

STADT LADENBURG

Satzung über den Bebauungsplan „3.9 - Wallstadter Straße“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Fassung vom 23.01.2008

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 23.01.2008 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 23.01.2008 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „3.9 - Wallstadter Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderungen ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 23.01.2008 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 23.01.2008
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 23.01.2008
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 23.01.2008

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 23.01.2008
E	Begründung	in der Fassung vom 23.01.2008
F	Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB)	in der Fassung vom 23.01.2008

Weitere gesonderte Anlagen

Entwicklungsperspektiven Lebensmitteleinzelhandel (GMA)	in der Fassung 04 / 2006
Entwicklungsperspektiven Drogeriewarensektor (GMA)	in der Fassung 03 / 2007
Stellungnahme Sortimentsfestsetzungen im geplanten Sondergebiet + Sortimentsausschlüsse im geplanten Gewerbegebiet (GMA)	in der Fassung vom 25.10. 2007
Stellungnahme zum geplanten Sondergebiet (Dr. Acocella)	in der Fassung vom 30.04.2007
Schalltechnisches Gutachten zum Fachmarktzentrum	in der Fassung vom 28.03.2007
Schalltechnisches Gutachten zur Emissionskontingentierung	in der Fassung vom 09.11.2007
Baugrundgutachten	in der Fassung vom 29.09.2006
Altlastengutachten	in der Fassung vom 07.12.2006
Verkehrsstudie	in der Fassung 01 / 2007

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „3.9 - Wallstadter Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „3.9 - Wallstadter Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Verfahrensvermerke

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „3.9 - Wallstadter Straße“ ist Ende 2006 eingeleitet worden. Da eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ergeben hat, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind und es sich im vorliegenden Fall im wesentlichen um innerstädtische Brachflächen handelt und die Planung der Wieder-Nutzbarmachung der Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofs dient, kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden. Ein entsprechender Beschluss ist vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst worden.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 27.09.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am 26.07.2007
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 06.08.2007 bis 06.09.2007
Öffentliche Auslegung in der Fassung vom 18.07.2007		vom 06.08.2007 bis 06.09.2007
Erneute öffentliche Auslegung in der Fassung vom 05.11.2007		vom 09.11.2007 bis 23.11.2007
Erneutes Einholen der Stellungnahmen		vom 09.11.2007 bis 23.11.2007
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 30.01.2008
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 04.07.2008

Ladenburg, den 02.07.2008

.....
Rainer Ziegler
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird festgesetzt:

1.1 Teilbereich A:

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO. Zulässig sind:

1.1.1 Lebensmittel - Vollversorger:

- Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Lebensmittel - Vollversorger inklusive Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm. Zulässig ist auch Stehimbiss.
- Die Aktionsware und das Non-Food-Sortiment (die typischen Ergänzungssortimente des Lebensmitteleinzelhandels wie Drogerieartikel, Haushaltswaren, Kleintextilien, Zeitschriften, Schreibwaren, Blumen, Toto/Lotto-Aannahmestelle) werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 25% der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittel - Vollversorgers begrenzt. Das Non-Food-Sortiment hat mindestens drei Produkt-Sortimente zu umfassen.
- Zulässig sind auch die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Lager- und Nebenflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen.

1.1.2 Lebensmittel - Discounter:

- Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 qm.
- Zulässig sind Drogeriewaren bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Zulässig sind auch sonstige Non-Food-Waren (typische Ergänzungssortimente), jedoch nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Zulässig sind auch die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Lager- und Nebenflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen.

1.1.3 Drogerie - Fachmarkt:

- Zulässig ist ein Drogerie - Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm.
- Zulässig sind auch die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Lager- und Nebenflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen.

1.2 Teilbereiche B1 und B2:

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

- Im Gewerbegebiet sind folgende Sortimente unzulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
 - Schnittblumen
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, Heimtextilien
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z. B. Surfboards und Fahrräder
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a.
 - Musikalienhandel, Tonträger
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.
- Im Zusammenhang mit Tankstellen ist es zulässig, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente innerhalb eines zugehörigen Shops angeboten werden. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in Tankstellen wird auf 82 qm begrenzt.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3 Teilbereich C

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses.
- Zulässig sind auch Stellplätze mit Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen sowie die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.
- Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind im zeichnerischen Teil als maximale absolute Höhe über N.N. festgesetzt und bei Flachdächern an der Oberkante Flachdachattika und bei geneigten Dächern am höchsten Punkt der Dachhaut zu ermitteln.
- Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Werbeanlagen überschritten werden.
- In den Teilbereichen A und C darf die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässige Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.91 (Sondergebiet) bzw. 0.9 (Gemeinbedarf) überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen sowie Stahlgerüste für Übungszwecke der Feuerwehr sind dort zulässig.
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinie sind Gebäude in Grenzbebauung zu errichten.

4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur bei Neuerrichtung von Gebäuden und Anlagen:

- PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden.
- Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Stellplätze ist nach Möglichkeit zu versickern.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur bei Neuerrichtung von Gebäuden und Anlagen:

• Baumpflanzungen

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind heimische Baumarten zu pflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang (STU) von mind. 16 - 18 cm zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

• Flächen für Anpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind lokaltypische Sträucher oder Bodendecker zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begrenzung des Anlieferungs-Zeitraums

Die Anlieferung des geplanten Vollsortimenters über die Uhlandstraße ist nur im Zeitraum zwischen 7:00 und 19:00 Uhr zulässig.

Einhaltung von Immissionskontingenten

Auf jeder Teilfläche sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche zusammen an keinem der in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionsorte die für ihn festgesetzten Immissionskontingente LIK überschreiten.

Immissionskontingente L _{IK} Tag/Nacht in dB(A)														
	WR-Süd 1		WR-Süd 2		WR-Süd 3		MI-Südost		Gep. MI-Ost				GE	
Imm.-Ort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
TF1A	47/32	49/34	46/31	44/29	43/28	41/26	44/29	44/29	45/30	45/30	44/29	43/28	50/35	54/39
TF1B	44/29	46/31	48/33	47/32	45/30	45/30	57/42	57/42	55/40	58/43	58/43	57/42	61/46	59/44
TF2	36/21	39/24	39/24	41/26	46/31	45/30	57/42	56/41	55/40	52/37	49/34	48/33	62/47	62/47
TF3	36/21	36/21	36/21	36/21	40/25	40/25	45/30	45/30	48/33	51/36	51/36	57/42	49/34	47/32

Einhaltung von Emissionskontingenten

Emissionskontingent $L_{EK\ tags}$ in dB(A)/m ² in Richtung der Immissionsgebiete						
Teilfläche	Gepf. MI-Ost	MI-Südost	WR-Süd 1	WR-Süd 2	WR-Süd 3	GE
TF1A	65	65	56	56	60	66
TF1B	65	70	55	57	57	66
TF2	66	69	53	50	55	63
TF3	65	65	55	55	60	65
Emissionskontingent $L_{EK\ nachts}$ in dB(A)/m ² in Richtung der Immissionsgebiete						
Teilfläche	Gepf. MI-Ost	MI-Südost	WR-Süd 1	WR-Süd 2	WR-Süd 3	GE
TF1A	50	50	41	41	45	51
TF1B	50	55	40	42	42	51
TF2	51	54	38	35	40	48
TF3	50	50	40	40	45	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691 (Dezember 2006), Abschnitt 5

Festsetzungen zum passiven Schallschutz:

In den Baufenstern, in denen der Beurteilungspegel mehr als 65 dB(A) am Tag beträgt, sind die Außenbauteile der zu errichtenden Gebäude mit ausschließlicher Nutzung am Tag entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Entwurf vom Oktober 2006) gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) Unterrichts- und Arbeitsräume
[-]		[dB]
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche Standard-Schallpegeldifferenzen zwischen außen und innen nach DIN 4109-1 (Entwurf Oktober 2006), Tab. 10

Die erforderlichen Schallpegeldifferenzen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgehängte Glasfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Büronutzung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet. Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Räume so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als 65 dB(A) beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Büronutzung der Beurteilungspegel am Tag weniger als 65 dB(A) beträgt.

Gewerbegebiet:

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind in dem Baufenster innerhalb des Gewerbegebiets die Außenbauteile von zum Wohnen genutzten Gebäuden entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Entwurf vom Oktober 2006) gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $D_{nT,w}$ in dB) Wohn- und Schlafräume [dB]
V	71 bis 75	45

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche und erforderliche Standard-Schallpegeldifferenzen zwischen außen und innen nach DIN 4109-1 (Entwurf Oktober 2006), Tab. 10

Die erforderlichen Schallpegeldifferenzen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet. Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als 55 dB(A) beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht weniger als 55 dB(A) beträgt.

7 Umgang mit Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vor Beginn der Bautätigkeiten innerhalb des Grundstücks Flst.-Nr. 442 ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Dies betrifft auch die laufende Grundwassersanierung. Mit den Bautätigkeiten darf erst nach Prüfung des Sanierungs- und Entsorgungskonzepts sowie Zustimmung durch die untere Bodenschutzbehörde begonnen werden. Sämtliche Bodenaushubarbeiten im Bereich des Altstandorts sind durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung sachkundigen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Tätigkeiten zu benennen. Der Beginn der Bodenarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Das bei den Bauarbeiten anfallende kontaminierte Bodenmaterial ist im Sinne der Abfallminimierung von sauberem Aushub zu trennen. Das separierte Material ist fachgerecht in Container zu verbringen und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischen zu lagern. Dem Landratsamt ist dieser Vorgang durch Vorlage von Entsorgungsnachweisen zu bestätigen. Die Entsorgung des Materials ist im Vorfeld mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Soll-

ten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtssamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Fr. Sartorius, (Tel. 06221/522-1742) unverzüglich zu verständigen. Die ausführenden Baufirmen sind über diese Auflagen zu belehren.

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

- Zulässig sind nur begrünte Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 10° Dachneigung.
- Dachflächen die zur Nutzung von Solarenergie beansprucht werden, sind ausnahmsweise nicht zu begrünen.

D

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich mit Grundstück Flst-Nr. 442 der bekannte Altstandort „Städt. Bauhof“ der Stadt Ladenburg, Er ist unter der Obj.-Nr. 00204-000 im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises erfasst. Auf diesem Grundstück sind durch Eintrag von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) Kontaminationen des anstehenden Bodens sowie des Grundwassers eingetreten. Das Grundwasser wird bereits seit Jahren durch hydraulische Maßnahmen saniert. Die Grundwassersanierung ist auch noch zukünftig weiter zu betreiben und sollte durch die anstehende Bebauung nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden.

Zur Untersuchung von Altlastenvorkommen ist ein Fachgutachten erstellt worden (Büro Peschla und Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 07.12.2006). Auf das Fachgutachten, welches dieser Begründung als separate Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

E

Begründung

1 Planerfordernis

Die Stadt Ladenburg hat dringende Veranlassung, die örtliche Einzelhandels-Versorgung zu sichern und zu verbessern. In dieser Situation beabsichtigt die Fa. INWO-Bau, Sandhausen, die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters inklusive Shops, eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Drogerie-Fachmarkts in integrierter Lage zwischen Wallstadter Straße, Uhlandstraße und der Straße Am Bahndamm.

Diese Planung beansprucht eine Grundstücksgröße von ca. 12.300 qm. Die Märkte umfassen zusammen eine Grundfläche von ca. 5.400 qm, davon ca. 3.500 qm Verkaufsflächen zuzüglich Lager- und Nebenflächen im betriebstechnisch erforderlichen Umfang. Auf der Parkplatzanlage werden ca. 165 Stellplätze bereitgestellt. Für das Vorhaben ist die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus nördlich und südlich angrenzende Flächen. Im Norden ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses durch INWO-Bau für die Stadt Ladenburg geplant (Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB). Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe im unbeplanten Innenbereich. Die Flächen sollen im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung städtebaulich geordnet und als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall im wesentlichen um innerstädtische Brachflächen handelt und die Planung der Wieder-Nutzbarmachung der Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofs dient, erfolgt die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 2007 im beschleunigten Verfahren.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren gemäß BauGB 2007

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB 2007 ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Der Geltungsbereich solcher B-Pläne darf nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen.

Die zulässigen Grundflächen ermitteln sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Teilbereich	A	C	B1 / B2
Nutzungsart	Sondergebiet	Gemeinbedarf	GEE
Grundstücksgröße	11.993 qm	5.182 qm	3.531 qm
zulässige GRZ	0.5	0.4	0.6 / 0.8
zulässige Grundfläche	0.5 x 11.993 qm	0.4 x 5.182 qm	0.8 x 3.531 qm
Ergebnisse	5.997 qm	2.073 qm	2.825 qm
Summe zulässiger Grundflächen	10.895 qm		

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

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall = ca. 10.895 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (siehe hierzu Ziffer F).

3 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 2.9 ha.

4 Entwicklung aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan

Entsprechend den Festsetzungen des Regionalplans „Unterer Neckar“ ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist eine in der Begründung zum FNP 2015 / 2020 zum Ausdruck gebrachte Zielsetzung von Bedeutung, nämlich die langfristige Sicherung der Nahversorgung in Ladenburg.

Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass planungsrechtlich zulässige Verkaufsflächen in den gewerblichen Bauflächen von Ladenburg zeitgleich aufgegeben werden. Nur so ist gewährleistet, dass keine raumordnerischen Fernwirkungen entstehen und die Nahversorgung benachbarter Gemeinden nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf das vom Nachbarschaftsverband ausgearbeitete Einzelhandelskonzept Bezug genommen, das belegt, dass das Vorgehen der Stadt Ladenburg bei der Nahversorgung in sich schlüssig ist. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Nutzungskonzept erhalten vor diesem Hintergrund ihre Rechtfertigung und nachvollziehbare Begründung.

5 Örtliche Gegebenheiten

Die überplanten Flächen sind zum Teil überbaut bzw. großflächig versiegelt. Der Bestand des Sonder- und des Gemeinbedarfsgebiets wird freigelegt. Im geplanten Gewerbegebiet sind verschiedene Betriebs- und Wohngebäude mit Wohnnutzung im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) vorhanden. Dort bleibt der Bestand erhalten. Östlich der Wallstadter Straße befindet sich die Martinsschule. Westlich verläuft eine Bahntrasse. Südlich der Umlandstraße grenzt ein Wohngebiet an.

6 Belange der Raumordnung

Als Grundlage zur Klärung der raumordnerischen Belange sind drei Standortgutachten erarbeitet worden:

- Entwicklungsperspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel in Ladenburg (GMA Ludwigsburg, April 2006),
- Entwicklungsperspektiven für den Drogeriewarensektor in Ladenburg (GMA Ludwigsburg, März 2007).
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsvorhaben in Ladenburg (Dr. Donato Acocella, Dortmund / Lörrach, April 2007).

Auf die Fachgutachten, welche dieser Begründung als separate Anlagen beigefügt sind, wird verwiesen. Die Gutachten kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

6.1 Gutachten „Entwicklungsperspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel in Ladenburg“

Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, 04 / 2006

Auszug:

Allgemeine Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Die zukünftigen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Konzentrations- und Filialisierungstendenz: Die Zahl der Betreiber von Supermärkten und Discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die bundesweit tätig sind. Inhabergeführte, kettenunabhängige Geschäfte sind kaum noch anzutreffen.

Rückzug aus Wohnlagen: Seit mehreren Jahren ist ein Rückzug von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteilen und Wohngebieten festzustellen. Die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und kurzfristigen Bedarfsgütern (z.B. Zeitschriften, Blumen, Drogerie-, Apothekerwaren) ist oft nicht mehr möglich. Dadurch geraten auch konsumnahe Dienstleister wie Frisör, Reinigung, Sparkasse oder Post unter Druck.

Gezielte Standortanforderungen: Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z.B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen.

Größenstruktur von Lebensmittelmärkten: Die Entwicklung der Betriebsgrößen wird sich auf Grund der betrieblichen Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Idealgröße für einen frischeorientierten Lebensmittel-Supermarkt bei ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (inkl. Getränkemarkt). Für die Zukunft ist eine steigende Tendenz zu erwarten. Daraus resultieren für die Entwicklung von neuen Standorten bestimmte Anforderungen, die kaum „verhandelbar“ sind. D.h., der Spielraum für Städte und Gemeinden wird zunehmend begrenzt. In folgender Tabelle sind die wesentlichen Standortanforderungen zusammengefasst.

Daten	Discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	mind. 800 m ²	mind. 1.500 m ²	mind. 2.500 m ²
Parkplätze	mind. 100 Stück	mind. 100 Stück	mind. 250 Stück
Grundstück	mind. 5.000 m ²	mind. 5.000 m ²	mind. 8.000 m ²
Einzugsgebiet	mind. 5.000 EW	mind. 5.000 EW	mind. 15.000 EW

Quelle: GMA-Berechnungen

Analyse ausgewählter Standorte und Entwicklungsrichtungen

Da Ladenburg unmittelbar zwischen den Oberzentren Mannheim und Heidelberg liegt sowie in unmittelbarer Nähe zu Weinheim, ist nicht davon auszugehen, dass in Zukunft zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland Ladenburgs hinzukommen wird. Somit ist davon ausgehen, dass das Kaufkraftpotenzial im Lebensmitteleinzelhandel für den Standort Ladenburg unter Berücksichtigung der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in Zukunft keinen gravierenden Veränderungen unterliegen wird. Die Angebotsseite im Lebensmitteleinzelhandel in Ladenburg zeigt sich als sehr leistungsfähig im Discounterbereich. Allerdings gibt es nur einen Vollsortimenter, der als veraltet und von seiner Lage her ungünstig im Hinblick auf den Schwerpunkt der Wohnbevölkerung anzusehen ist.

Derzeit werden zwei Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert:

- *Modernisierung / Weiterentwicklung des Vollsortimenters Edeka im Gewerbegebiet Weststadt*
- *Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf dem Areal „Städtischer Bauhof“*

Weiterentwicklung des Vollsortimenters im Gewerbegebiet

Bislang ist der E-aktiv-Markt in der Daimlerstraße der einzige Vollsortimenter in Ladenburg. In seinem Vorkassenbereich ist noch ein Bäcker angesiedelt. Der Standort ist im Gewerbegebiet in der Weststadt, der von den Hauptwohnlagen in der Oststadt nur über die Wallstadter Straße zu erreichen ist und über die Bahnhofstraße zu erreichen ist. Der E-aktiv-Markt ist von seiner Ausstattung her veraltet und weist zu wenig Parkplätze auf. Als potenzielle Entwicklungsrichtung kann eine Modernisierung bzw. eine Vergrößerung um 500 – 700 m² auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche angesprochen werden. Dies würde die Grundversorgung im Vollsortimenterbereich deutlich verbessern. Es bleibt jedoch abzuwägen, ob der Standort im Gewerbegebiet sinnvoll für eine Weiterentwicklung ist. Folgende Gründe sprechen dagegen:

- *räumliche Distanz zu den Hauptwohnlagen im Ostbereich der Stadt (östlich der Bahnlinie)*
- *östlich der Bahnlinie bisher nur ein kleiner Nahversorger (E-aktiv am Cornel-Serr-Platz)*
- *alle Discountmärkte (Aldi, Lidl, Norma, Penny) Ladenburgs befinden sich ebenfalls in der Weststadt.*

Neuansiedlung auf dem Areal „Städtischer Bauhof“

Das Areal des städtischen Bauhofs befindet sich östlich der Bahnlinie zwischen Uhlandstraße und Wallstadter Straße. Gegenüber befindet sich eine Schule, in unmittelbarer Nachbarschaft liegt eine Tankstelle. Nördlich der Wallstadter Straße schließt sich der Friedhof an. Hinter der Schule beginnt nach Osten hin ein Wohngebiet. Vom Standort aus gibt es einen Fußweg zur Innenstadt. Das Areal ist somit fußläufig ebenso wie mit dem Auto gut erreichbar. Als potenzieller Standort für eine Lebensmittel-Neuansiedlung eignet sich dieser Standort besonders durch seine Nähe zur Wohnbevölkerung Ladenburgs und zur Innenstadt. Damit wäre eine städtebauliche Integration der Ansiedlung möglich.

Abwägung und Fazit

Nach Betrachtung und Abwägung der beiden Entwicklungsmöglichkeiten ist eine Entwicklung des Areals „Städtischer Bauhof“ eindeutig vorzuziehen. Im Gegensatz zu einer Weiterentwicklung des derzeit veralteten Vollsortimenter-Marktes im Gewerbegebiet liegt das Bauhof-Areal zentral in der Nähe der Innenstadt und auf kurzer Distanz zu den Hauptwohnlagen Ladenburgs. Zudem ist die verkehrliche Erreichbarkeit deutlich besser als im Gewerbegebiet Weststadt. Durch eine Ansiedlung im Bereich des Bauhofs könnte die derzeit sehr einseitige Orientierung der Lebensmittelmärkte auf die Weststadt aufgehoben werden. Damit wäre eine ausgewogenere Versorgungsstruktur möglich.

7.2 Gutachten „Entwicklungsperspektiven für den Drogeriewarenssektor in Ladenburg“

Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, 03 / 2007

Redaktioneller Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des nachfolgend zitierten Gutachtens war noch die Rede von der Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte, eines Drogeriemarktes und zweier weiterer Fachmärkte. Mittlerweile ist nur noch 1 weiterer Fachmarkt geplant.

Auszug:

Rahmenbedingungen

Derzeit wird in Ladenburg die Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² diskutiert. Dieser soll sich zukünftig im Standortverbund mit zwei Lebensmittelmärkten (Aldi, Edeka) und einem weiteren Fachmarkt auf dem heutigen Gelände des städtischen Bauhofes befinden. Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet der Stadt Ladenburg bis zum Prognosezeitraum 2015 ist einerseits abhängig von konjunkturellen Einflüssen und der künftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens, andererseits von der soziodemografischen Entwicklung im Einzugsgebiet. Für die Stadt Ladenburg wird für den Prognosezeitraum bis 2015 bei Berücksichtigung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung, der amtlichen Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung sowie GMA-Berechnungen von einer weiterhin rückläufigen Einwohnerentwicklung (insgesamt - ca. 108 Einwohner bzw. - ca. 0,9 %) ausgegangen. Für die Kaufkraftprognose wird unterstellt, dass sich die Verbraucher in ihrem Spar- und Ausgabeverhalten bis zum Prognosehorizont 2015 „normal“ verhalten, d. h. keine wesentlichen Veränderungen der Sparquote und des Ausgabeverhaltens eintreten. Für das abgegrenzte Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes in Ladenburg errechnet sich auf dieser Grundlage für das Prognosejahr 2015 ein Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 2,6 Mio. €. Gegenüber 2007 entspricht dies einem Kaufkraftzuwachs von ca. 0,2 Mio. € (ca. 8,3 %). In den letzten Jahren haben sich die betrieblichen und die Standortanforderungen im Hinblick auf Drogeriemärkte grundlegend verändert. Ursache hierfür sind in erster Linie die veränderten Ansprüche der Kunden. Vor diesem Hintergrund lassen sich aktuell folgende wesentliche Anforderungen erkennen:

Erhöhter Flächenbedarf: Vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen wird heute von einer „kritischen Verkaufsflächengröße“ im Bereich der Drogeriemärkte von ca. 450 m² ausgegangen. Typische Fachmarktanbieter realisieren aber bereits heute regelmäßig ca. 600 m² Verkaufsfläche und mehr. Hinzu kommt die gestiegene Nachfrage nach einem den Märkten direkt zugeordneten, möglichst ebenerdigen Stellplatzangebot. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche geht v. a. eine kundenfreundlichere Warenpräsentation (z. B. breitere Gänge, ansprechende Gestaltung) sowie eine Vergrößerung des Sortimentsumfanges einher.

Einzugsgebiet: In der Vergangenheit war der Drogeriewarenssektor hinsichtlich des Mindesteinzugsgebietes zweigeteilt. Während die Fa. Schlecker ein dichtes Netz an Standorten auch in Gemeinden mit deutlich unter 10.000 Einwohnern aufweist, waren die übrigen großen Anbieter (z. B. dm, Müller, Ihr Platz, Rossmann) vorrangig in größeren Kommunen angesiedelt. Derzeit ist ein Trend zur Ausdehnung der Filialnetze der letztgenannten Drogerieanbieter festzustellen. Zukünftig werden auch Standorte in Gemeinden unter 10.000 Einwohnern angestrebt.

Standortlage und Umfeld: In den letzten Jahren sind die Anforderungen an die Standortlagen deutlich gestiegen. Der Trend geht weg von Streulagen und kleinen Nebenlagen in Wohngebieten hin zu zentralen, verkehrsgünstigen Standorten mit einer guten Einsehbarkeit, angemessenen Zufahrts- und Anlieferungsmöglichkeiten und der Nähe zu ebenerdigem Parkraum. Häufig werden Standortverbundlagen mit leistungsfähigen Magnetbetrieben (v. a. Lebensmittelmärkte) angestrebt.

Entwicklungspotenziale im Drogeriewarenbereich

Die Stadt Ladenburg verfügt im Drogeriewarenssektor quantitativ über eine durchschnittliche Ausstattung, weist aber aus qualitativer Sicht ein deutliches Defizit auf. So sind v. a. die Drogeriemärkte nicht mehr zeitgemäß hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung und – im Falle des Schlecker-Marktes am Merkurplatz – auch hinsichtlich der Standortlage. Gerade der letztgenannte Wettbewerber erweist sich als nicht mehr wettbewerbsfähig, ein mittel- bis langfristiger Marktaustritt dieses Betriebes ist auch unabhängig von einer Neuansiedlung anzunehmen. Das Unterzentrum Ladenburg erreicht derzeit eine Zentralität im Drogeriewarenbereich von ca. 64 %.¹ Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion ist der Zentralitätsgrad in Ladenburg als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Dies liegt auch an der unmittelbaren Nähe zu den dominierenden Oberzentren Mannheim und Heidelberg

Nähe zu den dominierenden Oberzentren Mannheim und Heidelberg sowie dem Mittelzentrum Weinheim. Eine überörtliche Bedeutung kann demnach nur durch einen attraktiven Standort bzw. ein überdurchschnittliches Betreiberkonzept erreicht werden. Zudem besteht Entwicklungspotenzial i. S. einer „Rückholung“ von Kaufkraft, die bislang aus der Stadt Ladenburg nach außen fließt. Im Sinne eines Ausbaus der unterzentralen Versorgungsfunktion wird im kurzfristigen Bedarfsbereich, zu dem der Drogeriewarensektor zählt, eine Vollversorgung der ansässigen Bevölkerung angestrebt, d. h. ein Zentralitätsgrad von ca. 100 %. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial im Drogeriewarenbereich. Dieses kann grundsätzlich durch Neuansiedlungen und / oder Erweiterungen im Bestand realisiert werden.

Gegenüberstellung von Standortanforderungen und Standortgegebenheiten in Ladenburg - Quelle: GMA

Kriterien	Anforderungen moderner Drogeriemärkte	derzeitige Situation in Ladenburg
Verkaufsfläche	mindestens 450 m ²	170 m ² bzw. 230 m ² (keine Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand)
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> • direkt dem Markt zugeordnet • ebenerdig • angemessene Anzahl 	keine eigenen Stellplätze bei den Drogeriemärkten vorhanden
Einzugsgebiet	mind. 5.000 Einwohner	ca. 11.480 Einwohner
Mikrostandort	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage • verkehrliche Erreichbarkeit und Einsehbarkeit • möglichst in Standortverbundlage mit Magnetbetrieben 	<ul style="list-style-type: none"> • beide Märkte nur fußläufig erreichbar • Schlecker am Merkurplatz: in Streulage im Wohngebiet, schlechte Einsehbarkeit

Abgesehen von der Größe des Einzugsgebietes genügen die Standortgegebenheiten in Ladenburg nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da es an den bestehenden Drogeriemarktstandorten zudem keine Modernisierungsmöglichkeiten i. S. von Erweiterungen gibt, erscheint zur Anpassung der Angebotsstruktur an die heutigen Ansprüche die Neuansiedlung eines modernen Drogeriemarktes sinnvoll. Vor diesem Hintergrund lässt sich die geplante Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes auf dem Areal „Städt. Bauhof“ wie folgt bewerten:

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² realisiert die Fa. dm in der Stadt Ladenburg ihr aktuelles Flächenlayout. Dadurch wird eine moderne und kundenfreundliche Warenpräsentation gewährleistet. Der dm-Markt soll in Standortverbundlage mit einem Vollsortimenter (Edeka), einem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) sowie einem weiteren Fachmarkt auf dem Gelände des städtischen Bauhofs realisiert werden (**Redaktioneller Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Erstellung des zitierten Gutachtens war noch die Rede von der Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte, eines Drogeriemarktes und zweier weiterer Fachmärkte. Mittlerweile ist nur noch 1 weiterer Fachmarkt geplant).

Damit befindet er sich im Verbund mit frequenzbringenden Magnetbetrieben. Insgesamt ist eine Ausweisung von ca. 182 Stellplätzen für Kunden dieser Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, davon 16 explizit für den dm-Markt und in unmittelbarer Nähe zu diesem. Über die Wallstadter Straße und die Uhlandstraße ist die Standortlage verkehrlich gut zu erreichen. An diesem Standort ist der Drogeriemarkt damit sowohl auf die motorisierte Kundschaft orientiert als auch auf die Laufkundschaft aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten. Fußläufige Verflechtungen zur Innenstadt mit der Haupteinkaufslage sowie zu den Wohngebieten westlich der Bahnlinie sind ebenfalls möglich.

Grundsätzlich sind in erster Linie sog. „Systemwettbewerber“ von den Wettbewerbswirkungen betroffen, d. h. in diesem Falle Drogeriemärkte. Drogeriefachgeschäfte und Spezialanbieter sind von der Umverteilung deutlich weniger betroffen. Demnach sind Wettbewerbsauseinandersetzungen in erster Linie mit den beiden Schlecker-Drogeriemärkten, die vor Ort ansässig sind, zu führen. Beide Märkte weisen kein zeitgemäßes Erscheinungsbild mehr auf, es fehlen Möglichkeiten der Modernisierung bzw. Erweiterung. Im Falle der Schlecker-Filiale am Marktplatz ist auf Grund der geringen Verkaufsflächenausstattung, der fehlenden Stellplätze sowie der schlechten Einsehbarkeit und verkehrlichen Erreichbarkeit ein mittel- bis langfristiger Marktaustritt zu erwarten – auch unabhängig von einer Neuansiedlung am städtischen Bauhof. Die geplante Ansiedlung führt lediglich zu einer Beschleunigung des unabhängig davon ablaufenden Strukturwandels im Drogeriewarenssektor, der mit veränderten Anforderungen an den Betrieb und die Standortlage (vgl. Tabelle) einhergeht. Der deutlich günstiger gelegene Schlecker-Markt am Marktplatz ist trotz der geplanten Neuansiedlung nicht im Bestand gefährdet, da das Marktpotenzial für zwei Drogeriemärkte in Ladenburg vorhanden ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich alle führenden Drogeriemarktketten bezüglich Sortimentsumfang und Angebotsbreite durch eigenständige Konzepte deutlich voneinander unterscheiden. Zudem fährt die Fa. Schlecker die Strategie eines engmaschigen Filialnetzes, sodass nicht anzunehmen ist, dass der Standort Ladenburg mit ca. 11.480 Einwohnern im Einzugsgebiet gänzlich aufgegeben wird.

Die beiden Fachgeschäfte Römer Drogerie und Kosmetikstudio Herrmann treten nicht in direkten Wettbewerb mit dem Vorhaben, da es sich um Spezialanbieter mit einer starken Ausrichtung ihres Angebotes auf Parfümerie- und Körperpflegeprodukte v.a. im höherwertigen Bereich handelt. Beide Betriebe liegen in der Haupteinkaufslage und verfügen über ein zeitgemäßes Gesamterscheinungsbild. Aus diesen Gründen sind durch die geplante Ansiedlung keine Auswirkungen auf diese Fachgeschäfte zu erwarten, die über dem wettbewerbüblichen Maß liegen. Damit sind Bestandsgefährdungen ausgeschlossen.

Abwägung und Fazit

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungstendenzen im Drogeriewarenssektor und nach der Analyse der Angebotsstruktur in der Stadt Ladenburg kann die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes auf dem Areal „Städt. Bauhof“ empfohlen werden. Der Standort erweist sich sowohl als innenstadt- als auch wohnortnah und ist zudem verkehrlich gut zu erreichen. In der Innenstadt Ladenburgs werden auch langfristig keine geeigneten Flächen für einen modernen Drogeriemarkt mit einer angemessenen Zufahrtssituation zur Verfügung stehen, da die Altstadt äußerst kleinstrukturiert ist. Verkehrliche Erreichbarkeit und Anlieferung erweisen sich in der Innenstadt ebenfalls als schwierig, da die Straßen bzw. Gassen z. T. sehr schmal sind und die Parkplätze ausschließlich am Rand des Altstadtbereiches zu finden sind. Die geplante Ansiedlung würde v.a. eine qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes im Drogeriebereich in Ladenburg bedeuten. So verfügt die Fa. dm in Filialen der geplanten Größenordnung über eine deutlich größere Sortimentsbreite und –tiefe als das Grundversorgungsangebot von kleinflächigen Schlecker-Filialen. Zudem wird der geplante Markt am Standort „Städt. Bauhof“ den heutigen Kundenansprüchen sowohl in Bezug auf betriebliche Aspekte als auch auf Standorteigenschaften gerecht.

7.3 Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten SO Einzelhandel im B-Plangebiet „Wallstadter Straße“ in Ladenburg

Quelle: Dr. Donato Acocella, Lörrach / Dortmund vom 30.04.2007

Auszug:

Zusammenfassende Bewertung

Vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes bzw. dem Aspekt der städtebaulichen Integration ist das Planvorhaben am vorgesehenen Standort differenziert zu bewerten (vgl. Kap. 2.1 des Gutachtens).

- *Angesichts der südlich anschließenden Wohnbebauung ist der Standort zumindest als teilweise integriert einzustufen.*
- *Dennoch liegt der Standort in deutlicher Entfernung zur Einzelhandelsinnenstadt und auch außerhalb des im Regionalplan dargestellten zentralörtlichen Standortbereiches.*
- *Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den vorgesehenen Vorhaben Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter um Verlagerungen von jeweils nicht integrierten Standorten handeln soll, ist das Vorhaben hinsichtlich der **Integration** dann positiv zu bewerten, wenn auch planungsrechtlich diese Verlagerung vollzogen wird, d.h. wenn das Baurecht an den Altstandorten aufgehoben wird.*

Wird das Vorhaben unter dem Aspekt möglicher Synergieeffekte für die Innenstadt von Ladenburg bewertet, so ist festzuhalten, dass solche angesichts der deutlichen Entfernung nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 3 des Gutachtens). Im Gegenteil sind - insbesondere bei Realisierung eines zusätzlichen Marktes aus dem Bereich Drogerie - negative Auswirkungen auch auf die Innenstadt von Ladenburg sowie auf deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei einer Realisierung der Planvorhaben die Begründung für den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt schwieriger würde, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt dadurch auch indirekt beeinträchtigt würden.

Auswirkungen auf die Nachbarstädte sind insbesondere bei Realisierung des Drogeriemarktes nicht auszuschließen, insbesondere dann, wenn es sich um einen leistungsstarken Drogeriemarkt handelt, dessen Flächenleistung erheblich höher ist, als hier unterstellt. Ebenso sind derartige Wirkungen zu erwarten, wenn planungsrechtlich nicht sichergestellt würde, dass am bisherigen Standort der verlagernden Angebote keine entsprechende Nachnutzung möglich ist.

7.4 Abwägung der Einzelhandelsbelange

Sowohl GMA als auch Acocella bestätigen im Grundsatz die städtebauliche Integration des geplanten Standorts. Allerdings differenzieren die beiden Gutachten diesbezüglich. Während GMA die städtebauliche Integration ohne wesentliche Vorbehalte als gewährleistet erachtet, geschieht dies bei Acocella nur eingeschränkt und unter bestimmten Voraussetzungen.

Zitat GMA:

„ ... Vom Standort aus gibt es einen Fußweg zur Innenstadt. Das Areal ist somit fußläufig ebenso wie mit dem Auto gut erreichbar. Als potenzieller Standort für eine Lebensmittel-Neuansiedlung eignet sich dieser Standort besonders durch seine Nähe zur Wohnbevölkerung Ladenburgs und zur Innenstadt. Damit wäre eine städtebauliche Integration der Ansiedlung möglich. Durch eine Ansiedlung im Bereich des Bauhofs könnte die derzeit sehr einseitige Orientierung der Lebensmittelmärkte auf die Weststadt aufgehoben werden. Damit wäre eine ausgewogenere Versorgungsstruktur möglich“.

Zitat Acocella:

„ ... Angesichts der südlich anschließenden Wohnbebauung ist der Standort zumindest als teilweise integriert einzustufen. Dennoch liegt der Standort in deutlicher Entfernung zur Einzelhandelsinnenstadt und auch außerhalb des im Regionalplan dargestellten zentralörtlichen Standortbereiches. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den vorgesehenen Vorhaben Voll-

sortimenter und Lebensmitteldiscounter um Verlagerungen von jeweils nicht integrierten Standorten handeln soll, ist das Vorhaben hinsichtlich der Integration dann positiv zu bewerten, wenn auch planungsrechtlich diese Verlagerung vollzogen wird, d.h. wenn das Baurecht an den Altstandorten aufgehoben wird. Wird das Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Synergieeffekte für die Innenstadt von Ladenburg bewertet, so ist festzuhalten, dass solche angesichts der deutlichen Entfernung nicht zu erwarten sind“.

Auch nach Auffassung der Stadt Ladenburg handelt es sich bei dem ehemaligen Bauhofareal um einen städtebaulich teilweise integrierten Standort, dessen Entfernung zur Innenstadt aber eine als durchaus gut zu bezeichnende fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Die Anfahrbarekeit ist im Vergleich mit anderen innerstädtischen Lagen sogar sehr gut. Mögliche Synergieeffekte für die Innenstadt sind zumindest nicht auszuschließen.

Mit der Ansiedlung des Vorhabens wird darüber hinaus eine innerstädtische Brachfläche revitalisiert, deren heutiger Zustand einen gravierenden städtebaulichen Missstand darstellt. Die Wieder-Nutzbarmachung der Flächen ist ein Entwicklungsziel hoher Priorität.

Die Stadt schließt sich der Auffassung des Acocella-Gutachtens an, dass die geplante Verlagerung des Vollsortimenters und Lebensmitteldiscounters von jeweils nicht integrierten Standorten vor dem Hintergrund der Integration positiv zu bewerten ist.

Die Aufhebung des Baurechts an den Altstandorten im Sinne der gutachterlichen Stellungnahme wird von der Stadt betrieben.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes vertreten die Gutachten ebenfalls unterschiedliche Ansätze:

Zitat GMA:

„ ... Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungstendenzen im Drogeriewarenssektor und nach der Analyse der Angebotsstruktur in der Stadt Ladenburg kann die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes auf dem Areal „Städt. Bauhof“ empfohlen werden. Der Standort erweist sich sowohl als innenstadt- als auch wohnortnah und ist zudem verkehrlich gut zu erreichen. In der Innenstadt Ladenburgs werden auch langfristig keine geeigneten Flächen für einen modernen Drogeriemarkt mit einer angemessenen Zufahrtssituation zur Verfügung stehen, da die Altstadt äußerst kleinstrukturiert ist. Verkehrliche Erreichbarkeit und Anlieferung erweisen sich in der Innenstadt ebenfalls als schwierig, da die Straßen bzw. Gassen z. T. sehr schmal sind und die Parkplätze ausschließlich am Rand des Altstadtbereiches zu finden sind. Die geplante Ansiedlung würde v.a. eine qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes im Drogeriebereich in Ladenburg bedeuten. ... Zudem wird der geplante Markt am Standort „Städt. Bauhof“ den heutigen Kundenansprüchen sowohl in Bezug auf betriebliche Aspekte als auch auf Standorteigenschaften gerecht“.

Zitat Acocella:

„ ... Wird das Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Synergieeffekte für die Innenstadt von Ladenburg bewertet, so ist festzuhalten, dass solche angesichts der deutlichen Entfernung nicht zu erwarten sind. Im Gegenteil sind - insbesondere bei Realisierung eines zusätzlichen Marktes aus dem Bereich Drogerie - negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ladenburg sowie auf deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei einer Realisierung der Planvorhaben die Begründung für den Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels außerhalb der Innenstadt schwieriger würde, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt dadurch auch indirekt beeinträchtigt würden. Auswirkungen auf die Nachbarstädte sind insbesondere bei Realisierung des Drogeriemarktes nicht auszuschließen,

insbesondere dann, wenn es sich um einen leistungsstarken Drogeriemarkt handelt, dessen Flächenleistung erheblich höher ist, als (im GMA-Gutachten) unterstellt.

Ebenso sind derartige Wirkungen zu erwarten, wenn planungsrechtlich nicht sichergestellt würde, dass am bisherigen Standort der verlagernden Angebote keine entsprechende Nachnutzung möglich ist“.

Die im Acocella- Gutachten geäußerte Sorge, dass bei einer Realisierung der Planvorhaben die Begründung für den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt schwieriger würde und damit eine indirekte Beeinträchtigung der innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten einherginge, kann von der Stadt nicht geteilt werden. Sofern die Stadt entsprechende Erfordernisse für gegeben hält, wird sie ihr Vorgehen im Bedarfsfall aus der jeweiligen konkreten städtebaulichen Situation ableiten und begründen.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes teilt die Stadt im übrigen die Auffassung des GMA-Gutachtens und erachtet die geplante Ansiedlung als qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes in Ladenburg.

8 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutztechnischen Belange ist ein Fachgutachten erstellt worden (Büro MODUS-Consult). Das Gutachten zur erforderlichen Emissions- bzw. Immissionskontingentierung liefert die Grundlagen für die immissionsschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans und ist separate Anlage dieser Begründung.

Die Gemeindevertretung hat abwägend entschieden, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet und angemessen und daher als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Die Anlieferung des geplanten Vollsortimenters über die Uhlandstrasse wird zur Schonung des Wohnumfeldes zeitlich begrenzt.

9 Baugrund

Zur Klärung der Baugrund-Beschaffenheit ist ein Fachgutachten erstellt worden (Büro Peschla und Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 29.09.2006). Auf das Fachgutachten, welches dieser Begründung als separate Anlage beigefügt ist, wird verwiesen. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Untergrundverhältnisse im Bereich des Bauhofes der Stadt Ladenburg sind geprägt von bis zu ca. 3,0 m mächtigen künstlichen Auffüllungen, bestehend aus kiesigen schluffigen Sanden mit Einlagerungen von Ziegel- und Betonbruch, Schlacken, Sandsteinbruch sowie teilweise Holz- und Wurzelresten. Unterlagernd folgen stark sandige, tonige Schluffe, deren Konsistenz zwischen weich bis steif und halbfest bis fest variiert. Diese bindigen Lagen reichen bis max. ca. 3,60 m uGOK. Unterhalb folgen Sand-Kies-Gemische, die bis in Tiefenlagen von 23,0 m uGOK angetroffen wurden. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 5,0 m, der Grundwasserabstrom verläuft in nördlicher Richtung.

Bei Flachgründungen nicht unterkellerten Bauwerke werden bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen Sondermaßnahmen zur Gründung erforderlich. Die Art und Ausbildung der Sondermaßnahmen (Teilbodenaustausch, Tieferführen der Fundamentkörper, Pfahlgründung) sollte auf das jeweilige Bauvorhaben sowie insbesondere auf die Größe der abzutragenden Bauwerkslasten und die Lastverteilung abgestimmt werden. Zum Abtrag hoher Bauwerkslasten eignen sich die im tieferen Untergrund anstehenden Sand-Kies-Gemische.

Bei der Errichtung unterkellerten Bauwerke sollte die Gründung zur Gewährleistung eines gleichmäßigen Lastabtrages ebenfalls in den Sand-Kies-Gemischen erfolgen. Auch hierzu kann, je nach Lage des geplanten Bauwerkes auf dem Untersuchungsgelände, das Durchörttern gering mächtiger Schlufflagen bis zum Erreichen der tragfähigen Sande und Kiese erforderlich werden.

Lassen sich die Untergrundverhältnisse im Bereich einer geplanten Baufläche anhand der vorhandenen Aufschlüsse nicht eindeutig feststellen, empfehlen wir, zur Erkundung der tatsächlichen Schichtmächtigkeiten im Bereich des künftigen Baufeldes eine geringe Anzahl von Sondierbohrungen durchzuführen.

Zur Ermittlung der Lagerungsdichte der tragfähigen Kiese und Sande sowie zur Überprüfung der angegebenen Bodenkennwerte empfehlen wir weiterhin, eine auf die Größe des geplanten Bauvorhabens abgestimmte Anzahl von Rammsondierungen nach DIN 4094 durchzuführen.

10 Altlasten

Zur Untersuchung von Altlastenvorkommen ist ein Fachgutachten erstellt worden (Büro Peschla und Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 07.12.2006). Auf das Fachgutachten, welches dieser Begründung als separate Anlage beigefügt ist, wird verwiesen. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Auf dem Gelände des Bauhofs Ladenburg wurden Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt mit dem Ziel, die im Jahre 1997 ermittelte Schadenssituation anhand aktueller Ergebnisse zu überprüfen und zu bewerten. Untersucht wurden die Zentren der damals detektierten Schadbereiche in Gebäude 1 und Gebäude 2 sowie der Bereich zwischen den beiden Zentren. Im Hinblick auf die Bodenluftuntersuchungen lagen aus dem Jahre 1997 Vergleichswerte vor.

- *In den Auffüllungen / Schluffen im Bereich von Gebäude 2 wurden in den Untersuchungspunkten RKS 26 und RKS 4a relevante Boden- und Bodenluftbelastungen festgestellt, von denen grundsätzlich auch noch eine Grundwassergefährdung ausgeht.*
- *Es ist aber auch festzuhalten, dass die Bodenluft-Belastung in den Kiesen, die den direkt an das Grundwasser angrenzenden Bereich bilden, seit 1997 erheblich zurückgegangen ist.*

Aufgrund der Grundwasseruntersuchungen in der GW 2 vom Frühjahr 2006 und auch der PDBS-Untersuchungen (diese im Vergleich mit den Ergebnissen aus der GW 3) gehen wir davon aus, dass die durch die Bodenbelastung verursachte Verunreinigung des Grundwassers nicht zu einer Überschreitung der Prüfwerte für die einzelfallbezogene Mindestanforderung führt. Weitere Untersuchungen zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen sind deshalb aus unserer Sicht in diesem Bereich nicht erforderlich.

- *Im Bereich von Gebäude 1 ist weder in den Kiesen noch im Bereich der Auffüllungen/Schluffe) eine Verringerung der Bodenluftbelastungen festzustellen - tendenziell wurden eher höhere Belastungen festgestellt*
- *Auf der Grundlage der 1-stündigen Absaugversuche ist der Belastungsschwerpunkt mehr bei der Messstelle GW 3 als im Umfeld der Reichweitenpegel RW 4 und RW 5 bzw. der direkt benachbarten RKS 22 anzusiedeln.*
- *Die PDBS-Untersuchungen zeigen deutlich, dass der Schadstoffeintrag von oben erfolgt. Eine rechnerische Korrelation zwischen Bodenluft-Belastung und Grundwasserbelastung über die Henry-Konstante kann hergestellt werden.*

- *Grundwasseruntersuchungen vom Frühjahr 2006 und PDBS-Untersuchungen ergaben, dass in diesem Bereich die einzelfallbezogenen Mindestanforderungen für das Grundwasser nicht erfüllt werden.*

Zur Vorbereitung der Dekontamination dieses Bereiches wird deshalb die Durchführung des zweiten Untersuchungsschrittes zur vertikalen und lateralen Abgrenzung der Belastung im Umfeld der GW 3 für sinnvoll erachtet. Nach einer grundsätzlichen Vorabstimmung mit den Vertretern der Stadt Ladenburg und des Rhein-Neckar-Kreises zum weiteren Vorgehen wird ein entsprechender Vorschlag mit Festlegung der Probenahmepunkte vorgelegt.

Der im Vorhabensbereich vorhandene Altstandort Obj.-Nr. 000204-000 wird derzeit mittels hydraulischer Maßnahmen saniert.

11 Erschließung

11.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt in erster Linie über die Wallstadter Straße, untergeordnet auch über die Uhlandstraße. Die Anlieferung des Vollsortimenters und teilweise des Fachmarktes erfolgt über die Uhlandstraße und die Straße Am Bahndamm. Der Discounter teilweise der Fachmarkt werden von der Wallstadter Straße aus angeliefert. Die Zu- und Abfahrt des Feuerwehrhauses geschieht über die Wallstadter Straße. Das Gewerbegebiet wird über die Wallstadter- und Uhlandstraße erschlossen.

Die Verkehrssituation ist im Hinblick auf die anstehenden Vorhaben vom Fachplanungsbüro Dr. Koehler, Leutwein + Partner, Karlsruhe, untersucht worden (01/2007). Diese Untersuchung hat zunächst den Charakter einer vorläufigen Einschätzung (sog. Verkehrsstudie). Vertiefende Planungen hinsichtlich des vorgeschlagenen Linksabbiegestreifens im Zuge der Wallstadter Straße und der Lichtsignalanlage bzw. des Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt Wallstadter Straße / Schwarzkreuzstraße sind beauftragt worden. Die Ergebnisse sind zur gegebenen Zeit in die Entwurfsplanung des Bebauungsplans zu übernehmen.

Die Verkehrsstudie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Verkehrserzeugung aus den künftig geplanten Nutzungen in dem Untersuchungsbereich zwischen der Bahnanlage und Wallstadter Straße einerseits bzw. nördlich der Uhlandstraße andererseits, wurde aufgrund der zur Verfügung gestellten Flächenbilanzen ermittelt und als Verkehrsaufkommen für die abendliche Spitzenstunde berechnet. Aufbauend auf den Ergebnissen einer Verkehrszählung des Jahres 2001 und unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Prognose bis zum Zieljahr 2010 konnten damit die zukünftigen Verkehre als Gesamtbelastung mit Überlagerung des Verkehrsaufkommens aus den neuen Nutzungen im Untersuchungsbereich bestimmt werden. Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen bei Realisierung der vorgesehenen neuen Nutzungen kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Die Erschließung des Hauptareals über die Anbindung an die Wallstadter Straße nördlich des Knotenpunktes mit der Schwarzkreuzstraße wird eine hinreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Auch in der abendlichen Spitzenstunde sind die Wartezeiten für ausfahrende Verkehrsteilnehmer noch vertretbar. Zur Sicherung des fließenden Verkehrs im Zuge der Wallstadter Straße wird die Anordnung eines zumindest kurzen Linksabbiegestreifens im Zuge der Wallstadter Straße empfohlen.*
- *Die Zufahrt zur Feuerwehr, die eine deutlich geringere Verkehrserzeugung aufweisen wird, als die des Fachmarktzentrum, wurde nicht gesondert beurteilt, sie muss als nachgewiesen angesehen werden, da diese für die höhere Verkehrsbelastung des Fachmarktzentrum selbst ebenfalls vorlag.*

- *Ein Problem ergibt sich für den Knotenpunkt Wallstadter Straße/Schwarzkreuzstraße, der bereits nach auf den Ergebnissen der Verkehrszählung 2001 eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit mit nur noch bedingter Verkehrsqualität aufweist. Mit zunehmender Verkehrsbelastung aus allgemeinem Verkehrszuwachs, insbesondere jedoch auch unter Berücksichtigung der neuen Verkehre durch das Fachmarktzentrum, kann mit einer Verkehrsregelung über Verkehrszeichen eine hinreichende Leistungsfähigkeit nicht mehr nachgewiesen werden. Grundsätzlich denkbar sind die Anlage einer Lichtsignalanlage und die Umgestaltung des Knotens zu einem Kreisverkehrsplatz. Mit beiden Verkehrsregelungen, insbesondere jedoch bei einer Realisierung als Kreisverkehrsplatz können sehr hohe Leistungsfähigkeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität nachgewiesen werden.*

11.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann.

Im Sonder- und Gemeinbedarfgebiet ist das auf Dachflächen und PKW-Stellplätzen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit zur Versickerung zu bringen. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden werden im Zuge der Baueingabe erfolgen. Im Gewerbegebiet handelt es sich um bereits bebaute bzw. befestigte Flächen. Das Areal ist voll erschlossen und die Entsorgung über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Insofern wird im Gewerbegebiet zur Gewährleistung des verhältnismäßigen Aufwands von einer verbindlichen Versickerung abgesehen.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der Nutzung

Der Teilbereich A wird als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die darin abschließend zulässigen Nutzungen (1 der Nahversorgung dienender Lebensmittel-Vollversorger inklusive Shops, 1 der Nahversorgung dienender Lebensmittel-Discounter sowie 1 Drogerie-Fachmarkt) werden hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Verkaufsfläche und hinsichtlich ihrer Sortimente begrenzt. In diesem Zusammenhang wird auf das vom Nachbarschaftsverband ausgearbeitete Einzelhandelskonzept Bezug genommen, das belegt, dass das Vorgehen der Stadt Ladenburg bei der Nahversorgung in sich schlüssig ist.

Zur Sicherung der betrieblichen Belange sind auch die den Einzelhandelsbetrieben zugeordneten Lager- und Nebenflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen zulässig.

Die Teilbereiche B1 und B2 unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der jeweils zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Dort sind zentrenrelevante Sortimente entsprechend einer im Hinblick auf die konkrete städtebauliche Situation in Ladenburg in Anlehnung an die Sortimentsliste des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zusammengestellten Liste unzulässig. *Bereits aufgrund der Größenunterschiede der Städte Ladenburg im Verhältnis zu Heidelberg oder Mannheim kann es u. E. keine einheitliche Liste für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim geben.*

Im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ladenburg ist es grundsätzlich erforderlich, im Geltungsbereich des Gewerbegebietes innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. So kann verhindert werden, dass sich neben den vorgesehenen Lebensmittel- und Drogeriemärkten weitere kleinflächige Betriebe ansiedeln, die von der Frequenz der Lebensmittelmärkte profitieren. Solche kleinflächigen Betriebe sind jedoch innenstadttypisch, während die im Sondergebiet geplanten großflächigen Märkte offensichtlich nicht in die historische Innenstadt von Ladenburg integriert werden können. Zu den Sortimentslisten zum Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente hat die Rechtsprechung mittlerweile allgemein akzeptierte Anforderungen formuliert (vgl. zuletzt VGH Baden-Württemberg vom 04.05.2007 und v. a. VGH Baden-Württemberg vom 02.05.2005). Demnach ist es unzulässig, allgemeine Listen (z. B. Liste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg) zu übernehmen. Vielmehr sind die konkrete örtliche Struktur bzw. spezifische städtebauliche Gegebenheiten zu beachten.

Vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation in Ladenburg (vgl. hierzu auch die GMA-Analysen vom April 2006 und März 2007) ist die folgende Liste der innenstadtrelevanten Sortimente entwickelt worden, die im Bebauungsplan auszuschließen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, Heimtextilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z. B. Surfboards und Fahrräder
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a.
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation.

(vgl. GMA Stellungnahme vom 25.10.2007)

Darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Mit diesen Einschränkungen soll einer unerwünschte Einzelhandels-Agglomeration in räumlicher Nähe zum geplanten Sondergebiet vorgebeugt und die Attraktivität der Altstadt als Einzelhandelsstandort nachhaltig gesichert werden.

Im Hinblick auf die bestehende Tankstelle wird zur Gewährleistung des heute in Tankstellen üblichen Angebots an food- und non-food Sortimenten ausdrücklich festgesetzt, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente innerhalb eines zugehörigen Tankstellen-Shops angeboten werden dürfen. Allerdings werden - zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt - die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in Tankstellen auf den heutigen Bestand von 82 qm begrenzt.

Mit dem Schreiben der GMA vom 25. Oktober 2007 wurde noch einmal auf die Sortimentsfestsetzungen gesondert für Sondergebiet und Gewerbegebiet eingegangen:

1. Sortimentsfestsetzungen im Sondergebiet

Die Verkaufsflächenfestsetzungen der geplanten Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter: 1.050m².....) ..."entsprechen den tatsächlichen betrieblichen Anforderungen der vorgesehenen Betriebe. ...[.] Die vorgesehenen Mieter für die Verkaufsflächen sind bekannt, so dass die Konzeption des Vorhabens sehr genau beurteilt werden kann.

Da absolut typische Betriebe realisiert werden sollen, erscheint es nicht erforderlich, neben den generellen Verkaufsflächenbeschränkungen zusätzlich Beschränkungen für einzelne Lebensmittel- oder Nonfoodsortimente vorzunehmen. Aktuell ist jedoch festzustellen, dass sich die Nonfoodanteile sowohl bei Supermärkten als auch bei Discountmärkten eher rückläufig entwickeln. Nach den Wachstumsmärkten; die mit diversen Aktionen erzielt wurden, ist mittlerweile eine Marktsättigung eingetreten. Die Discounter und die Supermärkte versuchen zunehmend, ihre Kompetenz im Lebensmittelbereich wieder stärker herauszustellen.

Bezogen auf das gesamte Sortiment sind beim durchschnittlichen Discounter ca. 27% der Artikel dem Nonfoodspektrum zuzurechnen. Hiervon entfällt jedoch der Großteil auf typische Ergänzungssortimente wie Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel (ca. 10%). Die oft diskutierten Nonfoodartikel (ca. Artikelanteil 13%) im engeren Sinne unterliegen einem ständigen Wechsel, so dass hier eine Beschreibung oder Definition im Sinne des Planungsrechts schwierig ist.

Grundsätzlich ist bei Einzelhandelsgroßprojekten in aller Regel eine Beschränkung der Nonfoodsortimente erforderlich. Die Praxis zeigte, dass entsprechende Festsetzungen bei Lebensmitteldiscountmärkten bzw. Supermärkten nicht greifen. Kein wesentlicher Anbieter in Deutschland hat in der Vergangenheit seine Nonfoodangebote so ausgeweitet, dass die eigentliche Kompetenz im Foodbereich zurückgedrängt wurde.

Im Falle der vorgesehenen typischen Konzepte halten wir eine detaillierte Beschränkung der Sortimente daher nicht für erforderlich. Bereits die Beschränkung der Dimensionierung der Verkaufsfläche stellt sicher, dass der Nonfoodanteil nicht überproportional ausgedehnt werden kann (vgl. GMA-Stellungnahme vom 25.10.2007).

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet die Vergnügungsstätten aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens - welches die vorhandene Wohnnutzung in der Ortslage maßgeblich beeinträchtigen könnte - ausgeschlossen.

Flächen für Gemeinbedarf - Teilbereich C

Der Teilbereich C wird als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines städtischen Feuerwehrhauses mit Nebenanlagen festgesetzt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Werbeanlagen allerdings überschritten werden.

Die Grundflächenzahl, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenplanung abgestimmt.

Im Sondergebiet und in den Gemeinbedarfsflächen dürfen aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- Anlieferungs- und Funktionsflächen (Feuerwehr) die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässigen Grundflächenzahlen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.91 (Sondergebiet) bzw. 0.9 (Gemeinbedarf) überschritten werden.

12.3 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen gelten im Sinne des Bestandsschutzes nur bei Neuerichtung von Gebäuden und Anlagen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird ein angemessener Umfang an Begrünung mit lokaltypischen Sträuchern und Bäumen gesichert.

13 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

14 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

15 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	28.718 qm
darin enthalten:		
Sondergebiet (Teilbereich A)	ca.	11.993 qm
Gewerbegebiet (Teilbereiche B1 und B2)	ca.	3.531 qm
Fläche für Gemeinbedarf (Teilbereich C)	ca.	5.182 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	8.012 qm

F

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB

1 Erfordernis

Über die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Die Summe der Geschossflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe beträgt im vorliegenden Fall rund 2.500 qm. Es handelt sich nicht um ein Vorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) sind der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den **im bisherigen Außenbereich** im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm vorprüfungspflichtig (Ziffern 18.6 und 18.6.2 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben).

Ziffer 18.9 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben besagt allerdings, dass der Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für **den in sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, vorprüfungspflichtig sind.

Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Für die Vorprüfung des Einzelfalls sind die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch anzuwenden.

Die Stadt hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht um eine überschlägige Einschätzung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen; hierbei ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können. Die Behördenbeteiligung erfolgt im Zuge des Verfahrens.

2 Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterium	Erhebliche Auswirkungen
	Merkmale des B-Plans in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	keine Auswirkungen
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	keine Auswirkungen
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Auswirkungen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvor-	keine Auswirkungen

	schriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Auswirkungen

3 Ergebnis der Vorprüfung

Der Bebauungsplans „3.9 - Wallstadter Straße“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.