszentrum, mit Baugebieten Rück II und Fleckenhöhe) mit dem Prognose-Planfall II (mit Nahversorgungszentrum, mit Baugebieten Rück II und Fleckenhöhe).

Immissionsort (mit Stockwerk und Himmelsrichtung)	Pegel Nullfall I	Pegel Planfall I	Pegel Planfall II	Pegelländerung (Planfall I – Nullfall I)
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
tags / nachts				
Hewlett-Packard-Str. 1 _{1.OG, 0}	57,0 / 47,8	58,7 / 49,4	58,8 / 49,5	+1,7 / +1,6
Hewlett-Packard-Str. 5 _{1.OG, 0}	56,7 / 47,3	57,6 / 48,1	57,6 / 48,2	+0,9 / +0,8
Marktplatz 12 _{EG, N}	61,7 / 53,2	61,6 / 53,1	61,9 / 53,4	-0,1 / -0,1
Talstraße 9a _{EG, N}	61,1 / 52,7	61,1 / 52,7	61,4 / 52,9	0,0 / 0,0
Baugebiet Rück II WA _{1.OG}	60,4 / 51,9	60,9 / 52,4	61,2 / 52,7	+0,5 / +0,5

Beurteilungspegel Straße und Pegelländerungen Planfall I – Nullfall I an der bestehenden Bebauung, ausgewählte Immissionsorte. Fett dargestellt sind Überschreitungen der entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Aus Heine&Jud, 04.12.2019, S. 69

An der bestehenden Bebauung im Reinen Wohngebiet werden im Prognose-Planfall I Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts bis 1 dB(A) überschritten. Gegenüber dem Prognose-Nullfall I ergeben sich Pegeldifferenzen bis maximal 2 dB(A) tags und nachts.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (Rück II) werden im Prognose-Planfall I Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags bis 2 dB(A) und nachts bis 4

dB(A) überschritten. Gegenüber dem Prognose-Nullfall I ergeben sich Pegeldifferenzen bis maximal 1 dB(A) tags und nachts.

An der bestehenden Bebauung im Mischgebiet bzw. im Kerngebiet werden im Prognose-Planfall I Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten. Gegenüber dem Prognose-Nullfall I ergeben sich Pegeldifferenzen bis maximal 1 dB(A) tags und nachts.

An der bestehenden Bebauung werden somit die Kriterien gemäß Abs. 7.4 der TA Lärm nicht kumulativ erfüllt. Durch die Planung werden daher in Bezug auf Verkehrslärm keine Ansprüche auf Schallschutz neu ausgelöst; es sind keine Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art zu ergreifen.

8.6.10 Emissionen der Kinderspielflächen

Gemäß § 9 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Vorgesehen sind die Kleinkinderspielflächen an der Nord- und Ostseite der Gebäude.

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen.

Dennoch wurden seitens des Schallgutachters die Pegel an der geplanten Bebauung, die durch die Kinderspielflächen zu erwarten sind, überschlägig berechnet. Es wurden dabei durchgängig zwischen 8:00 und 20:00 Uhr 10 Kinder mit einem anlagenbezogenen Schalleistungspegel von 70 dB(A) je Kind zuzüglich eines Zuschlags für die Impulshaltigkeit von 5 dB in Ansatz gebracht. Der Gesamt-Schalleistungspegel einschließlich Zuschlägen beträgt für 10 spielende Kinder somit 85 dB(A). Bei einem Mindestabstand von 6 m zwischen Kinderspielfläche und Fenster ergibt sich eine Abstandskorrektur von -23,6 dB(A). Weitere Einflussfaktoren auf dem Ausbreitungsweg wurden im Rahmen der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt. Spielen alle Kinder am gleichen Ort, werden am nächstgelegenen Immissionsort Pegel bis 61,4 dB(A) tags erreicht. Würde zum Vergleich der Richtwert von 63 dB(A) tags für Urbane Gebiete herangezogen, wäre dieser eingehalten. Die spielenden Kinder dürften sich in der Realität auf den Spielflächen verteilen und der mittlere Abstand zum Immissionsort größer sein, so dass die tatsächlichen Schallimmissionen geringer ausfallen.

Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung gegenüber dem zu erwartenden Schall der gemäß LBO anzulegenden Kleinkinderspielflächen werden daher nicht als erforderlich angesehen.

8.6.11 Schutz vor Lichtimmissionen

Zum Schutz vor vermeidbaren Lichtimmissionen wird geregelt, dass die Beleuch-

tungsanlage der Stellplätze sowie der Werbeanlagen spätestens 30 Minuten nach Ende der Ladenöffnungszeiten abzuschalten ist. Weiterhin wird die maximal zulässige Lichtpunkthöhe der Beleuchtungsanlage der oberirdischen Stellplätze auf 6 m über Grund begrenzt.

Regelungen zum Schutz vor Lichtimmissionen der nördlich angrenzenden Flutlichtanlage des Portplatzes werden nicht als erforderlich erachtet, da an der Nordfassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen sind. Zudem ist gewährleistet, dass die Flutlichtanlage zu Nachzeiten nicht betrieben wird.

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Planung

9.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger möchte den auf dem Grundstück vorhandenen Discountmarkt und Drogeriemarkt abbrechen und an deren Stelle ein neues Nahversorgungszentrum Talstraße, bestehend aus einem Discountmarkt, einem Drogeriemarkt und einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie Wohnungen in den Obergeschossen, errichten.

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers deckt sich mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. In Hinblick auf den Einzelhandel ist Waldbronn insbesondere durch die Aufgabe eines ehemaligen REWE-Marktes im Sortimentsbereich „Lebensmittel“ unterversorgt. Die Bauwünsche des Vorhabenträgers decken deshalb ein versorgungsstrukturelles Defizit in der Gemeinde ab. Weiterhin kann durch die Planung das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs zentrumsnah und in integrierter Lage für die Gesamtbevölkerung gesichert und ausgeweitet werden. Gleichzeitig erfolgt damit eine Stärkung des Ortszentrums der Gemeinde Waldbronn insgesamt.

In Bezug auf Wohnungen werden nach den Vorgaben des Landes und den Berechnungen des Nachbarschaftsverbandes im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes bis 2030 zusätzlich ca. 45.000 Menschen eine Wohnung benötigen. Die benötigten Wohnungen müssen in den Städten und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie auf den im Entwurf des FNP 2030 ausgewiesenen ca. 330 ha Bestandsflächen und den ca. 120 ha neuen Flächen realisiert werden.

Die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Waldbronn sind weitgehend erschöpft. Es bestehen kaum noch Möglichkeiten, neue Wohnungen in einer relevanten Größenordnung zu schaffen, die der Nachfrage auch in Waldbronn gerecht werden.

Es verbleibt daher noch das Plangebiet, das eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung zulässt. Im geplanten Sondergebiet für den Einzelhandel werden deshalb in den Obergeschossen auch Wohnungen für ca. 200 – 250 Einwohner zugelassen. Daneben ist für mindestens 20 % der Wohnfläche eine Sozialbindung vorgesehen.

9.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reichenbach und zwar im Zentrum der Gemeinde Waldbronn. Nördlich und östlich schließt sich das Sport- und Freizeitzentrum der Gemeinde an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Hewlett-Packard-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch eine Linie 15 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 2467/2 sowie durch deren Verlängerung auf die westliche und östliche Grenze
- im Westen durch die Hewlett-Packard-Straße (Flurstück 3764) sowie durch eine Linie von der südöstlichen Ecke dieses Grundstücks senkrecht über die Talstraße auf die nördliche Grenze des Flurstücks 3774/1
- im Süden durch die die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3774/1, 3811, 3812 und 2493/1 (Talstraße)
- im Osten durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 3812 senkrecht über die Talstraße auf die nördliche Grenze des Flurstücks 2493/1, die westlichen Grenzen der Flurstücke 2518/3 und 2518/4 sowie die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücke 2518/4 auf die nördliche Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2467/2 und 3807 vollständig und die Flurstücke 2467, 2493/1, 2540/1 und 3773 jeweils teilweise.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet gemäß der Geographischen Landesaufnahme 1:200000; Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Blatt 170 Stuttgart (1967) im Übergangsbereich zwischen der Albtafplatte (150.21) im Westen und der Pfingz-Alb-Platte (125.31) im Osten.

Bei der Albtafplatte handelt es sich um eine von der Alb und Moosalb tiefgreifend zerlegte, nach Norden geneigte Hochfläche im Röt mit anstehendem Mittleren Buntsandstein an den Talflanken, vorwiegend bewaldet; und kleinen Rodungsinselfen auf den Röhochflächen.

Bei der Pfingz-Alb-Platte handelt es sich um eine hauptsächlich beackerte wellige Hochfläche mit mächtiger Lößlehmdecke. Die Einheit fasst die wenig zerschnittene Westflankenzone des westlichen Pfingzgaus zusammen. Der Wald ist stark zurückgedrängt.

9.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Waldbronn für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Waldbronn insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung und Ergänzung der Einzelhandelsnutzungen. Zugleich ist es Ziel, im zentralen Ortsbereich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Die Kombination von Einzelhandel und Wohnen soll dabei so ausgestaltet werden, dass Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden und gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet selbst und in der Nachbarschaft gewahrt werden.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung/Urbanes Wohnen“. Zugelassen werden

- ein Fachmarkt für Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m². In Zu- und Unterordnung zu den Drogeriewaren sind auch sonstige nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- ein Einzelhandelsgeschäft (Discountmarkt) für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m². In Zu- und Unterordnung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- ein Einzelhandelsgeschäft (Vollsortimentmarkt) für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m². In Zu- und Unterordnung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- in den Obergeschossen Wohnungen sowie – ausnahmsweise – Räume für freie Berufe sowie für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die maximal zulässige Grundfläche ist auf 0,6 begrenzt. Diese darf jedoch für Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten, für Nebenanlagen und durch Tiefgaragen bis 0,95 überschritten werden. Die verkehrliche Anbindung der Einzelhandelsmärkte an die Talstraße erfolgt durch einen Kreisverkehrsplatz.

9.1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand folgender Flächenbedarf der Planung:

	Bestand	Gepl. Nutzung
Öffentliche Verkehrsfläche (Talstraße, Parkplatz vor Tennisheim, Zufahrten und Zugänge, Mülltonnenaufstellflächen)	2.370 m ²	1.670 m ²
Öffentliche Grünfläche	3.240 m ²	1.260 m ²
Sportplatz - Rasenfläche	1.200 m ²	
Sportplatz Randgrün	300 m ²	
Gebäudefläche (Bestand/bei GRZ 0,6)	2.640 m ²	7.400 m ²
Sonstige versiegelte Flächen (Bestand/Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,95)	4.880 m ²	4.330 m ²
Nicht versiegelte Flächen (Bestand/bei GRZ 0,95)	650 m ²	620 m ²
Summe	15.280 m²	15.280 m²

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.510 m².

9.2 Übergeordnete Vorgaben

9.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten so-

wie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.“

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellung

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Ortslage von Waldbronn - innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte / Nord, der sich mit einer Größe von rund 3.750 km² von Karlsruhe und Pforzheim im Norden bis zur Grenze zum Naturpark Südschwarzwald etwa auf der Linie Herbolzheim – Rottweil erstreckt.

Zweck des Naturparks »Schwarzwald Mitte/Nord« ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern, insbesondere

1. die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln;
2. die Pflege und Entwicklung der im Naturpark befindlichen »Natura 2000«-Gebiete zu unterstützen;
3. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für naturverträglichen Tourismus einschließlich des Sports zu fördern;
4. eine naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete bzw. gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten;
5. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potenziale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu erhöhen;
6. die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.

Um dies zu gewährleisten bedürfen Handlungen, die den Charakter des Natur-

parks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Dieser Erlaubnisvorbehalt entfällt gemäß den Festsetzungen der Verordnung über den Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“ jedoch unter anderem für Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie für Flächen, die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind.

Weitere naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete finden sich im Plangebiet sowie im direkten Umfeld der Planung nicht.

9.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

9.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

9.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

9.4.1 Natur und Landschaft

Geologie

Die Geologie im Gemeindegebiet ist hauptsächlich durch den Buntsandstein der Albталplatte sowie quartäre Deckschichten aus Lehm, Löss und Lösslehm der Pfinz – Alb – Platte geprägt. Ostwärts kommt kleinflächig auch der Untere Muschelkalk vor. Im benachbarten Albтал finden sich des Weiteren Schichtungen des Mittleren Buntsandsteins an den unteren Hanglagen und typische Talablagerungen in der Talsohle.

Auf den Überdeckungen aus Löss, Lehm und Lösslehm haben sich Parabraunerden im Bereich der Pfinz – Alb – Platte entwickelt. Auf dem Unteren Muschelkalk sind Pseudogley – Parabraunerden entstanden. Aus dem Buntsandstein haben sich auf der Albталplatte im Westen Parabraunerden und Pseudogley – Parabraunerden entwickelt. Als Ausgangsmaterial für Podsolige Braunerden und Braunerden diente der Mittlere Buntsandstein der unteren Hanglagen des Albталs. Im Albтал selbst haben sich auf den typischen Talablagerungen mehr oder weniger verbraunte oder vergleyte Auenböden entwickelt. Hier erfolgt ein Übergang zwischen Auengley und Braunem Auenboden.

Böden

Das Planungsgebiet weist nur in den Randbereichen noch Flächen mit ungestörten Bodenzonen auf. Überwiegend sind die Flächen entweder bebaut oder aufgefüllt.

Als natürliche Böden im Umfeld wurden Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen kartiert (LGRB 2015).

Bei der Parabraunerde im Gebiet handelt es sich um einen mäßig tief- bis tiefgründigen Boden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit, einem hohen Wasserspeichervermögen, einer hohen Nährstoffspeicherkapazität und einer mittleren Luftspeicherkapazität. Der pH-Wertebereich reicht von neutral bis schwach sauer. Der Boden hat sich aus würmzeitlichem Löss gebildet und besteht hauptsächlich aus Schluff. Kennzeichnend ist eine Tonverlagerung aus dem Oberboden in den Unterboden. Die Parabraunerde weist eine hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung auf. Hinsichtlich der Nutzung dominiert der Ackerbau, während die Forstwirtschaft und die Grünlandnutzung eine untergeordnete Rolle spielen.

Das Pseudogley-Kolluvium hat sich aus abgeschwemmtem Lössbodenmaterial des Holozäns gebildet. Es besteht im Wesentlichen aus Lehm, Schluff und Ton und ist teilweise mäßig tiefgründig, meist jedoch tiefgründig entwickelt. Der pH-Wertebereich reicht bei landwirtschaftlicher Nutzung von schwach alkalisch bis mittel sauer. Pseudogleye sind durch Stauwassereinfluss entstanden. So weist das Bodenprofil ausgebleichte Bereiche im Oberboden und häufig einen wasserstauenden Unterboden auf. Der Boden verfügt über eine gute Wasserspeicherkapazität, ist allerdings hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit, der Nährstoffspeicherkapazität und der Luftkapazität im mittleren Wertebereich einzuordnen. Die Erosionsgefahr ist hoch bis sehr hoch.

Hinsichtlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Landesamt für Geologie und Bergbau, 2015a und 2015b) heranzuziehen. Für die natürlichen Böden ergibt sich dort folgende Klassifizierung von Wertstufen:

Bewertung der Bodenfunktionen	Parabraunerde	Pseudogley-Kolluvium
	(unter landwirtschaftlicher Nutzung)	
1. Sonderstandort für naturnahe Vegetation	nicht vorhanden	nicht vorhanden
2. natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch bis sehr hoch (3,5)	hoch (3,0)
3. Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3,0)	hoch bis sehr hoch (3,5)
4. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch (3)	hoch (3,0)
5. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	nicht vorhanden	<i>nicht vorhanden</i>
Gesamtbewertung aus 2 – 4, wenn Pkt. 1 < 4:	3,17	3,17

Tabelle 2: Eignungswertung der Bodenfunktionen nach LGRB (2015a und 2015b), Bewertung aus LUBW (2010), Wertstufen: 0 = keine 1 = gering 2 = mittel 3 = hoch 4 = sehr hoch

Altlasten

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt. Der Gemeinde und dem Umweltamt des Landkreises sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet auch tatsächlich keine Altlasten sowie schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hat in einer Stellungnahme vom 27.02.1996 darauf hingewiesen, dass in allen Böden in Baden-Württemberg Aluminium als Bestandteil von Feldspaten, Glimmer und Tonmineralien vorkommt und durch Verwitterung freigesetzt wird. Aluminium sei deshalb auch im gesamten Alb tal festgestellt worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Aluminiumgehalt im Boden-Eluat auch dieses Baugebietes geogen erhöht ist.

Das Landratsamt Karlsruhe hat durch Rundverfügung Nr. 75 vom 27.07.2017 mitgeteilt, dass die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie das Umweltministerium zu der Auffassung gelangt seien, dass keine Verlassung bestehe, von den Untersuchungs- und Einordnungsprinzipien der VwV- Boden abzuweichen. Dies bedeutet, dass eine Betrachtung des Parameters Aluminium grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet beansprucht eine Fläche von ca. 14.140 m². Die Fläche ist bereits weitestgehend bebaut bzw. durch bauliche Anlagen in Form eines Sportplatzes und Stell- bzw. Parkplätzen genutzt. Sie ist vollständig als Teil des Siedlungsbereiches anzusprechen.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Bezüglich des Grundwassers befindet sich das Planungsgebiet im Bereich des Oberen Buntsandsteins. Der Obere Buntsandstein besitzt grundwasserleitende bis grundwassergeringleitende Eigenschaften. Die Wasserdurchlässigkeit ist abhängig von der Klüftigkeit, die im Buntsandstein stark variiert. Der oberflächennahe Bereich des Buntsandsteins, bis in Tiefen von ca. 10 bis 40 m, ist aufgelockert und klüftig und verfügt somit über grundwasserleitende Eigenschaften.

Weitergehende Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet stellt sich weitgehend durch bauliche Anlagen genutzter Bereich mit hohem Versiegelungsgrad dar. Für die nächtliche Kaltluftproduktion ist nur

die in das Planungsgebiet einbezogenen Teilfläche des Sportplatzes relevant. Den bestehenden Gehölzen kommt zudem eine Funktion der Luftfilterung und Frischluftbildung zu.

Eine über das Planungsgebiet selbst hinausgehenden und damit für den angrenzenden Siedlungsbereich relevante kleinklimatische Ausgleichsfunktion ist für die Fläche jedoch nicht anzunehmen.

Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung („Erweiterung des ALDI-Markts in Waldbronn: Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Brutvögeln sowie besonders planungsrelevanter Arten, einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung“; erstellt durch das Büro Berg im Juli 2018) erfolgte eine Erfassung der Biotopstrukturen und der vorzufindenden Arten sowie eine Betrachtung der Potenziale für Artenvorkommen.

Die über die bestehenden Bebauung mit ihrer vorgelagerten Stellplatzfläche hinausgehende Erweiterungsfläche ist Richtung Osten geprägt von einem relativ stark frequentierten Parkplatz mit intensiv gepflegtem Rasen, von jüngeren, meist vitalen Bäumen und von Randbereichen mit Bodendeckern. Am Ostende des bestehenden ALDI-Gebäudes führt ein Trampelpfad vorbei. Zu den weiter nach Osten hin angrenzenden Tennisplätzen befindet sich eine ruderalisierte Böschung, auf welcher vor Kurzem einzelne Kiefern gefällt wurden. Bei den Grünflächen handelt es sich um „Allerweltsflächen“, wie sie im Siedlungsbereich häufig zu finden sind.

Im Norden der Bestandsfläche findet sich eine Reihe aus jüngeren Säuleneichen.

Die Abgrenzung des Planungsraums im Westen besteht aus fünf vitalen Rosskastanien ohne erkennbare Rindenabspaltungen oder Baumhöhlen. Im Unterwuchs finden sich maximal hüfthoch Bodendecker, hauptsächlich aus Liguster und Cotoneaster.

Im Rahmen der Bestandserfassung und der Beurteilung der Lebensraumpotenziale ergaben sich folgende Ergebnisse:

Streng geschützte Pflanzenarten

Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten können laut Artenschutzrechtlichem Gutachten aufgrund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Vorkommen streng geschützter Säugetierarten (ohne Fledermäuse) sind auf-

grund ungeeigneter Habitatausstattung ausgeschlossen.

Fledermäuse

Die Suche nach Baumhöhlen, die von Fledermäusen besiedelt werden könnten, verlief negativ. Der Baumbestand war vital, Specht- oder Fäulnishöhlen waren nicht zu finden. Einschluflmöglichkeiten für Fledermäuse am bestehenden ALDI-Gebäude sind ebenfalls nicht vorhanden. Fledermäuse sind daher nicht betroffen.

Vögel

Kartiert wurden Vorkommen von Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stieglitz, Wacholderdrossel. Brutvorkommen innerhalb des Planungsgebiets sind jedoch nur für Amsel, Buchfink, Elster, Grünfink und Stieglitz denkbar.

Vorkommen von Girlitz, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp sind aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ebenso denkbar. Ein Nachweis von Vorkommen liegt jedoch nicht vor.

Dem Betrachtungsraum kommt insgesamt für Brutvögel nur geringe Bedeutung zu. Geeignete Bruthabitate finden sich in Form von Gehölzstrukturen einzig für Kleinvogelarten, die ihre Nester in Bäumen, in Gebüsch und/oder teilweise auch am Boden bauen und die allgemein weit verbreitet, häufig und ungefährdet sind. Für Höhlenbrüter oder Brutvögel, die ihre Nestanlagen bevorzugt an Gebäuden errichten, sind im Betrachtungsraum keine geeigneten Strukturen vorhanden. Diese nutzen das Gelände einzig zur Nahrungsaufnahme.

Reptilien

Vorkommen streng geschützter Reptilien sind aufgrund ungeeigneter Habitatausstattung ausgeschlossen.

Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere

Lebensräume von Amphibien-, Käfer-, Schmetterlings-, Libellen- oder Weichtierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Umfeld der geplanten Maßnahme nicht vorhanden.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. als Sportplatz und als Parkplatz genutzt.

Für das Siedlungsbild relevant sind nur die Baumbestände entlang der Hewlett-

Packard-Straße; an der Südkante des Sportplatzes und an der Talstraße.

9.4.2 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

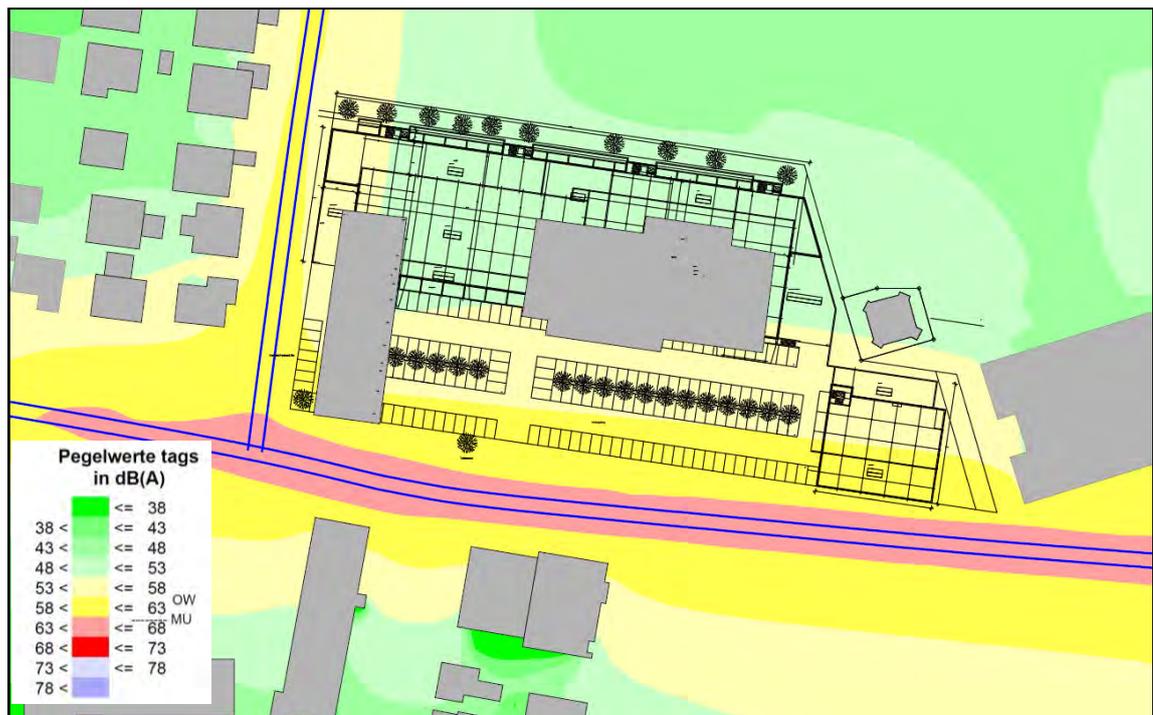
Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

- Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der umgebenden Straßen ein.

Gemäß den Berechnungen im Rahmen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Heine&Jud, 04.12.2019) werden im Prognosenullfall, das heißt ohne Realisierung des Vorhabens, am Tag in 8 m Höhe Beurteilungspegel zwischen 63 dB(A) an der Talstraße und ca. 48 dB(A) am nördlichen Rand des Planungsgebiets erreicht. In der Nacht liegen die Werte zwischen 55 dB(A) und ca. 39 dB(A).



Verkehrslärm - Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) im Prognosenullfall (ohne Realisierung des Vorhabens) in 8 m Höhe. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, Karte 10



Verkehrslärm - Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) im Prognosenullfall (ohne Realisierung des Vorhabens) in 8 m Höhe. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, Karte 11

- **Gewerbelärm**

Auf das Planungsgebiet wirken bislang relevante gewerblichen Schallimmissionen nur der Gaststätte auf der Ostseite des Planungsgebiets ein.

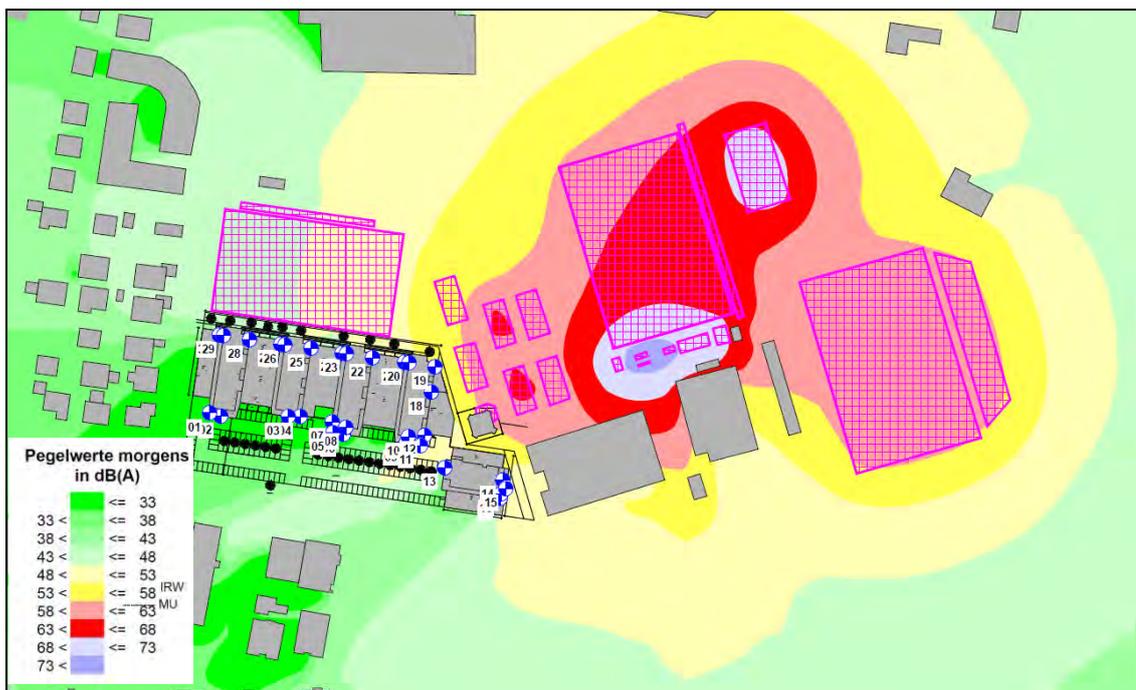
Das nördlich gelegene Gewerbegebiet wird durch die Fa. Agrilent technologies genutzt. Diese Firma entwickelt, produziert und vermarktet in Waldbronn Analytik-Komplettlösungen, basierend auf Flüssigkeitschromatographie, Elektrophorese und Mikrofluidik. Es handelt sich damit um ein Unternehmen, welches keine relevanten Produktionsgeräusche erwarten lässt. Schallemissionen können jedoch durch betriebstechnische Anlagen sowie den Verkehr der Mitarbeiter auf dem Grundstück entstehen.

Nähere Angaben zum Umfang der Gewerbegeräuschemissionen liegen nicht vor. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der Betrieb durch die näher gelegene, als Reines Wohngebiet, ausgewiesene Wohnbebauung bereits hinsichtlich der maximal zulässigen Schallabstrahlung eingeschränkt ist.

- **Sportanlagenlärm**

In Bezug auf den Sportanlagenlärm sind die Fußballplätze, die Tennisplätze und die Skateranlage im Umfeld des Planungsgebiet relevant. Die Emissionen wurden auf Grundlage der Nutzungsangaben der Vereine ohne Berücksichtigung der Einschränkungen, die sich aus der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdig-

keit der Nachbarbebauung ergeben, ermittelt. Zur Beurteilung wurde mit der morgendlichen Ruhezeit (werktags 6:00 – 8:00 Uhr, sonntags 7:00 – 9:00 Uhr) ein Zeitraum intensiver Nutzung bei gleichzeitiger hoher immissionsschutzrechtlicher Schutzwürdigkeit herangezogen. Es zeigen sich dabei Immissionsbelastungen von bis zu 58 dB(A). In der abendlichen Ruhezeit werden Belastungen bis 62 dB(A) erreicht. Bei Nacht zeigen sich gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens Belastungen von unter 40 dB(A).



Sportanlagenlärm - Beurteilungspegel im Tagzeitraum morgens (werktags 6:00 – 8:00 Uhr, sonntags 7:00 – 9:00 Uhr). Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, Karte 5

- Freizeitlärm

Durch die Festhalle werden im Planungsgebiet – ohne Berücksichtigung seltener Ereignisse von bis zu 10 Veranstaltungen im Jahr - Beurteilungspegel bis 42 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit abends und bis 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Die Spitzenpegel können im ungünstigsten Fall bis 60 dB(A) tags und nachts erreichen.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen vor.

Grün- und Freiflächen:

Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird bislang als Fußballplatz genutzt und

dient damit auch als Erholungsfläche.

Erholungspotenzial

In Bezug auf das Erholungspotenzial kommt der Fläche keine Bedeutung zu.

9.4.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Kulturgüter befinden sich im Planungsgebiet nicht.

Als Sachgut sind die bestehenden Gebäude des ALDI-Markts und des Drogeriemarkts mit der zugehörigen Stellplatzanlage sowie der Parkplatz im Vorfeld des Tennisgeländes zu nennen.

9.4.4 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Gemeinde Waldbronn, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“ – Satzungsfassung
29.04.2020

Wirkfaktor 	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf 							
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsfunktionen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biotiklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel); Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralien-entzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächenschlag durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizungen, Wandlung von kalte-luftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

9.5 Alternativenprüfung

9.5.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bei einem Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bisherigen Auswirkungen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen auf die umgebende Bebauung bleiben unverändert erhalten. Südlich der Talstraße kommen mit der Bebauung des Baugebiets „Rück II“ zusätzliche Immissionsorte hinzu. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen keine in Hinblick auf Lärm schützenswerten Nutzungen.
Erholung	Die Sportanlage bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Veränderungen im Artenspektrum sind nicht zu erwarten.
Boden	Die bestehenden Versiegelungen bleiben unverändert erhalten.
Wasser	Die bestehenden Versiegelungen bleiben unverändert erhalten Die Funktionen des Areals im Wasserhaushalt in Bezug auf die Grundwasserneubildung bleibt auf die Randbereiche und das Sportplatzareal beschränkt.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Der Sportplatz bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschafts- und Siedlungsbild	Das Siedlungsbild bleibt unverändert erhalten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Fläche wird auch weiterhin nur Lebensraum für typische Arten der Kulturlandschaft und des Siedlungsraums bieten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

9.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Eine Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandorts südlich der Talstraße wurde im Vorfeld der Bauleitplanung in Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ geprüft. Dort waren allerdings seitens der Gemeinde Flächen für den großflächigen Einzelhandel auf Grund der topographischen Gegebenheiten, dem Flächenbedarf und den Bodenpreisen nicht gewünscht. Sie waren dort auch aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs für einen Vollsortiment-Markt mit zugeordneter Stellplatzanlage städtebaulich nicht sinnvoll zu realisieren. Sie hätten südlich der Talstraße die gesamte städtebauliche Konzeption, die vorrangig eine Wohnbebauung vorsieht, erheblich gestört.

Sonstige Standorte im Gemeindegebiet wurden aufgrund der raumordnerischen Vorgaben in Hinblick auf die städtebauliche Integration von Einzelhandelsstandorten nicht untersucht.

Nutzungsalternativen für den Bereich des Planungsgebiets wurden nicht geprüft, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Wechselbeziehung zu einer konkreten Vorhabenplanung steht.

9.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

9.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Maßgebend für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung. Der Bebauungsplan lässt gegenüber dem Bestand die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 3.280 m² zu. Damit werden wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt zu einem Verlust von ca. 35 Solitärbäumen im Bereich des Sportplatzes und der bestehenden Stellplatzanlage. Weiterhin werden ca. 1.980 m² Gehölzflächen im Bereich des Parkplatzes vor dem Tennisheim und im Randbereich der Sportanlage bebaut. Betroffen sind überwiegend artenarme Rasenfläche sowie vorwiegend jüngere Gehölze.

Den Flächen des Sportplatzes kommt keine relevante Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zu.

Die Randgrünflächen entlang der Talstraße und der Hewlett-Packard-Straße mit ihrem zum Teil älteren Baumbestand bleiben weitgehend erhalten.

Auswirkungen auf streng geschützte Vogel- und Fledermaus-Arten ergeben sich gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten (Büro Ber.G, Juli 2018) jedoch nicht, wenn die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr erfolgen.

Bei einer Bilanzierung der sich durch die Planung ergebenden Änderungen der planungsrechtlich zulässigen Flächennutzungen entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 23.976 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 2).

Auswirkungen auf die Fläche und den Boden

Durch den Bebauungsplan werden 3.510 qm bisher als Randeingrünung sowie als Sportplatz genutzte Flächen in Siedlungsfläche umgewandelt. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ heranzuziehen. Maßgebend ist in Bezug auf die Eingriffsregelung nur der Vergleich zwischen bisherigem und künftigem Baurecht. Insgesamt ergibt sich in diesem Fall gemäß in Anlage 1 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung ein Kompensationsbedarf von 1,36 Hektarwerteinheiten (haWE).

Auswirkungen auf das Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 3.510 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Der Verlust der Wasserspeicherfunktion wird jedoch durch die Vorgaben zur Dachflächenbegrünung und zur Schaffung von Rückhaltevolumen auf dem Grundstück wieder ausgeglichen.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch eine Baufläche ersetzt. Dabei kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von maximal 3.510 qm, wodurch die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verliert. Weiterhin kommt es zu einer Minderung der Luftfilterungswirkung durch den Verlust von ca. 35 Solitäräumen im Bereich des Sportplatzes und des bestehenden Stellplatzes sowie von ca. 1.980 m² Gehölzflächen

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb einer locker bebauten Ortslage sind je-

doch keinen messbaren oder planerisch relevanten Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Waldbronn zu erwarten.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer bislang bereits weitgehend bebauten Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges, durch die sich das Siedlungsbild entsprechend verändert. Die Gebäude werden in die bestehende Topografie eingebunden. Die Stellplatzanlage wird mit Bäumen überstellt. Insofern ist trotz der erheblichen Veränderung des Siedlungsbildes nicht mit einer grundlegenden Beeinträchtigung zu rechnen, zumal sich die Neubebauung an den Strukturen der Bebauung südlich der Talstraße orientiert.

9.6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf geschützte Kulturgüter ergeben sich nicht.

Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich durch den Abbruch des bestehenden Drogeriemarkts und des Discountmarkts mit der vorgelagerten gemeinsamen Stellplatzanlage sowie durch die Verkleinerung eines Fußballplatzes.

9.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Planung werden innerhalb des Planungsgebiets mit den geplanten Wohnungen erstmals immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Nutzungen zugelassen. Für das Planungsgebiet selbst kann aus der Festsetzung als Sondergebiet die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit nicht unmittelbar abgeleitet werden. Die Gemeinde hält jedoch eine Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit des Planungsgebiets entsprechend eines Urbanen Gebietes für gerechtfertigt. In einem Urbanen Gebiet sind bei Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB gewährleistet.

Immissionsbelastung durch Verkehrslärm innerhalb des Planungsgebiets

Durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen werden künftig an der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet werden Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 52 dB(A) nachts erreicht.

Die angesichts der angesetzten Schutzwürdigkeit als Urbanes Gebiet um 3 dB(A) erhöhten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete werden tags eingehalten und nachts bis 2 dB(A) an der Südfassade des östlichen Gebäudes überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, die die Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, werden tags und nachts eingehalten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, bei der verfassungsrechtliche Schutzan-

forderungen greifen, wird ebenfalls unterschritten.

Zunahme des Verkehrslärms angrenzend an das Planungsgebiet

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens in den Zufahrtsstraßen (insbesondere in der Talstraße) im Vergleich zur bestehenden Situation zu rechnen. Dadurch wird es entlang dieser ohnehin belasteten Straße zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen.

Zur Bestimmung der Pegelerhöhungen durch das geplante Nahversorgungszentrum gemäß TA Lärm wurde – aufbauend auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Baugebiet „Rück“ (vgl. Kapitel 8.3) - der Prognose-Nullfall I (ohne Nahversorgungszentrum, ohne Baugebiete Rück II und Fleckenhöhe) mit dem Prognose-Planfall I (mit Nahversorgungszentrum, ohne Baugebiete Rück II und Fleckenhöhe) verglichen. Hinsichtlich der Pegeldifferenzen stellt der Vergleich von Prognose-Nullfall I mit dem Prognose-Planfall I den ungünstigeren Fall dar als der Vergleich von Prognose-Nullfall II (ohne Nahversorgungszentrum, mit Baugebieten Rück II und Fleckenhöhe) mit dem Prognose-Planfall II (mit Nahversorgungszentrum, mit Baugebieten Rück II und Fleckenhöhe).

Immissionsort (mit Stockwerk und Himmelsrichtung)	Pegel Nullfall I	Pegel Planfall I	Pegel Planfall II	Pegelländerung (Planfall I – Nullfall I)
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
	tags / nachts			
Hewlett-Packard-Str. 1 1.OG, O	57,0 / 47,8	58,7 / 49,4	58,8 / 49,5	+1,7 / +1,6
Hewlett-Packard-Str. 5 1.OG, O	56,7 / 47,3	57,6 / 48,1	57,6 / 48,2	+0,9 / +0,8
Marktplatz 12 EG, N	61,7 / 53,2	61,6 / 53,1	61,9 / 53,4	-0,1 / -0,1
Talstraße 9a EG, N	61,1 / 52,7	61,1 / 52,7	61,4 / 52,9	0,0 / 0,0
Baugebiet Rück II WA 1.OG	60,4 / 51,9	60,9 / 52,4	61,2 / 52,7	+0,5 / +0,5

Beurteilungspegel Straße und Pegelländerungen Planfall I – Nullfall I an der bestehenden Bebauung, ausgewählte Immissionsorte. Fett dargestellt sind Überschreitungen der entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Aus Heine&Jud, 04.12.2019, S. 69

An der bestehenden Bebauung im Reinen Wohngebiet ergeben sich Lärmpegelerhöhungen um 1,5 dB(A) am Tag und 1,4 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden angesichts der Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts tags eingehalten und nachts bis 1 dB(A) überschritten.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (Rück II) werden im Prognose-Planfall I

Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags bis 2 dB(A) und nachts bis 4 dB(A) überschritten. Gegenüber dem Prognose-Nullfall I ergeben sich Pegeldifferenzen bis maximal 1 dB(A) tags und nachts.

An der bestehenden Bebauung im Mischgebiet bzw. im Kerngebiet werden im Prognose-Planfall I Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten. Gegenüber dem Prognose-Nullfall I ergeben sich Pegeldifferenzen bis maximal 1 dB(A) tags und nachts.

Immissionsbelastung durch Gewerbelärm angrenzend an das Planungsgebiet

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Schallgutachten (Heine&Jud, 04.12.2019, aktualisiert 25.02.2020) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 6) näher untersucht.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- Errichtung einer Schallschutzwand am westlichen Ende der Stellplatzanlage: 3,7 m Höhe und ca. 34 m Länge mit absorbierender Ausführung der Ostseite der Wand (Reflexionsverlust ≥ 4 dB).
- Fahrgassen des Parkplatzes: asphaltiert oder akustisch gleichwertiger Belag.
- Einkaufswagen mit Kunststoffkörben mit einer Pegelminderung von 6 dB(A) gegenüber Metallkörben.
- Die Verladungen der beiden Lebensmittelmärkte erfolgen im Innern der jeweiligen Verladehallen bei geschlossenem Tor. Die Verladung der Waren für den Drogeriemarkt erfolgt in der Verladebucht (geöffnetes Tor). Der Lkw rangiert hierbei etwa zur Hälfte rückwärts in den Lagerbereich.
- Keine Anlieferungen (Ausnahme: 1 Transporter, Lage der Anlieferung vgl. Abb. 8) und keine Verladung im Nachtzeitraum (2200 – 600 Uhr).
- Für die Anlieferung nachts lässt sich das Tor der Verladehalle ferngesteuert öffnen und schließen, so dass der Fahrer zum Öffnen / Schließen des Tors nicht aus-/einsteigen muss (Türenschiagen).
- Keine Nutzung des Parkplatzes nachts.
- Keine Nutzung der öffentlichen Tiefgaragenstellplätze nachts.
- Hochabsorbierende Ausführung der Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe (Reflexionsverlust ≥ 8 dB).
- Die Rampe der Tiefgarage ist zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.

- Zulässige Höchstgeschwindigkeit im Rampenbereich der Tiefgarage: 10 km/h.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen), die Regenrinne lärmarm auszubilden, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- Technik an der Nordfassade der Einkaufsmärkte: Begrenzung des anlagenbezogenen Gesamt-Schalleistungspegels von jeweils maximal 75 dB(A) pro Markt. Die technischen Anlagen dürfen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik nicht tonhaltig sein.

Im Ergebnis führt das Vorhaben an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets zu folgenden Immissionsbelastungen:

Immissionsort	Beurteilungs- pegel NVZ dB(A)	Immissions- richtwert dB(A)	Über- schreitung dB(A)
	tags / nachts		
	IO 31 – Baugebiet Rück II WA 2.0G	51 / 37	55 / 40
IO 32 – Talstr. 9a 3.0G, N	56 / 34	60 / 45	- / -
IO 33 – Marktplatz 12 3.0G, N	56 / 33		- / -
IO 34 – Hewlett-Packard-Str. 1 1.0G, 0	50 / 24		- / -
IO 35 – Hewlett-Packard-Str. 5 1.0G, 0	50 / 21	50 / 35	- / -
IO 36 – Hewlett-Packard-Str. 17 2.0G, 0	41 / 32		- / -

Beurteilungspegel durch das Nahversorgungszentrum (NVZ) an der umliegenden Bebauung, lautestes Stockwerk. Aus: Heine&Jud, 04.12.2019, S. 67

An der bestehenden Bebauung werden unter Berücksichtigung der oben genannten geplanten Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel bis 56 dB(A) tags und bis 34 dB(A) in der lautesten Nachtstunde im Mischgebiet bzw. Kerngebiet, bis 51 dB(A) tags und bis 37 dB(A) nachts im (geplanten) Allgemeinen Wohngebiet südlich der Talstraße sowie bis 50 dB(A) tags und bis 32 dB(A) nachts im Reinen Wohngebiet westlich der Hewlett-Packard-Straße erreicht. Somit werden die jeweiligen gebietstypbezogenen Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten.

Immissionsbelastung durch Gewerbelärm innerhalb des Planungsgebiets

An der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Planungsgebiets werden unter Berücksichtigung der oben dargelegten Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags und bis 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen werden somit die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete tags und nachts eingehalten.

Im ungünstigsten Fall werden Pegelspitzen bis 88 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Urbane Gebiete 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird somit ebenso eingehalten.

Immissionsbelastung durch Sportanlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

An der geplanten Wohnbebauung werden im ungünstigen Fall (sonntags) im Regelbetrieb Beurteilungspegel bis 57 dB(A) innerhalb der Ruhezeit morgens, bis 63 dB(A) innerhalb der Ruhezeit mittags, bis 61 dB(A) innerhalb der Ruhezeit abends, bis 62 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 39 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde erreicht.

Unter Berücksichtigung des Verzichts auf öffnenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im nordöstlichen Randbereich der geplanten Bebauung werden die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete tags und nachts eingehalten.

Pegelspitzen können im ungünstigsten Fall an der geplanten Wohnbebauung bis 88 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie bis 52 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte (Regelbetrieb) tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Urbane Gebiete 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird eingehalten.

Bei seltenen Ereignissen werden an der geplanten Wohnbebauung sonntags Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und bis 39 dB(A) nachts erreicht. Unter Berücksichtigung der bereits aufgrund des Regelbetriebs erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse tags und nachts eingehalten.

Freizeitanlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

Durch die Festhalle werden an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 42 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit abends und bis 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde erreicht. Unter Berücksichtigung der aufgrund des Sportanlagenlärms erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags und nachts eingehalten.

Pegelspitzen können im ungünstigsten Fall an der geplanten Wohnbebauung bis 60 dB(A) tags und nachts erreichen. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird eingehalten

Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen der Gebäude und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der erforderlichen Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Wärmeschutz sowie des vorgesehenen Anschlusses an die Fernwärme mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es jedoch zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit auch zu einem Anstieg der Luftschadstoffmengen in den umgebenden Straßen kommen.

Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts der gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschadstofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen zumindest weitgehend ausgeglichen werden wird.

Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf bestehende Erholungsinfrastrukturen entstehen durch die erforderliche Verkleinerung des Fußballplatzes nördlich angrenzend an das Planungsgebiet. Der Platz behält jedoch eine regelkonforme Größe, so dass weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung möglich ist.

9.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

9.7.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Auch das Schmutzwasser entspricht in seiner Belastung der typischen Schmutzwasserbelastung aus Siedlungsbereichen

9.7.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

9.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

9.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Die Grünstreifen entlang der Talstraße und der Hewlett-Packard-Straße sowie die dort stehenden und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelgehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Bäume sind während der Baumaßnahme nach DIN 18 920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Absterbende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahme wird ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt, dass während der Bauzeit eine ökologischen Baubegleitung erfolgen muss.

- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Landschafts- und Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind lediglich Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendige Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ergibt sich damit bei einer Gesamtdachfläche von 7.400 m² eine begrünte Dachfläche von 4.830 m².

Klarstellend ist geregelt, dass thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen zulässig sind.

- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild wird eine gestaffelte Ausbildung der Gebäude vorgegeben.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Wege außerhalb der durch Tiefgaragen beanspruchten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrund-

stück versickert wird.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist zudem so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 29 einheimische und standortgerechte Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

Zur Sicherung ausreichend günstiger Wuchsbedingungen ist vorgegeben, dass für Bäume zwischen den Stellplätzen eine Baumscheibe von mindestens 5 m² unversiegelt zu halten ist. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

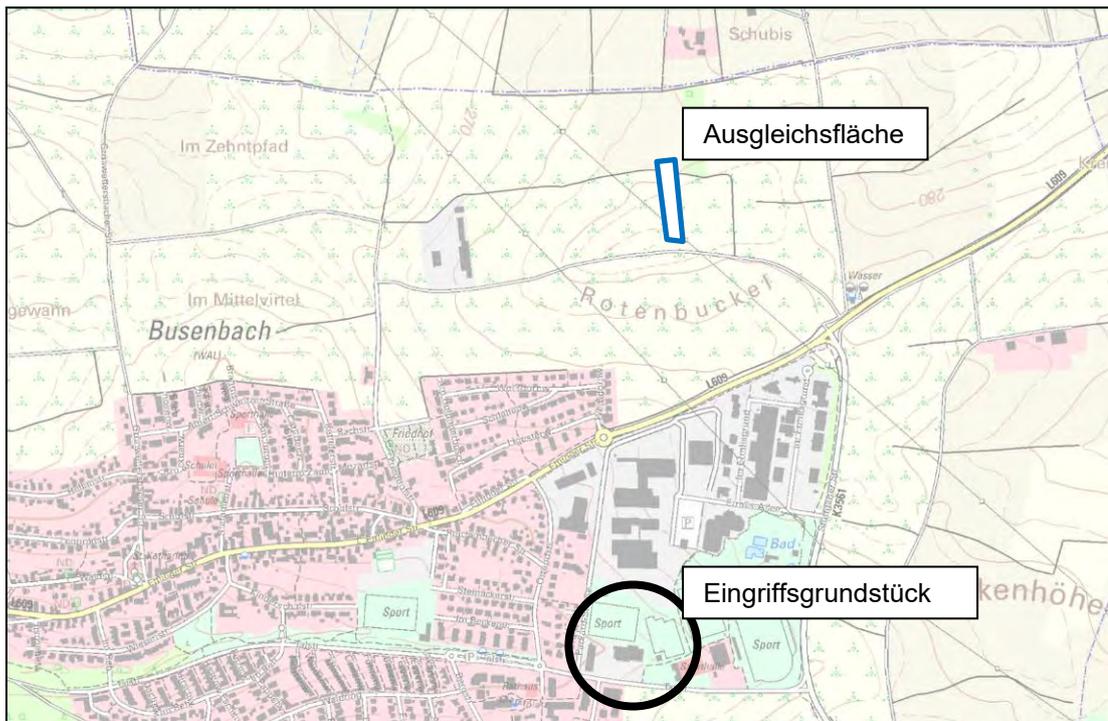
- Die weder baulich noch durch gemäß LBO notwendige Kleinkinderspielflächen genutzten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zur Eingrünung des Vorhabens mit je einem standortgerechten, heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzte, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinaus ergibt sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Büro Ber.G, Juli 2018), dass zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die notwendigen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen sind, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober.

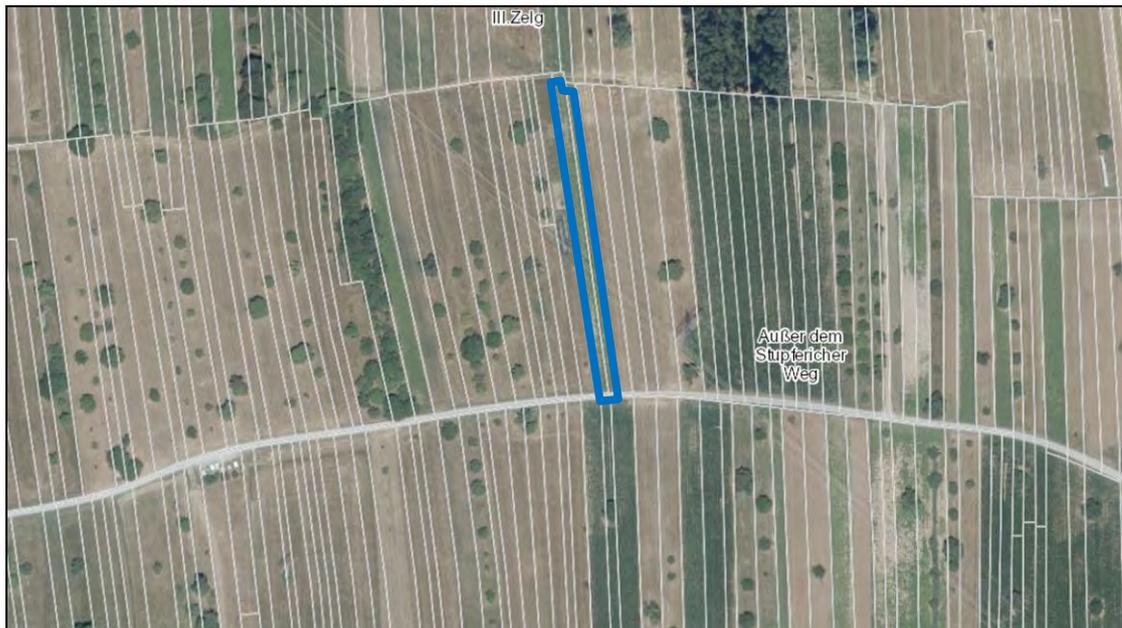
Bei einer Bilanzierung der sich durch die Planung ergebenden Änderungen der planungsrechtlich zulässigen Flächennutzungen entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 23.976 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 2).

Nachdem die Gemeinde selbst keine Ausgleichsflächen mehr zur Verfügung hat, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf in Privateigentum stehende Flächen im Gemarkungsbereich zurückgegriffen.

Es handelt sich dabei um die beiden bislang als Ackerflächen genutzten Flurstücke 2135 und 2136, Gewanne „Außer dem Stupfericher Weg, III. Zelg“, Gemarkung Reichenbach, mit zusammen 1.651 m² Fläche. Die beiden Grundstücke liegen innerhalb des FFH-Gebiets „Wiesen und Wälder bei Ettlingen“.



Lage von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche



Abgrenzung der Ausgleichsfläche, Flurstücke 2135 und 2136, Gewanne „Außer dem Stupfericher Weg, III. Zelg“, Gemarkung Reichenbach

Entsprechend dem Managementplan zum FFH-Gebiet ist vorgesehen, diese Flächen in einen Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ in einem guten Erhaltungszustand (Erhaltungszustand B) umzuwandeln.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- g) Die bisherige Nutzung als Acker wird aufgegeben. Die Flächen werden in ein Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (Erhaltungszustand B) umgewandelt.
- h) Hierzu ist die fachgerechte Umwandlung und Einsaat mit gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsregion 11 Südwestdeutsches Bergland) für eine typische Glatthaferwiese durchzuführen:
 - Aufbringen von Saatgut oder Wiesendrusch (5g/m² auf einer krümelrauen bewuchsfreien Oberfläche im Frühjahr (ca. April)
 - Anwalzen
 - bei einem Bewuchs von 30 cm Höhe ein Mulchschnitt.
- i) Die Wiesenflächen sind ab dem Folgejahr zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
Der Zeitpunkt für den 1. Schnitt ist bestimmt durch die Blüte der bestandbildenden Gräser (Glatthafer). Je nach Witterung Anfang bis Mitte Juni.
Der Zeitpunkt für den 2. Schnitt erfolgt 6 bis 8 Wochen später (eine längere Dauer zwischen den Schnitte begünstigt das Ausblühen von verschiedenen Kräutern). In der Regel Mitte bis Ende August. Bei trockener Witterung, die wenig Aufwuchs zur Folge hat, kann auch ein Mulchschnitt durchgeführt werden.

- j) Der Einsatz von mineralischem und organischem Dünger ist unzulässig.
- k) Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
- l) Bei großflächigen (mehr als 20% der Fläche) oder wiederkehrenden Wildschäden darf zur Nachsaat ausschließlich gebietsheimisches Saatgut verwendet werden. Kleinflächigere Schäden müssen eingeebnet werden.

Die vertragliche Sicherung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Bewirtschaftungsvertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde, dem Eigentümer und dem Bewirtschafter der Fläche. Weiterhin erfolgt ergänzend eine grundbuchrechtliche Sicherung

Die externe Ausgleichsfläche dient zugleich schutzgutübergreifend der Deckung des entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ermittelten Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden von 1,36 Hektarwerteinheiten (haWE).

9.8.2 Maßnahmen zum Schallschutz

Gemäß dem Schallgutachten werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu ermöglichen.

Folgende weitere Prämissen wurden bei der immissionsschutzrechtlichen Berechnung zugrunde gelegt:

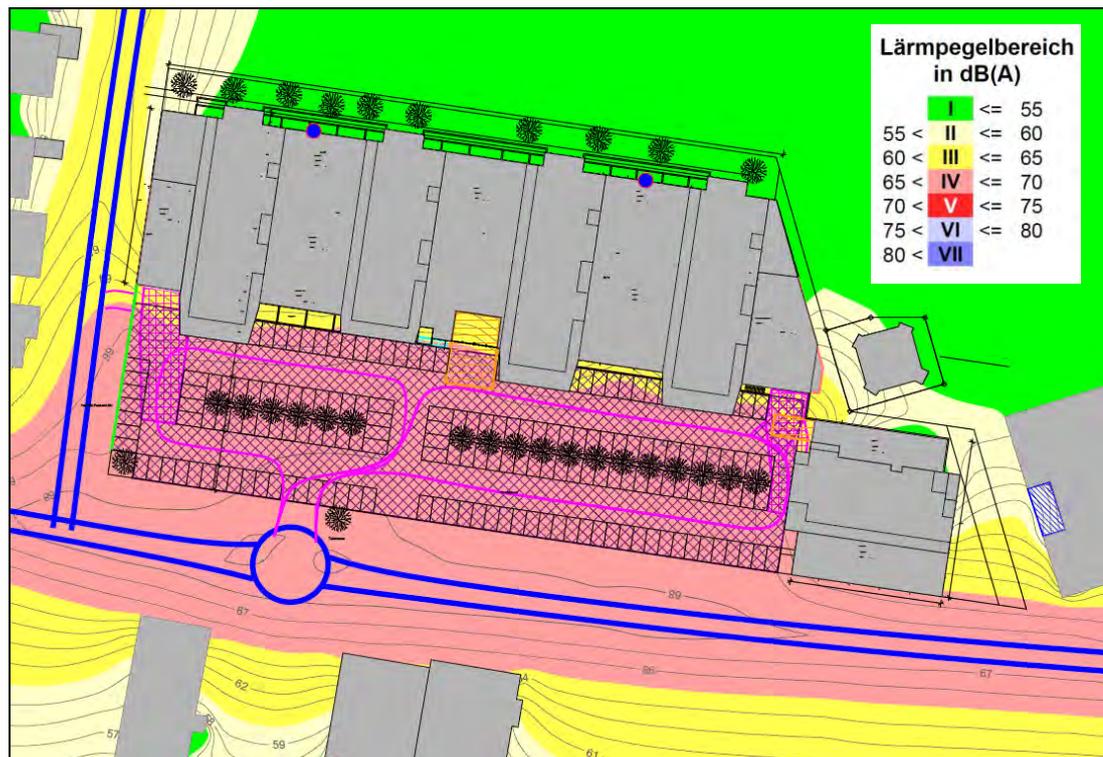
- Errichtung einer Schallschutzwand am westlichen Ende der Stellplatzanlage: 3,7 m Höhe und ca. 34 m Länge mit absorbierender Ausführung der Ostseite der Wand (Reflexionsverlust ≥ 4 dB).
- Fahrgassen des Parkplatzes: asphaltiert oder akustisch gleichwertiger Belag.
- Einkaufswagen mit Kunststoffkörben mit einer Pegelminderung von 6 dB(A) gegenüber Metallkörben.
- Die Verladungen für die beiden Lebensmittelmärkte erfolgen im Innern der jeweiligen Verladehallen bei geschlossenem Tor. Die Verladung der Waren für den Drogeriemarkt erfolgt in der Verladebucht (geöffnetes Tor). Der Lkw rangiert hierbei etwa zur Hälfte rückwärts in den Lagerbereich.
- Keine Anlieferungen (Ausnahme: 1 Transporter) und keine Verladung im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr).
- Für die Anlieferung nachts lässt sich das Tor der Verladehalle ferngesteuert öffnen und schließen, so dass der Fahrer zum Öffnen / Schließen des Tors nicht aus-/einsteigen muss (Türenschrägen).
- Keine Nutzung des Parkplatzes nachts.
- Keine Nutzung der öffentlichen Tiefgaragenstellplätze nachts.

- Hochabsorbierende Ausführung der Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe (Reflexionsverlust ≥ 8 dB).
- Die Rampe der Tiefgarage ist zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit im Rampenbereich der Tiefgarage: 10 km/h.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen), die Regenrinne lärmarm auszubilden, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- Technik an der Nordfassade der Einkaufsmärkte: Begrenzung des anlagenbezogenen Gesamt-Schallleistungspegels von jeweils maximal 75 dB(A) pro Markt. Die technischen Anlagen dürfen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik nicht tonhaltig sein.

Die Vorgaben des Schallgutachtens sind, soweit es sich um bauliche Maßnahmen handelt, als Festsetzungen in Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die organisatorischen Maßnahmen (z.B. Anlieferungszeiten; Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit in der Tiefgaragenzufahrt) werden durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens wird geregelt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind.



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) tags (6-22 Uhr), Rechenhöhe 8 m über Gelände. Aus Heine&Jud, 25.02.2020, Karte 14

Um im Einzelfall eine unbeabsichtigte Überdimensionierung der Maßnahmen zum Schallschutz zu vermeiden können, kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

- Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27192 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 13 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen sind, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass – z.B. an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – an der Außenfassade ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

9.8.3 Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen

Zum Schutz vor vermeidbaren Lichtimmissionen wird geregelt, dass die Beleuchtungsanlage der Stellplätze sowie der Werbeanlagen spätestens 30 Minuten nach Ende der Ladenöffnungszeiten abzuschalten ist. Weiterhin wird die maximal zulässige Lichtpunkthöhe der Beleuchtungsanlage der oberirdischen Stellplätze auf 6 m über Grund begrenzt.

9.9 Zusätzliche Angaben

9.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen. Die Beseitigung und Verwertung der im Bereich der Einzelhandelsmärkte anfallenden Abfälle erfolgt unabhängig von der kommunalen Abfallentsorgung als Gewerbemüll durch zugelassene Entsorgungsunternehmen.

9.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

9.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen des geplanten Sondergebiets sowie durch die angrenzenden Straßen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Normen und Richtlinien zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung

jedoch ausgeschlossen werden.

9.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulationswirkungen mit der im Umfeld des Planungsgebiets beabsichtigten Erschließung des Baugebiets „Rück II“ wurden im Rahmen der Erstellung der Fachgutachten in Hinblick auf die dort entstehenden schutzwürdigen Nutzungen, aber auch in Hinblick auf das durch die ergänzende Wohnbebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen, bereits berücksichtigt.

Weitergehende Kumulationswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

9.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Artenvorkommen im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Technische Verfahren mussten nicht eingesetzt werden.

9.9.7 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht waren folgende Quellen heranzuziehen:

- Schallgutachten: „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“ in Waldbronn“, erstellt durch Heine&Jud, Stuttgart, 04.12.2019
- Schalltechnisch Untersuchung - Stellungnahme Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Talstraße“ in Waldbronn“, erstellt durch Heine&Jud, Stuttgart, 25.02.2020
- artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung „Erweiterung des ALDI-Markts in Waldbronn: Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Brutvögeln sowie be-

sonders planungsrelevanter Arten, einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung“; erstellt durch das Büro Ber.G, Berg, im Juli 2018

9.9.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger möchte den auf dem Grundstück vorhandenen Discountmarkt und Drogeriemarkt abbauen und an deren Stelle ein neues Nahversorgungszentrum Talstraße, bestehend aus einem Discountmarkt, einem Drogeriemarkt und einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie Wohnungen in den Obergeschossen, errichten.

Betroffen von der Planung ist eine Fläche, die bereits weitgehend bebaut ist. In den Randbereichen finden sich Siedlungsgrünflächen sowie ein Sportplatz.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Insbesondere werden durch die Planung bei Einhaltung bestimmter Zeitfenster für Rodungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung können nicht gänzlich ausgeglichen werden. Dem Vorhaben wird daher eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

In Bezug auf den Immissionsschutz sind in der konkreten Planung die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets einzuhaltenden Immissionsrichtwerte verankert.

10. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

10.1 Zielsetzung der Planung

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Waldbronn für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Waldbronn insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung und Ergänzung der Einzelhandelsnutzungen. Zugleich ist es Ziel, im zentralen Ortsbereich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Die Kombination von Einzelhandel und Wohnen soll dabei so ausgestaltet werden, dass Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden und gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet selbst und in der Nachbarschaft gewahrt werden.

Festgesetzt wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung/Wohnen“. Zugelassen werden

- im Erdgeschoss ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt) einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m²
- im Erdgeschoss ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt) einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m². Im Bestand vorhanden ist bereits ein Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.
- im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt einschließlich sonstiger Nebensortimente und Saisonwaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m². Im Bestand vorhanden ist bereits ein Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche.
- in den Obergeschossen Wohnungen sowie – ausnahmsweise – Räume für freie Berufe und nicht störendes Gewerbe
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die verkehrliche Anbindung der Einzelhandelsmärkte an die Talstraße erfolgt durch einen Kreisverkehrsplatz.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange waren die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch

die Märkte hervorgerufenen Emissionen sowie die auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden Immissionen durch die angrenzenden Verkehrswege, Sport- und Freizeitanlagen sowie durch die Einzelhandelsnutzungen.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann im Rahmen der Bauleitplanung unter Hinzuziehung externer Ausgleichsflächen sichergestellt werden, dass eine Kompensation erfolgt und dass somit im Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Gewerbelärmemissionen auf den Menschen werden durch in der Vorhabenplanung verankerte Schallschutzmaßnahmen vermieden.

10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Die Wahl des beschleunigten Verfahrens wurde moniert. Dieser Anregung wurde durch eine Umstellung auf das klassische zweistufige Verfahren Rechnung getragen. Sonstige verfahrensrechtliche Anmerkungen haben sich als unbegründet gezeigt.
- Das Vorhaben passe sich nicht an die Ziele der Raumordnung an. Dieser Sichtweise wurde nicht gefolgt, da das Vorhaben im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Waldbronn angesiedelt wird und zugleich seitens der zuständigen Träger der Raumordnung Einverständnis mit der Planung bestand.
- Die Kubatur des geplanten Gebäudes wurde als insgesamt zu groß moniert; das Vorhaben würde sich nicht in die Umgebung einfügen. Dieser Sichtweise wurde seitens der Gemeinde nur bedingt dahingehend gefolgt, dass nach der Offenlage ein Gebäudeteil um ein Geschoss reduziert wurde. Ansonsten wurde das geplante Gebäude als an den Standort und die umgebende Bebauungssituation angepasst und städtebaulich vertretbar erachtet.
- Die Anzahl der Wohnungen wurde als zu hoch kritisiert. Die Qualität sei zudem, unter anderem aufgrund der geringen Abstände zwischen den Wohngebäuden, gering. Diesen Anregungen wurde ebenfalls nur bedingt durch eine Reduktion der Wohnungszahl von zwischenzeitlich 129 auf maximal 115 Rechnung getragen. Ansonsten hielt die Gemeinde es jedoch für geboten, angesichts der erheblichen Wohnungsnachfrage, der Verpflichtung zur Errichtung von 20 % sozial förderbaren Wohnungen und des Gebots, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, an der baulichen Nutzung festzuhalten.
- Die Anzahl der Stellplätze wurde als zu gering kritisiert. Am Standort können jedoch gemäß Vorhaben- und erschließungsplan mehr Stellplätze realisiert

werden als baurechtlich notwendig. Daher wurde keine Reduktion der möglichen Nutzungen aufgrund der Stellplatzzahl vorgenommen.

- Es wurde auf die Umweltauswirkungen, insbesondere in Hinblick auf Schallemissionen und die Verkehrszunahme, hingewiesen. In Hinblick auf die Schallemissionen ist jedoch eine Einhaltung der maßgebenden Richt- und Orientierungswerte durch die im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag verankerten Maßnahmen sichergestellt. Die Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Urbanen Gebiets ist angesichts der Lage des Vorhabens und der geplanten Nutzungsmischung städtebaulich gerechtfertigt. Die lokale Verkehrszunahme wird aufgrund des insgesamt auf eine Verkehrsvermeidung bzw. -minderung ausgerichteten Standorts hingenommen, zumal keine in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wesentliche Erhöhung der Belastung zu erwarten ist.
- Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrt aus der Hewlett-Packard-Straße in die Talstraße zu verlegen, wurde nicht entsprochen, da dann keine nächtliche Sperrung der oberirdischen Stellplatzanlage mehr möglich wäre.
- Der Anregung, die Zufahrt über einen Kreisverkehrsplatz an die Talstraße anzubinden, wurde entsprochen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde insbesondere auf die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse hingewiesen. In der Folge wurde statt eines Rückgriffs auf eine außerhalb des Gemeindegebiets gelegene Ausgleichsfläche eine Aufwertung einer im Gemeindegebiet gelegenen Fläche herangezogen. Die geforderte Erhaltung der Bäume entlang der Talstraße wurde – außer im Zufahrtsbereich – berücksichtigt.

In Bezug auf den Immissionsschutz wurde aufgrund von Anregungen des Gewerbeaufsichtsamts eine Neufassung des Schallgutachtens mit umfassender Betrachtung aller relevanter Schallquellen veranlasst.

Weiterhin wurde – wie von der Öffentlichkeit – angeregt, die Zufahrt über einen Kreisverkehrsplatz an die Talstraße anzubinden. Dieser Anregung wurde entsprochen.

Von Seiten der Leitungsbetreiber wurden verschiedene Anregungen zu Leitungsthemen vorgetragen, die jedoch der Planung nicht entgegen standen.

10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandorts südlich der Talstraße wurde im Vorfeld der Bauleitplanung in Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ geprüft. Dort waren allerdings seitens der Gemeinde Flächen für den großflächigen Einzelhandel auf Grund der topographischen Gegebenheiten, dem Flächenbedarf und den Bodenpreisen nicht gewünscht. Sie waren dort auch aufgrund des erheblichen Flä-

chenbedarfs für einen Vollsortiment-Markt mit zugeordneter Stellplatzanlage städtebaulich nicht sinnvoll zu realisieren. Sie hätten südlich der Talstraße die gesamte städtebauliche Konzeption, die vorrangig eine Wohnbebauung vorsieht, erheblich gestört.

Sonstige Standorte im Gemeindegebiet wurden aufgrund der raumordnerischen Vorgaben in Hinblick auf die städtebauliche Integration von Einzelhandelsstandorten nicht untersucht.

Nutzungsalternativen für den Bereich des Planungsgebiets wurden nicht geprüft, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Wechselbeziehung zu einer konkreten Vorhabenplanung steht.

Waldbronn, den

.....

(Franz Masino)

Bürgermeister

**Anlage 1:
Bodenbilanzierung**

Bodenbilanzierung "Nahversorgungszentrum Talstraße"												
gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg												
Bislang planungsrechtlich zulässige Nutzung	Fläche in ha	zukünftige Nutzung			Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Kompensationsbedarf in haWE je Funktion	Insgesamt
		NB	AW	FP	NB	AW	FP	NE	AW	FP		
Verkehrsfläche	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gebäude	0,26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sonst. vers. Flächen	0,49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sportplatz	0,12	0	1	1	0	1	0	0,12	0,12	0,24	0,24	0,24
Grünflächen	0,42	2	3	3	2	3	3	0,84	1,26	1,26	3,36	3,36
	0,48											
	0,17							0,5	0,5	0,5	-0,24	-0,72
	0,69							0	0	0	0	0
	0,19							0	0	0	0	0
Zwischensumme								2	-3	-3	-0,57	-1,52
Gesamtsumme												1,36

BvE Bewertungsklasse vor Eingriff
 BnE Bewertungsklasse nach Eingriff
 NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP Filter und Puffer für Schadstoffe
 haWE Hektar-Werteinheiten

**Anlage 2:
Ausgleichsbilanzierung**

Ausgleichsbilanzierung "Nahversorgungszentrum Talstraße" - Stand 10.12.2019									
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“									
Art und Größe der Flächen									
Kat	Art der Fläche	zulässige Nutzung m ² / Stammumfang in cm	Biotopwert		Entwicklung m ² / Stammumfang in cm	Biotopwert		Entwicklung	Entwicklungswert
			Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungswert		
	Arten- und Biotoppotenzial								
1	Parkwald	3.240	16	51.840	1.260	16		20.160	
2	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	35 Stk à 30 cm	6	6.300	29 Stk à 16 cm	6		2.784	
3	Verkehrsflächen	2.370	1	2.370	1.670	1		1.670	
4	Gebäudefläche (Dachfläche unbegrünt)	2.640	1	2.640					
5	Gebäudefläche (Dachfläche begrünt, nach Abzug Terrassen und Wege)						4.830	19.320	
6	sonstige versiegelbare Flächen	4.880	1	4.880	6.900	1		6.900	
7	Trittpflanzenbestand (Sportplatz)	1.200	4	4.800					
8	Private Grünflächen	950	6	5.700	620	6		3.720	
9	Ackerfläche	1.650	4	6.600					
10	Magere Flachland-Mähwiese			0	1.650	19		31.350	
	Gesamtfläche (Kontrolle)*:	16.930		85.130	16.930			85.904	
	Differenz Bestand-Entwicklung			774					
	Ausgleichserfüllungsgrad in %			101					