

Stadt Bad Herrenalb

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„NAHVERSORUNGS- ZENTRUM VORDERES DOBELTAL - 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 03.03.2026

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Beschreibung der Maßnahme / Vorhaben
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Flächenbilanz
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans / Bodenordnung / Folgeverfahren



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012. Dieser ermöglicht die Erstellung eines großflächigen Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes (Vollversorgermarkt) sowie eines nicht-großflächigen Nahversorgungsmarktes (Discountmarkt). Beide Lebensmittelmärkte sind mittlerweile mit den zugehörigen Kundenstellplätzen am Standort realisiert worden. Der Rewe-Markt (inkl. Backshop) verfügt dabei aktuell über eine Verkaufsfläche von 1.553 m², der Penny-Markt über eine Verkaufsfläche von 810 m².

Bei den beiden Märkten handelt es sich um bereits langjährig am Standort ansässige Einrichtungen, die in hohem Maße der Nahversorgung dienen. Der aktuellen Bebauungsplanänderung liegt somit eine kontinuierlich hohe und stabile Nachfrage an diesem Standort zu Grunde.

Sowohl bei der Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes als auch bei der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters sollen Erweiterungsmöglichkeiten in eher untergeordnetem Ausmaß ermöglicht werden. So soll die Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt (aktuell Penny-Markt mit 810 m²) auf 1.025 m² erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters (aktuell Rewe-Markt mit 1.553 m²) soll auf 1.953 m² erweitert werden.

Dem Wunsch, die Möglichkeit zu erhalten die Verkaufsfläche der bestehenden Märkte erweitern zu können liegen aktuelle Entwicklungen zu Grunde, die sich im Einzelhandel in den letzten Jahren vollzogen haben. So lassen sich ein gewandeltes Einkaufsverhalten der Bevölkerung und geänderte Erwartungen an einen modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb ablesen.

Unter diesen Voraussetzungen ist es zunächst grundsätzliches Ziel der 1. Änderung den Märkten die Möglichkeit der Modernisierung und Neuorganisation des Verkaufsraums zu geben. Die Erweiterungen der Lebensmittelmärkte dienen lediglich der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig. Der Standortbereich erhält keine neue Qualität, so dass auch keine zusätzlichen überörtlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Die Analyse der Auswirkungen hat gezeigt, dass durch die geringfügigen Erweiterungen sowohl das Beeinträchtigungsverbot als auch das Kongruenzgebot i. S. des Regionalplans eingehalten werden.

Festsetzungsinhalt der 1. Änderung ist somit die Ermöglichung der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte. Im Zuge der 1. Änderung werden somit vorrangig lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Leitungsrechts getroffen. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, gelten fort.

Die Stadt Bad Herrenalb hat daher am beschlossen, den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,86 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Das Plangebiet wird bisher bereits durch zwei Lebensmittelmärkte genutzt. Das Planungsrecht für diese Märkte wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“ (in Kraft getreten am 29.11.2012) geschaffen. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen untergeordnete Erweiterungen dieser Märkte und somit die bessere Ausnutzung von innerstädtischen Flächen ermöglicht werden. Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt 2,86 m². Die SO-Flächen haben zusammen eine Größe von ca. 16.110 m². Die Grundfläche umfasst somit, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,8, eine Größe von ca. 12.900 m² und liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, wurde bereits eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ gem. § 3c Abs.1 UVPG des Büros König + Partner vom 13.07.2010 durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch den Bau der beiden Märkte bei Beachtung der in der UVP-Vorprüfung aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP bestand demnach nicht.

Aufgrund der nun vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ erneut eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 UVPG durchgeführt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht (siehe auch Kapitel 8).

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung. Zu diesem Ergebnis ist bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, gekommen.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

➤ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

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

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und versiegelt und die Bauvorhaben wurden im Zuge des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, genehmigt. Durch die nun vorliegende 1. Änderung sollen lediglich untergeordnete Erweiterungen ermöglicht werden. Damit wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe Kapitel 8). Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7). Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Vorrangigkeit

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst worden. So wird nach dieser Bestimmung von Gesetzes wegen gefordert, dass die bauplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde

insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Dabei können raumordnerische Zielfestlegungen in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer Aussageschärfe zwar konkretisiert, aber nicht im Wege der Abwägung überwunden werden (BayVGh, Urt. v. 04.08.2017, Az.: 9 N 15.15/378), sodass im Ergebnis kein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan auf der einen und den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB auf der anderen Seite entstehen darf (BayVGh, Urt. v. 17.04.2012, Az.: 15 N 09.779). Im Zuge der Bauleitplanung in diesem Sinne zu beachtende Ziele werden zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Baden-Württemberg in dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002), dort unter Ziffer 3.3.7, und - bezogen auf die Gemeinde Bad Herrenalb als Standortgemeinde - im Regionalplan Nordschwarzwald (RP NSW 2021), dort im Kapitel 2.9 definiert. Dabei werden in der 1. Änderungsfassung zu Kapitel 2.9 vom 03.09.2010 an Einzelhandelsgroßprojekte Anforderungen an deren Lage im Raum und an deren Lage in der Gemeinde sowie an deren Kaufkraftbindung und deren Auswirkungen gestellt.

Anwendbarkeit

Die einzelhandelsbezogenen Festlegungen finden hier sowohl auf landesplanerischer als auch auf regionalplanerischer Ebene Anwendung, weil es sich bei den in Rede stehenden Einzelhandelsbetrieben um Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von PS 3.3.7 LEP 2002 und PS 2.9.2 RP NSW 2015 handelt; dies zum einen – jeweils isoliert betrachtet – als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie – jedenfalls auf regionalplanerischer Ebene – zum anderen als Teile einer Agglomeration im Sinne von PS 2.9.3 RP NSW 2015. So soll durch den hiesigen Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der in dem Plangebiet bereits vorhandenen jeweils großflächigen und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander stehenden Lebensmittelmärkte geschaffen werden, namentlich die Erweiterung des in dem Anwesen Ettlinger Straße 56 von der Firma REWE derzeit auf 1.553 m² Verkaufsfläche betriebenen vollsortimentierten Lebensmittelsupermarkts auf künftig 1.953 m² Verkaufsfläche einerseits und die Erweiterung des in dem Anwesen Ettlinger Straße 54 von der Firma Penny derzeit auf 810 m² Verkaufsfläche betriebenen Lebensmitteldiscountmarkts auf künftig 1.025 m² Verkaufsfläche andererseits. Da aufgrund dieser Verkaufsflächengrößen gleichsam die Anwendbarkeit des LEP 2002 und des RP NSW 2015 eröffnet wird, muss der Bebauungsplan mit deren Regelungen in Einklang gebracht werden. Dies ist – in Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie der IHK Nordschwarzwald und dem Landratsamt Calw als betroffene öffentliche Stellen, geschehen. Hierzu im Einzelnen:

Konzentrationsgebot

In Umsetzung des raumordnungsrechtlichen Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebots gebietet PS Z 3.3.7 Satz 1 LEP 2002 und PS Z 2.9.2 (1) Satz 1 RP NSW 2015, dass insbesondere die Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig ist, und sich das Einzelhandelsgroßprojekt damit in die zentralörtliche Gliederung der Region Nordschwarzwald einfügt. Der Gemeinde Bad Herrenalb wird zwar als Kleinzentrum eine dahingehende zentralörtliche Funktion nicht zugewiesen. Es lässt sich aber PS Z 3.3.7 Satz 2 LEP 2002 und PS Z 2.9.2 (1) Satz 2 RP NSW 2015 fruchtbar machen, wonach auch Gemeinden ohne die zentralörtliche Einordnung mindestens eines Unterzentrums als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht kommen, wenn die Einzelhandelsgroßprojekte zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der

Gemeinde erforderlich sind. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, wie sich dies aus der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 01.08.2023, dort aus dem Kapitel II auf Seiten 9ff, im Einzelnen ergibt. Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen wird auf den Beschluss des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 28.08.2020, der unter dem Aktenzeichen 7 K 2526/20 ergangen war, verwiesen.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot gemäß PS Z 3.3.7.1 LEP 2002 und gemäß PS N 2.9.2 (2) RP NSW 2015, wonach die Verkaufsflächen so zu bemessen sind, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet, wird mit Blick darauf, dass Bad Herrenalb eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels aufweist, ohne weiteres eingehalten. Es steht zu erwarten, dass von derjenigen Kaufkraft, die sich auf den Standort bzw. die beiden dortigen Einzelhandelsbetriebe vereinigen wird, 90 Prozent aus dem Verflechtungsbereich von Bad Herrenalb und 78 Prozent aus Bad Herrenalb selbst stammen wird, sodass – gemessen am Maßstab von Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses – ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot ausscheidet. Ein mehr als unwesentlicher Zufluss an Kaufkraft von außerhalb des Verflechtungsbereichs Bad Herrenalbs ist damit nicht zu erwarten, was sich nicht zuletzt in dem Umstand begründet, dass sich die Verkaufsflächenausstattung Bad Herrenalbs im Segment der Nahrungs- und Genussmittel auch nach der Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte nur unterdurchschnittlich darstellen wird. Die Verkaufsflächenausstattung wird zwar von 277 m²/1.000 Einwohner auf 350 m²/1.000 Einwohner ansteigen. Sie wird aber den Bundesdurchschnitt, der bei 436 m²/1.000 Einwohner liegt, immer noch deutlich unterschreiten. Es werden sogar weitere Verkaufsflächenpotentiale von insgesamt ca. 900 m² verbleiben. Auch insofern kann auf die Auswirkungsanalyse der GMA verwiesen werden, dort auf Kapitel IV auf Seiten 25ff.

Beeinträchtungsverbot

Die mit 810 bzw. mit 1.553 m² Verkaufsfläche etablierten Bestandsmärkte werden mit einer auf 1.025 bzw. auf 1.953 m² vergrößerten Verkaufsfläche dem Beeinträchtungsverbot gemäß PS Z 3.3.7.2 Satz 1 LEP 2002 und gemäß PS Z 2.9.2 (3) RP NSW 2015 gerecht. Weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Stadt Bad Herrenalb noch die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte oder die verbrauchernahe Versorgung werden wesentlich beeinträchtigt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der weiteren an dem Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, namentlich des von der Firma Rossmann betriebenen Drogeriemarkts und des von der Firma NKD betriebenen Textilmarkts, und der damit einhergehenden Verbundeffekte. Und dies gilt auch in Bezug auf die Gemeinde Dobel. So wurden von der GMA ausweislich von deren Auswirkungsanalyse, auf deren Kapitel V auf Seiten 30ff diesbezüglich verwiesen wird, Umsatzumverteilungen von nicht mehr als 4 Prozent ermittelt, was angesichts dessen, dass die Gemeinde Dobel mit einem modernen und leistungsstarken, von der Firma Netto betriebenen Lebensmittelmarkt ausgestattet ist, eine Beeinträchtigung als ausgeschlossen erscheinen lässt.

Integrationsgebot

Schließlich steht die über den Bebauungsplan zuzulassende Verkaufsflächenvergrößerung der Bestandsmärkte in Einklang mit dem raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots. So verlangen PS Z 3.3.7.2 Satz 2 LEP 2002 und PS N 2.9.2 (4) RP NSW 2015, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich

integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Dieses Gebot der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient ausweislich des Plansatzes PS G 2.9.1 RP NSW 2015 in erster Linie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Bereits die Ansiedlung der beiden Bestandsbetriebe erfolgte als Einzelhandelsgroßprojekt über den nunmehr in der Änderung begriffenen Bebauungsplan. Seinerzeit wurde das Plangebiet als diejenige Lage innerhalb der Stadt Bad Herrenalb identifiziert, die angesichts der dispersen Siedlungsstruktur der Standortgemeinde und deren Lage im ländlichen Raum am besten geeignet ist, breite Teile der Bad Herrenalber Bevölkerung verbrauchernah zu versorgen. Dieser Befund findet sich gemäß den Ausführungen der GMA in deren Auswirkungsanalyse, dort unter Kapitel III auf Seiten 20ff, noch immer bestätigt.

Abstimmungsprozess

Die Raumverträglichkeit der geplanten Betriebserweiterung war Gegenstand eines Abstimmungsprozesses, der im Jahre 2023 in einem Scoping-Verfahren von der Stadt Bad Herrenalb unter Beteiligung der betroffenen öffentlichen Stellen, namentlich des Regionalverbands Nordschwarzwald und des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie der IHK Nordschwarzwald und des Landratsamts Calw, vorgegriffen durchgeführt worden war. Hierzu stellte man den öffentlichen Stellen die Planungsabsichten der Stadt vor und überließ ihnen in Vorbereitung auf einen gemeinsamen Besprechungstermin den Entwurf der Auswirkungsanalyse der GMA. Die in dem Termin vorgebrachten Anregungen zu einer weitergehenden bzw. spezifischeren Untersuchung der Auswirkungen der zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe insbesondere auf die Gemeinde Dobel und zu einer genaueren Betrachtung der Agglomerationswirkung der zu erweiternden Betriebe mit den beiden anderen am Standort vorhandenen Betrieben wurde von der Stadt aufgegriffen und das Gutachten wurde durch die GMA entsprechend fortgeschrieben. Damit konnte dem Bedenken der öffentlichen Stellen, dass das Gutachten nicht den absoluten worst-case abbildet, Rechnung getragen werden. Auch nach Einbeziehung aller Eventualitäten und nach Abbildung des für die betroffenen Versorgungsstrukturen ungünstigsten Falls ergaben sich gutachterlich Umsatzumverteilungen, die keinerlei Ansatz für die Annahme boten, es könnte zu schädlichen Kaufkraftumverteilungen und damit zu einer Beeinträchtigung einer schützenswerten Versorgungslage kommen. Das Gegenteil ist der Fall. Es ließ sich nachweisen, dass Beeinträchtigungen im Allgemein und Beeinträchtigungen der Gemeinde Dobel im Besonderen ausgeschlossen werden können. Im Weiteren wurden – die Anregung der öffentlichen Stellen aufgreifend – die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dahingehend sehr eng gefasst, dass nur solche Betriebe in den festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, die aufgrund ihrer Sortimentsstruktur als Nahversorger einzuordnen sind.

Ergänzend wird auf die „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums ‚Vorderes Dobeltal‘ in Bad Herrenalb, GMA, Ludwigsburg, den 01.08.2023“ verwiesen (siehe Kapitel 7.2).

3.2 Flächennutzungsplan

In der 3. (punktuellen) Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraums Bad Herrenalb / Dobel, öffentlich bekannt gemacht am 09.08.2018, ist das Plangebiet zum Großteil als Sonderbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Die 4. Änderung wird zeitnah beschlossen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“ berichtigt und entspricht somit auch den

Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“. Daher ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

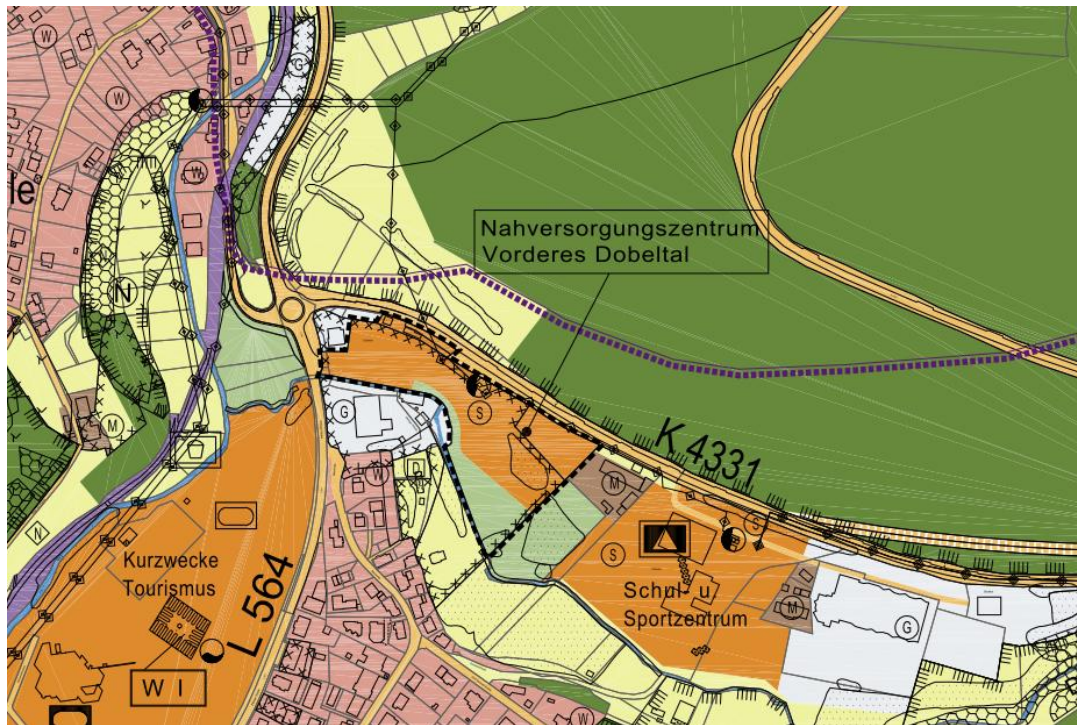


Abbildung 1: Auszug aus der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraums Bad Herrenalb / Dobel, öffentlich bekannt gemacht am 09.08.2018

3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ ist deckungsgleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012.

Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“ (Vollversorgermarkt) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.550 m² und einer Geschossfläche von 2.450 m² sowie ein Sondergebiet SO 2 „Kleinflächiger Nahversorgungsmarkt“ (Discountmarkt) mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² und einer Geschossfläche von maximal 1.300 m² fest. Für den östlichen Bereich (SO 1) ist zudem u.a. eine GRZ von 0,8, eine max. Geschossfläche von 2.450 m², eine max. Traufhöhe von 361,00, eine max. Firsthöhe von 364,00, abweichende Bauweise sowie ein Flachdach / Pultdach mit 0° - 15° festgesetzt. Abweichend davon ist für den westlichen Bereich (SO 2) eine maximale Grundfläche von 1.300 m², eine max. Traufhöhe von 357,00 und eine max. Firsthöhe von 359,00 festgesetzt. Im westlichen Plangebiet ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgenommen sowie im südlichen Plangebiet private Grünflächen.

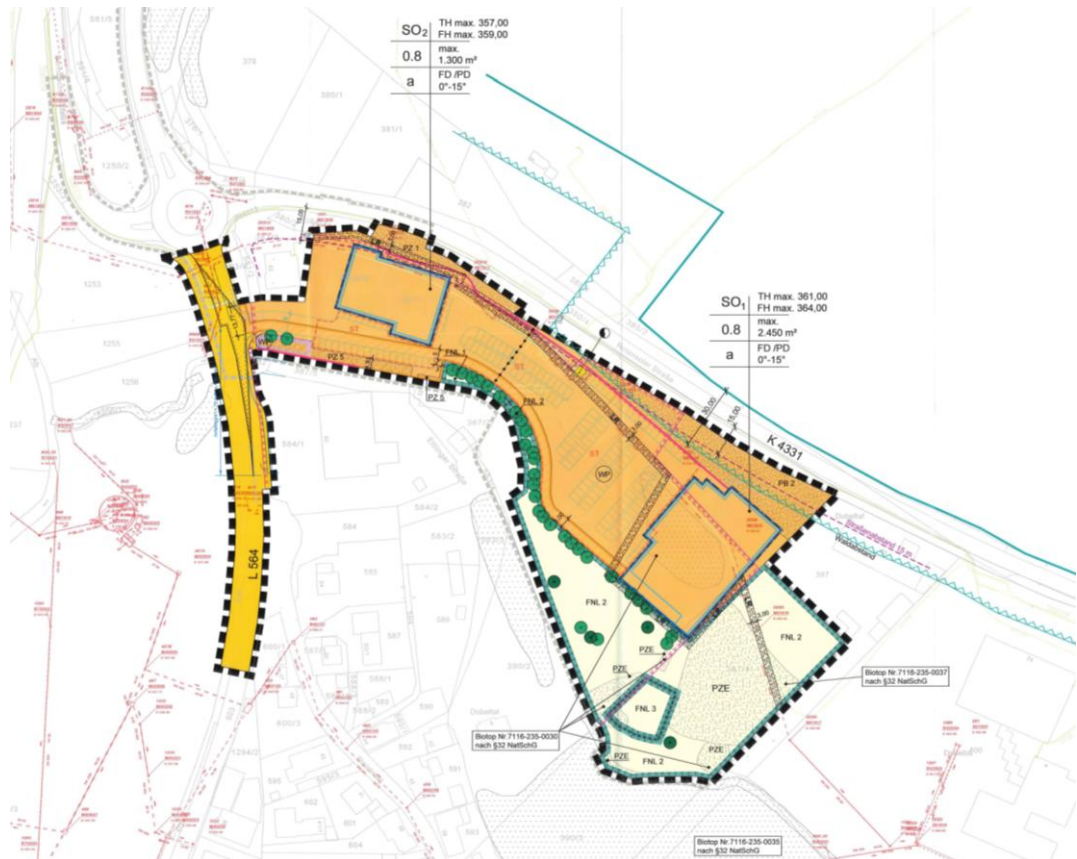


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsteingang über die Ettlinger Straße L 564 von Bad Herrenalb (aus Richtung Süden) und von Marxzell (aus Richtung Norden) bzw. von Rotensol (Rotensoler Straße K 4331) von Westen her kommend.

4.2 Bestehende Nutzung

Im Plangebiet bestehen zwei Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) mit der zugehörigen Parkierung. Im Süden Richtung Dobelbach ist Begrünung vorhanden.

Das Gewässer II. Ordnung (Dobelbach) ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Weiter im Süden befindet sich ein Bekleidungsgeschäft (NKD) sowie ein Drogeriefachmarkt (Rossmann). Weiter im Osten befindet sich ein Autohaus, die Dobelhalle sowie die Falkensteinschule. Nördlich grenzt die Rotensoler Straße an sowie westlich die Ettlinger Straße.

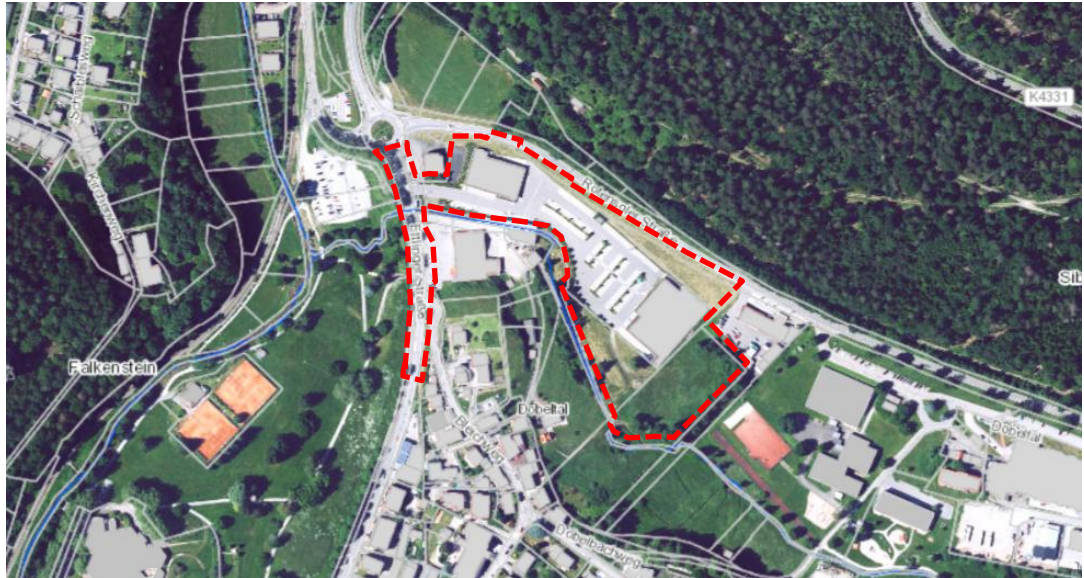


Abbildung 3: Luftbild (LUBW, zugegriffen am 16.10.2024), mit dem Plangebiet in rot



Abbildung 4: Schrägluftbild (google street view, 2024), Sicht auf das Plangebiet (Blick nach Westen)

Im Plangebiet sowie in der Umgebung sind Schutzgebiete vorhanden. Bereits im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“ wurde jedoch aufgeführt, dass sämtliche Schutzgebiete von der damaligen Planung nicht betroffen sind. Eine Ausnahme stellte das Feldgehölz (Biotop Nr. 7116-235-0030) dar. Die gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG zur Beseitigung der Biotope erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am 21.02.2012 erteilt. Das Biotop wurde zwischenzeitlich entfernt (wird aber fälschlicherweise noch aufgeführt – siehe nachfolgende Abbildung).

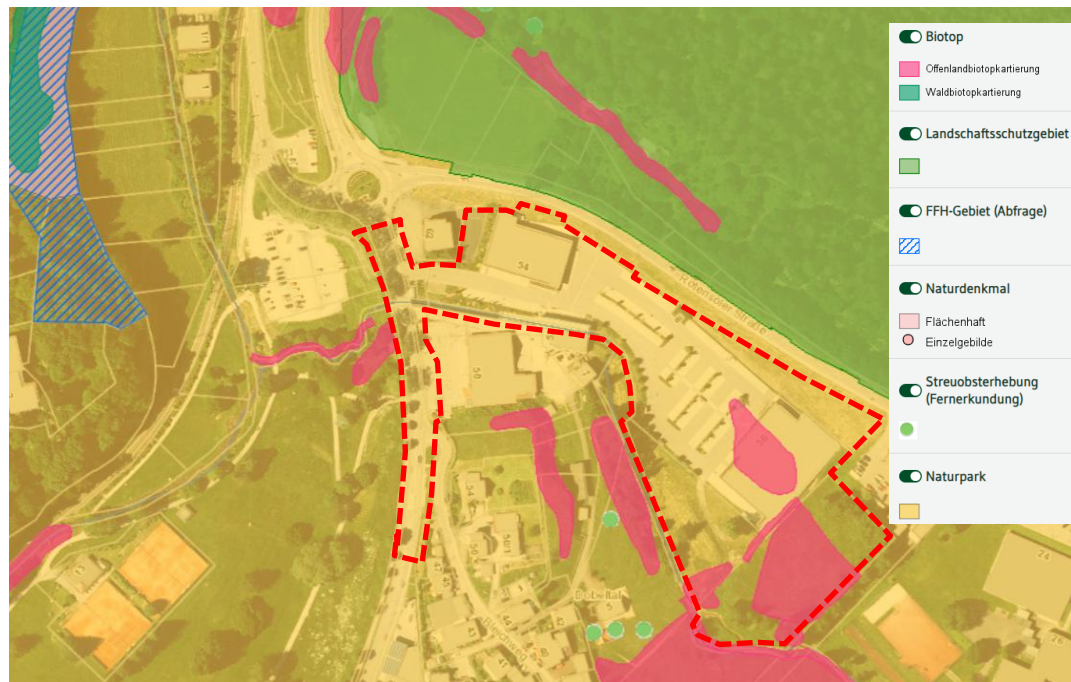


Abbildung 5: Schutzgebiete (LUBW, zugegriffen am: 16.10.2024), mit dem Plangebiet in rot

4.3 Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,86 ha (deckungsgleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012).

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 387/4, 387/6, 387/7, 581/3, 628/1 (Ettlinger Straße).

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 321/3, 387/1, 563 (Ettlinger Straße), 563/3 (Ettlinger Straße), 584/1, 603 (Ettlinger Straße), 626 (Ettlinger Straße), 628 (Bleichweg), 1253/3 (Ettlinger Straße), 1255, 1256, 1256/1 (Dobelbach)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Beschreibung der Maßnahme / Vorhaben

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten tendenziell immer größer geworden. Weitere Gründe für die wachsende Verkaufsfläche sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten).

Aufgrund dessen sollen für die beiden am Standort bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe-Markt, Penny-Markt) Verkaufsflächenerweiterungen in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden. So soll die Verkaufsfläche für den

Lebensmittel-Discountmarkt (aktuell Penny-Markt mit 810 m²) auf 1.025 m² erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters (aktuell Rewe-Markt mit 1.553 m²) soll auf 1.953 m² erweitert werden.

Aufgrund der Topographie, des Zuschnitts und der bereits vorhandenen Kundenstellplätze soll die Erweiterung des Rewe-Marktes nach Nord-Westen stattfinden. Dabei entfallen ggf. bestehende Kundenstellplätze (die Zahl der notwendigen Stellplätze kann jedoch weiterhin nachgewiesen werden). Eine Erweiterung des Penny-Marktes soll in erster Linie nach Westen, geringfügig nach Süden stattfinden. Erste Überlegungen hierzu liegen bereits vor (siehe nachfolgende Abbildungen).

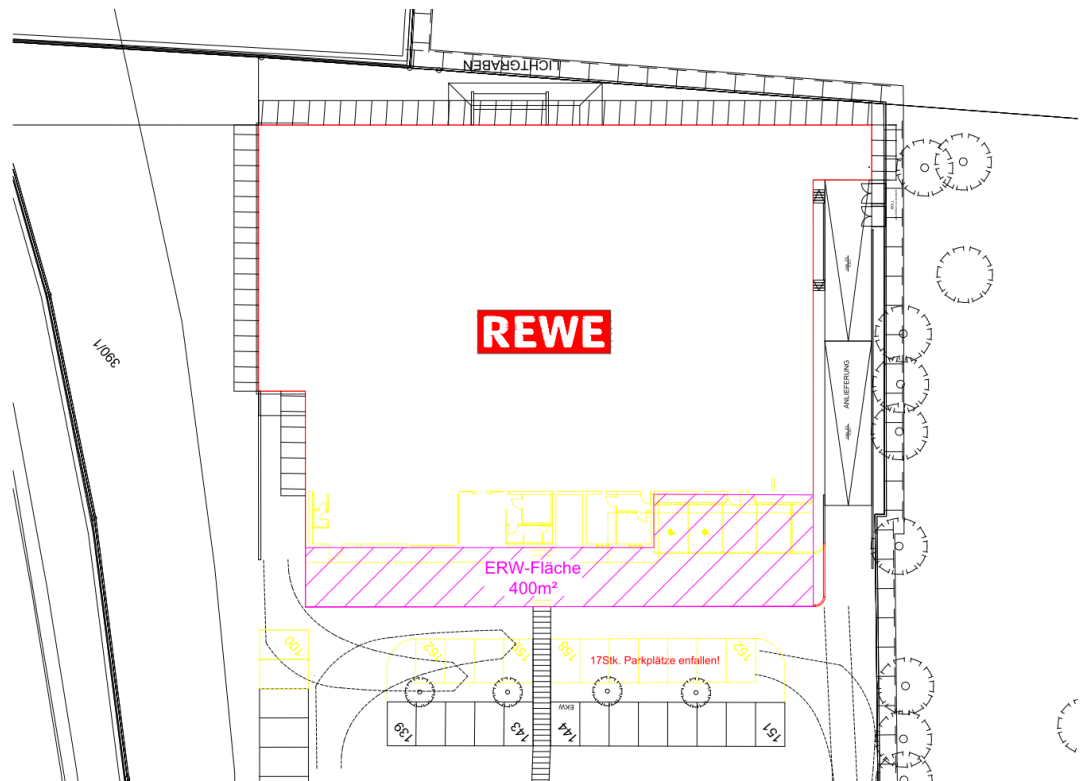


Abbildung 6: Auszug aus der Planung „Rewe, Ettlinger Str., Bad Herrenalb, Außenanlagenplan, 11.04.2023 (Vorabzug)



Abbildung 7: Auszug aus der Planung „Penny, Ettlinger Straße, Bad Herrenalb, Grundriss, 11.05.2022 (Vorabzug)

Im Bereich des Penny-Marktes ist zudem angedacht, in der entstehenden nord-westlichen Ecke eine Garage / Lagerfläche unterzubringen (in obenstehender Abbildung noch nicht enthalten).

Die sonstigen Festsetzungen, wie Gebäudehöhe, GRZ, Bauweise oder Dachform-/neigung müssen nicht angepasst werden, da die vorgesehene Erweiterung durch die bereits getroffenen Festsetzungen im rechtsverbindlichen BP „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, abgedeckt ist.

Eine Alternative zur vorgesehenen Planung an einem anderen Standort ist nicht sinnvoll/möglich, da es sich um die Verkaufsflächenerweiterung bestehender Märkte handelt.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Es handelt sich um bestehende Lebensmittel-Märkte. Die Erschließung ist über die Ettlinger Straße gegeben. An der Erschließung werden keine Änderungen vorgenommen.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, enthaltene Leitungsrecht diente der Sicherung einer geplanten Abwasserleitung. Diese ist jedoch anders realisiert worden. Das Leitungsrecht wird entsprechend angepasst.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind.

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

7.1 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ werden vorrangig lediglich Änderungen an der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Leitungsrecht vorgenommen. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, gelten fort.

Durch die Änderungen zur Art der baulichen Nutzung (Erhöhung der Verkaufsflächenzahl) werden keine negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange erwartet. Auswirkungen durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sind tendenziell jedoch möglich.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich im Bereich des östlich liegenden Rewe-Marktes in nord-westliche Richtung. Die Erweiterungsfläche ist aktuell bereits vollständig versiegelt und wird als Fahrgasse/Kundenstellplätze genutzt. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden daher nicht gesehen.

Im Bereich des Penny-Marktes erstreckt sich die Erweiterungsfläche zum einen ebenfalls in Bereiche, die aktuell als voll versiegelte Kundenstellplätze sowie als Fahrgasse genutzt werden. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen reicht jedoch in aktuell begrünte Bereiche hinein (Hinweis: Eine Erhöhung der Grundflächenzahl findet jedoch nicht statt). Für diesen Bereich wurde eine „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“ (Wald+Corbe, 15. Juli 2024) erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Die „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“ kommt zu folgendem Ergebnis (Kapitel 6 „Zusammenfassung“):

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Bereich des Vorhabens abgeprüft. Eine Begehung am 09. Juli 2024 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf relevante Vorkommen dieser Arten.“

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Essenzielle Habitatstrukturen für Vögel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.“

Nach derzeitigen Erkenntnissen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.“

[Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Erweiterung Nahversorgungszentrum, Flst. 387/1 in Bad Herrenalb, Wald+Corbe, 15. Juli 2024]

Maßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse nicht erforderlich.

7.2 Einzelhandelsgutachten

Für die vorgesehene Erweiterung der Lebensmittelmärkte wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums ‚Vorderes Dobeltal‘ in Bad Herrenalb, GMA, Ludwigsburg, den 01.08.2023“ erstellt. Auf dieses wird verwiesen. Es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Gutachten wird ausgeführt, dass die geplante Erweiterung dem Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgesetz nicht entgegensteht.

7.3 Verkehrsuntersuchung

Zur Klärung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Verkehrsgutachten („Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung, Verkehrsuntersuchung Erweiterung Dobeltal, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, 16.09.2025“) erstellt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt in Kapitel 7 „Verkehrliche Bewertung“ zu folgendem Ergebnis:

„In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgungszentrums „Vorderes Dobeltal“ ermittelt und fachlich bewertet. Ausgehend von einer Verkehrserhebung wurden die Kfz-Verkehrsmengen auf das Jahr 2040 hochgerechnet und damit der Prognose-Nullfall 2040 gebildet. Da bei der Auswertung der Verkehrszählung sichtbar wurde, dass ein großer Teil der Fahrzeuge, die den Parkplatz verlassen, illegalerweise nach links abbiegen, wurden hier für den Prognose-Nullfall zwei Varianten entwickelt. Anschließend wurden die Ergebnisse der P0-Fälle mit den neu erzeugten Verkehrsmengen des Nahversorgungszentrums „Vorderes Dobeltal“ überlagert, um die Prognose-Planfälle 1 und 2 zu bilden. Prognose-Nullfall Variante 1 und der P1-Fall zeigen die Daten für einen fortlaufenden Regelverstoß mit Linksabbiegern, Prognose-Nullfall Variante 2 und der P2-Fall zeigen eine regelgemäße Verkehrsabwicklung auf.“

Die anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnungen im Kfz-Verkehr für die maßgebenden Spitzenstunden am relevanten Knotenpunkt haben gezeigt, dass genügend Kapazität besteht, um die Verkehrsmengen des Gebiets aufzunehmen. Nach Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung liegt die Qualitätsstufe des Knotenpunktes KP2 für Prognose-Planfall P1 bei „QSV C“ (befriedigend) und für Prognose-Planfall 2 bei „QSV A“ (sehr gut). In beiden Fällen reicht der bisherige Linksabbiegestreifen im Norden aus, um Rückstaus in den Kreisverkehr zu verhindern.

Wie sich zeigt, kommt es durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte zwar zu einer kleinen Erhöhung des Verkehrs, diese ist aber durch den vorhandenen Anschluss gut abwickelbar. Auch der Linksabbiegerstreifen für die von Norden kommende Einfahrt auf den Parkplatz ist ausreichend dimensioniert. Anzumerken ist, dass die Verkehrssituation durch eine regelkonforme Abwicklung ohne Linksabbieger vom Parkplatz noch weiter verbessert werden kann.

Ein weiterer ausschlaggebender Faktor ist die Auslastung der vorhandenen Parkplätze. In der Ortsbegehung wurde eine Parkplatzanzahl von grob 200 Parkplätzen festgestellt. Mithilfe der durch das Programm VER_BAU von Dr.-Ing. BOSSERHOFF erzeugten Ganglinien wurde die bisherige Parkplatzauslastung auf maximal 114 gleichzeitig parkende Fahrzeuge berechnet. Für die zukünftige Nutzung wurde eine maximale Parkplatzauslastung von 122 gleichzeitig parkenden Fahrzeugen berechnet [2]. Diese Kapazität sollte trotz der geplanten Vergrößerung der Märkte auf den bisherigen Parkplatz weiterhin mindestens gegeben sein.

Bei den verkehrlichen Bewertungen ist ebenfalls die Verkehrssicherheit der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen: Die Geh- und Radverkehrsführung ändert sich durch die Erweiterung der Supermarktverkaufsflächen nicht. Der Radverkehr wird weiterhin als Mischverkehr auf der Straße geführt. Für Fußgänger gibt es ein leicht höheres Risiko auf dem Gehweg vor der Einfahrt auf die Supermarktplätze, da es zu einer leichten Erhöhung von ein- und ausfahrenden Fahrzeugmengen kommt. Da die Fußgänger hier aber bevorrechtigt sind, ergeben sich keine weiteren Einschränkungen. In den letzten Jahren wurden an dieser Stelle keine Unfälle mit Fußgängern verzeichnet. [7]“

7.4 Schalltechnische Untersuchung

Zur Klärung der schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets wurde bereits im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, eine Schalltechnische Untersuchung beim Büro Dr. Ing. Frank Dröscher in Auftrag gegeben („Schalltechnische Untersuchung, vom 24.04.2012“).

Die damalige Schalltechnische Untersuchung vom 24.04.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 und Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm eingehalten werden.

Aufgrund der Erhöhung der Verkaufsfläche wurde nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ erneut ein Schallgutachten erstellt („Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal, 1. Änderung“, Stadt Bad Herrenalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30. September 2025).

Die Schalltechnische Untersuchung kommt in Kapitel 8 „Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis:

„Im Nordosten von Bad Herrenalb befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Für das Plangebiet südlich der Straße Dobeltal besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in dem sich ein Vollsortimenter (derzeit Rewe-Markt) und ein Discounter (derzeit Penny-Markt) befinden.

Für das Plangebiet ist eine Bebauungsplanänderung vorgesehen, um eine Erweiterung der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte zu ermöglichen. Südlich des Discounters und östlich des Vollsortimenters bestehen bereits weitere gewerbliche Nutzungen (Drogeriemarkt, Textilfachmarkt und Kfz-Werkstatt).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob für die umliegende Wohnnutzung nach der geänderten Bebauungsplanausweisung die einschlägigen Beurteilungswerte für Lärmimmissionen aus Gewerbelärm eingehalten werden.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet (Zusatzbelastung) und den angrenzenden

gewerblichen Nutzungen (Vorbelastung) in der Nachbarschaft ermittelt. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal, 1. Änderung“ in Bad Herrenalb ergab:

- *Tags und nachts sind an allen Immissionsorten (IO) die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für die Bauleitplanung und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Anlagengenehmigung eingehalten.*
- *Kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betrieb der Gewerbeanlagen aus dem Plangebiet führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Maximalpegel.*

Die geplante Änderung des Bebauungsplans sowie der Betrieb der erweiterten Lebens-mittelmärkte sind aus schalltechnischer Sicht möglich. “

8 Umweltbelange

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass das Plangebiet bereits großflächig bebaut und der Versiegelungsgrad der Sondergebietsflächen, v.a. durch Parkierung, sehr hoch ist.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung ist die Ermöglichung einer untergeordneten Erweiterung der Verkaufsflächen. Die getroffenen Festsetzungen betreffen daher vor allem lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Leitungsrechts. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, gelten fort. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit zum Maß der Nutzung keine wesentlichen Änderungen.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, nicht notwendig.

Wesentliche Einwirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft werden durch diesen Bebauungsplan nicht begründet.

8.1 Allgemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 UVPG

Nr.	Kriterien	Erläuterung	Erheblichkeit
	Anlage 3 UVPG zu § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB	In dem Sondergebiet wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ² (Geschossfläche)) wird erreicht.	
1.	Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Größe und Ausgestaltung Der vorliegende Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt 2,86 m². Die Sondergebiets-Flächen haben zusammen eine Größe von ca. 16.110 m². Für das Plangebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012. Dieser ermöglicht die Erstellung eines großflächigen Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes (Vollversorgermarkt) sowie eines nicht-großflächigen Nahversorgungsmarktes (Discountmarkt). Beide Lebensmittelmärkte sind mittlerweile mit den zugehörigen Kundenstellplätzen am Standort realisiert worden. Der Rewe-Markt (inkl. Back-shop) verfügt dabei aktuell über eine Verkaufsfläche von 1.553 m², der Penny-Markt über eine Verkaufsfläche von 810 m². Bei den beiden Märkten handelt es sich um bereits langjährig am Standort ansässige Einrichtungen, die in hohem Maße der Nahversorgung dienen. Der aktuellen Bebauungsplanänderung liegt somit eine kontinuierlich hohe und stabile Nachfrage an diesem Standort zu Grunde. Unter diesen Voraussetzungen ist es zunächst grundsätzliches Ziel der 1. Änderung den Märkten die Möglichkeit der Modernisierung und Neuorganisation des Verkaufsraums zu geben. Die Erweiterungen der Lebensmittelmärkte dienen lediglich der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig. Festsetzungsinhalt der 1. Änderung ist somit in erster Linie die Ermöglichung der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte. So soll die Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt (aktuell Penny-Markt mit 810 m²) auf 1.025 m² erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters (aktuell Rewe-Markt mit 1.553 m²) soll auf 1.953 m² erweitert werden.	gering

		Dies führt dazu, dass die maßgebliche Flächen-grenze von 1.200 m² Geschossfläche für die all-gemeine Vorprüfungspflicht gem. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten wird. Im Zuge der 1. Änderung werden somit vorrangig le-diglich Festsetzungen hinsichtlich der Erweiterung der Verkaufsfläche, der überbaubaren Grundstücks-fläche sowie des Leitungsrechts getroffen. Die übr-igen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtli-chen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Be-bauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, gelten fort. So finden z.B. keine Änderungen der Grundflä-chenzahl oder Gebäudehöhe statt. Abrissarbeiten Aktuell ist nicht der Neubau, sondern die Erweite-rung der bestehenden Märkte vorgesehen.	
1.2	Zusammenwirken mit anderen beste-henden oder zuge-lassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Gebiet ist im Wesentlichen aufgesiedelt, sodass nicht mit wesentlichen Veränderungen zu rechnen ist. Die regionalplanerischen Auswirkungen der Erhö-hung der Verkaufsfläche wurden gutachterlich be-wertet mit dem Ergebnis, dass die geplante Erweite-rung dem Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgesamt nicht entgegensteht (siehe auch Kapitel 7.2). Für das Vorhaben wurden eine Verkehrliche Unter-suchung sowie ein Schallgutachten erstellt (siehe Kapitel 7.3 und 7.4). Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. In die Untersuchungen sind bestehende Nutzungen der Umgebung mit ein-geflossen.	keine
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbe-sondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Bad Herrenalbs inmitten von weiteren Nutzungen und ist überwiegend bebaut (zwei Lebensmittel-Märkte). Die Freiflächen werden für Stellplätze genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und hohen Flächenversiegelung kann davon ausgegangen wer-den, dass aufgrund der vorliegenden Planung keine wesentlichen weiteren natürlichen Ressourcen und keine der genannten Schutzgüter weiter in Anspruch genommen werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich zum Maß der Nutzung keine Änderungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zwar er-weitert, die GRZ verbleibt jedoch bei 0,8 (GRZ II bei 0,9). Die größere Verkaufsfläche kann zu erhöhtem Ver-kehrsaufkommen und entsprechenden Emissionen führen, entsprechend dem Zuwachs von insgesamt bisher ca. 2.362 m² auf ca. 2.978 m² aber nur in	keine

		geringem Umfang. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit.	
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 KrWG	Die Verkaufsflächenerweiterung kann auch zu einer geringfügigen Vergrößerung von Verpackungsmüll bzw. auch Hausmüll führen. Im Zuge eines Abrisses und Neubaus etwa anfallender Bauschutt und Bodenaushub sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln/ verwerten.	gering
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die größere Verkaufsfläche bedeutet zusätzlichen Verkehr und entsprechend höhere Emissionen. Da die Fläche nur von ca. 2.362 m ² auf ca. 2.978 m ² VKF vergrößert werden kann, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering erachtet. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Für das Vorhaben wurden eine Verkehrliche Untersuchung sowie ein Schallgutachten erstellt (siehe Kapitel 7.3 und 7.4). Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Sollten Abbrucharbeiten durchgeführt und ein Neubau errichtet werden, ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung/ Zunahme der Schall- und Luftschadstoffemissionen zu rechnen.	gering
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind und durch den Klimawandel bedingt werden.		
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Diese müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Weitere Aussagen hierzu sind nicht möglich.	
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG	Weder innerhalb des Plangebietes noch innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Plangebiet im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG gibt es Betriebsbereiche von Betrieben im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung. Solche werden auch durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.	keine
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	Die Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb ist nicht mit höheren Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.	keine
2	Standort der Vorhaben in Bezug auf Nutzungs- und Schutzkriterien:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes,	Durch das Vorhaben werden keine Naherholungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Die Fläche	keine

	insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	des Sondergebietes ist bereits derzeit bebaut und weitgehend versiegelt. Eingriffe in die private Grünfläche finden nicht statt. Durch die verhältnismäßig geringfügige Verkaufsflächenvergrößerung ist auch nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Planung zu rechnen. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Für das Vorhaben wurden eine Verkehrliche Untersuchung sowie ein Schallgutachten erstellt (siehe Kapitel 7.3 und 7.4). Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht vorhanden und können durch die innerstädtische Lage auch nicht beeinträchtigt werden. Auch auf sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Ver- und Entsorgung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Bei denen im Plangebiet vorhandenen privaten Grünflächen finden keine Änderungen statt.	
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Die Fläche bietet derzeit bereits keine besonderen Qualitäten in Bezug auf die natürlichen Ressourcen. Aufgrund der Lage im Siedlungskörper des Plangebiets sowie aufgrund der Fremdeinwirkungen der angrenzenden Siedlungsstrukturen ist eine Regenerationsfähigkeit nur in geringem Maße gegeben.	keine
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	nicht betroffen	keine
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen	keine
2.3.3	Nationalparke und Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von	nicht betroffen	keine

	Nummer 2.6.1 erfasst		
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen	keine
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	nicht betroffen	keine
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	nicht betroffen	keine
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	nicht betroffen	keine
2.3.8	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	nicht betroffen (soweit bekannt) Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Außenzone des fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets der Stadt Bad Herrenalb (LFU-Nr. 204 H). Der Entwurf für das Heilquellenschutzgebiet wurde 2008 überarbeitet und ist bislang noch nicht in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die notwendige und untergeordnete Erweiterung einer vorhandenen Nutzung.	keine
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Die Änderung des Bebauungsplans bzw. das Vorhaben hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften. Es handelt sich zudem nicht um eines der Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere die Nahversorgung wird für die Bevölkerung sichergestellt. Die raumordnerische Verträglichkeit wurde untersucht und bejaht. Auf die „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums ‚Vorderes Dobeltal‘ in Bad Herrenalb, GMA, Ludwigsburg, den 01.08.2023“ wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.2).	keine
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete	nicht betroffen (soweit bekannt).	keine

	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		
3.	Art und Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:		
3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Der Bebauungsplan führt zu keinen wesentlich größeren Auswirkungen gegenüber heute und den heute schon zulässigen Nutzungen, betrifft kein größeres Gebiet und nicht mehr Personen. Die Betroffenheit in dem bebauten und bewohnten Umgebungsgebiet besteht im Wesentlichen in Emissionen, vor allem durch Individualverkehr (siehe Kapitel 7.3 und 7.4). Wesentliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zudem stellt die Erweiterung auf einen standortgerecht dimensionierten Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung im 500-Meter-Radius ab und damit auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Eine Betroffenheit von besonders sensiblen Nutzungen oder eine Überschreitung von Umweltschutzziele kann ausgeschlossen werden.	keine
3.2	etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen sind auszuschließen.	keine
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Es sind keine schweren und komplexen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um eine untergeordnete Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte handelt.	keine
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen, insbesondere Emissionen aus dem Gebiet, sind auch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.	keine
3.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzung. Ob und wann der Betreiber des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs von der Erneuerung- und Erweiterungsmöglichkeit gebraucht macht, steht in seiner Entscheidung und ist der Stadt nicht bekannt.	keine
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Summationswirkungen mit anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Für das Vorhaben wurden eine Verkehrliche Untersuchung sowie ein Schallgutachten erstellt (siehe Kapitel 7.3 und 7.4). Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. In die Untersuchungen sind bestehende Nutzungen der Umgebung mit eingeflossen.	keine

3.7	Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	Emissionen, insbesondere Lärmemissionen i.V.m. dem zulässigen Einzelhandel sind auf Genehmigungsebene und im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Überwachung abzuschätzen und gegebenenfalls durch geeignete und allgemein bekannte (insbesondere Lärminderungs-) Maßnahmen zu vermindern.	Keine
-----	---	---	-------

Zusammenfassung

In den Sondergebieten wird der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO zugelassen und damit ein Vorhaben im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG. Der Prüfwert für die Vorprüfung (Nr. 18.6.2: 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² (Geschossfläche)) wird erreicht.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 Anl. 1 UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Da die Fläche nicht neu entwickelt wird, sondern es sich lediglich um eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit insgesamt ca. 2.363 m² auf ca. 2.978 m² handelt, werden diese Auswirkungen als verhältnismäßig gering und nicht ausgleichsbedürftig angesehen. Im Zuge des Vorhabens kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die zu prüfenden Schutzgüter. Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

SO 1 – Großflächiger Nahversorgungsmarkt / SO 2 – Großflächiger Nahversorgungsmarkt

Eine Änderung der bisherigen Festsetzung findet bei der Art der baulichen Nutzung lediglich bzgl. der Verkaufsfläche statt sowie hinsichtlich der Anpassung der Formulierung an die geänderte Rechtslage.

Im Plangebiet befinden sich mit dem Rewe-Markt und dem Penny-Markt bereits seit mehreren Jahren zwei Lebensmittelmärkte. Der Standort ist aus der Innenstadt und aus Richtung der Stadtteile verkehrlich optimal angebunden. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht ebenfalls. Zudem übernehmen die Lebensmittelmärkte trotz der ausgeprägten Topografie in fußläufiger Hinsicht ebenfalls eine gewisse Nahversorgungsfunktion. Die beiden Märkte tragen somit wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung in Bad Herrenalb sowie für den zugeordneten Nahbereich (Gemeinde Dobel) bei.

Um die Versorgung der Bevölkerung auch langfristig zu sichern und den Kunden einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen, ist nun die Modernisierung der beiden Lebensmittelmärkte geplant. Sowohl bei der Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes als auch bei der Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters sollen in diesem Sinne Erweiterungsmöglichkeiten in eher untergeordnetem Ausmaß ermöglicht werden. So soll die Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discountmarkt (aktuell Penny-Markt mit 810 m²) auf 1.025 m² erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters (aktuell Rewe-Markt mit 1.553 m²) soll auf 1.953 m² erweitert werden. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird die Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Maßgeblich ist jeweils der Bereich SO1 bzw. SO2.

Die GMA (Ludwigsburg, 01.08.2023) hat zum vorliegenden Bebauungsplan eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt (siehe auch Kapitel 7.2). Sie zeigt auf, dass das Vorhaben in der geplanten Form verträglich ist und die raumordnerischen Kriterien erfüllt sind.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

Erste Entwürfe / Überlegungen für mögliche Erweiterungen der Märkte liegen bereits vor (siehe Kapitel 5). Dabei sind die Erweiterungen den Maßgaben vor Ort, wie z.B. Topographie, Erschließungssituation, Kundenstellplätze unterlegen. Aber auch Überlegungen zu einzelhandelstypischen Maßgaben, wie interne Aufteilung, Sortimentspräsentation oder Logistik spielen eine Rolle. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der bisherigen Überlegungen erweitert, lässt aber Spielraum, der im Zuge einer konkreten Ausführungsplanung ggf. notwendig ist.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.3 Dachbegrünung

Die Anpassung der Festsetzung ist den aktuellen fachrechtlichen Anforderungen bzgl. der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geschuldet.

A13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, enthaltene Leitungsrecht diente der Sicherung einer geplanten Abwasserleitung. Diese ist jedoch anders realisiert worden. Das Leitungsrecht wird entsprechend angepasst.

10 Flächenbilanz

An der Flächenbilanz findet keine Änderung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, statt.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans / Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Grundstück der Lebensmittelmärkte ist bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die für die Erweiterung notwendigen Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der entsprechenden Firma. Damit sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

Durch die Planung wird die unterdurchschnittliche Nahversorgung der Bevölkerung in Bad Herrenalb an einem funktionierenden Standort verbessert und den Märkten die Möglichkeit für eine Erweiterung gegeben.

Bad Herrenalb, den

.....
Klaus Hoffmann
Bürgermeister