

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL HERRHEIM, PLB. 7.5

## BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Horrheim“

### BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz  
Stadtplanungsamt

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem für den kleinen Lebensmittelladen im Ortszentrum von Horrheim keine Nachnutzung gefunden wurde und es auch sonst bis auf Metzger, Bäcker, Apotheke und Getränkehandel kein Angebot an Lebensmitteln für den täglichen Bedarf vor Ort gibt, fand sich unter den Horrheimer Bürgern ein Investor für einen größeren Supermarkt.

Der zur Rewe-Kette gehörende Betreiber sieht für Horrheim einen Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> vor. Die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes dieser Größe inklusive der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen ist allerdings nicht mehr direkt im Ortszentrum möglich.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

### Erfordernis

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Schul- und Sportstättengelände“ von 1966. Nachdem dieser Bebauungsplan nicht den Anforderungen eines Lebensmittelmarktes entspricht, muss er an dieser Stelle geändert bzw. für den betroffenen Bereich neu aufgestellt werden. werden.

Von einem weiteren Flächenbedarf für Schul- und Sportstätten ist derzeit nicht auszugehen.

### Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben. Die zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt unter 20.000m<sup>2</sup>. Das Vorhaben liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanbereichs und ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Es wird kein Vorhaben begründet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten sind offensichtlich nicht gegeben.

Das wiederum bedeutet, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss und auch keine Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung und somit auch kein Ausgleich erforderlich ist. Nach gesetzlicher Definition gelten in solchen Bereichen Eingriffe durch den Bebauungsplan bereits als zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang angepasst (gemischte Baufläche entsprechend den angrenzenden Bauflächen).

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Ziffer 7b BauGB) sind nicht gegeben. Das nächst gelegene FFH Gebiet „Stromberg“ ist ca. 330 m entfernt. Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet „Stromberg“ ist ca. 330 m entfernt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde durchgeführt, um besondere Punkte im Vorfeld abzuklären. Wichtige Punkte waren die Abklärung der verkehrlichen Situation an der Pforzheimer Straße und die Abklärung von Bodendenkmalen.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Überörtliche Planungen**

##### Regionalplan 2009

Im Regionalplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

##### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet liegt in 330 m Entfernung.

##### Naturpark

Der Abstand zur Grenze des Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“ beträgt 530m.

##### Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Pforzheimer Straße (Landesstraße L 1106).

#### **3.2 Örtliche Planungen**

##### Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als Grünfläche für Sportanlagen dar. Außerdem ist der Bereich als Bodendenkmal gekennzeichnet. Im archäologischen Fundstellenverzeichnis des Landesdenkmalamtes von 2003 wird eine jungsteinzeitliche Siedlung in diesem Bereich erläutert. Zur genauen Abklärung wurde Ende 2014 das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Prospektion beauftragt. Die Entwicklung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt ist städtebaulich vertretbar. Im Norden und Osten befindet sich Wohn- und Gewerbebebauung. Im Süden befindet sich der Sportplatz mit der Mettertalhalle. Im Westen grenzt die Fläche an den Außenbereich.

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020, Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg ist der Bereich als öffentliche Grünfläche bzw. Sportplatz dargestellt.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim, Juni 2006, Dr. Acocella, Lörrach, wird Horrheim als ein Nahversorgungszentrum beschrieben. Bei Erstellung des Einzelhandelskonzeptes konzentrierte sich die Nahversorgung um den Bereich Klosterbergstraße und Alte Marktstraße Bereich Rathaus. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand war und ist eher gering. Leerstände weisen auf die ehemalige Nutzung hin. Der damals noch vorhandene Lebensmittelladen wurde inzwischen aufgegeben. Bäcker, Metzger und Apotheke dienen noch der Versorgung der örtlichen Bevölkerung. Ein Nachfolger für den kleinen Lebensmittelladen in der Klosterbergstraße konnte bisher nicht gefunden werden.

Weiter wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt, dass in den Nahversorgungszentren nur nicht großflächige zentrenrelevante Angebote (Verkaufsfläche unter 800m<sup>2</sup>) angesiedelt werden sollen. Die zukünftige räumliche Einzel-

handelsentwicklung soll sich unter anderem auf die Nahversorgungszentren Ensingen, Enzweihingen und Horrheim erstrecken. Ziel der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist es, die Nahversorgungszentren zu erhalten.

Zusätzliche Angebote sollten nach Möglichkeit in Leerständen innerhalb des jeweiligen Zentrums untergebracht werden. Nachdem auch nach längerer Zeit kein Nachnutzer für den kleinen Lebensmittelladen in der Klosterbergstraße gefunden werden konnte, wurde für den größeren Lebensmittelmarkt der Bereich an der Pforzheimer Straße ausgewählt. Der Bereich ist nur 5 Gehminuten zum Horrheimer Rathaus und seinen bestehenden Läden entfernt.

### 3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schul- und Sportstättengelände“ von 1966. Dieser wird mit der Änderung für dieses Plangebiet aufgehoben.

### 3.4 Verfahrensablauf

09.07.2014	Einleitungsbeschluss
28.07.- 29.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ...
29.04.2015	Rechtsplanentwurfsbeschluss

Im Anschluss daran erfolgt die Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden).

### 3.5 Frühzeitige Beteiligung

Seitens der Behörden wurden verschiedene Anregungen vorgetragen, die überwiegend berücksichtigt werden konnten.

Behandlung der Bedenken und Anregungen im Einzelnen – siehe Anhang1.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

### 3.6 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Kölz, Ludwigsburg

Ergebnis: ...„Im Ergebnis hat es sich hierbei gezeigt, dass zur äußeren Erschließung eines Lebensmittel-Discounters im Zuge der L1106-Pforzheimer Straße aus Gründen der Leistungsfähigkeit keine separate Linksabbiegespur eingerichtet werden müsste.

Dennoch ist, um die Beeinträchtigungen innerhalb des Verkehrsablaufes aus den Verflechtungsvorgängen einer künftigen Zu-/Ausfahrt Lebensmittel-Discounters so gering als möglich zu halten, die Einrichtung einer so genannten Überbreiten Fahrspur (Breite <5,50m) für den Linksabbiegerstrom empfehlenswert.“...

Artenschutzrechtliche Betrachtung des Dipl.- Geogr. Matthias Güthler, LB  
Zusammenfassende Beurteilung: „In den Gehölzen im Untersuchungsgebiet wurden keine für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse geeignete Baumhöhlen, sowie Spalten in Holz und Rinde gefunden. Es konnten zudem keine Nester in Untersuchungsgebieten erfasst werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist jedoch potentiell für freibrütende Vögel als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet.“ Hierauf folgen Empfehlungen zu Gehölzrodungszeiten, Bauzeitbeginn, Nachpflanzung von heimischen Laubgehölzen und Einsatz von Vogelschutzglas. „Werden die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, ist der Bau eines Supermarktes in Vaihingen-Horrheim nach Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet, Störungs- und Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Ingenieurgeologisches Gutachten des Instituts Dr. Haag, Kornwestheim  
Hydrologische Situation: „Die anstehenden Böden sind insgesamt als schwach bis sehr schwach durchlässig (DIN 18130) einzustufen. Eine nennenswerte Versickerungsleistung ist nicht zu erwarten.“

Prospektion des Landesamtes für Denkmalpflege, Ludwigsburg  
Ergebnis: „Es konnten nur zwei auseinander liegende Befundstreuungen in den Schnitten 10 und 11 beobachtet werden. Ihrer Verfüllung nach handelt es sich um neolithische Befunde, Funde konnten nicht geborgen werden. Die im Bereich des Sportplatzes beschriebenen Befunde konnten nicht beobachtet werden. Möglicherweise wurde hier das Zentrum der Siedlung undokumentiert zerstört. Bei den Befunden der Schnitte 10-11 vor allem den Schlitzgruben könnte es sich um periphere Befunde der Siedlung handeln. Da nicht bekannt ist in welchem Bereich des Sportplatzes die Befundkonzentration auftrat, ist es möglich, dass sich das Siedlungsareal außerhalb des Untersuchungsgebiets weiter Richtung Süd-Osten bis auf die Hochfläche erstreckt.“ Nach Aussage von Herrn Dr. Bollacher, RP Stuttgart, besteht somit keine Denkmaleigenschaft.

Sämtliche Gutachten sind als Anlage beigelegt.

Ein Straßenverkehrssicherheitsgutachten durch das Büro ISTW, Ludwigsburg, ist derzeit noch in Arbeit und wird nach Fertigstellung und Prüfung beigelegt.

#### **4. Beschreibung des Plangebiets (städtebauliche Daten – siehe Ziffer 10)**

##### **4.1 Lage**

Das Plangebiet liegt an der Pforzheimer Straße, welche an der Nordseite in diesem Bereich von Wohnbebauung und einem Gewerbebetrieb geprägt ist. Im Nordosten grenzt der Wacholderweg mit Einfamilienhausbebauung und im Südosten ein nicht ausgebautes Feldweg und Sportflächen an das Plangebiet. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftliche Nutzung.

## 4.2 Städtebaulicher Bestand

Der Bereich wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der Bereich für die Landwirtschaft entspricht durch den direkt angrenzenden Sportplatz im Südosten und der direkt angrenzenden Pforzheimerstraße im Nordwesten einer sehr kleinen Fläche, die nicht mehr im engen Zusammenhang mit der „Fläche für die Landwirtschaft“ steht. Eher ist die Fläche für den Lebensmittelmarkt bei der Gesamtbetrachtung als Abrundung der vorhandenen Bebauung zu betrachten. Im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Schul- und Sportstätten- gelände“ ist ein Großteil der neu zu überplanenden Fläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Sportanlagen festgesetzt.

Bestehende Ver- und Entsorgung  
Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1 Grundsätze der Planung

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der städtebauliche Entwurf vom 23.05.2014 entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 09.07.2014.

Die Abgrenzung des Plangebiets resultiert sowohl aus dem Flächenbedarf des Lebensmittelmarktes mit Erschließung (auch Pforzheimer Straße), mit Stellplätzen und Eingrünung als auch aus der im Norden entstehenden „Restfläche“, die im Zuge der Bebauungsaufstellung einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden kann.

### 5.2 Festsetzung im Einzelnen

#### Nutzung

Der Bereich für den Lebensmittelmarkt mit den dazugehörigen Erschließungsflächen und Grünflächen wird als Sonderbiet Lebensmittelmarkt festgesetzt. Um die Grenze zu großflächigem Einzelhandel nicht zu überschreiten, darf die Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> betragen.

Der Bereich für die Wohnbebauung wird auf Grund der Lage am Lebensmittelmarkt und der zum Teil gewerblichen Nutzung der Bebauung im Wacholderweg als Mischgebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden wegen der gebietsuntypischen Nutzung hier nicht zugelassen. Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen um eine Agglomeration zu vermeiden.

#### Immissionsschutz

Aufgrund von Lärmgutachten in ähnlichen Situationen ist davon auszugehen, dass der Abstand der eventuellen Lärmquellen zur Wohnbebauung groß genug ist, dass kein Überschreiten zulässiger Lärmwerte zu erwarten ist.

### Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

### Bebauung

Für den Lebensmittelmarkt wird ein eingeschossiger Baukörper mit einer maximalen Oberkante festgesetzt, die dem Entwurf des Architekturbüros Velde (Euskirchen) entspricht.

Im MI kann ein Einzel- oder Doppelhaus, ebenfalls eingeschossig, errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung im Wacholderweg.

### Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Pforzheimer Straße. Im Einmündungsbereich des Lebensmittelmarktes wird die Pforzheimer Straße der neuen Situation angepasst. Hierfür wird eine Verkehrsinsel abgebaut, weil diese der Linksabbiegespur in den Bereich Rotenbergstraße im Weg ist. Vom Ortszentrum kommend wird zum Lebensmittelmarkt eine Linksabbiegespur erstellt und zwei weitere Verkehrsinseln werden als Querungshilfe für Fußgänger gebaut. Entlang der Pforzheimer Straße wird auf der Einkaufsmarktseite ein neues Gehweg erstellt.

Zur Parkierung sind 63 Stellplätze (inkl. Kinderwagennutzer und Rollstuhlfahrer) vorgesehen.

Die Zufahrt zum MI erfolgt ausschließlich über den Wacholderweg. Flächen für Garagen sind seitlich am Gebäude vorgesehen.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundfläche sind nur im MI bis zu einer Größe von 15m<sup>3</sup> zulässig.

### Grünordnung

Sämtliche Flächen des Sondergebiets, die nicht zur Bebauung oder Erschließung des Lebensmittelmarktes dienen, sind zur Eingrünung vorgesehen. Hierfür sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Eine Pflanzliste ist dem Textteil beigelegt.

## **6. Begründung zu örtlichen Bauvorschriften**

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, eine der Ortslage angepasste Bebauung zu gewährleisten. Maßgeblich hierfür sind neben der eingeschossigen offenen Bauweise die Dachform- und Dachneigung im MI. Mit der vorgesehenen Hauptfirstrichtungen und den Forderungen nach symmetrischen/einheitlichen Dächern soll eine gestalterische Grundstruktur gewahrt werden. Mit großzügigen Regelungen z.B. zu Dachaufbauten, Quergiebeln, Dacheinschnitten, Dacheindeckungen, untergeordneten Flachdachanteilen, Garagenbauten sollen Bauherren ihre persönliche Vorstellungen einbringen und auch ihren Raumbedarf nach Möglichkeit unterbringen können. Im SO und MI sind die Vorgaben zu Solaranlagen, Fassadenmaterialien und Werbeanlagen ebenfalls

auf ein Minimum begrenzt. Jedoch sollten Solaranlagen aus Gestaltungsgründen (Einsehbarkeit wegen der Topographie) nur auf geneigten und nicht auf den zu begrünenden Flachdächern angebracht werden.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes wurden die Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen nicht explizit geregelt, da die Höhe des Eingangsniveaus des Lebensmittelmarktes durch den ganzen Markt beibehalten werden muss und der Parkplatz nutzungsbedingt nur ein geringes Gefälle aufweisen darf.

## **7. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Grünordnung**

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung erforderlich.

Im Übrigen ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange.

Der Abstand zum nächstliegenden FFH-Gebiet „Stromberg“ und zum nächstliegenden Vogelschutzgebiet „Stromberg“ beträgt 330 m.

Um schon im Vorfeld die Auswirkungen des geplanten Supermarktes auf die Tierwelt zu beurteilen, wurde im Frühling 2014 durch das Büro Matthias Güthler (Ludwigsburg) eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt, welche zum Ergebnis kam, dass der Bau des Lebensmittelmarktes aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn wie in der Zusammenfassung dargestellte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu ist anzumerken, dass der empfohlene Baubeginn vor dem 10. Februar auf Grund des Planungsstandes nicht möglich ist. Die Verwendung von Vogelschutzglas wird als Empfehlung unter den Hinweisen im Textteil aufgenommen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden Leitungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung des Abwassers (Schmutzwasser) gesichert. Soweit erforderlich, werden ggf. Anschlussleitungen entsprechend neu dimensioniert.

Vorhandene Freileitungen und neue Leitungsstränge sind unterirdisch zu führen.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und wie bisher im Mischsystem entwässert.

Für die Oberflächenwasserentsorgung sieht der Bebauungsplan eine differenzierte Behandlung vor. Diese sollen nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Im MI sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Im Sondergebiet sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und hinter dem Lebensmittelmarkt ist eine Versickerungsfläche mit einem Notüberlauf in die Kanalisation vorzusehen. Eine Brauchwassernutzung (Zisterne oder weiterer Wasserkreislauf im Gebäude) ist natürlich auch zugelassen.



Die Herstellung, Pflege und der Unterhalt des Entwässerungssystems in öffentlichen Flächen obliegt der Stadt bzw. muss in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Erforderliche Genehmigungen werden zu gegebener Zeit eingeholt. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen.

Ob ein wirtschaftlicher Anschluss an das Gasnetz möglich ist, hat der Versorger, die EnBW, versichert zu prüfen.

## 9. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebietes bedarf es eines städtebaulichen Vertrages. In diesem Vertrag wird u. a. der Bau bzw. die Finanzierung der Erschließungsanlagen inkl. Übernahme der Planungskosten zu regeln sein.

## 10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

	m <sup>2</sup>	%
• Plangebiet	7990	100
• Baugebiete	6187	77
davon		
Mi	1007	12
So	5180	65
• Verkehrsflächen	1803	23
Pflanzgebotsflächen Lebensmittelmarkt	1296	16

## 11. Anhänge / Anlagen

Artenschutzrechtliche Betrachtung  
 Verkehrsuntersuchung  
 Ingenieurgeologisches Gutachten  
 Prospektion des Landesdenkmalamtes

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 17.03.2015