

Fassung vom 2011-02-03
Projekt Nr.: 2010-016

Anlage: 2
x. Fertigung



Gemeinde Meißenheim
Rathausstraße 10
77974 Meißenheim

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet
„Auf dem Bühl“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Meißenheim,

Planer:

Bürgermeister:

A. Schröder

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorhabenträger EGS aus Friesenheim hat bei der Gemeinde Meißenheim den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Penny-Markt“ auf einer Teilfläche der Grundstücke Flst. Nr. 42, 3879/1, 3880 und 3880/1 im Ortsteil Kürzell gestellt. Er beabsichtigt dort den Bau eines Lebensmittelmarkts mit vorgelagertem kleinen Café und Backshop.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage. Es müssen deshalb neue planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde Meißenheim abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und wird sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten. Der Entwurf hierzu liegt vor.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Kürzell die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts geschaffen werden, um den Ortsteil nachhaltig stärken zu können.

Die örtliche Nahversorgung mit Lebensmitteln ist in Kürzell nicht ausreichend gesichert. Seit mehr als 20 Jahren besteht hier akuter Bedarf. Versuche, im ehemaligen Pfarrenstall einen Dorfladen zu installieren, sind gescheitert. Der tägliche Be-

darf kann derzeit nur sehr eingeschränkt gedeckt werden. Es gibt lediglich eine Bäckerei mit kleinem Randsortiment, eine Postagentur sowie eine Gärtnerei mit Obst- und Gemüseangebot. Darüber hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Meißenheim selbst, die jedoch fußläufig nicht erreichbar sind. Es lässt sich feststellen, dass vor allem bei älteren Einwohnern keine ausreichende Mobilität vorhanden ist, sich außerhalb des Ortsteils mit Lebensmitteln zu versorgen.

Deshalb möchte die Gemeinde Meißenheim diese Chance nutzen und der Bevölkerung in gut erreichbarer Lage und kurzer Entfernung ein entsprechendes Angebot schaffen. Geplant ist ein Lebensmittelmarkt sowie ein kleines Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 800 m². Das Café soll vom ortsansässigen Bäcker betrieben werden.

Um auch die Fläche südöstlich des Markts, zwischen der Kürzeller Hauptstraße und dem Marktgebäude, planungsrechtlich regeln zu können, wird diese in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen. Das Baugesetzbuch regelt unter § 12 den Vorhaben- und Erschließungsplan. Unter Absatz 4 wird geregelt, dass einzelne Flächen auch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens und bildet zudem die Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Kürzell. Die südwestliche Grenze bildet die Kürzeller Hauptstraße, nordwestlich verläuft der landwirtschaftliche Weg „Auf dem Bühl“. Südöstlich in einer Entfernung von ca. 30 m bzw. südlich schließt sich die bestehende Bebauung an. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Freiflächen.

Das Plangebiet selbst wurde bis dato überwiegend als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Bei einem kleinen Teil handelt es sich um Grünlandflächen.

Für den Großteil der Fläche kann eine mittlere Höhe von 151,65 m+NN angegeben werden. Zu den angrenzenden Straßen im Nordwesten und Südwesten steigt das Gelände an und erreicht dort ca. 152,40 m+NN.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,53 ha.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen, die für die Ansiedlung des Markts erforderlich sind, werden vom Investor von den privaten Grundstückseigentümern erworben. Entsprechende Verträge hierzu wurden bereits geschlossen. Die Fläche südöstlich der Marktzufahrt, die als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird, verbleibt im Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Meißenheim gehört zusammen mit ihrem Ortsteil Kürzell zur Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim. Der eigentliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 wurde bereits in einem 1. Änderungsverfahren punktuell geändert. Diese Änderung wurde im März 2010 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im 2. Änderungsverfahren. Aufgrund erforderlicher Neuausweisungen bzw. Änderungen wurde diese Änderung des Flächennutzungsplans in punktueller Form vom Gemeinsamen Ausschuss in seiner Sitzung am 26.07.2010 beschlossen und das Verfahren eingeleitet. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind abgeschlossen. Im Februar diesen Jahres soll die 2. Änderung festgestellt werden.

Gegenstand der Änderung ist unter anderem die Fläche dieses geplanten Lebensmittelmarkts. Sie wurde im Flächennutzungsplan als künftige Mischbaufläche dar-

gestellt. Bis dato war sie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Noch nicht enthalten ist die zusätzliche GEE-Fläche. Diese wird im Nachgang in die 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Zudem wird die geplante Mischbaufläche in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Somit entwickelt sich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und muss deshalb zur Genehmigung vorgelegt werden.

1.6 Standortwahl

Die Standortwahl war ein zentrales Thema im Rahmen der Voruntersuchungen. Wünschenswert wäre ein innerörtlicher Standort, der zentral liegt und auf kurzem Weg bzw. fußläufig von allen Wohnlagen gut erreichbar ist.

Im Rahmen frühzeitiger Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg wurden mehrere Alternativstandorte vorgeschlagen. Diese wurden seitens der Gemeinde mehrfach geprüft. Sie wurden auch mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, eingehend erörtert. Nachfolgend werden die untersuchten Standorte aufgezeigt.

- Im Gewerbegebiet „Tiergarten“ stehen keine freien Flächen mehr zur Verfügung. Alle Grundstücke sind bebaut bzw. bereits verkauft. Für das Gewerbegebiet „Tiergarten II“ laufen konkrete Planungen zur Umwandlung in ein Sondergebiet „Europa-Farm“.
- Das Grundstück Flst. Nr. 5503 am Dreschschopfweg, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Luckenloch“ liegt, wurde bereits verkauft und wird bebaut. Mit einer Fläche von 1.500 m² ist es zudem zu klein.
- Bei dem Grundstück Flst. Nr. 126, „Kirchmatt“ südwestlich der katholischen Kirche, handelt es sich um ein Privatgrundstück, das nicht verfügbar ist. Von Seiten des Eigentümers besteht keine Verkaufsbereitschaft. Diese Fläche darf wenige Male im Jahr von der Gemeinde als Festwiese genutzt werden.

Diese Nutzung soll, solange die Fläche nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, auch in Zukunft beibehalten werden. Zudem wird hier ein Konfliktpotential hinsichtlich Lärm durch den Anliefer- und Besucherverkehr auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet gesehen. Im Rahmen des Antrags des Ortsteils Kürzell zur Aufnahme in das Modellprojekt MELAP+ wurde die Nutzung dieser zentralen innerörtlichen Freifläche ebenfalls untersucht. Im Ergebnis wurde eine Wohnnutzung vorgeschlagen, die über die Löhlegasse erschlossen werden könnte.

- Das Grundstück Flst. Nr. 127 liegt ebenfalls in privater Hand und ist somit nicht verfügbar.
- Die Grundstücke Flst. Nr. 3844 und 3845 befinden sich an der Schutterzeller Straße/K 5367 südöstlich des Baugebiets „Kleinfeldele II“. Die Entfernung zur Bundesstraße B 36 ist deutlich größer und damit gehen weitere Anlieferungswege durch die gesamte Ortslage einher. Zudem ist diese Fläche fußläufig schlecht zu erreichen. Hinzu kommt, dass die Grundstücke für die geplante Nutzung ungünstig zugeschnitten sind. Diese ebenfalls abgesetzte Lage würde eine spornartige Entwicklung in die freie Landschaft einleiten.
- Im Rahmen des MELAP+-Antrags bzw. im Dorfentwicklungskonzept fand auch eine Prüfung der innerörtlichen Freiflächen „Im Älme!“ (im Nordosten zwischen der Kürzeller Hauptstraße und der Kürzeller Oberdorfstraße gelegen) und „Leihle“ (im Südosten südlich der Schutternerstraße gelegen) statt. Sie sind als Grünflächen „Hausgärten“ bzw. im Flächennutzungsplan als Grünland festgesetzt. Diese den Ort prägende Struktur soll auch künftig so beibehalten werden.

Nach der Prüfung aller möglichen Flächen zeigt sich im Ergebnis, dass der jetzt gewählte Standort der derzeit einzige ist, der zur Verfügung steht. Die Grundstücksverfügbarkeit ist vertraglich zugesichert.

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Ortenaukreis wurde dieser Standort als sinnvoll angesehen. Auch wenn einiges auf den ersten Blick dagegen zu sprechen scheint.

Die Fläche liegt verkehrsgünstig zur Bundesstraße B 36. Aufgrund der kurzen Entfernung kann der Anlieferverkehr direkt über die Kürzeller Hauptstraße ohne zusätzliche Belastung der Ortsdurchfahrt erfolgen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Gärtnerei Billion mit Landschaftsbau. Durch die dortige Vermarktung regionaler Produkte könnten hier positive Synergieeffekte erzeugt werden.

Die derzeitig vom Ort abgesetzte Lage soll mittelfristig mit dem Siedlungskörper verbunden werden. Zwischen dem geplanten Markt und der bestehenden Bebauung im Baugebiet „Kleinfeldele“ ist mittelfristig die Ausweisung einer Wohnbaufläche geplant. Im Lärmgutachten wurde dies bereits im Vorfeld geprüft. Voraussetzung war hier, dass der Markt durch die künftig heranrückende Wohnbebauung keinerlei Einschränkungen erfährt. Dies ist der große Standortvorteil des nicht integrierten Standorts gegenüber Flächen im Bestand. Hier kann bei der Ausweisung von Wohnbauland Rücksicht auf den Markt genommen und so seinen langfristigen Erhalt und Entwicklung gesichert werden. Bei Standorten innerhalb bestehender Bebauung kann sich aufgrund der mit der Nutzung einhergehenden Lärmimmissionen ein Verbrauchermarkt nicht wirtschaftlich sinnvoll ansiedeln. Einschränkungen hinsichtlich Anlieferung, Öffnungszeiten, etc. aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung nehmen die Grundlage für eine sinnvolle Zukunftsperspektive.

Eine weitere Bebauung in diesem Bereich ist seitens der Gemeinde Meißenheim schon länger geplant. Aus diesem Grund wurde im Jahr 1995 eine Abrundungssatzung „Kürzeller Hauptstraße“ erlassen. Diese beinhaltet drei Grundstücke nördlich der Kürzeller Hauptstraße.

Der Standort wurde hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit intensiver beleuchtet. Von den 1.400 Einwohnern des Ortsteils Kürzell wohnen ca. 330 Einwohner im Umkreis von 500 m zum geplanten Lebensmittelmarkt. Dazu zählen auch die Neubaugebiete „Kleinfeldele“ und „Kleinfeldele II“. Zudem befinden sich in einer Entfernung von 200 m ein 3-gruppiger Kindergarten und die Förderschule, die aus der Erfahrung heraus aufgrund ihrer Randlage oft per PKW angefahren werden.

1.7 Verfahren

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Sie erfolgte im Rahmen

der Grundlagenermittlung sowie der Bearbeitung des Entwurfs durch die jeweiligen Fachplaner. Auf eine generelle Unterrichtung wurde verzichtet, da das Plangebiet bereits Gegenstand des fast abgeschlossenen 2. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist und in diesem Verfahren alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt wurden. Dort vorgebrachte Anregungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche.

Im nordwestlichen Teil siedelt sich der Lebensmittelmarkt an. Das Gebäude selbst wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet, so dass es die Parkplatzfläche sowie die Anlieferungszone gegenüber der bestehenden und künftig geplanten Bebauung abschirmt. Die Anbindung erfolgt über eine Zufahrt von der Kürzeller Hauptstraße aus.

Südöstlich des Markts entsteht aufgrund der geplanten Grenzziehung ein weiteres Baugrundstück. Dieses wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es dient als „Pufferzone“ zum Bestand, ohne den Marktstandort einzuschränken.

2.2 Projektbeschreibung des geplanten Markts

Der geplante Lebensmittelmarkt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von 778 m² auf. Neben dem eigentlichen Markt soll zudem vorgelagert ein kleines Café (40 m²) untergebracht werden, in dem ein Backshop integriert ist. Dieser ist mit einer Verkaufsfläche von 20 m² geplant. Da die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche unterhalb des Grenzwerts von 800 m² bleibt, ist das Vorhaben nicht als großflächiger Einzelhandel einzustufen.

Auf dem geplanten Baugrundstück entsteht ein freistehender Lebensmittelmarkt ohne Unterkellerung. Nordwestlich des rechteckigen Gebäudes befindet sich die Parkplatzfläche mit 69 Stellplätzen, die über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an die Kürzeller Hauptstraße angebunden ist. Über diese erfolgt auch die Anlieferung über eine Rampe nordöstlich des Markts.

Der Baukörper ist 1-geschossig geplant. Als Dachform wurde ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3° gewählt. Somit entstehen Wandhöhen von ca. 4,50 m bzw. ca. 5,80 m bezogen auf Oberkante Fertigfußboden des Gebäudes.

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücksfläche des Lebensmittelmarkts wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter der Anlage 6 ist.

2.3 Städtebauliche Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Randbedingungen durch die bestehende Bebauung sowie den geplanten Lebensmittelmarkt wird die im zeichnerischen Plan dargestellte Fläche (Teilflächen der Flurstücke Nr. 42 und 3879/1) als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind dort Vorhaben (Anlagen und Betriebe, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) von LEK tags = 55 dB(A) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von LEK nachts = 40 dB(A) nicht überschreiten:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) im Plangebiet ausgeschlossen. Um den Lebensmittelmarkt in seiner Funktion nicht einzuschränken, sind zudem im eingeschränkten Gewerbegebiet Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Ausweisung einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 sowie einer Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss geregelt.

2.3.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

In Anpassung an den benachbart geplanten Lebensmittelmarkt wird im eingeschränkten Gewerbegebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt. Diese Maße werden auf maximal 5,00 m bzw. 6,00 m festgelegt. Es wird jedoch für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, eine Ausnahme geregelt. Sie dürfen die festgesetzte Firsthöhe bei Bedarf um maximal 1,00 m überschreiten.

2.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch Eintrag von Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Sie ist jedoch für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nicht bindend. Für Garagen und Carports werden jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2.3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Orientierung der Gebäude darf im Rahmen des Baufensters frei gewählt werden.

2.3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachform und -neigung kann bei Einhaltung der festgesetzten Wand- und Firsthöhe frei gewählt werden.

Die Regelungen hinsichtlich der Dacheindeckung wurden ebenfalls großzügig getroffen. Es müssen matte, seidenmatte oder engobierte Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

2.4 Grünordnung

2.4.1 Umweltbericht/Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, in der Fassung vom 01.02.1011 ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

2.4.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan vorgeschlagen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen im Bereich der Parkplätze
- Regenwasserversickerung in Versickerungsmulden im Gebiet
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Dachbegrünung
- Baumpflanzung im Bereich der Parkflächen

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Ausgleichsfläche „Unditz-Autobahn“, 0,92 ha Fäq

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 7 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan aufgeführt.

2.5 Landwirtschaft

Durch die Ausweisung der Bauflächen werden ca. 0,53 ha landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe I (hochwertige, der Ackerbaunutzung zugeschriebene Böden) in Anspruch genommen. Vom Flächenentzug ist ein Landwirt betroffen. Eine Existenzgefährdung des Betriebs liegt dadurch nicht vor.

2.6 Lärmschutz/Immissionsschutz

Das Gutachten Nr. 4873/1059 – Prognose und Beurteilung der aus dem Betrieb des Discount-Markts resultierenden Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung sowie Kontingentierung der Lärmemission einer Teilfläche des Plangebiets vom 01.02.2011, erstellt durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz isw, Reute, ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 8).

Es wurde rechnerisch nachgewiesen, dass bzw. unter welchen Randbedingungen der geplante Lebensmittelmarkt keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftigen Umgebung zur Folge hat. Im Kapitel 4.4 des Gutachtens sind die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen aufgelistet. Diese sind im Rahmen des Baus bzw. des Betriebs einzuhalten.

Für die GEe-Fläche innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht zum Markt gehört, wurden die zulässigen Emissionskontingente ermittelt. Diese wurden nachrichtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterer Gegenstand der Untersuchungen waren die Auswirkungen des Lebensmittelmarkts auf eine mögliche Wohnbebauung auf der Freifläche im Südosten des Plangebiets. Hier zeigt das Gutachten auf, in welchem Bereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets unter ausschließlicher Berücksichtigung der möglichen, durch Vorgänge und Anlagen im Plangebiet verursachten Betriebslärmleinwirkung realistisch ist.

2.7 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kürzeller Hauptstraße/Landesstraße L 118. Über sie ist es unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraße B 36, die westlich verläuft, bzw. die Autobahn A 5 angebunden.

Die Landesstraße L 118 bildet die südwestliche Geltungsbereichsgrenze. Sie weist in diesem Bereich eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf. Auf ihrer Nordostseite verläuft parallel ein 1,50 m breiter Gehweg. Im Rahmen der Hoch- und Tiefbauplanung wurde auch die verkehrliche Situation im Hinblick auf das zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommen am Lebensmittelmarkt überprüft. Die Erschließung über eine Zufahrt von und zur L 118 ist ausreichend. Eine Aufweitung im Zuge der L 118 für Linksabbieger oder eine Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets wird ebenfalls direkt über die L 118 erschlossen.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr gibt es derzeit für diesen Straßenabschnitt der Landesstraße L 118 keine Planungs- und Ausbauabsichten.

2.8 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Untergrundverhältnisse auf dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände untersucht. Dieser geotechnische Bericht vom Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen, in der Fassung vom 10.12.2010 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.

Auf die dort enthaltenen Aussagen zum Schichtaufbau, der Bodenklassifikation und der Lagerungsdichte sowie auf die Baugrund- und Gründungsberatung wird hiermit verwiesen.

2.9 Grundwassersituation

In den Rheinkiesen, die im Plangebiet anstehen, ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorhanden, der größeren Schwankungen unterliegen kann. Im Umfeld des Bebauungsplans sind mehrere amtliche Messstellen vorhanden, deren

Grundwasserstände teilweise von 1954 bis heute gemessen werden. Als Referenzmessstelle wurde die ca. 200m südöstlich gelegene Messstelle 1030664 herangezogen.

Daraus abgeleitet ergibt sich ein mittlerer Grundwasserstand im Plangebiet von ca. 150,10 m+NN. Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand beträgt ca. 151,65 m+NN.

Das Geländeniveau liegt großteils auf einer Höhe von ca. 151,65 m+NN. Es steigt zu den angrenzenden Straßen im Nordwesten und Südwesten auf ca. 152,40 m+NN an.

In der Hochbauplanung des Lebensmittelmarkts wird deshalb von einer Fertigfußbodenhöhe von 152,25 m+NN ausgegangen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

2.10 Technische Ver- und Entsorgung

2.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem

2.10.1.1 Schmutzwasser - Marktfläche

Der Ortsteil Kürzell entwässert ausschließlich im Trennsystem. Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser aus dem Plangebiet wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation unter der Kürzeller Hauptstraße angeschlossen. Es gelangt von dort zum Pumpwerk. Schließlich wird das Schmutzwasser über die Verbandskanäle des Abwasserverbands „Friesenheim“ zur Kläranlage gepumpt.

2.10.1.2 Regenwasser - Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung **Bestehende Entwässerungsverhältnisse - Marktfläche**

Als Vorfluter für den Oberflächenwasserabfluss in Kürzell dient die Unditz und die Entwässerung West. Nach Sichtung der Unterlagen wurde festgestellt, dass in den Jahren ab 1982 drei Vorfluteinrichtungen in die Unditz und im Jahre 1989 die Entwässerung West hergestellt wurden.

Geplante Entwässerungsverhältnisse - Marktfläche

Nach Auswertung der vorhandenen Daten (s. unter anderem auch Entwässerungskonzept Kleinfeldle II) sind keine hydraulischen Reserven im Regenwasserkanalnetz mehr vorhanden. Ein aktueller Generalentwässerungsplan (GEP) müsste erst erarbeitet werden. Somit ist eine Vergrößerung der Abflussspitzen zu vermeiden und eine Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers erforderlich.

Eine Versickerung über eine Mulde mit belebter Bodenzone ist möglich. Die geforderten 1 m Versickerungsraum bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand (nach Bodengutachten ca. 150,80 m+NN) sind gegeben. Der Durchlässigkeitsbeiwert der

maßgebenden Schicht liegt innerhalb dem entwässerungstechnisch relevanten Bereich.

Es wird deshalb im Bebauungsplan bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, das Oberflächenwasser der Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in Versickerungsmulden eingeleitet und versickert dort.

Ausgangsdaten - Marktfläche

Die geplante Baufläche des Lebensmittelmarkts bzw. die weitere GEe-Fläche liegen in einem ebenen, leicht nach Norden ansteigenden, landwirtschaftlich genutzten Gelände. Es befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Kürzell.

Für den Großteil der Fläche kann eine mittlere Höhe von 151,65 m über NN angegeben werden. Zu den Straßen im Norden und Westen steigt das Gelände an und erreicht dort ca. 152,4 m über NN.

Südlich auf dem Gelände sind momentan Bepflanzungen einer Gärtnerei anzutreffen, während die nördliche Seite aus einer Rasenfläche besteht.

Die Fläche wird im Westen durch die L 118 (Kürzeller Hauptstraße) und im Norden durch einen befestigten Landwirtschaftsweg „Auf dem Bühl“ begrenzt.

Das Grundstück Flst. Nr. 3880 bietet derzeit keine befestigte Zufahrt von den naheliegenden Straßen aus an.

Die Gesamtfläche der Bebauung der Außenanlage beträgt ca. 0,47 ha (4.695 m²) mit 69 Stellplätzen.

Davon sind:

- ca. 0,158 ha Fahrbahn (1580 m²)
- ca. 0,094 ha Stellplätze (940 m²)
- ca. 0,024 ha Gehweg (240 m²)
- ca. 0,071 ha Grünfläche (705 m²)
- ca. 0,123 ha Dachfläche (1230 m²)

Bemessung der Muldenfläche Penny-Markt nach
ATV-DVWK-A 138

$$V_{\text{erf}} \text{ in m}^3 = [(A_u + A_s) \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - A_s \cdot k_f / 2] \cdot D \cdot 60 \cdot f_z$$

mit:

$$A_u = A_E \cdot \text{PSI}_m = 2884,00 \text{ m}^2$$

$$A_E = 1580; 940; 240; 1230 \text{ m}^2$$

$$\text{PSI}_m = 0,9; 0,25; 0,5; 0,9$$

$$A_s = (\text{Annahme}) 350,00 \text{ m}^2$$

$$k_f = 1,0 \cdot 10^{-5} 0,000010 \text{ m/s}$$

$$r_{D(0,2)} = \begin{matrix} \text{maßgebende Regenspende} \\ \text{Dauer des Bemessungsre-} \end{matrix} \begin{matrix} \text{in} \\ \text{gens} \end{matrix} \begin{matrix} \text{l/(s*ha)} \\ \text{min} \end{matrix}$$

$$D = \text{gens} \text{ in min}$$

$$f_z = 1,10$$

Durch Vereinfachung erhält man V_{erf} :

$$V_{\text{erf}} = (0,0213 \cdot r_{D(n=0,2)} - 0,12) \cdot D$$

D in min	$r_{D(n=0,2)}$	$V_{\text{erf}} \text{ in m}^3$
5	343,10	36,04
10	252,90	52,82
15	205,30	64,00
20	174,40	72,14
30	135,60	83,36
45	103,10	93,83
60	83,90	100,52
90	59,10	103,14
120	46,10	104,22
180	32,60	104,46
240	25,50	102,91

Bei der Regendauer von 180 min erhält man das maximale Speichervolumen.

$$\text{Gewählt: } V_{\text{erf}} = 104,50 \text{ m}^3$$

Für A_s ergibt sich für den Bemessungsfall eine Einstauhöhe von:

$$Z_M = V/A_s = 0,30 \text{ m}$$

Nachweis der Entleerungszeit:

$$\text{vorh. } t_E = 2 * z_M / k_f = 16,59 \text{ h} < \text{erf. } t_E = 24 \text{ h}$$

Generell kann für die Grundstücksfläche von ca. 0,47 ha eine Versickerung stattfinden. Versickerungsmulden müssen entsprechend der zu versickernden Flächen aufgeteilt werden. Eine detailliertere Betrachtung hat im Wasserrechtsverfahren zu erfolgen.

2.10.1.3 Regenwasser - Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Bestehende Entwässerungsverhältnisse - GEe-Fläche

Die oben genannte Fläche (ca. 585 m²/0,06 ha) dient momentan der landwirtschaftlichen Nutzung. Oberflächenwasser versickert direkt in den Untergrund.

Geplante Entwässerungsverhältnisse - GEe-Fläche

Im Falle einer zukünftigen Bebauung, darf gemäß Bebauungsplan eine Bebauung von maximal 80 % der vorhandenen Grundstücksfläche (GRZ) stattfinden.

Ausgangsdaten- GEe-Fläche

Folgende Annahmen können darauf hin getroffen werden:

Gesamtfläche: ca. 0,06 ha

davon

Befestigte Fläche: ca. 0,06 ha x 0,80 = ca. 0,048 ha

Grünfläche: ca. 0,06 ha x 0,20 = ca. 0,012 ha

Bemessung der Mulde - GEe-Fläche nach ATV-DVWK-A 138

$$V_{\text{erf}} \text{ in m}^3 = [(A_u + A_s) * 10^{-7} * r_{D(n)} - A_s * k_f / 2] * D * 60 * f_z$$

mit:

$$A_u = A_E * \text{PSI}_m = 456,30 \text{ m}^2$$

$$A_E = 468; 117 \text{ m}^2$$

$$\text{PSI}_m = 0,9; 0,3$$

$A_s =$ (Annahme) 55,00 m²
 $k_f =$ 1,0 * 10⁻⁵ 0,000010 m/s
 $r_{D(0,2)} =$ maßgebende Regenspende in l/(s*ha)
 $D =$ Dauer des Bemessungsregens in min
 $f_z =$ 1,10

Durch Vereinfachung erhält man V_{erf} :

$$V_{\text{erf}} = (0,0034 * r_{D(n=0,2)} - 0,02) * D$$

D in min	$r_{D(n=0,2)}$	V_{erf} in m ³
5	343,10	5,70
10	252,90	8,35
15	205,30	10,12
20	174,40	11,41
30	135,60	13,18
45	103,10	14,84
60	83,90	15,90
90	59,10	16,32
120	46,10	16,49
180	32,60	16,54
240	25,50	16,30

Bei der Regendauer von 180 min erhält man das maximale Speichervolumen.

Gewählt: $V_{\text{erf}} = 16,60 \text{ m}^3$

Für A_s ergibt sich für den Bemessungsfall eine Einstauhöhe von:

$$Z_M = V/A_s = 0,30 \text{ m}$$

Nachweis der Entleerungszeit:

$$\text{vorh. } t_E = 2 * Z_M/k_f = 16,77 \text{ h} < \text{erf. } t_E = 24 \text{ h}$$

Auch hier gilt, dass generell eine Versickerung stattfinden kann. Da die Fläche nah bei der Fläche des Markts besteht, kann hier von ähnlichen Werten wie im Bodengutachten beschrieben, ausgegangen werden.

2.10.1.4 Fazit

Prinzipiell besteht die Möglichkeit einer Versickerung. Eine genauere Betrachtung hat im Wasserrechtsverfahren zu erfolgen.

Bei der kleineren GEe-Fläche trifft diese Aussage ebenfalls zu. Im Falle einer späteren Bebauung von maximal 80% der Gesamtfläche, wird voraussichtlich weiterhin die Möglichkeit einer Versickerung auf der Fläche bestehen.

Ein Austausch des Bodens im Bereich der Versickerungsmulden bis auf die maßgebende durchlässige Schicht ist vorzusehen.

2.10.2 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist sowohl hinsichtlich Trinkwasser als auch Löschwasser gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Meißenheim.

2.10.3 **Elektrizität**

Im Rahmen der Ansiedlung des Lebensmittelmarkts ist die Anschlusssituation frühzeitig mit dem Elektrizitätswerk Mittelbaden AG zu klären. Durch die abgesetzte Lage muss mit höheren Anschlusskosten gerechnet werden.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen wurde die 0,4-kV-Freileitungszuführung zur Gärtnerei Billion beachtet und wird im Rahmen der Baumaßnahme zurückgebaut.

2.10.4 **Telekommunikation**

Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Aus diesem Grund müssen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.11 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

2.12 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt.

Der Gemeinde Meißenheim liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. **Städtebauliche Daten**

3.1 **Flächenbilanz:**

VEP-Fläche Lebensmittelmarkt	4.695 m ²
GEE-Fläche	585 m ²
Gesamtfläche	5.280 m ²

4. **Auswirkungen der Planung**

4.1 **Folgeeinrichtungen**

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich.

5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 03.02.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin