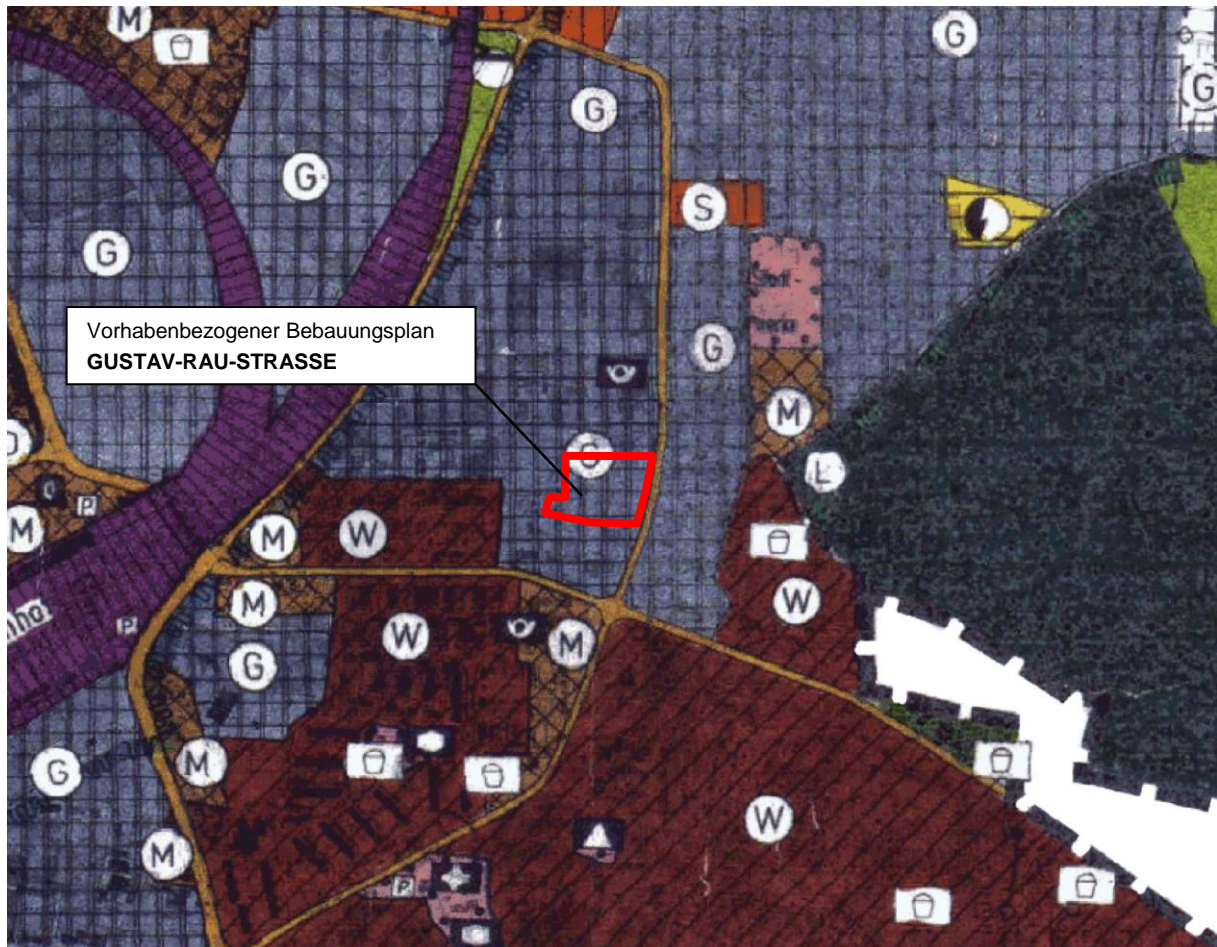


Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim

B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GUSTAV-RAU-STRASSE“ Planbereich 3.4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 5543 auf Gemarkung Bietigheim.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, Maßstab 1:10.000

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 09.05.2019
- Stadtentwicklungsamt -
II-61/26.4-3.4 Rie

- S c h w a r z -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Fa. Lidl plant den bestehenden Lidl-Markt in der Gustav-Rau-Straße durch einen Neubau zu ersetzen und die Verkaufsflächen zu vergrößern. Des Weiteren ist im Obergeschoss eine Kindertagesstätte geplant.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Buchzentrum“, rechtsverbindlich seit dem 12.07.2006, lässt allerdings keine Vergrößerung der baulichen Anlagen im geplanten Umfang zu.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen nach § 13a BauGB; der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft. Das Grundstück in der Gustav-Rau-Straße ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm ist seit dem 26.05.1994 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan sieht für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs eine vorhandene gewerbliche Baufläche vor.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bietigheim-Bissingen vom 04.04.2017 bildet das Flurstück 5543 den nördlichen Abschluss des Nahversorgungszentrums Buch.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „ERWEITERUNG BUCHZENTRUM“, rechtsverbindlich seit dem 12.07.2006.

4. Bestand

Das Plangebiet (8.077 m²) befindet sich nördlich des Stadtteils Buch, am Rande des Gewerbegebiets Seewiesen. Das Grundstück wird über die östlich des Grundstücks verlaufende Gustav-Rau-Straße erschlossen.

Im Norden grenzt ein Autohaus sowie ein Gebäude mit Fachgeschäften für Werkzeuge und Haushaltsgeräte an das Grundstück. Westlich des Einkaufsmarktes befinden sich eine Gewerbehalle mit produzierendem Gewerbe sowie ein Wohnhaus und ein Lagergebäude/Schuppen. Südlich grenzen weitere Nebengebäude und eine Freifläche sowie ein Elektrofachgeschäft mit Wohnnutzung im Obergeschoss an das Grundstück.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Fa. Lidl möchte den vorhandenen Lidl-Markt in der Gustav-Rau-Straße erweitern. Hierfür soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Obergeschoss soll zudem eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

Der bestehende Lidl-Markt leistet einen wichtigen Beitrag zur Lebensmittelnaheversorgung im Stadtteil Buch. Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen von 1.200 m² auf ca. 1.700 m² kann die wohnortsnahe Grundversorgung langfristig gesichert und in der räumlichen Zuordnung zum Buchzentrum verbessert werden.

Durch den Abbruch des Bestandsgebäudes wird die Lage des geplanten Einkaufsmarktes auf dem Grundstück optimiert. Das Gebäude wird zukünftig im südlichen Bereich des Grundstücks angeordnet und der Zugang zum Einkaufsmarkt näher zur Gustav-Rau-Straße verlegt. Die fuß-

läufige Anbindung zum südlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Buch kann dadurch verbessert werden.

Auch die städtebauliche Situation entlang der Gustav-Rau-Straße wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung aufgewertet. Im Gegensatz zum Bestand wird die Anlieferung zukünftig nicht mehr entlang der Gustav-Rau-Straße abgewickelt, sondern im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet sein.

Der neue Kundenparkplatz zum Lidl-Markt befindet sich nördlich des Gebäudes und umfasst ca. 118 Stellplätze. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks sind ca. 17 Stellplätze für die Mitarbeiter von Lidl sowie für Mitarbeiter der Kindertagesstätte untergebracht. Zwischen Gebäude und Gustav-Rau-Straße sind fünf weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorzufinden, die der Kindertagesstätte zugeordnet werden sollen.

Durch die Nutzung der Flächen im Obergeschoss können ca. 62 neue Kita-Plätze geschaffen werden. Die baulichen Räumlichkeiten der Kindertagesstätte im Obergeschoss konzentrieren sich dabei auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes und bilden somit eine ansprechende Raumkante zur Straße und zum nördlich gelegenen Kundenparkplatz aus. Die Freibereiche der Kindertagesstätte orientieren sich in Richtung Süden. Der Hauptzugang zur Kindertagesstätte befindet sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, gibt es bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung keine Beschränkung auf den Katalog der Baunutzungsverordnung. Als Art der baulichen Nutzung werden daher im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren und im Obergeschoss Kinderbetreuungseinrichtungen festgesetzt.

Für die Nutzung im Erdgeschoss wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.710 m² festgesetzt, die exakt die geplanten Flächen abbildet. Darüber hinaus werden die einzelnen Sortimente beschränkt. Nahrungs- und Genussmittel sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren werden auf maximal 100 m² Verkaufsfläche beschränkt. Diese beiden Sortimentsgruppen ergeben zusammen 1.400 m². Die restlichen 310 m² können für weitere Sortimente genutzt werden, wie z.B. Blumen, Tiernahrung und discountertypische Sortimente. Dabei dürfen regelmäßig geführte Sortimente eine Verkaufsflächensumme von 25 m² je Sortiment jedoch nicht überschreiten. Durch die Kleinstflächenregelung wird eine Vielzahl an Sortimenten sichergestellt. Schädliche Auswirkungen können dadurch ausgeschlossen werden.

Zur Erweiterung des Lidl-Marktes wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung erstellt (Lörrach, 15.04.2019). Das Vorhaben unterstützt die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten städtebaulichen Ziele der Stadt Bietigheim-Bissingen. Die Erweiterung entspricht den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die geplante Erweiterung in der vorgesehenen Größe verträglich ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl zur Realisierung des Gebäudes wird mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der Nutzung des Grundstücks durch einen Lebensmittel-Markt mit ebenerdigem Parkplatz und der zusätzlichen Nutzung durch die Kinderbetreuungseinrichtung im Obergeschoss mit zusätzlichem Stellplatzbedarf, ist eine Erhöhung des Wertes für versiegelte Flächen notwendig. Abweichend zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (0,8) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.

Zur Kompensation des hohen Versiegelungsgrads auf dem Grundstück, sind verschiedene Maßnahmen (wie z.B. wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünung) zu ergreifen.

Die Geschossflächenzahl wird gemäß der Planung auf einen Wert von 0,7 festgesetzt. Durch die Freibereiche der Kinderbetreuungseinrichtung im Obergeschoss ist dieser Wert ausreichend. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Im Bebauungsplan wird keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Planung sieht für den Lidl-Markt jedoch schon eine konkrete Höhe (Oberkante Fertigfußboden) von 222,38 müNN vor. Die eingehauste Anlieferzone wird hingegen mit einer Rampe (3 % Steigung) versehen und an der tiefsten Stelle ca. 1,25 m unter der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe des Lidl-Marktes liegen.

Die Gebäudekubatur wird in Bezug zur geplanten Oberkante Fertigfußboden in Meter über Normalnull (müNN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird somit auf ca. 11,50 m beschränkt. Diese Höhe beinhaltet bereits die geplante Photovoltaikanlage auf dem obersten Geschoss.

Die Freibereiche im Obergeschoss sind gemäß der vorliegenden Planung mit einer geringeren Höhe von ca. 8,00 m ausgewiesen. Die erforderliche Brüstung in Höhe von 1,25 m ist hierbei bereits berücksichtigt. Für Spielgeräte, Verschattungselemente und sonstiges bauliches Zubehör wird im Textteil eine Ausnahme bis zu einer maximalen Höhe von 11,50 m (entspricht einer Höhe der Elemente von max. 4,50 m) gewährt.

Der eingeschossige Eingangsbereich des Lidl-Marktes wird auf max. 5,00 m Höhe begrenzt.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, da das geplante Gebäude mit einer Länge von ca. 80 m, das zulässige Höchstmaß der offenen Bauweise überschreitet (max. 50 m).

Weitere Festsetzungen

Die im Planteil festgesetzten Baugrenzen entsprechen im Wesentlichen den konkret vorliegenden Planungen. Lediglich westlich des Eingangsbereichs des Lebensmittel-Marktes wurde die überbaubare Fläche für eine spätere bauliche Ergänzung im Erdgeschoss erweitert (ca. 15,50 m x 4,70 m). Dieser Puffer dient dazu, auf zukünftige Änderungen besser reagieren zu können (z.B. neue Anforderungen im Pfandsystem).

Die Außenwände des geplanten Gebäudes sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten. Diese Ausrichtung entspricht der umgebenden Bebauung sowie der vorliegenden Planung. Ausnahmen sind möglich, soweit diese untergeordnet sind, wie z.B. ein schräg zulaufendes Vordach).

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Standorten zulässig, um die Planung so exakt wie möglich umzusetzen und so viele unversiegelte Flächen wie möglich zu schaffen. Ausnahmen für einzelne Stellplätze können zugelassen werden, soweit es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt.

6. Schallschutz

Für das Vorhaben wurden von rw bauphysik zwei Geräuschemissionsprognosen sowie ein Schalltechnischer Nachweis erstellt.

In der Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm vom 28.03.2019 wurden die Schallimmissionen, die durch den geplanten Lidl-Markt in der Nachbarschaft verursacht werden, ermittelt.

In der weiteren Geräuschemissionsprognose wurden die Geräuschemissionen, die auf die Freibereiche der geplanten Kindertagesstätte einwirken, berechnet.

Der Schalltechnische Nachweis dient der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach DIN 4109.

Folgende Maßnahmen werden in den Untersuchungen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Anlieferzone ist einzuhausen.
- Die haustechnischen Anlagen sind eingehaust mit vier Wänden auf dem Dach der Anlieferung aufzustellen.
- Die haustechnischen Anlagen dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:
Wärmepumpe $L_w = 74,0 \text{ dB(A)}$
Rückkühler $L_w = 76,0 \text{ dB(A)}$
- Die zeitliche Beschränkung der Warenanlieferung (6-22 Uhr) und Marktöffnung (7-22 Uhr) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Die Schlafräume der Kita sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Die Freibereiche der Kita sind durch eine durchgängige Ostfassade und eine 1,25 m hohe massive Brüstung in den anderen Bereichen vor Außenlärm zu schützen.
- Die ermittelten Schalldämm-Maße für Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Grünordnung

Der Vorhabenträger hat einen ökologischen Fachbeitrag zum Vorhaben in Auftrag gegeben. Das Büro Fischer + Partner stellt darin die Bestandsflächen und -bäume den Planungen gegenüber.

Für die neue Zufahrt müssen zwei städtische Bäume entlang der Gustav-Rau-Straße gefällt werden. Auf dem Grundstück selber sind es ca. 12 Bäume.

Zur Begrünung der Flächen werden Pflanzgebote für insgesamt 26 heimische Obst- und Laubbäume festgesetzt. Zum einen ein Pflanzgebot für mittelgroße bis großkronige Einzelbäume im Bereich des Kunden- und des Mitarbeiterparkplatzes (in Summe 13 Bäume) und zum anderen ein Pflanzgebot für kleinkronige Einzelbäume entlang der Grundstücksgrenzen (in Summe 13 Bäume).

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Stauden, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen. Schottergärten werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Gering belastete private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) zu versehen. Hierzu gehören bei diesem Vorhaben die Fahrradstellplatzflächen sowie der Mitarbeiterparkplatz. Da für die stärker frequentierten Kundenparkplätze solch grobe Beläge schlecht geeignet sind, sind diese Flächen zumindest gepflastert herzustellen, so dass durch die Fugen wenigstens ein kleiner Teil des Niederschlagswassers versickern kann.

Für die Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Da die Dachflächen des Erdgeschosses als Spiel- und Freifläche durch die Kindertagesstätte genutzt werden, können lediglich die Dachflächen des 1. Obergeschosses begrünt werden, dies entspricht in etwa 50 % der durch Gebäude überbauten Flächen.

8. Erschließung / ruhender Verkehr

Durch die Neuordnung auf dem Grundstück ergibt sich durch die Verlegung des Kundenparkplatzes in den nördlichen Grundstücksteil eine geänderte Zufahrts- und Ausfahrtsituation von der bzw. auf die Gustav-Rau-Straße. Die Warenanlieferung erfolgt über den Kundenparkplatz. Die Fahrgassen sind ausreichend breit angelegt, damit Lkws die eingehauste Anlieferungszone im nordwestlichen Bereich des Gebäudes anfahren können. Westlich des Gebäudes befindet sich der Mitarbeiterparkplatz der ebenfalls über den Kundenparkplatz angefahren werden kann. Die Kindertagesstätte erhält eine eigene Vorfahrt mit Kurzzeitstellplätzen für Eltern. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt über den aktuell bestehenden Straßenanschluss, die Ausfahrt erfolgt über die neue Zu-/Ausfahrt des Kundenparkplatzes.

Die Gustav-Rau-Straße muss im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück umgebaut werden. Um die Zufahrtssituation zu verbessern und den Verkehr auf der Gustav-Rau-Straße nicht zusätzlich einzuschränken, wird von Süden kommend eine Linksabbiegespur eingerichtet, die für beide Zufahrten Aufstellflächen ermöglicht. Um den erforderlichen Platz dafür zu schaffen, muss der westliche Parkplatzstreifen aufgelöst werden, der parallel verlaufende Grünstreifen bleibt erhalten. Nördlich des neuen Grundstückanschlusses ist eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen, um die fußläufige Anbindung für das östlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebiet zu optimieren.

Der Kundenparkplatz des Lidl-Marktes umfasst ca. 118 Pkw-Stellplätze, davon zwei Behindererten-, fünf Familien- und zwei Elektrostellplätze sowie 24 Fahrradabstellplätze. Der Mitarbeiterparkplatz dient sowohl den Angestellten des Lidl-Marktes, als auch den Betreuungskräften der Kindertagesstätte und umfasst 17 Pkw-Stellplätze und sechs Fahrradabstellplätze.

Über die Vorfahrt östlich des Gebäudes können fünf Kurzzeitstellplätze angefahren werden, die denjenigen Eltern vorbehalten sind, die ihre Kinder in die Betreuungseinrichtung bringen bzw. dort abholen. Die Stellplätze sind notwendig, da der Kita-Standort nicht zentral innerhalb von Wohngebieten liegt.

Der Eingang des Lebensmittelmarktes befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gebäudes, der Zugang erfolgt von Norden. Der Hauptzugang der Kindertagesstätte befindet sich im südöstlichen Bereich des Gebäudes. Die Anlieferung der Kindertagesstätte erfolgt über einen separaten Zugang von Südwesten, über den Mitarbeiterparkplatz.

Entlang der westlichen und nördlichen Baugrenze ist im Bebauungsplan ein Gehrecht für die Allgemeinheit vorgesehen. Dieses Gehrecht dient der Sicherung einer langfristigen Planung zur Stärkung des Buchzentrums. Ein Ziel dieser Planung ist es eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich des Buchzentrums, über die Freiburger Straße hinweg, zu schaffen. Aufgrund der verkehrstechnischen Situation und des hohen Verkehrsaufkommens ist am signalisierten Knotenpunkt Freiburger-, Gustav-Rau-, Buchstraße keine Verbesserung für Fußgänger zu erreichen. Einige Meter weiter westlich des Knotenpunktes wäre es jedoch denkbar eine Mittelinsel unterzubringen und eine schnelle Querung der Freiburger Straße zu ermöglichen. Die fußläufige Anbindung könnte dadurch deutlich verbessert und der Verkehr zum Teil reduziert werden. Der von Süden ankommende Fußweg kann aktuell jedoch nicht weitergeführt werden, da sich die erforderlichen Grundstücke nördlich der Freiburger Straße in Privatbesitz befinden. Das im Bebauungsplan „ERWEITERUNG BUCHZENTRUM“ (rechtskräftig seit 12.07.2006) festgesetzte Gehrecht soll auch zukünftig fortgesetzt werden können, hierzu muss im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GUSTAV-RAU-STRASSE“ ein Gehrecht festgesetzt werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung sowie die Gestaltung der Freiflächen in seinen wesentlichen Eckpunkten vorgegeben werden.

Zur Regenwasserrückhaltung und als kleinklimatischer Ausgleich, wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung (10 cm) auf einer Fläche von min. 50 % festgesetzt. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und technische Aufbauten sind auf Dachflächen zulässig, soweit sie von der Dachkante eingerückt werden. Muss die Dachbegrünung zugunsten von Solaranlagen reduziert werden, ist dies durch eine höhere Substratschicht zu kompensieren.

Schottergärten werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Für gering belastete private Verkehrsflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) werden wasserdurchlässige Beläge, zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet, vorgeschrieben.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Werbeanlagen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten.