

# GEMEINDE DURMERSHEIM

**Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 18.10.2023 (Entwurf)



Bearbeitung: KW, JJ

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	22.05.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Ern. Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim hat am..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – den Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom ..... maßgebend.

#### § 2

##### Änderungsinhalte

Die Inhalte des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ sind der separaten Planzeichnung Teil A sowie dem Teil B (planungsrechtliche Festsetzungen) und dem Teil C (örtliche Bauvorschriften) im nachfolgend dargestellten Umfang zu entnehmen.

#### § 3

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 18.10.2023
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 18.10.2023
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 18.10.2023

##### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 18.10.2023
E	Begründung	in der Fassung vom 18.10.2023

##### Gesonderte Anlagen

F	Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg	
G	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg	in der Fassung vom 28.07.2023
H	Vorprüfung des Einzelfalls Ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, Ötigheim	in der Fassung vom Sept. 2019 Aktualisiert 2023
I	Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt	in der Fassung vom 25.09.2023
J	Verkehrsuntersuchung, Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe	in der Fassung vom 01.12.2022
K	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, Ötigheim	in der Fassung vom 20.09.2023

**§ 4****Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**§ 5****Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durmersheim, .....

.....

Klaus Eckert, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Durmersheim, .....

.....

Klaus Eckert, Bürgermeister

## **Teil A – Zeichnerischer Teil** (siehe separate Planzeichnung)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ werden innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen ersetzt.

## **Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)**

**Zulässig sind folgende Nutzungen**

- Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,23 (entspricht einer Verkaufsfläche von 3.000 qm). Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind. (\*)
- der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen.
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

(\*)Darüber hinausgehende zentrenrelevante Randsortimente gemäß Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage F) werden auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**Zulässig sind folgende Nutzungen:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

**Unzulässige Nutzungen:**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die **Grundflächenzahl** (GRZ), die **Bezugshöhe** (BZH) sowie die **Traufhöhe** (TH), **Firsthöhe** (FH) und **Gebäudehöhe** (GH) gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

### Sondergebiet „Nahversorgung“

- In dem **Sondergebiet („Nahversorgung“)** darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.95 mit den Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.
- **Die Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im Sondergebiet gemäß Planeintrag festgesetzt.
- **Die Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika bei Flachdächern. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die in dem **Sondergebiet („Nahversorgung“)** festgesetzten Höhen dürfen ausnahmsweise mit technischen Anlagen um max. 2.00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen um mindestens 2.00 m von der Außenwand zurückversetzt werden. Höhere Aufbauten sind dann zulässig, wenn sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.

### Allgemeines Wohngebiet

- **Die Bezugshöhe** der Traufhöhe und der Firsthöhe ist im allgemeinen Wohngebiet die Oberkante der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.
- **Die Traufhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- **Die Firsthöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **Baugrenzen** setzen die überbaubare Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan fest.
- In der **offenen Bauweise** sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Haugruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m und seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- In der **abweichenden Bauweise** sind Gebäudelängen über 50 m und Gebäude als Grenzbebauung zulässig.

Überschreitung der Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig als:

- **Balkone / Terrassen (auch überdacht)** sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Balkone / Terrassen in der Planzeichnung zulässig.
- **Untergeordnete Bauteile** wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.
- **Vorbauten** wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.

## 4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen, Müllstandorte, Überdachungen für Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen, Spielplätze und Einfriedungen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- **Garagen** sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

- **Carports** und **Stellplätze** (KFZ und Fahrräder) dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Mit Carports ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

## **5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser: Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im WA2 sind Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

## **6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **6.1 Allgemeines**

Die nicht baulich genutzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Hinweise 2.6) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Es sind grundsätzlich Arten auszuwählen, welche dem Klimawandel angepasst sind.

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große überfahrbare Baumschutzroste zugelassen werden. Der Stammbereich ist vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (z.B. Baumschutzgitter oder hohe Bordsteine).

### **6.2 Erhalt von Einzelbäumen (entlang der Hauptstraße)**

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. In der Zeit von Baumaßnahmen sind sie vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum entsprechend der gültigen DIN-Normen zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

### **6.3 Anpflanzen von Einzelbäumen je Baugrundstück**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Hinweise 2.6) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Baumarten der Artenverwendungsliste zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

### **6.4 Dachbegrünung**

Flach- und flachgeneigte Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden, die nicht für Dachterrassen genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

## **7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf die schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt, 25.09.2023 wird verwiesen.

### Schallschutzwand

Die Schallschutzwand muss nach DIN 9613-2 mindestens eine Flächenmasse von 10kg/m<sup>2</sup> oder alternativ ein Schalldamm-Mas von  $R_w \geq 25$  dB aufweisen. Die Höhe der Schallschutzwand (Lage der Oberkante) beträgt bezogen auf das Parkplatzniveau 3,0 Meter.

Eine geringe Abweichung des Verlaufs der Schallschutzwand (Länge ca. 42 Meter) von bis zu ca. 30 cm ist für das Gesamtergebnis nicht immissionsrelevant.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TALärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Maßnahme zur Reduzierung der Schallabstrahlung bei reduzierter Wandhöhe oder Weglassen der Schallschutzwand möglich sind, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

#### Parkplatzgestaltung auf dem Betriebsgelände:

Die Fahrwege des Pkw-Parkplatzes sind mit Asphaltbelag zu belegen. Die Stellflächen der Pkw können beliebig gepflastert werden. Aus schalltechnischer Sicht ist nach Angabe der Parkplatzlärmstudie die Gestaltung der Fahrwege mit einem ebenen Pflasterbelag (Fugenbreite kleiner 3mm) gleichwertig zum Asphaltbelag, wenn statt der Standardeinkaufswagen auf Asphalt schwingungsisolierte Einkaufswagen, z. B. der Firma Wanzl oder ein vergleichbares Produkt zum Einsatz kommen.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TALärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung der Fahrwege auf dem Pkw-Stellplatz möglich ist, so kann von den obigen Festsetzungen abgewichen werden.

#### Fahrwege der Lkw auf dem Betriebsgelände:

Die Fahrwege der Lkw zwischen der Zufahrt von der öffentlichen Straße und der Laderampe sind mit Asphaltbelag zu belegen.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TALärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung der Lkw-Fahrwege auf dem Betriebsgelände möglich ist, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

#### Andockstation und Anlieferungsbereich Diskounter im Südosten des Bauvorhabens:

Die geplante Andockstation (das ist der Bereich, in den die Ware nach dem Entladen vom Lkw direkt hineingeschoben wird) ist einzuhausen und die Ladekante ca. 2 Meter zu überdachen, die Rampe (Stellplatz des Lkw) ist offen. Es wird der Einbau einer stationären Überladebrücke berücksichtigt. Anlieferungen sind nur im Tagzeitraum nach TALärm zulässig.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TALärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung des Anlieferungsbereiches des Discounters möglich ist, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

#### Andockstation und Anlieferungsbereich Vollsormenter im Nordwesten des Bauvorhabens:

Der Entladebereich einschließlich des Aufstellungsbereichs des Lkw in der Rampe ist zu überdachen und nach Nordwesten mit einer Wand (erforderliches Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, z.B. PU-Sandwichelement) zu schließen. Die Überdachung (erforderliches Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, z.B. PU-Sandwichelement) und die Einhausung (erforderliches Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, z.B. PU-Sandwichelement) im Nordwesten der Rampe sind bis an die Nordfassade des Marktgebäudes vorzuziehen, so dass der Lkw beim Entladevorgang vollständig in der Einhausung steht. Anlieferungen sind nur im Tagzeitraum nach TALärm zulässig.

Bei der Schallabstrahlung der Beladung und Entladung der Lkw wird das Tor der Einhausung (erforderliches Schalldämm-Maß  $R_w \geq 18$  dB) der Laderampe des Edeka-Marktes als geschlossene berücksichtigt.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TALärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung des Anlieferungsbereiches des Vollsormenters möglich ist, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

#### Aufstellung Einkaufswagen:

Die Einkaufswagen werden an einem Stellplatz neben dem Eingang unter dem Vordach bzw. einer Box (handelsübliche Hersteller) mit Öffnung zum Eingang abgestellt. Weiterhin werden



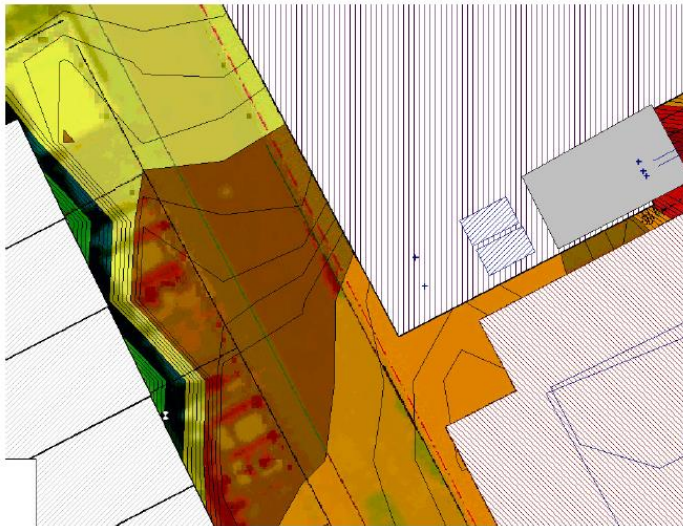
die Einkaufswagen an zwei Orten auf dem Parkplatz in einer zum Markt offenen und zur Wohnbebauung Norden geschlossenen EKW-Box (handelsübliche Hersteller) abgestellt.

Wird in einer im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegten Immissionsprognose nach TALärm nachgewiesen, dass auch eine weitere alternative Gestaltung der Abstellorte der Einkaufswagen bzw. mit der Verwendung von leiseren Einkaufswagen möglich ist, so kann von der obigen Festsetzung abgewichen werden.

#### Maschinentechnische Anlagen:

Unter der Nummer 4.2.4 der Immissionsprognose 21.08.01B vom 25.09.2023 sind aufgrund der vorhandenen Daten Annahmen der maschinentechnischen Ausstattung und Aufstellungsorte des Vollsortimenters getroffen worden.

Unter der Nummer 4.3.4 der Immissionsprognose 21.08.01B vom 25.09.2023 sind aufgrund der vorhandenen Daten Annahmen der maschinentechnischen Ausstattung und Aufstellungsorte des Discounters getroffen worden. Die Wärmepumpen stehen derzeit ca. 3 Meter von der Attika des Marktgebäudes und 19 Meter von der Wohnbebauung entfernt.

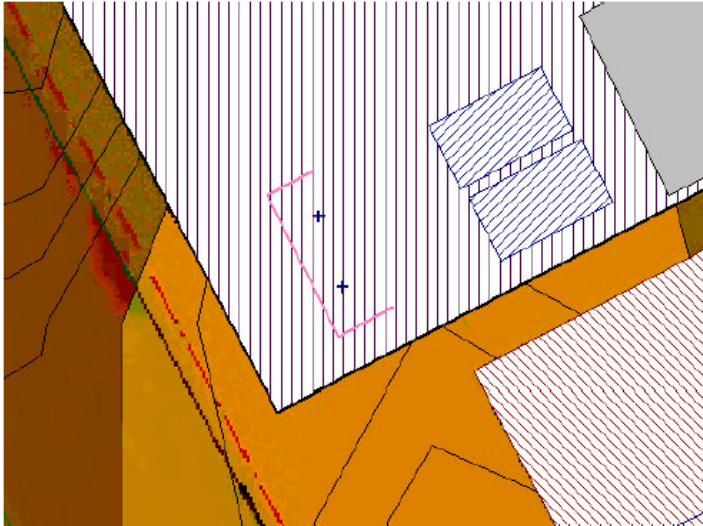


Ausschnitt aus dem digitalen Geländemodell, Lage der Technik auf dem Dach von Lidl

Von der Firma Kellner werden Schalldämmhauben geliefert, die ein Einfügungsdämm-Maß von mindestens 15 dB haben. Die beiden Wärmepumpen des Discounters müssen mit einer solchen Schalldämmhaube ausgerüstet werden, um auch bei dem derzeitigen geringen Abstand zum Immissionsort Im Eck 1/5 im Nachtzeitraum betrieben werden zu können.

Alternativ zu einer Schalldämmhaube muss der Abstand der Wärmepumpen zum maßgeblichen Immissionsort vergrößert werden. Es ist dann ein Mindestabstand der Wärmepumpen zum nächsten Immissionsort in einem Allgemeinen Wohngebiet von 45 Metern zu wählen.

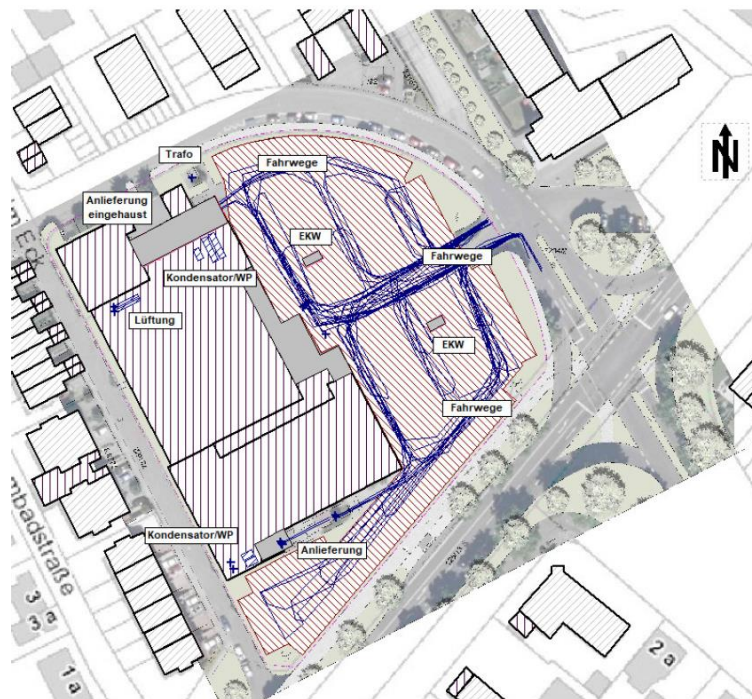
Alternativ zu einer Schalldämmhaube oder einem größeren Abstand ist eine Schallschutzwand um die beiden Wärmepumpen zu errichten. Diese Schallschutzwand müsste dann die beiden Wärmepumpen wie ein „U“ umfassen und zum Immissionsort Im Eck 1/5 abschirmen.



Ausschnitt aus dem digitalen Geländemodell, Lage der Technik auf dem Dach von Lidl mit Schallschutzwand, 0,5 Meter über Oberkante Wärmepumpe

Die Wärmepumpe musste 3-seitig von der Schallschutzwand umschlossen werden, die Schallschutzwand muss 0,5 Meter über die Oberkante der Wärmepumpe hinweggeführt werden, an der Unterkante der Schallschutzwand kann zwischen Dach und Schallschutzwand ein 0,3 Meter hoher Abstand zur Frischluftzufuhr erhalten bleiben. Die Schallschutzwand muss nach DIN 9613-2 mindestens eine Flächenmasse von 10kg/m<sup>2</sup> oder alternativ ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB aufweisen.

Die Aufstellungsorte der pegelbestimmenden maschinentechnischen Anlagen können auch dem folgenden Bild entnommen werden.



Ausschnitt aus dem digitalen Geländemodell, Lage Schallquellen

**8 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ werden Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

- Die **Ein- bzw. Ausfahrt** von der Straßenverkehrsfläche auf den Parkplatz ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzlich wird der Bereich für die Ein- bzw. Ausfahrt der Anlieferung in der Planzeichnung festgesetzt.
- Bereiche **ohne Ein- und Ausfahrten** werden gemäß Planzeichnung festgesetzt und schließen die Ein- und Ausfahrt entlang der Straße „Im Eck“ aus. Davon ausgenommen wird die Zufahrt mit einer Breite von 6,50 m für die Wohnnutzung im Baufenster A (nördlicher Teilbereich des Sondergebiets).

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der Fassung der letzten Änderung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:**

### 1 Dächer

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachform für Hauptgebäude:

im allgemeinen Wohngebiet (WA): Satteldach/Walmdach mit der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Dachneigung

im Sondergebiet (SO): Flachdach / Pultdach  
mit einer Dachneigung bis zu 10 °

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind generell auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Bei Satteldächern/Walmdächern ist der Hauptfirst mittig anzuordnen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachform sowie Dachneigung je Doppelhaushälfte zu wählen. Zudem ist dieselbe Firstrichtung und straßenseitige Traufhöhe zu sichern.

Bei freistehenden Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform sowie Dachneigung zu wählen. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind in der Dachform einheitlich zu gestalten.

Als Dachaufbauten und Anbauten sind nur Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig ab einer Neigung von 35°. Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

#### 1.2 Dacheindeckung

Dachflächen sind für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

### 2 Werbeanlagen

#### Allgemein:

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe nicht überschreiten.

#### Sondergebiet (SO):

Die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen darf max. 10% der Fassadenfläche betragen. Abweichend davon sind Werbeanlagen mit einer Fläche von jeweils 22 qm an der Nord-Ost- und Süd-Westfassade des Gebäudes zulässig. Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) pro Betrieb mit einer max. Höhe von 8,50 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände; auch bei Überschreitung der Gebäudehöhe) und einer Werbefläche in Summe von max. 50 qm ist zulässig. Im Ein- und Ausfahrtsbereich ist eine freistehende Werbeanlage in Form einer Stele mit einer Ansichtsfläche in Summe von maximal 3 qm und einer Höhe von maximal 2,3 m zulässig. Entlang der Südwestfassade sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA):

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,4 qm und eine Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig.

**3 Niederspannungsfreileitungen**

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

**4 Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Durmersheim.

Gefangene Stellplätze sind anrechenbar sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

**5 Gebäudefassaden**

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

**6 Wasserdurchlässige Beläge**

Sofern andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen, sind die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Nach vorliegenden Bauunterlagen wird der Abtrag des Oberbodens und die Anlage der Fundamentierung für die vorgesehenen Erweiterungen der Flächen der Einzelhandelsfilialen von LIDL und Edeka von je etwa 800 qm sowie mögliche noch anzulegende Zu-/Ableitungen voraussichtlich zur partiellen Zerstörung der Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, dürfen die Bodeneingriffe (wie die Abtragung von bestehenden Parkplätzen und Fahrwegen, Abtragung des Oberbodens, Erdarbeiten bei Abriss oder zur Anlegung von Fundamenten, Anlegung von Kanal-/Kabelschächten) nur unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege stattfinden, damit etwaige angetroffene Siedlungsreste ebenso wie sonstige archäologische Strukturen vor deren Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht dokumentiert werden können.

### 2 **Artenschutz**

#### 2.1 **Bauzeitenbeschränkung Abrissarbeiten**

Um die Zerstörung von Spaltenquartieren mit vorhandenen Fledermäusen zu vermeiden, sind Sanierungs- und Abrissarbeiten an Dach und Fassade außerhalb der Hauptwochenstubezeit der Fledermäuse (April - August) durchzuführen. Daraus ergibt sich ein Zeitraum zwischen Mitte September und Ende Oktober, in welchem Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäude durchgeführt werden sollen. Da Spaltenquartiere im Dachbereich auch in milden Wintermonaten von Fledermäusen (u.a. Zwergfledermaus) besetzt sein können, empfiehlt sich zudem Eingriffe in potentielle Quartiere möglichst bei Frosttemperaturen (am besten < -10 °C) vorzunehmen, um eine Tötung von Tieren in ihren Ruhestätten zu vermeiden. Die Tiere suchen sich während dieser Zeit meist frostsichere Ruhestätten.

Im Falle, dass der genannte Zeitraum für die Sanierungs- und Abrissarbeiten nicht eingehalten werden kann, sind die betroffenen Bereiche durch eine Fledermausfachkraft zu inspizieren. Nur wenn der Besatz durch Fledermäuse im Vorhabensbereich sicher ausgeschlossen werden kann, können die Arbeiten unmittelbar nach der Inspektion durchgeführt werden. Das Ergebnis ist gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

#### 2.2 **Weitere Bauzeitbeschränkung**

Um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen von Vogelarten bzw. eine Tötung von nicht fliegenden Jungvögeln zu vermeiden, sind notwendige Fäll- und Rückschnittmaßnahmen von Gehölzen und Ruderalvegetation, nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Oktober und März, der potentiell betroffenen planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten durchzuführen. Gleiches gilt für Räumungsmaßnahmen (Baufeldfreimachen), welche ebenfalls nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben. Abrissarbeiten von Gebäuden auf puncto Vögel siehe vorherigen Absatz.

### 2.3 Erhaltung Gehölzbestand

Wenn im Rahmen des Vorhabens möglich, sind insbesondere die im UG vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, da diese dem Haussperling Schutz und einen Rückzugsort bieten. Anderweitig sind entsprechende, grundstücksbezogene Ersatzpflanzungen in den B-Plan aufzunehmen (siehe Kapitel 4.2).

### 2.4 Außenbeleuchtung (Vermeidung von Lichtemissionen) - Lichtausführung BW NatSchG

Um weitreichende Störungen von Fledermäusen, Insekten, aber auch Vögeln, zu vermeiden, sind notwendige Außenbeleuchtungen analog zu § 21 NatSchG (BW) auf das notwendige Maß zu reduzieren. Einzusetzen sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit Farbtemperatur von 2.200 Kelvin (Amber LEDs), welche optimal für den Außenbereich und den Artenschutz ist (KROP-BENESCH 2018). Zudem sind Leuchten – um auf nachtaktive Tiere minimierend zu wirken – vor allem so konstruiert worden, dass das Licht nach oben hin abgeschnitten ist („Full-cut-off-Leuchter“), sie eine geringe Masthöhe aufweisen (weniger Anleuchten von umliegenden Gehölzen), sie durch ein geschlossenes Gehäuse das Eindringen von Insekten verhindern (IP66) und sie eine geringe Oberflächentemperatur (Gehäusetemp. 35 °C (max. 60 °C)) aufweisen, damit sich Insekten dort niederlassen sowie erholen können und nicht verbrannt werden. Um den dunkel Korridor im Bereich der Kleingartenparzelle möglichst zu erhalten, empfiehlt sich die Außenbeleuchtung mittels Bewegungsmeldern zu steuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.

### 2.5 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen)

Maßnahmen für die planungsrelevanten Brutvogelarten bei Abriss EDEKA / LIDL

Für den Haussperling bietet sich besonders die Nisthilfe des Types „Sperlingskoloniehaus 1SP“ der Firma Schwegler an, welche bei Bedarf ebenfalls in die Fassade bei entsprechender Dämmung (Vermeidung von Kältebrücken) eingebaut werden kann oder einfach aufgehängt wird. In Bezug auf die Erfassungen empfiehlt sich für den Haussperling eine Anzahl von 3 Kästen bei Verwendung des entsprechenden Kastentypes (jeweils 3 Brutkammern), um für die Art mindestens 9 Brutplätze schaffen zu können.

Natürlich sind beim Bau der Gebäude sehr leicht weitere Vogelarten zu unterstützen, die augenblicklich nicht im Gebiet vorkommen. So sind sehr einfach und leicht Nistkästen für bedrohte Arten wie die Mehlschwalbe (Rote Liste Baden-Württ. Vorwarnliste, Rote Liste Deutschland Kategorie 3 „gefährdet“) oder den Mauersegler (Rote Liste Baden-Württ. Vorwarnliste) oder den Grauschnäpper (halboffene Nistkästen – geht auch gelegentlich in eine Sperlingshöhle).

Zur Bewältigung der Belange des Artenschutzes (Vermeidung von Beeinträchtigungen streng geschützter Arten) werden beim Abriss der Märkte Lösungsmöglichkeiten genannt, im Falle der Sanierung / Abriss von anderen Gebäuden sind auf Ebene des Bauantrages zu lösen.

### 2.6 Artenverwendungsliste

<b>Baumarten:</b>		<b>Straucharten:</b>	
Spitzahorn Feldahorn	Acer platanoides Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Stieleiche Traubeneiche	Quercus robur Quercus petraea	Gemeine Hasel Gemeiner Liguster	Corylus avellana Ligustrum vulgare
Winterlinde Silberlinde	Tilia cordata Tilia tomentosa	Ein- / zweigriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata

Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus fastigiata	Schlehe	Prunus spinosa
Amberbaum	Liquidamber styraciflua	Hundsrose	Rosa canina
Gleditsia	G. tricanthos dornenlose Varianten	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zürgelbaum	Celtis australis	Wollige Schneeball	Viburnum lantana
Vogelkirsche	Prunus avium		
Obstbäume	z.B. Birne, Apfel, Walnuss		
Platane	Platanus		
Baumhasel	Corylus colurna		
Roteiche	Quercus rubra		

### 3 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat folgende Vorgänge auf seinem Grundstück zu dulden: Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen

### 4 Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Auf dem Flurstück 7316 befindet sich der Altstandort Ehemaliges Autohaus mit Tankstelle, Karlsruher Str, 27 a, Obj.-Nr. 04005. Der Standort ist mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) unter dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet und wird im Bodenschutzkataster geführt. Die Lagertanks der ehemaligen Tankstelle befinden sich nach wie vor im Untergrund. Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind die Arbeiten daher in Abstimmung mit dem Umweltamt durch ein geeignetes Fachinstitut zu begleiten und zu überwachen.

### 5 Geologische Hinweise

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieur-Büro wird empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Ortenau-Formation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **6 Boden**

### **6.1 Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegen steht (Eintrag von Schadstoffen), wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen in Kies-Sand Unterbau verlegt empfohlen.

### **6.2 Schutz des Bodens vor Verdichtung**

Für die Versickerung vorgesehener Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

### **6.3 Schutz des Oberbodens:**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

### **6.4 Grundwasserschutz**

Sofern eine dezentrale Versickerung erfolgt, sind Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei und Zink nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Die gesetzlichen und allgemein anerkannten technischen Regelungen zum Grundwasserschutz sind zu berücksichtigen.

## **7 Begrünung**

### **7.1 Wandberankung**

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine Begrünung von Wandflächen empfohlen. Geeignete Wandflächen > 20 m<sup>2</sup> sollen mit Rankpflanzen begrünt werden. Bei der Wandberankung sollen Nordwände zur Minderung von Energieverlusten mit immergrünen Pflanzen, z.B. Efeu, berankt werden ("Grüner Pelz"), die Südwände mit laubabwerfenden Pflanzen (z.B. Wilder Wein). Ohne Laub kann die Südwand in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten von der Sonne bestrahlt werden (Energiegewinn). Im belaubten Zustand im Sommer wird die Südwand vor Überwärmung geschützt. Alternativ können vor allem kleinere Wandflächen mit Rankrosen, Clematis oder Glyzinien berankt werden. Diese benötigen für ihren Halt an den Wandflächen Rankgerüste oder sonstige geeignete Kletterhilfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund des negativen Phototropismus z. B. bei wildem Wein und Efeu auf nicht geeigneten Wandflächen zu Wandschädigungen kommen kann.

### **7.2 Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung ergeben sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen. Beide Komponenten sind hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abzustimmen.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

## **8 Geothermie**

Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf hier nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propangas verwendet werden. Weitere Einschränkungen hinsichtlich einer geothermischen Nutzung sind aufgrund eines vorhandenen Altstandortes möglich. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen.

## **9 Entwässerung**

### **9.1 Abwasserbeseitigung**

Die Grundstücke müssen im Trennsystem entwässert werden. Der Anschluss erfolgt an die öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Hausanschlussschächte müssen möglichst nahe an der Grundstücksgrenze gesetzt werden.

### **9.2 Schmutzwasser**

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen MW-Sammler.

Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene müssen mittels Doppel-Hebeanlage oder anderer geeigneter Vorrichtungen gegen Rückstau gesichert werden.

### **9.3 Niederschlagswasser**

Es gelten die Grundlagen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser gem. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GNI. Vom 20.04.1999; S. 157 u. 158).

Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr angehalten auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen MW-Sammler.

Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene müssen mittels Doppel-Hebeanlage oder anderer geeigneter Vorrichtungen gegen Rückstau gesichert werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- ATV- DVWK - Merkblatt A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

#### **9.4 Überflutungsnachweis**

Im Falle eines Überstaus der öffentlichen Entwässerungsanlage ist zu prüfen, dass kein Wasser in das eigene Gebäude eindringen oder auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Für die Differenz der auf der befestigten Fläche des Grundstücks anfallenden Regenwassermenge, in m<sup>3</sup>, zwischen dem mindestens 30-jährigen Regenereignis und dem 2-jährigen Berechnungsregen muss der Nachweis für eine schadlose Überflutung des Grundstücks erbracht werden. Ist ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit erforderlich oder übersteigt der Versiegelungsgrad des Grundstücks 70 %, ist eine Jährlichkeit des Berechnungsregens von 100 a zu wählen. Die unschädliche Überflutung kann auf der Fläche des eigenen Grundstückes, z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind, oder über andere Rückhalteräume, wie Rückhaltebecken, Stauraumkanäle oder abgedichtete Rigolen, erfolgen, soweit die Niederschlagswasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist.

#### **10 Hinweise Abfallwirtschaftsbetriebe**

Im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t dürfen im Plangebiet keine Änderungen an der verkehrstechnischen Erschließung vorgenommen werden, welche die Befahrung mit Fahrzeugen dieser Abmessungen ausschließen.

Straßenbreite, Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände sind ebenso wie Freihaltezonen im öffentlichen Straßenraum einzuplanen. Die Tragfestigkeit der Fahrbahnen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Das Lichtraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Damit 3-achsige ASF Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,55 m Breite) keine Gegenstände wie z. B. starke Baumäste usw. hineinragen.

Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereitzustellen. Sind die Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Sammelbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einrichtung ausreichend bemessener, ebener und befestigter Stellplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

Stichstraßen dürfen mit ASF zur Behälterleerung nur befahren werden, wenn eine nach den Vorgaben richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Ein rückwärtiges Befahren nach 1979 angelegter Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht.

#### **11 Einfriedungen**

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) für Einfriedungen sind einzuhalten.

#### **12 Telekommunikation**

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781/838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Die TK-Anlagen sind zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom AG ist zu beachten. Die bauausführende Fa. Hat sich vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ umfasst einen ca. 2,75 ha großen, bebauten Bereich im nordwestlichen Ortsbereich der Gemeinde Durmersheim. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ ist Teil des Bebauungsplans „Auf den Heilberg“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (BauNVO § 8) sowie in Teilbereichen Wohnflächen bzw. private Grünflächen fest.

Im Planbereich gibt es einen LIDL und einen EDEKA Markt, sowie Wohnen. Angrenzend sind im Wesentlichen ebenfalls Wohnnutzungen. Für den vorhandenen LIDL Markt (ca. Verkaufsfläche VK 800) bestanden Ausbauabsichten auf 1.000 m<sup>2</sup> VK. Ein entsprechender Bauantrag wurde durch LIDL eingereicht. Bei der Prüfung durch die Baurechtsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass Flächen über 800 m<sup>2</sup> nur in einem Sondergebiet (SO) möglich sind.

Eine Stärkung des nördlichen Einzelhandels in Durmersheim ist notwendig, da der IHRE KETTE Markt mit 800 m<sup>2</sup> VK dauerhaft geschlossen hat.

Die Neuplanung des LIDL und EDEKA Markt soll einerseits zur Stärkung des Einzelhandels beitragen und andererseits eine Konfliktbewältigung für die Lärmimmissionen bei der Andienung lösen.

Durch die geänderte Einzelhandelssituation in der Raumschaft ist eine Stärkung des Standortes und zukunftsfähige Ausrichtung mit einer Erhöhung der Verkaufsflächen und Erweiterungsmöglichkeiten der Märkte erforderlich. Um die vorhandene Nahversorgungssituation auch künftig zu sichern, ist es deshalb notwendig, in diesem Bereich auch großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen. Dafür ist die Ausweisung eines Sondergebiets für den Einzelhandel notwendig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der Flächen zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Änderung dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

Mit den künftigen Festsetzungen soll erreicht werden:

- Die Stärkung des Standortes für die Grund- und Nahversorgung.
- Zukunftsfähige Ausrichtung für den Einzelhandel.
- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen.

Die neuen Festsetzungen und Bauvorschriften gelten bei künftigen Bebauungen und Nutzungsänderungen.

### 2 Geltungsbereich/ Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet „Einzelhandel Nord“ liegt westl. der Hauptstraße / K 3723, grenzt an die Straßen „Im Eck“ und die „Mühlburger Straße“. Der Bereich ist gewerblich bzw. angrenzend durch Wohnen genutzt.

### 3 **Großflächiger Einzelhandel / Bindung an die Raumordnung/ Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Durmersheim, GMA 28. Juli 2023**

Bezüglich der Auswirkung der vorgesehenen Großflächigkeit der Märkte erfolgt die Bewertung in einer Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2019. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes soll eine Bewertung der aktuellen Projektplanungen in Durmersheim (Abriss und Neubau von Lidl und Edeka; bestehende Neuansiedlung eines REWE-Supermarktes) vorgenommen werden, wie in der Vergangenheit sind die Planungen in den Nachbargemeinden im Rahmen der Analyse zu berücksichtigen.

.....

*Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben in erster Linie zu Lasten der Anbieter in der Gemeinde Durmersheim selbst gehen wird. Die ermittelten Umsatzumlenkungen werden dabei in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Mit Marktaustritten einzelner Anbieter ist insofern nicht zu rechnen. In den Umlandkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf einem geringen (Au am Rhein ca. 4 % an allen anderen untersuchten Standorten < 2 %) bzw. wettbewerblichen Niveau. Eine Gefährdung der Angebotsstrukturen infolge der Umsetzung der Vorhaben ist damit auch im Umland nicht zu befürchten.*

**Der EDEKA Markt nimmt zusammen mit LIDL seit vielen Jahren eine bedeutende Versorgungsfunktion im nördlichen Durmersheim ein, während mit dem neuen Rewe-Markt inzwischen auch im Süden ein gutes Angebot geschaffen wurde. Demnach kommt der Modernisierung des Standortes zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungslage eine entscheidende Bedeutung zu.**

*Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung der beiden Lebensmittelmärkte an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Durch den geplanten Abriss und Neubau wird ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort im nördlichen Siedlungsgebiet von Durmersheim gebildet und die Nahversorgung langfristig gesichert.*

.....

## Raumordnerische Bewertungskriterien

### Konzentrationsgebot

Als Kleinzentrum hat die Gemeinde Durmersheim zunächst „nur“ einen Versorgungsauftrag für die Deckung des Grundbedarfs ihres Nahbereichs (= Durmersheim). Die Gemeinde weist nach der erfolgreichen Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmartkes im Süden an der Alois-Bastian-Straße inzwischen eine gute Ausstattung im Lebensmittelbereich auf. Es besteht ein ausgewogenes Angebot an Betrieben und Betriebstypen aus dem Discount- und Vollsortimentsbereichs. Dementsprechend ist die Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner vor Ort grundsätzlich erst einmal gewährleistet. Räumlich betrachtet konnte das Ungleichgewicht mit mehreren Lebensmittelmärkten im Norden der Gemeinde und einer größeren Versorgungslücke im Süden inzwischen verbessert werden. Die bestehenden Anbieter im Norden der Gemeinde bleiben allerdings teilweise hinter den Anforderungen der Betreiber an moderne Marktkonzepte zurück, insofern sind hier bestandsorientierte Erweiterungen zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes erforderlich. Die Vorhaben von LIDL und EDEKA sind als Modernisierungen im Bestand zu sehen, die v. a. im Falle des LIDL-Marktes, der aktuell mit rd. 800 m<sup>2</sup> VK kaum mehr dem Standard moderner Lebensmitteldiscounter entspricht, einer Anpassung an aktuelle Kunden- und Markterfordernisse dient. Auch der EDEKA entspricht mit den getrennten Betriebseinheiten (Supermarkt, Getränkemarkt) nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, insofern sind die angedachten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung an einem städtebaulich integrierten Standort zu begrüßen.

**Das Konzentrationsgebot wird i. S. der Ausnahmeregelung am Standort Durmersheim erfüllt. Das Vorhaben dient langfristig der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Lidl und EDEKA und damit dem Ziel der Sicherstellung der Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet.**

### Integrationsgebot

#### Das Integrationsgebot wird eingehalten

Der Standort liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Durmersheim. Der EDEKA-Markt erfüllt hier gemeinsam mit Lidl seit vielen Jahren eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Dabei ergänzen sich die beiden Betriebstypen (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) zusammen mit dem im Vorkassenbereich des EDEKA-Marktes ansässigen Bäckers sehr gut. Mit der geplanten Modernisierung und bestandsorientierten Erweiterung soll der Nahversorgungsstandort zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung gesichert und verbessert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort als integrierte Lage (Anschluss an Wohnbebauung in alle Richtungen) einzustufen. Die beiden Märkte sichern mit ihrem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (i. W. Lebensmittel, Drogerie) die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung insbesondere im nördlichen Gemeindegebiet.

### Kongruenzgebot

#### Das Kongruenzgebot wird eingehalten

Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes erstreckt sich auf die Gemeinde Durmersheim (= Zone I). Darüber hinaus ist untergeordnet auch mit Kundenzuführeffekten aus der Nachbargemeinde Gemeinde Au am Rhein (= Zone II) zu rechnen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 78 % des durch das Gesamtvorhaben (Lidl, EDEKA) generierten Umsatzes aus der Gemeinde Durmersheim selbst stammen werden. Etwa 10 % des Umsatzes fließen aus der Nachbargemeinde Au am Rhein an den Standort zu. Der Anteil mit Streukunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes liegt bei ca. 12 %. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) wird damit nicht unterschritten.

### **Beeinträchtigungs- verbot**

#### **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

In Durmersheim (Zone I) ist mit den höchsten Umverteilungseffekten zu rechnen (durchschnittlich 7 %). Hiervon betroffen sind in erster Linie die strukturprägenden Anbieter, d. h. die größeren Lebensmittelmärkte, während die übrigen Betriebe in der Ortsmitte sowie an sonstigen integrierten Lagen (u. a. Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) nur untergeordnet betroffen sein werden. Die ermittelten Umsatzumlenkungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 %-Schwellenwert bzw. darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen gehen. Vielmehr dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung des für die Nahversorgung wichtigen Standortes.

In Au am Rhein (Zone I) errechnet sich eine Umverteilungsquote von ca. 4 %. Dies ist eine Größenordnung, die keine betrieblichen Beeinträchtigungen nach sich ziehen wird. Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sind damit auszuschließen.

An allen anderen untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungseffekte auf einem sehr geringen Niveau (< 2 %). Die dort ansässigen Lebensmittelanbieter sind zudem vorrangig in Ortsrand bzw. Gewerbelagen angesiedelt, sodass auch hier eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

Betriebsschließungen einzelner Anbieter sind nicht zu erwarten, insofern ist auch die verbrauchernahe Versorgung im Umland nicht gefährdet. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden.

#### **4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das künftige Sondergebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a erfolgt die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.

#### **5 Bestehendes Baurecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf den Heilberg“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche ein Gewerbegebiet, ein allgemeines Wohngebiet sowie private Grünflächen fest, welches z. T. nicht den geplanten Nutzungen entspricht.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich ersetzt.

#### **6 Allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG**

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vom September 2019 und aktualisiert 2023 liegt vor und ist Bestandteil der gesonderten Anlage dieses Bebauungsplans. Das Gutachten des Büros aglR Rastatt, Ötigheim, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Aufgrund der schon vorhandenen dichten Bebauung sowie der Umgebung innerhalb der Siedlungsfläche ist, auf Basis des derzeitigen Wissensstandes, bei den meisten Schutzgütern nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Das Schutzgut Klima wird zwar nicht erheblich betroffen, aufgrund des Klimawandels sollten aber immer intensive Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden, insbesondere bei Innenverdichtungen.*



*Über eine Betroffenheit von Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie kann derzeit keine Aussage getroffen werden, wahrscheinlich sind Verbotstatbestände durch einfache Maßnahmen zu vermeiden.*

*Insgesamt wird festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.*

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich ist.

## **7 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Der Schwellenwert berechnet sich bei bestehenden Gebieten ausschließlich auf die zusätzlich möglichen neu überbaubare Bereiche, d.h. bisher überbaubare Bestandsflächen bleiben davon ausgenommen. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Mögliche hinzukommenden überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

## **8 Umweltprüfung**

### **8.1 Artenschutz**

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (aP) vom Büro ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, Ötigheim, Stand September 2023. Diese kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung: *„Im Jahr 2023 erfolgten zum Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ in Durmersheim faunistische Bestandserfassungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten und die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie.*

*Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet, dazu gehören neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese sind (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) im Folgenden kurz beschrieben:*

*CEF-Maßnahmen:*

*Für Vögel sind künstliche Nisthilfen auszubringen.*

*Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.“*

Die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und vertraglich gesichert.

## 8.2 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Schalleinwirkungen durch den geplanten Einzelhandel wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt, eine schalltechnische Immissionsprognose (Stand 09/2023) durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Das Architekturbüro Müller + Huber plant im Rahmen des Bebauungsplanes „Einzelhandel Nord“ den Neubau des Edeka- und eines Lidl-Lebensmittelmarktes in der Karlsruher-Straße, 76448 Durmersheim innerhalb der bestehenden Bebauung der Gemeinde Durmersheim.*

*Der Übersichtsplan des geplanten Standortes ist in der Anlage 1.1 dieser Immissionsprognose beigefügt. Die nähere und weitere Bebauung kann den Ausschnitt aus dem Katasterplan in der Anlage 1.2 zu dieser Immissionsprognose entnommen werden.*

*Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus des Edeka- und des Lidl-Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.*

*Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem Edeka-Markt und dem Lidl-Markt (Gesamtbelastung) erfüllt mit den obigen Berechnungsannahmen, siehe Nummer 3.4 (Vorbelastung) dieser Immissionsprognose an dem maßgeblichen Immissionsort in der Nachbarschaft die unter Beachtung der Nummer 3.2.1 der TALärm geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum nur mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen, wie unter Nummer 6 dieser Immissionsprognose beschrieben.*

*In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm keine Lkw-Anlieferungen geplant.*

*Der Betrieb des EDEKA-Marktes und des Lidl-Marktes erfüllen im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht mit den unter Nummer 6 genannten zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen (es ist die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wirkungsvollste der unter Nummer 6 dieser Immissionsprognose beschriebenen Schallschutzmaßnahmen auszuwählen) die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist.*

*Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum- und Nachtzeitraum aufgrund der angesetzten arbeiten erfüllt. Im Nachtzeitraum treten bei dem Betrieb der maschinentechnischen Einrichtungen keine Spitzenpegel oder tonalen Geräuschkomponenten auf. Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gesamtgewerbelärms ist der Tabelle 6 dieser Immissionsprognose zu entnehmen. Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der **Anlage 5** dieser Immissionsprognose beigefügt.*

*Da die den Edeka-Markt anfahrenenden, Pkw und Lkw nicht zu einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TALärm verzichtet werden. Es sind*

keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgläusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen.

## 9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Wesentlichen über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen des Einzelhandels, Standort in Durmersheim Nord, erfolgte eine verkehrliche Untersuchung zur Optimierung von Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten vom Büro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe.

Die Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes wurde ermittelt und hierauf aufbauend der durchschnittlich tägliche Verkehr abgeleitet. Im Zuge der Mühlburger Straße ergibt sich dabei eine Verkehrsbelastung von ca. 6.500 Kfz/24 h.

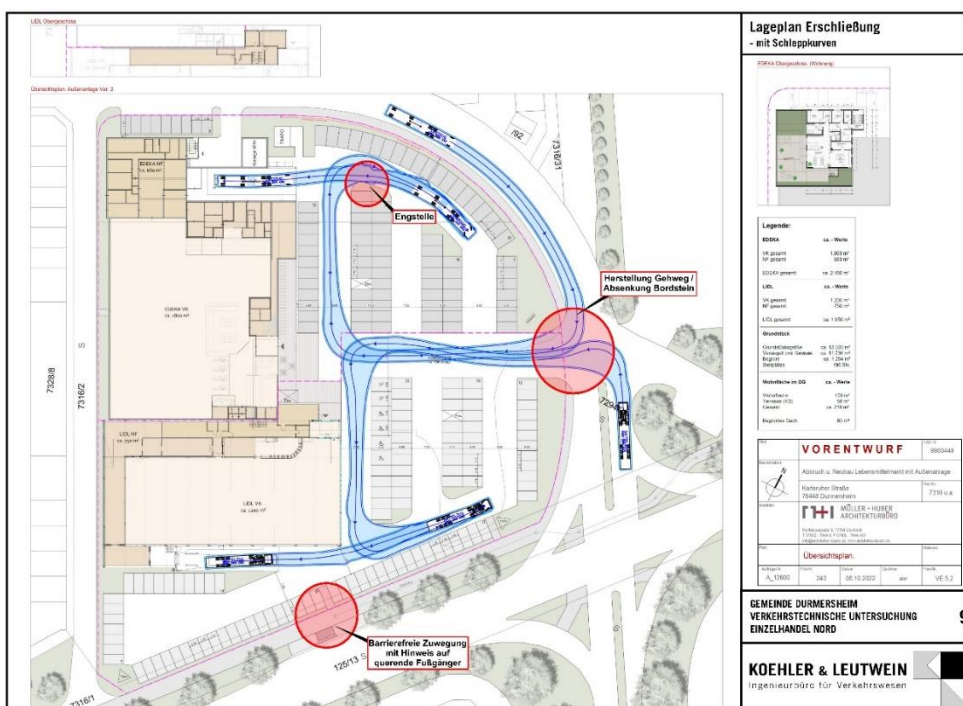
Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen ergibt sich eine in gewissem Umfang erhöhte Verkehrserzeugung des Plangebietes. Diese kann mit ca. 260 Kfz/24 h, jeweils im Quell- und Zielverkehr angegeben werden.

Im Verlauf der Bearbeitung wurden verschiedene Varianten der verkehrlichen Erschließung sowie Verkehrsoptimierung untersucht und in das vorliegende Verkehrserschließungskonzept eingearbeitet.

Durch die nunmehr geplante direkte Anbindung von Kundenparkplätzen und Anlieferung an die Mühlburger Straße ohne Parallelführung mit dem Radverkehr oder Anlieferung über die Straße Am Eck ergibt sich eine deutlich verbesserte Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Hauptstraße (K 3723) / Hans-Thoma-Straße / Mühlburger Straße sowie Mühlburger Straße / Auf den Heilberg / Karlsruher Straße (Zufahrt Märkte) kann in ausreichender Qualität nachgewiesen werden.

Geringfügige Optimierungen der konkreten Ausgestaltung bezüglich z. B. Barrierefreiheit der Fußgängerverkehrsanlagen werden im Gutachten vorgeschlagen.

Die Straßenplanung ist für den Anschlussbereich in Abstimmung mit dem Straßenbaustraßenträger zu konkretisieren.



## 10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung der Märkte wird für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO-“Nahversorgung“) festgesetzt. Die weitere Festsetzung der angrenzenden Bereiche als ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** berücksichtigt den vorhandenen Bestand.

Tankstellen und Gärtnereien werden aufgrund der ungünstigen verkehrlichen Erschließung bzw. Flächenverfügbarkeit im WA ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Nahversorgung wird als bauliche Nutzung für die Märkte ein **Sondergebiet-“Nahversorgung“** festgesetzt.

Zulässig sind gemäß den Festsetzungen:

- Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d.h. auch „Aktionswaren“ mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,23.

Da eine sogenannte „baugebietsbezogene“ Obergrenze nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte nicht mehr zulässig ist, wird die größere Verkaufsfläche in Relation zur gesamten Grundstücksgröße gesetzt. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche zulässig sind. Folgende Tabelle veranschaulicht dies:

Sondergebietsfläche	Verkaufsflächenzahl	Zulässige Verkaufsfläche
13.030 qm	0,23	3.000 qm

Die Tabelle zeigt auf, dass die Verkaufsflächenzahl von 0,23 einer Verkaufsfläche von 3.000 qm entspricht. (\*)

Die aktuelle Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 -, juris) sagt: *„Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden.“*

Die festgesetzte Sondergebietsfläche beinhaltet somit zusammengefasst die Fläche für den geplanten LIDL und EDEKA.

- der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen, Einkaufswagenboxen.
- Um Grundstücksbesitzern auch weiterhin das Wohnen auf dieser Fläche zu ermöglichen, sind Wohngebäude als Nutzung im Sondergebiet zulässig.
- Zulässig sind außerdem die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften. Vorgesehen ist eine Bäckerei mit Gastronomie- und Sitzbereich.

(\*) Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Flächen für zentrenrelevante Randsortimente (z.B. „Aktionswaren“) gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg (Anlage F) werden auf max. 10% innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Sondergebiet „Nahversorgung“:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,6 werden die allgemeinen Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO nicht überschritten. Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ2) von 0.95 überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die insbesondere für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Parkierungs- und Anlieferungsflächen innerhalb des Plangebiets unterzubringen und so flächensparend zu bauen. Aktuell ist die Fläche bereits fast vollständig versiegelt. Den mit der erhöhten Grundfläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen (Boden etc.) wirkt eine extensive Dachbegrünung ausgleichend entgegen (Regenrückhaltung, Kleinklima).

Als ausgleichende Maßnahme wirken zudem versickerungsaktive Beläge. Diese wirken sich kleinklimatisch verbessernd aus und fördern ebenfalls die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Grundwasserbildung.

Für das Sondergebiet wird eine einheitliche Bezugshöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den Höhen der benachbarten, bestehenden Nutzungen. Zur Gewährleistung betriebstechnischer Erfordernisse darf die Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen oder funktional bedingten Bauteilen ausnahmsweise überschritten.

### Allgemeines Wohngebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. dem vorhandenen baulichen Bestand festgesetzt. Bei der festgesetzten maximalen First- und Traufhöhe wird ein kleiner Puffer dazu addiert, um den Besitzern der Bestandsbebauung eventuell anfallende Sanierungen zu ermöglichen. Die Orientierungswerte bezügl. GRZ bzw. GFZ gemäß der BauNVO werden eingehalten.

## 10.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA sind Gebäude (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) in der offenen Bauweise (d.h. max. 50 m Länge) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht dem baulich vorh. Bestand.

In der abweichenden Bauweise im SO-„Nahversorgung“ sind Gebäudelängen über 50 m mit Grenzbebauung zulässig. Dies ermöglicht die Beibehaltung der Baustrukturen wie im bisher bestehenden Gewerbegebiet und damit das Einfügen in die Umgebung.

Das ausgewiesene Baufenster, insbesondere im allgemeinen Wohngebiet, ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke und sichert einen Mindestabstand zum Straßenraum (z.B. Vorgartenzone).

Überschreitung der Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig als:

- Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Balkone und Terrassen (auch überdacht) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und in der entsprechend festgesetzten Fläche für Balkone und Terrassen zulässig.
- **Untergeordnete Bauteile** wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.
- **Vorbauten** wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten.

Diese Regelung leitet sich z.T. aus den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) zur Zulässigkeit von Bauteilen in der Abstandsfläche ab.

#### **10.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Vermeidung weitergehender Versiegelung und Sicherung der städtebaulichen Gesamterscheinung sind Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen, Carports, Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, sowie Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - nur innerhalb der überbaubaren Flächen - Baufenster und festgesetzte Flächen für Garagen (Ga/TGa) - zulässig.

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Carports entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist bei Carports zur vorderen Grundstücksgrenze (zur Erschließungsstraße hin) ein Mindestabstand von 1.00 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können.

#### **10.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro selbständiges Gebäude (Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser) beschränkt. Für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) erfolgt keine Regelung, da hier erfahrungsgemäß eine Beschränkung über die erforderlichen Stellplätze bzw. i.d.R. Notwendigkeit eines Kinderspielplatzes erfolgt.

#### **10.6 Pflanzgebote**

Die zu erhaltenden ortsbildprägenden Bäume an der Hauptstraße (Allee-Charakter) sind während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken, dem umweltrechtlichen Ausgleich und der kleinklimatischen Verbesserung innerhalb des Planbereichs. Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel sollten klimatisch angepasste Pflanzen bevorzugt werden.

##### **Dachbegrünung**

Die Maßnahme dient der Begrünung des Gebäudes. Durch Wasserrückhaltung und Verdunstung tragen die begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Plangebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

#### **10.7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen- bzw. Festsetzungsvorschläge wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen und sichern somit die notwendigen schallschutztechnischen Anforderungen.

#### **10.8 Ein- / Ausfahrtsgebot**

Um die Anlieferung und den Kundenverkehr des Einzelhandels über den geplanten Parkplatz von Osten kommend aus verkehrstechnischer Sicht und aus Schallschutzgründen zu regeln, werden die zulässigen Bereiche mit dem entsprechenden Planzeichen für Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt.

Um die umliegende Wohnbebauung von zusätzlichem Verkehr zu schützen wird der Bereich entlang der Straße „Im Eck“ ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Davon ausgenommen ist die Zufahrt für eine Doppelgarage in der Breite von 6,50 m im nördlichen Teilbereich der geplanten Wohnnutzung.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Der Bereich wird geprägt von der Heterogenität der Bausubstanz und der verschiedenen Nutzungen. Es sind deshalb Regelungen notwendig, die für die Einfügung neuer Bebauung in den Bestand künftig ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen.

Um den Eigentümern bei der Dachgestaltung einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben, sind innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Dachformen zulässig. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden für bestimmte Dachformen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet werden nur geneigte Dächer zugelassen, mit dem Ziel die Dachlandschaft an die ortstypische Umgebung anzupassen, in der das Satteldach überwiegend vorhanden ist.

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind im Sinne einer klimaverbessernden, CO<sub>2</sub> neutralen Energienutzung gewünscht.

### **11.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild innerhalb des Areals und sind insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums und der Fauna regelungsbedürftig. Die hierzu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Grundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächlichen Höhen nicht überschreiten, freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhenentwicklung ebenfalls beschränkt. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

### **11.3 Niederspannungsfreileitung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen künftig keine oberirdischen Niederspannungsfreileitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen.

### **11.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel Nord“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Durmersheim.

Gefangene Stellplätze gelten nur dann als Stellplätze im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie der gleichen Wohneinheit wie der dahinterliegende (gefangene) Stellplatz zugeordnet sind. Nur in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Absprache innerhalb des betreffenden Haushalts stattfinden kann und beide Stellplätze genutzt werden können.

Stellplätze für sonst. Nutzungen regeln sich nach der Stellplatzverordnung (z.B. für gewerbliche Nutzungen). Hier gibt es keine Möglichkeit der Regelung durch die Gemeinde.

### **11.5 Gebäudefassaden**

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreicher, grell wirkender Farben beschränkt.

RAL Design System:

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

#### **11.6 Wasserdurchlässige Beläge**

Zur gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes und angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrades wird festgelegt, die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet, der Verringerung versiegelter Flächen und somit auch klimatischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im jeweiligen Gebiet durch Bepflanzung günstig beeinflusst.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **12 Hinweise zu Einfriedungen**

Die Zulässigkeit (z.B. Abstände) von Einfriedungen regelt sich durch das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.



**F Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg***Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*

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

*Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation*

*Kunst/Antiquitäten*

*Baby-/Kinderartikel*

*Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*

*Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren*

*Foto/Optik*

*Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*

*Musikalienhandel*

*Uhren/Schmuck*

*Spielwaren, Sportartikel*

*Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen*

*Lebensmittel, Getränke*

*Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*

*In der Regel zentrenrelevante Sortimente*

*Teppiche (ohne Teppichböden)*

*Blumen*

*Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*