



# Gemeinde Gondelsheim

## Bebauungsplan "Metzgerteich - Gölswiesen" 3. Änderung

Endfassung  
18.02.2020

**Begründung**



---

**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO18052  
 Gemeinde Gondelsheim  
 Bebauungsplan „Metzgerteich – Gölswiesen“, 3. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans.....	4
2 Lage und Größe des Plangebietes.....	5
3 Bestand .....	5
4 Städtebauliches Konzept.....	6
4.1 Baukonzept.....	6
4.2 Verkehrliche Erschließung .....	6
4.3 Technische Infrastruktur .....	6
4.3.1 Wasserversorgung.....	6
4.3.2 Entwässerung .....	7
4.3.3 Stromversorgung.....	7
4.3.4 Gasversorgung.....	7
4.3.5 Breitbandkabel .....	7
5 Übergeordnete Planungen.....	8
5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) .....	8
5.2 Der Regionalplan 2002 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein .....	8
5.3 Flächennutzungsplan .....	10
6 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	10
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	10
8 Fachgutachten - Auswirkungsanalyse.....	11
9 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
9.2.1 Grundfläche .....	13
9.3 Bauweise.....	13
9.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	13
9.4.1 Freihaltezone K 3500.....	13
9.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	14

10	Örtliche Bauvorschriften.....	15
10.1	Dachgestaltung .....	15
10.1.1	Dachform / Dachneigung.....	15
10.2	Werbeanlagen.....	15
10.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Einfriedungen.....	15
10.3.1	Einfriedungen .....	15
10.4	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	16
10.5	Umgang mit Niederschlagswasser .....	16
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	16

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## **1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan „Metzgerwiesen-Gölswiesen“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe sowie zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am südlichen Ortsrand von Gondelsheim geschaffen.

Der bestehende Verbrauchermarkt soll an die veränderten Bedürfnisse der Käufer, die sich auch aus dem demographischem Wandel ergeben, angepasst und die Kundenfreundlichkeit dadurch erhöht werden. Dazu gehören breitere Gänge und niedrigere Regale sowie die Optimierung der Warenpräsentation und –logistik. Das soll auch die Abläufe für das Personal und die Einräumvorgänge in die Regale reduzieren. Eine Erweiterung des Sortimentes ist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Gondelsheim verzeichnete in der jüngsten Vergangenheit einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Dies führt zwangsläufig zu einer erhöhten Nachfrage und macht deutlich, dass eine quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungssituation geboten ist.

Um die Zukunftsfähigkeit des Marktes zu sichern, soll die Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Erweiterung soll durch Anbau im Südosten und Osten des bestehenden Gebäudes erfolgen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die zulässige Verkaufsfläche geändert und auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden. Damit fällt der zukünftige Verbrauchermarkt in die Kategorie des großflächigen Einzelhandels, der in Gewerbegebieten nicht zulässig ist. Deshalb ist die Änderung in ein Sondergebiet erforderlich. Die baulichen Änderungen werden im Bereich des bestehenden Marktes vorgenommen. Da es sich nur um eine Erweiterung der Bauflächen im Rahmen der überbaubaren – und bereits versiegelten –Grundstücksflächen handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gondelsheim hat am 13.11.2018 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes „Metzgerwiesen-Gölswiesen“ mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vergrößerung der Verkaufsflächen des bestehenden Verbrauchermarktes mit Bäckerei/Café zu schaffen.

Einige Stellplätze gehen bei der Erweiterung verloren. Die erforderliche Anzahl nach Bauordnung des Landes Baden-Württemberg ist aber nach wie vor sicher erfüllt.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollständig das Flurstück 11392. Die Größe des Plangebietes beträgt 5.641 m<sup>2</sup>.



Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

## 3 Bestand

Das Plangebiet wird vollständig von dem bestehenden Verbrauchermarkt genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich der Bau des Marktes sowie 90 Stellplätze. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an ein Wohngebiet mit Ein und Zweifamilienhäusern, im Südosten an ein Gewerbegebiet und liegt direkt an der B35 von Illingen nach Germersheim (Pfalz). Jenseits der B35 liegen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Erweiterung des bestehenden Marktes an dessen Südostseite und im Osten mit den dazugehörigen Stellplätzen vor. Geplant ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup>. Der Markt schließt eine Stellplatzanlage mit ca. 70 Kundenstellplätzen ein.



Bild 3: Städtebauliches Konzept

### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Außenanbindung des Sondergebiets Nahversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Straße „Im Metzgerteich“.

Die Gemeinde ist über die B 35 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Eine Veränderung der bestehenden Verkehrsbauten und Wegebeziehungen ist nicht vorgesehen.

### 4.3 Technische Infrastruktur

#### 4.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Bretten GmbH.

Die Gemeinde Gondelsheim ist über eine Hauptversorgungsleitung DN 250 mit den Versorgungsanlagen der Stadt Bretten verbunden. Der eigene Tiefbrunnen im Gebiet Gölswiesen (Flurstück 9429/1) ist stillgelegt und wird nur für Notfälle vorgehalten.

Die Hauptversorgungsleitung führt am Westrand der Brettener Straße durch das Neubaugebiet und über die Bachstraße und die Straße „Gölswiesen“ zum Tiefbrunnengrundstück, wo in der ehemaligen Wasserwerkhalle der Anschluss an das Ortsnetz Gondelsheim erfolgt.

#### **4.3.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene Mischwassersystem, die Oberflächenwasserentwässerung wird in den Vorfluter (Saalbach) abgeleitet.

Die Regenwasserkanalisation des Neubaugebietes wird einheitlich über zwei geplante Regenrückhaltebecken, die als Erdbecken in die Überflutungsfläche westlich des Saalbachs integriert werden, dem Saalbach zugeleitet. Sie laufen nach jedem Regenereignis leer und fallen trocken. Es erfolgt eine Drosselung in den Becken von ca. 600 l/s auf ca. 100 l/s, um den Einlaufstress im Auslaufbereich der RW-Kanalisation in den Saalbach zu reduzieren. Die Volumina der Becken von ca. 2 x 500 m<sup>3</sup> werden in der Volumenbetrachtung für die Retentionswirkung der Überflutungsfläche mit berücksichtigt.

Die Beschickung des RRB 1 mit Oberflächenwasser aus dem Gebiet Metzgersteich erfolgt über einen Graben am Südrand des Baugebiets.

Dem RRB 2 wird über einen RW-Kanal im Grünbereich entlang der Südgrenze des Flurstückes der Stadtwerke Bretten das Oberflächenwasser aus dem Gebiet Gölswiesen zugeleitet.

Um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch abgeleitetes Oberflächenwasser zu vermeiden sind Dacheindeckungen mit Materialien von denen durch Auswaschungen schädliche Stoffe in das Grundwasser gelangen könnten nicht zulässig (z. B. Kupfer, Zink, Bleideckungen).

#### **4.3.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Netze BW GmbH.

#### **4.3.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Netze-Gesellschaft Südwest mbH.

#### **4.3.5 Breitbandkabel**

Die Versorgung mit Breitbandkabel (Kabel TV), erfolgt über die Unitymedia. Bis in das Gewerbegebiet Gölswiesen liegt bereits Glasfaserkabel.



## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)

Die Gemeinde Gondelsheim liegt nach der Karte der Raumkategorien des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (kurz: LEP 2002) in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde nicht zugedacht. Sie hat aber die Aufgabe, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung sicherzustellen. Die der Gemeinde am nächsten gelegenen Mittelzentren sind Bretten (5 km) und Bruchsal (11 km).

Der LEP 2002 trifft zu großflächigem Einzelhandel folgende Aussagen:

#### 3.3.7 (Z)

*Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) [...] dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. (S. 27)*

*Der Netto-Markt sichert in Gondelsheim seit Jahren die Nahversorgung für die Gemeinde. Einzige Nahversorgungseinrichtung im Ortszentrum der Gemeinde ist eine Bäckerei, die der gleichen Filiale angehört wie die im Netto-Markt. Zur Grundsicherung der Bevölkerung ist der Netto-Markt daher geboten.*

#### 3.3.7.1 (Z)

*Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (S. 28)*

Der Netto-Markt dient in erster Linie der Gemeinde Gondelsheim. Eine Versorgungsfunktion übernimmt er nur noch in Teilen für den Ortsteil Neibsheim der Stadt Bretten, weil dieser in direkter Nachbarschaft liegt und verkehrlich deutlich besser an Gondelsheim angebunden ist als an die Stadt Bretten. Infolge der umfassenden Ausstattung der Mittelzentren Bruchsal und Bretten mit Versorgungsmärkten sind negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

### 5.2 Der Regionalplan 2002 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Planbereich als Siedlungsfläche, gewerbliche Nutzung an der Grenze zur Wohnnutzung dargestellt. Die B35 stellt eine Straße für den überregionalen Verkehr (N), (V), Plansatz 4.1.2 dar, bei der Bahnlinie handelt es sich um eine Eisenbahnhauptstrecke (N) Plansatz 4.1.3). Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen in der Raumnutzungskarte.

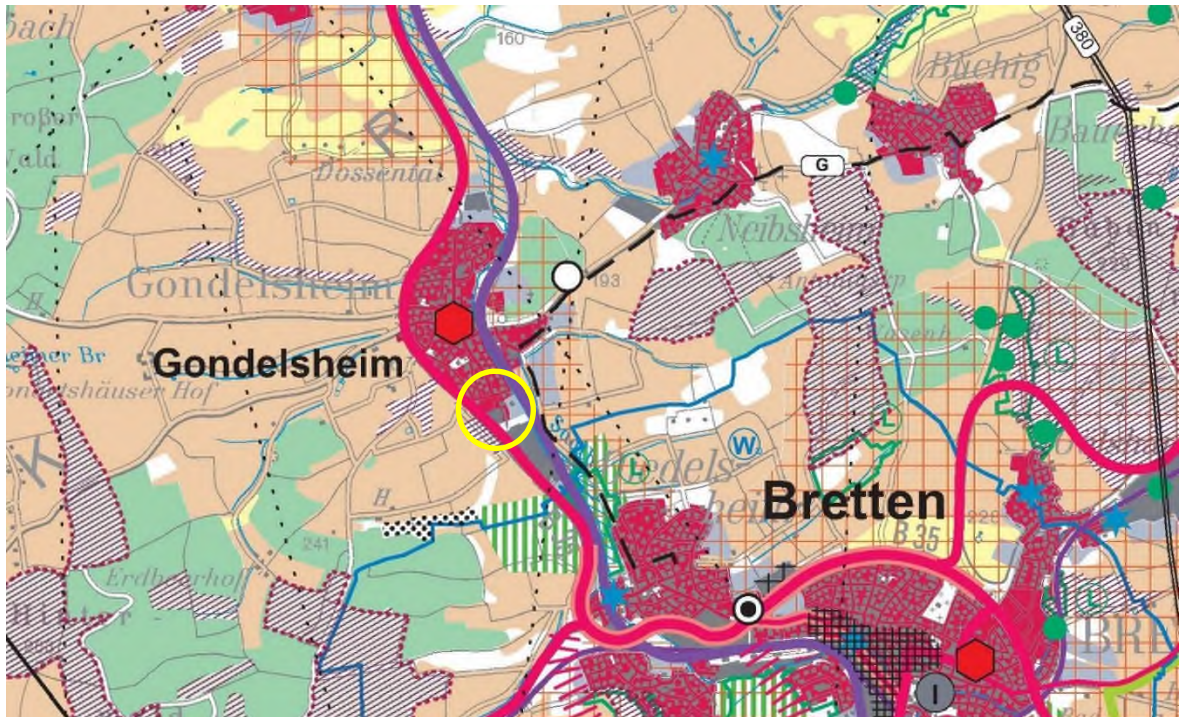


Bild 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Bezüglich des Regionalbedeutsamen Einzelhandels schreibt der Regionalplan unter 2.5.3:

*Z (1) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur*

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen. (S. 62)*

*Z (2) Konzentrationsgebot*

*Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (S. 63)*

*Z (3) Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot*

*Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (S. 63)*

*Z (6) Nahversorgung*

*Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen. (S. 63)*

Zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit liegt eine Auswirkungsanalyse vor, auf die in Kapitel 8 näher eingegangen wird. Bei dem Netto-Markt in Gondelsheim handelt es sich um eine besondere Situation, weil im Ortszentrum kein nennenswerter Einzelhandel mehr vorhanden ist und integrierte Lagen nicht beeinträchtigt werden können. Da auch mangels Standortalternativen der Markt am heutigen Standort gebaut wurde, liegt eine Verletzung der regionalplanerischen Vorgaben nicht vor.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gondelsheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Neben der B35 ist auch die Brettener Straße dargestellt und ein Schutzgrünstreifen zur B35.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes möglich. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten - Gondelsheim wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



Bild 5: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Gondelsheim

## 6 Schutzvorschriften und Restriktionen

Ohne Belang für die Bebauungsplanänderung

## 7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist fast vollflächig versiegelt. Zur B 35 existiert ein Grünstreifen, der durch die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Netto-Marktes nicht betroffen ist.

Die bauliche Erweiterung ist an der Nordostseite und der Südostseite des Marktes vorgesehen und damit innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Diese Flächen sind bereits vollflächig versiegelt. Ein Eingriff in Schutzgüter findet nicht statt.

## 8 Fachgutachten - Auswirkungsanalyse

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist für Einzelhandelsbetriebe nachzuweisen, dass eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur gewährleistet bleibt, die Ansiedlung in zentralen Orten erfolgt (Konzentrationsgebot), die Größe der Märkte der jeweiligen zentralörtlichen Funktion gerecht wird (Kongruenzgebot), integrierte Standorte gewählt (Integrationsgebot) und umliegende Zentralorte nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Zu diesem Zweck wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Verbrauchermarktes Netto in Gondelsheim durchgeführt und im Februar 2019 vorgelegt.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung hat die GMA geprüft, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben in Gondelsheim sowie gegenüber den Nachbarkommunen (z.B. Bretten) zu erwarten sind. Für die Untersuchung wurde eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geprüft.

Die städtebauliche und raumordnerische Prüfung erfolgte unter Berücksichtigung der speziellen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg bzgl. der Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Als relevante Rechtsvorschriften sind anzuführen:

- Das BauGB und speziell die Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem Aussagen zur Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe getroffen werden.
- Der Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg (LEP 2002), in dem die Ziele zur Landesentwicklung als rechtsverbindliche Vorgaben formuliert sind.

### **Konzentrationsgebot**

Der Gemeinde Gondelsheim sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Ein großflächiger Einzelhandel ist dort also nur umsetzbar, wenn er für die Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Die Gemeinde Gondelsheim verfügt über den vorhandenen Nettomarkt und eine Bäckerei im Ortszentrum. Der Nettomarkt ist also wesentlicher Bestandteil der Nahversorgung der Gemeinde Gondelsheim. Ohne ihn gäbe es in Gondelsheim keine Nahversorgung mehr.

Die GMA hat u.a. die Zentralitätskennziffer berechnet, die angibt, welche Bedeutung eine Gemeinde für ihr Umland hat. Sie beträgt in Gondelsheim nur 46 %, was auf einen hohen Kaufkraftabfluss deutet. Der Markt wird hinsichtlich seiner Verkaufsflächen und seiner Warenpräsentation als nicht mehr zeitgemäß eingestuft. Schließlich haben die Bevölkerungszahlen in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Die Gutachter schätzen die Erweiterung des Marktes deshalb als Anpassung an die heutigen Verhältnisse ein und als geboten im Sinne der Landesplanung. Das Konzentrationsgebot wird folglich erfüllt.

### **Integrationsgebot**

Der Verbrauchermarkt liegt am Ortsrand von Gondelsheim und erfüllt zunächst nicht die landesplanerische Forderung. Allerdings liegt hier eine besondere Situation vor, weil im Ortszentrum kein nennenswerter Einzelhandel mehr vorhanden ist und Flächen dafür nicht zur Verfügung stehen. Integrierte Lagen können also weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt werden. Da mangels Standortalternativen der Markt am heutigen Standort gebaut wurde und sich dieser in direkter Nachbarschaft zu Wohnquartieren befindet, liegt eine Verletzung der regionalplanerischen Vorgaben durch die Erweiterung nicht vor.

### **Kongruenzgebot**

Kongruent ist ein Betrieb, wenn er die seiner zentralörtlichen Funktion zugedachte Aufgabe erfüllt. Da Gondelsheim keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen sind, kann es nur bedeuten, dass der Markt in erster Linie den Einwohnern der Gemeinde Gondelsheim dienen muss.

Die Sortimentsstruktur ist vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet. Der Umsatz- und Verkaufsflächenschwerpunkt liegt eindeutig auf dem Food-Bereich bzw. den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Kunden sind in erster Linie die Bewohner der Gemeinde. Auch die Bewohner des Ortsteils Neibsheim, der zur Stadt Bretten gehört, nutzen den Nettomarkt, weil der Ort in direkter Nachbarschaft zu Gondelsheim liegt und verkehrlich deutlich besser an Gondelsheim angebunden ist als an die Stadt Bretten.

Nach Einschätzung der GMA in ihrer Auswirkungsanalyse kommt die Umsatzprognose zu dem Ergebnis, dass rd. 75% des Umsatzes aus Gondelsheim generiert werden. Die im Einzelhandels-erlass genannte kritische Grenze von 30 % des Umsatzes von außerhalb des Gemeindegebiets wird unterschritten, das Kongruenzgebot damit eingehalten.

### **Beeinträchtungsverbot**

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel besteht in Gondelsheim aus dem bestehenden Markt und einer Bäckerei im Ortszentrum. Die Standortrahmenbedingungen bleiben weitgehend unverändert. Deshalb wird sich auch am Kundeneinzugsgebiet nach Ansicht der Gutachter nicht viel ändern. In Gondelsheim selbst sind Auswirkungen nicht zu erwarten, da kaum Einzelhandel vorhanden ist. Auswirkungen sind also vorwiegend außerhalb zu erwarten (GMA spricht von Kaufkraftückholung). Die Auswirkungen werden sich in Bretten und Bruchsal auf mehrere Standorte verteilen, die Effekte werden aber mit maximal 1 – 2 % als gering eingestuft. Eine Betriebsschwächung eines Standortes ist nicht zu erwarten.

Stattdessen werden die Nahversorgungsstrukturen in Gondelsheim selber verbessert. Städtebaulich relevante Umsatzverteilungen sind lt. Gutachter nicht zu erwarten. *„Das Vorhaben dient der Modernisierung und Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden“.* (GMA, S.30)

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Projektiert ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup>. Da die raumordnerische Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche damit deutlich überschritten wird, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO. Damit kann die geplante Nutzung gezielt festgesetzt werden. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Der Einkaufsmarkt dient vorrangig der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Unumgänglich ist für den Betrieb des Marktes jedoch der Verkauf von Produkten aus anderen Sortimentskategorien. Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Gondelsheim und den benachbarten Gemeinden auszuschließen, wird die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Auch der Betrieb eines Backshops ist für Lebensmittelmärkte mittlerweile gängig.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Erhaltung der Mindestfreiflächen auf dem Baugrundstück.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die für die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs notwendige Grundfläche begrenzt. Im Sondergebiet darf ein Gebäude mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Diese Größe ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten.

### 9.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise leitet sich aus dem projektierten Vorhaben und dessen Flächenbedarf ab. Eine offene Bauweise wird nicht angestrebt, da hier eine Länge von 50 m nicht überschritten werden darf. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Gebäude einen seitlichen Grenzabstand gemäß Landesbauordnung einhalten müssen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eingeräumt, Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m zu errichten.

### 9.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

#### 9.4.1 Freihaltezone K 3500

*Gem. Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) ist von der K 3500 außerhalb des Ortsetters ein 15 m breiter Streifen von baulichen Anlagen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, freizuhalten. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist die Unterschreitung dieser Abstände gemäß Darstellung in der Planurkunde zulässig.*

*In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landkreis Karlsruhe) sind in Abweichung von den Anbauregelungen nach Straßengesetz BW oberirdische Stellplätze in einem Abstand von mindestens 10 m vom bestehenden Fahrbahnrand der K 3500 zulässig. (aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplans)*

## **9.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **Pflanzzwang 8 (pz 8) - Begrünung unbebauter, privater Grundstücksflächen**

Um die Versiegelung von Flächen zu minimieren und ein standortgerechtes Erscheinungsbild zu sichern, ist ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen soll die Einbindung in die Umgebung verbessern.

Die vorhandene Begrünung ist zu erhalten und während der Bauphase in geeigneter Weise vor Beschädigungen zu schützen. Zukünftig abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

### **Pflanzzwang 9 (pz 9) - Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung wurde im Ursprungsbebauungsplan als Option festgesetzt, da sie nur für Dächer mit einer Neigung von 0° (Flachdach) bis 15° galt. Errichtete man Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie auf dem Dach, konnte ebenfalls auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Die Dachbegrünung ist folglich auch nicht in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Da die Klimawirksamkeit also im Ursprungsbebauungsplan nicht ausdrücklich durchgesetzt und die Dachbegrünung im Baugenehmigungsverfahren für den Lebensmittelmarkt auch nicht gefordert wurde, wird diese Festsetzung zur Herstellung der Rechtssicherheit für das Sondergebiet nun aufgehoben.

### **Pflanzzwang 10 (pz 10) - Stellplatzbegrünung**

Die Bepflanzung von Stellplätzen dient neben ökologischen Belangen der Gestaltung des Ortseingangs, da das Sondergebiet von der B 35 und der K 3500 gut einsehbar ist.

### **Pflanzzwang 11 (pz 11) - Fassadenbegrünung**

„Die Begrünung von Fassaden hat positive Einflüsse auf das Mikroklima und dient Kleinlebewesen als Lebensraum. Ferner trägt sie zu einer ansprechenden optischen Einbindung von Gebäuden in den umgebenden Landschaftsraum bei.“ (aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplans) Das gilt insbesondere für großvolumige Gebäude mit großen fensterlosen Fassadenteilen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Gondelsheim und besitzt damit eine Bedeutung als „Eingangsbereich“ in den Ort. An die Gestaltung der Gebäude werden vor diesem Hintergrund besondere Anforderungen gestellt.

### **10.1 Dachgestaltung**

#### **10.1.1 Dachform / Dachneigung**

Die gewählten Dachformen und Dachneigungen entsprechen dem bestehenden Ortsbild und sollen dies nach Süden weiterentwickeln.

Pultdächer sind zugelassen, um moderne kosten- und flächensparende sowie ökologische Bauformen (Niedrigenergiebauweise) nicht einzuschränken.

Die Dachüberstände am First von Pultdächern werden beschränkt, da diese sich optisch zur Gebäudehöhe addieren, was zu einer zu mächtigen Gebäudeansicht führen würde.

Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen und –neigungen sollen im Einzelfall zugelassen werden können, da es im Einzelfall bei der Objektplanung zugunsten der Optimierung der Gebäudekubatur bzw. bei der Errichtung von Fertighäusern in Systembauweise erforderlich werden kann. Dies soll in städtebaulich verträglichem Rahmen unter Anwendung des §31 (1) BauGB ermöglicht werden.

Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Vordächern und Dächern von Vorbauten wird die Ausnahme in einer Regelfestsetzung umgewandelt, da diese Gebäudeteile regelmäßig mit einem Flachdach versehen werden. Ihre Errichtung soll daher nicht auf eine Ausnahme beschränkt werden.

### **10.2 Werbeanlagen**

Aufgrund deutlich veränderter Anforderungen und Gepflogenheiten bezüglich der Darstellung einer Marke, die deutschlandweit agiert, werden die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen angepasst. Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung sind erhöhte Anforderungen an Werbeanlagen weiterhin erforderlich. Sie werden hinsichtlich ihrer Art, Lage und Größe eingeschränkt.

### **10.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Einfriedungen**

#### **10.3.1 Einfriedungen**

Die massive Abschirmung der Baugrundstücke zu öffentlichen Straßenraum ist städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen werden aus diesem Grund hinsichtlich ihrer Materialität und Ausführung geregelt. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn betriebliche Erfordernisse dies erfordern.



#### **10.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um zu starke von der vorhandenen Morphologie abweichende Geländeänderungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt.

#### **10.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Auf den nicht versiegelten Flächen soll das Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickern. Dies dient dem Schutz von Boden und Grundwasser sowie der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems

#### **11 Städtebauliche Kenngrößen**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,57 ha	100,0 %
Bauflächen	0,56 ha	98,2 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	0,01 ha	1,8 %