Teil E – Begründung

1 Planerfordernis

Mit dem Verfahren soll die über die Jahre entstandene Einzelhandelssituation im Gewerbegebiet „Nord I“ an die aktuellen rechtlichen Gegebenheiten angepasst und in einem klar definierten Bereich gebündelt werden. Im gesamten bestehenden Gewerbegebiet sind unterschiedliche zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe verstreut. Diese Situation widerspricht den raumordnerischen Zielsetzungen und soll beseitigt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die bereits im Gebiet „Nord I“ ansässigen Märkte Rewe, Aldi und dm zu bündeln. Mit der Verlegung an den neuen Standort soll eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen, die eine moderne und langfristig orientierte Versorgungssicherheit der Wohnbevölkerung in Stutensee gewährleistet. Die derzeit im Plangebiet bestehenden Nutzungen sollen aufgrund ihrer Zentrenrelevanz ersatzlos aufgegeben werden und so eine Verbesserung im Hinblick auf die raumordnerischen Zielsetzungen bewirken.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans SO „Neuordnung Einzelhandel“ mit örtlichen Bauvorschriften als Teiländerung des Bebauungsplans GE/GI „Blankenloch Nord I“ erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 1.87 ha umfassende Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Er umfasst Teile der Straße „Am Hasenbiel“ sowie die Grundstücke südlich der Straße „Am Hasenbiel“, zwischen der Anbindung an die L 559 und der Straße „Am See“.

Der Bereich beherbergt bisher einen Bekleidungsfachmarkt, einen Getränkemarkt sowie eine Autowerkstatt mit zugehörigen Stellplätzen, deren Nutzungen teilweise bereits aufgegeben wurden und die in der Neukonzeption für das Gesamtgebiet zukünftig nicht mehr vorgesehen werden.

3 Entwicklung aus Regionalplan und Flächennutzungsplan (FNP)

3.1 Regionalplanerische Vorgaben

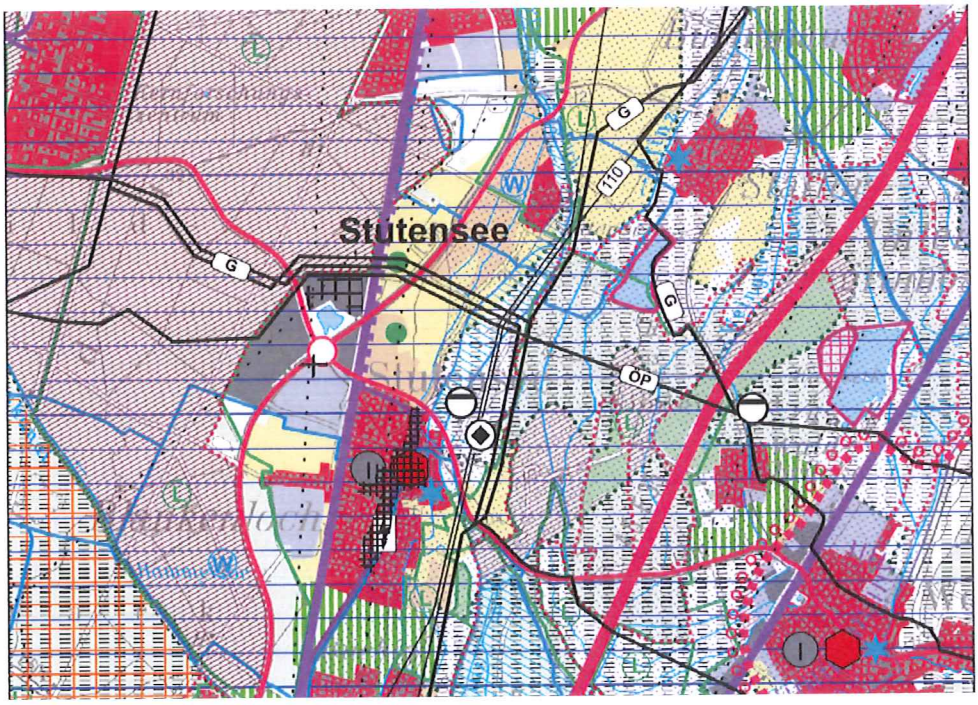


Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan ‚Mittlerer Oberrhein‘

Auszug aus dem Regionalplan:
Der Regionalplan ‚Mittlerer Oberrhein‘ weist das gesamte Gewerbegebiet „Nord I“ als Vorbehaltsgebiet für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandort) aus. Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. **Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten** dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig.
Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.

Der Standort „Nord I“ weist keine Integrierte Lage auf, d.h. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur ausnahmsweise als bestandsorientierte Erweiterung zulässig, sofern sie im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur, das Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot regionalplanerisch verträglich sind. Der Standort SO „Neuordnung des Einzelhandels“ erfüllt die Vorgaben für eine solche Ausnahmeregelung, wie aus dem aktualisierten Einzelhandelskonzept der Stadt Stutensee, Stand Januar 2014 ersichtlich ist (siehe Punkt 4 der Begründung).

3.2 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) nach § 5 BauGB dargestellt. Mit Umstellung auf die BauNVO 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können unzulässig. Die bereits vorhandenen oder geplanten großflächigen Betriebe sind nur über die Ausweisung als Sondergebiete langfristig entwicklungsfähig zu sichern. Die Festsetzung von geordneten zusammenhängenden Sondergebieten setzt eine Neustrukturierung des Gesamtgebiets „Nord I“ voraus (Festsetzung von Sondergebieten bei gleichzeitigem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben oder anderen Einzelhandelsbetrieben in weiteren Teilbereichen des Gewerbegebiets).
In Bezug auf die Ausweisung des Sondergebiets muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

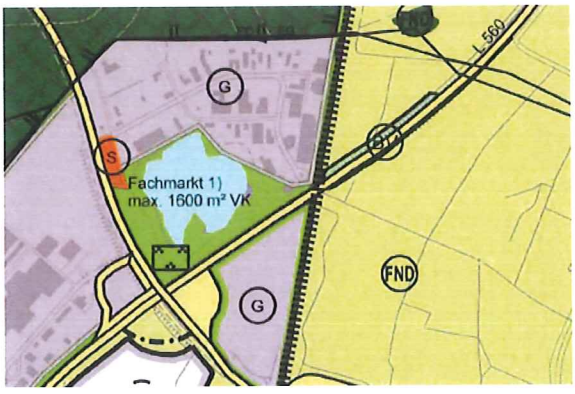


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Zur Klärung der raumordnerischen Belange hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg im März 2012 eine Auswirkungsanalyse erstellt, die im Januar 2014 aktualisiert wurde. Grundlage ist u.a. eine vorangehende Bestandanalyse im Gebiet „Nord I", die die tatsächlich vorhandenen, bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen erfasst und auswertet. Im Rahmen der Bestandsanalyse wird ersichtlich, dass der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen - neben einzelnen Betrieben im nördlichen und mittleren Teil des Gewerbegebiets - im südwestlichen Teil mit einer nahen Anbindung an die übergeordnete Gebietserschließung durch die L 559 angeordnet ist. Neben einigen zentrenrelevanten, kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Schuhe, Bekleidung und Sport gibt es auch nahversorgungsrelevante Märkte, die durch die Größe ihrer Verkaufsflächen die Grenze zur Großflächigkeit bereits überschritten haben. Diese Betriebe sind nach der geltenden BauNVO (1990) im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Durch die geplante Verlagerung der Firmen REWE, Aldi und dm innerhalb des Gewerbegebietes „Nord I" ergibt sich für die Stadt Stutensee die Notwendigkeit das Gesamtareal neu zu strukturieren und bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Durch die Optimierung der Standorte, die Modernisierung und Attraktivierung der Märkte soll eine moderne und langfristig orientierte Versorgungssicherheit der Wohnbevölkerung in Stutensee gewährleistet werden.

Die drei Märkte sollen an einem neuen gemeinsamen Standort konzentriert werden, der derzeit am neuen Standort angesiedelte Bekleidungsfachmarkt und der Getränkefachmarkt werden zukünftig in der Neukonzeption nicht mehr enthalten sein. Die Altstandorte von REWE und Aldi, welche sich im Innenbereich des Gewerbegebiets „Nord I" befinden, sollen im Zuge der Umstrukturierung nicht mehr mit zentrenrelevantem Einzelhandel belegt werden.

Die derzeitigen Planungen sehen für die neu anzusiedelnden Märkte eine Gesamtverkaufsfläche (VKF) von ca. 4.050 m² im südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebiets „Nord I" vor. Gleichzeitig wird durch den Wegfall von bisherigen Nutzungen am neuen Standort und im zentralen Bereich des Gewerbegebiets eine Verkaufsfläche von ca. 4.200 m² perspektivisch entfallen. Hieraus ergibt sich eine aus raumordnerischer Sicht positive Flächenbilanz im Gesamtgebiet, da die zentrenrelevanten Verkaufsflächen reduziert werden.

Gleichzeitig findet eine planungsrechtliche Neuordnung des Gesamtareals statt. Weitere nahversorgungs- oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nur im gegenüberliegenden Bereich, nördlich der Straße "Am Hasenbiel", d.h. konzentriert im westlichen Bereich des Gewerbegebiets „Nord I" zulässig. Im zentralen Bereich zwischen der Straße "Am Hasenbiel" und der Straße "Am See" sind zukünftig nur nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig, während der übrige Bereich vorrangig den produzierenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleibt und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Das Handwerkerprivileg und der Verkauf von Waren aus eigener Produktion auf untergeordneten Verkaufsflächen bleiben bestehen.

5 Naturschutzfachliche Belange

Die naturschutzfachlichen Belange wurden vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur, Hubert Haller, Karlsruhe untersucht.

5.1 Artenschutz

Die Aspekte des besonderen Artenschutzes wurden durch tierökologische Kartierungen und Untersuchungen im Frühjahr/Frühsommer 2014 berücksichtigt. Darüber hinaus liegt eine Ornithologische Untersuchung der Brutvögel vom September 2014 und ein Begehungsbe-

richt im Vorfeld geplanter Abrissvorhaben für ein neues Einkaufszentrum in Bezug auf potentielle Quartierbereiche von Fledermäusen vom 4.12.2014 vor.
Die Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

Auf der Basis der Ergebnisse konnten zielgerichtete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Erhaltung der Tiere festgelegt werden.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung:

- Durch den Umstand, dass die Freimachung der geplanten Baustellen nur außerhalb der sensiblen Zeiten erfolgt, wird auch eine unbeabsichtigte Tötung von geschützten Tieren vermieden. Das heißt: die Baufeldbereinigung erfolgt festsetzungsgemäß außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten und erreicht auch für eventuell überwinternde Standvögel und Teilzieher keinen erheblichen Störungsgrad bezogen auf die lokale Population.
- Störungen oder Beeinträchtigungen von Wanderungen der Erdkröten werden vermieden. Hierzu werden vorbeugend geeignete Vermeidungsmaßnahmen getroffen.
- Zerstörungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG
  Eine Zerstörung potenzieller Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist durch die geplante Neuordnung des Gebiets nicht zu erwarten. Eine Vergrämung der in nächster Nachbarschaft brütenden Vogelarten durch Lärm beim Gebäudeabbruch kann vermieden werden durch Begrenzung der Abbruchzeiten auf die Wintermonate sowie durch Schutzzäune entlang der südlichen Gebietsgrenze.
- Nahrungshabitate fallen nicht unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit nicht unter das Zerstörungsverbot.
- Die ökologische Funktion der potenziell im weiteren Umfeld betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang auch bei Realisierung der Planung weiterhin erfüllt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Aufgrund der gegebenen Situation und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Ergebnis der Ornithologische Untersuchung der Brutvögel

Die Neuordnung des Gewerbegebiets Nord I von Stutensee-Blankenloch wird in der Folge Auswirkungen auf die anwesende Vogelwelt zeigen, weil in Folge der Neuordnung Gebäude abgerissen sowie neugebaut werden und sich Nutzungen verschieben. Um die Auswirkungen auf die Avifauna abschätzen zu können, wurden 2014 die Brutvögel erfasst und auch die nachtaktiven Arten, wie Eulen und Ziegenmelker berücksichtigt. Das Untersuchungsgebiet wurde über das eigentliche Gewerbegebiet hinaus in die sensiblen Bereiche des angrenzenden Baggerseegeländes und in den Rand des Hardtwalds erweitert, um hier anwesende gefährdete oder sensible Arten berücksichtigen zu können.
Es wurden am See 9 Vogelarten festgestellt, davon sind 6 nach SÜDBECK ET AL (2005) als Brutvögel anzusehen. In der Umgebung des Sees wurden 30 Vogelarten festgestellt, davon 19 Brutvögel; im untersuchten Waldrand wurden 32 Vogelarten festgestellt, davon 24 Brutvögel. Im eigentlichen Gewerbegebiet wurden 23 Vogelarten beobachtet, von denen 12 als Brutvögel anzusehen sind. Besonders im Hardtwald und am See werden relativ viele Arten in der Roten Liste von Baden-Württemberg oder Deutschland als gefährdet geführt.
Die möglichen Auswirkungen der Neuordnung sind entweder baubedingt oder nach Bauende nutzungsbedingt. Durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind wesentliche Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu verhindern. Entsprechende Maßnahmenwurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Ergebnis des Begehungsbericht im Vorfeld geplanter Abrissvorhaben für ein neues Einkaufszentrum in Bezug auf potentielle Quartierbereiche von Fledermäusen
Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung der Gebäude durch Fledermäuse. Dieses Ergebnis in Kombination mit dem Fehlen besonders geeigneter Quartierstrukturen lassen keine direkte Betroffenheit von Fledermäusen durch die Abrissmaßnahmen erwarten.
Trotz diesem Ergebnis kann das Vorhandensein von Einzeltieren je nach Zeitpunkt der Abrissarbeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden, bei Abrissarbeiten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es zum unvorhersehbaren Auffinden von Einzeltieren, insbesondere der Zwergfledermaus kommen kann. Die mit dem Abriss beauftragten Arbeiter sind daher darüber zu informieren, dass beim Auffinden von Fledermäusen folgende Maßnahmen erforderlich sind:
- Einstellen der Arbeiten im betroffenen Bereich.
- Dokumentation der Auffindesituation (z.B. durch ein Handyfoto).
- Ggf. Sicherung der Tiere durch Umsetzen in eine Schachtel.
- Sofortige Benachrichtigung von Fledermaussachverständigen über die untere Naturschutzbehörde (UNB Landkreis KA: 07 21 / 936 - 66 81), die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbaden (0721 / 175-2165), das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (01 79 / 4 97 29 95) oder die Gutachtenersteller (07474 / 9580933).

Ein entsprechender Hinweis wird in den Teil D Hinweise übernommen.

Fledermausschutzmaßnahmen z.B. durch Schaffung von Ersatzquartieren sind aufgrund der fehlenden bisherigen Quartiernutzung nicht zwingend erforderlich und sind aufgrund der Lage in einem wenig geeigneten Umfeld eines Gewerbegebietes auch nicht sinnvoll.

5.2 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungskonzept erstellt, der zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen kommt.

Bezüglich seiner Ausstattung mit Naturgütern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch zwei Faktoren gekennzeichnet. Zum einen durch eine starke anthropogene Überprägung der Flächen mit baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Altablagerungen sowie einem hohen Versiegelungsgrad. Zum anderen ist die Lage angrenzend an überregional bzw. regional bedeutsamen Verkehrslinien hervorzuheben, welche eine hohe Belastung des Gebiets schon im heutigen Zustand mit sich bringen.
Die Bedeutung der Schutzgüter für den Naturhaushalt wird aufgrund der oben dargestellten gewerblichen Nutzung mit sehr gering bis mittelwertig eingestuft.

5.2.1 Zusammengefasste Wirkungen der geplanten Neuordnung und Neubebauung

- Beseitigung von Baum- und Gehölzbeständen mit vorwiegendem Ziercharakter;
- Inanspruchnahme von grasreichen dauerhaften Ruderalflächen und Robinienbäume (circa. 600 qm).

Die Art, die Intensität und die Gewichtung dieser Beeinträchtigungen werden im Einzelnen im Umweltbericht dargestellt und bewertet.
Die Aspekte des besonderen Artenschutzes wurden durch tierökologische Kartierungen und Untersuchungen im Frühjahr/Frühsommer 2014 berücksichtigt. Auf der Basis der Ergebniss konnten zielgerichtete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Erhaltung der Tiere festgelegt werden. Bei Durchführung aller Vorgaben und Maßnahmen wird es nicht zu den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommen.

5.2.2 Grünordnerische Zielsetzungen

Die nachfolgenden grünordnerischen Zielsetzungen werden durch geeignete Maßnahmen / Festsetzungen sichergestellt:

- Untergliederung des großen Stellplatzbereich durch Baumpflanzungen und Begrünungen sowie grünordnerische Einbindung der Flächen in den Siedlungsraum
- Wirksamer Schutz der Uferzonen des Baggersees vor Inanspruchnahme und Beeinträchtigungen
- Die Amphibienwanderungen (Rückwanderungen der Erdkröten zum Hardtwald) baulich nicht zu gefährden und durch entsprechende Leiteinrichtungen zu lenken.

5.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die folgenden Vorschläge für grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen sollen die Umsetzung der grünordnerischen Ziele zur Eingriffsminimierung und Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung gewährleisten sowie Eingriffe und Beeinträchtigungen in geschützte Bereiche
vermeiden.
Da an das Areal mit den geplanten Bauvorhaben Flächen angrenzen, die als besonders geschützte Biotope einem besonderen Schutz unterliegen, gilt es sicherzustellen, dass Einflüsse während der Bauzeit und während des Betriebs keine Gefährdung der besonderen Lebensräume, Lebensraumtypen oder der geschützten Tierarten bewirken können.
Im Sinne einer grünordnerischen Aufwertung des Gebiets sind vorzusehen:

- Durchführung der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken gemäß Planeintrag;
- Beschränkung der Durchführung der Maßnahmen zur Freimachung der Baustellen auf die
  Winterzeit von Oktober bis Februar;
- Schutz der Biotopflächen und Lebensbereiche gefährdeter Tierarten sowie deren Wanderungen.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet insbesondere vorgesehen (vollständige Darstellung im Text des Umweltberichts):

- Vermeidung der Tötung und Vergrämung wild lebender Tiere, indem die Freimachung der Baustellen nur außerhalb der sensiblen Zeiten erfolgt. Das heißt: die Baufeldbereinigung erfolgt außerhalb von Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Berücksichtigung der Vorgaben des Artenschutzes);
- Begrenzung der Baustelleneinrichtung in der Bauphase auf bereits befestigte Bereiche oder auf Flächen, die sowieso überbaut werden;
- Anpflanzung von Hochstammbäumen und Gebüschen im Bereich und als Abgrenzung der Parkierungsanlagen;
- Errichtung von Amphibienleiteinrichtungen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs zur Lenkung der Rückwanderung der Erdkröten vom Laichgewässer zum Hardtwald
- Durchführung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits, das sich ergibt beim Vergleich zwischen dem Zustand, der gemäß gültigem Bebauungsplan zugrunde zu legen wäre und dem grünordnerischen Umfang der Anpflanzungen und Begrünungen gemäß vorliegendem Bebauungsplan zum geplanten Sondergebiet.

Es wird im Umweltbericht dargelegt, dass mit diesen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung,
aber auch zur Kompensation die Eingriffe und Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.
Die Abwicklung des Vorhabens, insbesondere die Durchführung der einzelnen Maßnahmen bedarf einer ökologischen Baubetreuung im Rahmen des Monitoring.

5.2.4 Gesamtergebnis der Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanz

Für die Ableitung der umweltrelevanten Auswirkungen wurde zwar die heutige Bestandssituation zugrunde gelegt, jedoch berücksichtigt, dass für die Flächen bereits heute das Baurecht für die Errichtung vergleichbarer baulicher Anlagen besteht.
Restliche, nicht auf dem Areal des Gebiets SO „Neuordnung Einzelhandel“ ausgleichbare Eingriffe und Beeinträchtigungen der zu untersuchenden Schutzgüter verbleiben für die Schutzgüter Tiere /Pflanzen, Landschaftsbild sowie Boden.
Für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit den festgesetzten Pflanzgeboten und Anpflanzungen als „Bestandssituation“ zugrunde gelegt. Aus der Differenz zwischen diesem (fiktiven) Bestand und dem neuen Bebauungsplan, werden das naturschutzfachliche Defizit abgeleitet und der Umfang festgelegt, der erforderlich ist, um die erforderliche restliche Kompensation zu bewirken.
Im Ergebnis sind gebietsextern naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die im Umfang mit 25.366 Biotop-Werteinheiten zu bewerten und dem Ökokonto abzubuchen sind.

5.2.5 Bewertung Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung beeinflusst.
Mit der Planung erhöht sich die Versiegelung und Flächenbefestigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dies ergibt auf einer Fläche von circa 1.288 m² einen neuen, zusätzlichen Verlust der Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer“ gegenüber dem Ist-Zustand. Als Ausgangzustand wird der fiktive Zustand des rechtsgültigen Bebauungsplan (1986) mit seinen Festsetzungen zur Art und zum Umfang der Flächennutzungen als Bestand zu Grunde gelegt.

Vermeidungsmaßnahmen:
Bei Realisierung der Vermeidungs-Maßnahmen können weitere Beeinträchtigungen teilweise vermieden werden. Die Bodenversiegelung ist nur z. Teil zu verringern.

Maßnahmen zur Kompensation:
Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen sind primär auf den Pflanzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus möglichst weitgehend im Gemeindegebiet wieder zu verwenden. Auf den privaten Pflanzflächen sollte ein Auftrag von Oberboden in einer Stärke von mind. 20 cm bis max. 40 cm durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 2.138 Bodenwerteinheiten. Nach Überprüfung aller Optionen, die das Regelwerk zur Kompensation benennt, ist nur die Abbuchung von 8.818 Biotop-Werteinheiten (Öko-Punkte) zur restlichen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden realisierbar.

6 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz.

6.1 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Neuordnung des Einzelhandels im GI/GE „Blankenloch Nord I“ wurden vom Ing.-Büro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe untersucht. Die Verkehrliche Untersuchung, Stand Januar 2015 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

- Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbeurteilung werden die bestehenden Einkaufsmärkte im Bereich GE “Innenbereich Nord I“ mit einer potentiellen Nachnutzung mit Einzelhandel berücksichtigt.

- Angesetzt wird eine Verkehrserzeugung von ca. 1.660 Kfz werktags, jeweils in Zu- und Abfahrt. Ein Großteil dieses Verkehrs ist heute bereits vorhanden.
- Zur Beurteilung der zukünftigen Verkehrsbelastungen wurde eine Verkehrsprognose für das Zieljahr 2025 erstellt.
- Berücksichtigt wird hierbei neben der zu erwartenden Motorisierungs- und allgemeinen Siedlungsentwicklung auch die Verkehrserzeugung durch das GE West im Bereich östlich der L 560.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:
Kreisverkehr L 559 / Am Hasenbiel / Friedrich-List-Straße
Leistungsfähigkeitsberechnungen zur Beurteilung der verkehrlichen Machbarkeit wurden für den Kreisverkehr L 559 / Am Hasenbiel / Friedrich-List-Straße durchgeführt.
Die sich ergebende Qualitätsstufe C nach HBS beschreibt auch weiterhin eine befriedigende Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Verkehrsanlage. Unter Berücksichtigung einer maximalen Verkehrserzeugung und der erhöhten Spitzenstundenfaktoren, kann somit festgestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs L 559 / Am Hasenbiel / Friedrich-List-Straße auch mit Realisierung des Verbundstandortes und entsprechendem Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche nachgewiesen werden kann.

Leistungsfähigkeit der Zufahrten zu den Einkaufsmärkten
Um die Leistungsfähigkeit der Zufahrten und insbesondere den zu erwartenden Rückstau beurteilen zu können, werden auch hier nur Berechnungen während der nachmittäglichen Spitzenstunde für die Zufahrt West und Zufahrt Ost, Parkplatz Verbundstandort durchgeführt.
Es zeigt sich, dass auch unter Berücksichtigung der maximalen Verkehrsbelastungen die Leistungsfähigkeit der Einmündungen nachgewiesen werden kann. Es ergibt sich für beide Teilanschlüsse die Gesamtqualitätsstufe B nach HBS. Dies beschreibt weiterhin eine gute Verkehrsqualität der Verkehrsanlagen.

Auch unter Berücksichtigung einer maximalen Verkehrserzeugung im gesamten Untersuchungsgebiet, einer Verkehrszunahme durch Erweiterung der Verkaufsflächen am Verbundstandort und einer verkehrsintensiven Nachnutzung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann die Leistungsfähigkeit der Zufahrten Am Hasenbiel und des bestehenden Kreisverkehrs L 559 / Am Hasenbiel / Friedrich-List-Straße nachgewiesen werden.

Durch die aktuelle Verkehrsplanung wird an allen Einmündungen und bestehenden Knotenpunkten die entsprechenden Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer eingehalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

7 Lärmschutz

Zur Klärung der immissionstechnischen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Ing.-Büro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe).

Die sich aus dem jeweiligen Bewertungsverfahren ergebenden Beurteilungspegel für die jeweiligen Immissionsorte werden zunächst nach der für die städtebauliche Planung gültigen Richtlinie DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.
Für die Sondergebiete sieht die DIN 18005 je nach Nutzungspart unterschiedliche Orientierungswerte vor. Im vorliegenden Fall werden für die Sondergebiete die Orientierungswerte für Gewerbegebiete angesetzt.

Nach der DIN 18005, Beiblatt 1, Ziffer 1.2, Absatz 3, werden die Geräusche von verschiedenen Arten von Schallquellen, wie im vorliegenden Fall Verkehrslärm und Gewerbelärm, aufgrund des unterschiedlichen Belästigungsempfindens der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen, jeweils für sich allein mit den jeweils zugeordneten Orientierungswerten verglichen.
Es ist anzumerken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 empfohlene Richtwerte darstellen, von denen im Einzelfall beim Vorliegen anderer entgegengesetzter Interessen mit entsprechender Begründung abgewichen werden kann (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Ziffer 1.2). In einem solchen Fall sind geeignete Maßnahmen, wie z. B. aktiver Schallschutz, entsprechende Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung oder alternative planrechtliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen und planrechtlich abzusichern.
Weiterhin wurde die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung Juni 1990) herangezogen. Deren Bestimmungen und Grenzwerte gelten rechtsverbindlich jedoch nur im Fall von Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen.
Die Regelungen und die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch auch als Zumutbarkeitsgrenze bezüglich Verkehrslärm im Abwägungsprozess zum Bebauungsplan herangezogen.

7.1 Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden Aussagen über die Lärmeinwirkung der umgebenden Verkehrslärmemittenten auf die vorhandene oder zukünftige Bebauung innerhalb der Bebauungsplanflächen getroffen und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.
Die Anlagen 4.1-T/N der schalltechnischen Untersuchung zeigen die Lärmisophonenverteilung infolge Verkehrslärm des umgebenden Schienen- und Straßennetzes für den Prognosefall in einer Höhe von 4,0 m über Gelände. Dabei wurde die bestehende Bebauung berücksichtigt.
Für den Tageszeitraum ergeben sich im überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete der DIN 18005.
Im Nachtzeitraum ergeben sich auch mit den hohen Belastungen durch Schienenverkehrslärm
aufgrund der Güterzüge im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes überwiegend keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für GE. Im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes ergeben sich hinnehmbare Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A).
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei nicht überschritten.

7.2 Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung Gewerbelärm

7.2.1 Ergebnisse Gewerbelärm – Flächenbezogener Ansatz

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel im Tageszeitraum von 60 dB(A)/m² für die Gewerbegebiet- und Sondergebietsflächen gewählt. Für den Nachtzeitraum wurde für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen überwiegend von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 50 dB(A)/m² als realistischer Ansatz ausgegangen, bei dem ein mäßiger Umfang von Tätigkeiten mit Lärmerzeugung im Nachtzeitraum möglich ist. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, in dem bereits im Bestand der Pflanzengroßhandel Dechent besteht, der einem Speditionsbetrieb ähnelt, wurde von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) ausgegangen, um hier die bestehende Situation auch für zukünftige Nutzungen zu simulieren.
Es zeigt sich im Tageszeitraum im Bereich der als Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesenen Nutzungen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Im Nachtzeitraum ergeben sich im westlichen und mittleren Bereich des Gewerbegebietes Nord geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von unter 5 dB(A), die als hinnehmbar zu bezeichnen sind.

7.2.2 Ergebnisse Gewerbelärm – Betriebsbezogener Ansatz

Während im Tageszeitraum eine Vielzahl von einzelnen Geräuscherzeugern im Bebauungsplangebiet vorhanden ist, wie Parkplatzverkehr, Anlieferungsverkehr, Geräusche von Fertigungshallen, etc. ergibt sich im Nachtzeitraum grundsätzlich ein relativ ruhiger Zustand der Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen ohne maßgebliche Geräuscherzeuger oder Kundenverkehre. Die maßgeblichen Schallquellen sind dann in diesen Bereichen mögliche Anlieferungsverkehre zu den Einzelhandelsbetrieben, die ggf. bereits in den Morgenstunden vor 6:00 Uhr und damit im Nachtzeitraum beliefert werden. Für die Einzelhandelsbetriebe Lidl, Rewe, Aldi sowie einen zukünftig möglichen Markt im Innenbereich wurde davon ausgegangen, dass eine Anlieferung vor 6:00 Uhr im Nachtzeitraum durch einen Lkw stattfindet.
Ebenso wurden die Belastungen im Nachtzeitraum bei Zugrundelegung der Geräusche durch Anlieferungen von Speditionen im Nachtzeitraum untersucht. Es zeigen sich im Vergleich zu den Lärmisophonenberechnungen mit flächenbezogenem Ansatz im Bereich der Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen überwiegend geringere Belastungen als gegenüber dem flächenbezogenen Ansatz, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend unterschritten werden. Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich, wie bereits für den flächenbezogenen Ansatz in Teilflächen der nordwestlichen Gewerbegebietsflächen, in denen im Nachtzeitraum tatsächlich eine relativ hohe Anzahl an Fahrzeugbewegungen stattfindet.

7.3 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund der geringen Überschreitungen und den vorliegenden Nutzungsstrukturen sowie aus wirtschaftlichen Belangen, werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht empfohlen. Es sind jedoch für die Gebäudefronten mit Aufenthaltsnutzungen entsprechend schallgedämmte Außenbauteile als passiver Schallschutz vorzusehen. Es erfolgte hierzu eine entsprechende Empfehlung für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).
Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse innerhalb der Wohngebäude und Aufenthaltsräume sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen und werden planrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der Lärmisophonenberechnung bei Schallausbreitung ohne die zukünftig geplanten Baukörper in 4 m Höhe über Geländeoberkante getroffen wurde und sich u.a. durch Abschirmungen von neuen Gebäuden auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

8 Änderungsinhalte der Bebauungsplanänderung

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Wesentlichen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind.
Es werden Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichts ergänzt.
Die örtlichen Bauvorschriften werden zum Teil entsprechend den geänderten Anforderungen angepasst.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung raumordnerischer Belange und zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts wird ein “Sonstiges Sondergebiet“ mit Teilbereichen für “Großflächigen Einzelhandel“ bzw. als

„Ladengebiet“ festgesetzt, wobei für die drei Teilbereiche die jeweils zulässigen Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept und die maximal zulässige Größe der Verkaufsflächen definiert werden.
Die Größe der festgesetzten Verkaufsflächen sichert bedarfsgerechte Betriebsgrößen und beschränkt gleichzeitig die Gesamtgröße auf das nach Einzelhandelskonzept verträgliche Maß.
Die Festsetzung der Sortimente sichert den Standort für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) in Bezug auf den lage- und höhenmäßig festgesetzten Bezugspunkt gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
Die GRZ ermöglicht die notwendigen Grundflächen, die sich aus den festgesetzten Verkaufsflächen ergeben. Die Festsetzungen gelten jeweils als Höchstmaß. Die festgesetzte Gebäudehöhe sichert eine angemessene Einbindung in die umgebende Bebauung und einen ausgewogenen Übergang in die Landschaft. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist nur mit untergeordneten Bauteilen zulässig.
Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Anzahl von Stellplätzen bei gleichzeitiger Freihaltung von ausreichenden Grünflächen darf die GRZ durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Anlieferungszufahrten und Nebenanlagen und bis zu einer GRZ von 0.9 überschritten werden.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Vorhaben kann in der innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet werden. Die abweichende Bauweise gestattet die nutzungsabhängige größere Gebäudelänge.

9.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen wird eine funktionsabhängige Anordnung ermöglicht, wobei gleichzeitig zusammenhängende Grün- und Freiflächen von Einbauten freigehalten werden.

9.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen und weitere Maßnahmen

Die Festsetzungen sichern das grünordnerische Konzept gemäß Umweltbericht / Grünordnungsplan des Fachplanungsbüros Hubert Haller, siehe auch Punkt 5 der Begründung. Durch die Differenzierung der Pflanzgebote werden die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange an den unterschiedlichen Standorten berücksichtigt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Die Beschränkung auf Flachdächer und flach geneigte Dächer sichert ein einheitliches Erscheinungsbild.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und werden insofern aus gestalterischen Gründen reglementiert. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung und entsprechen dem Werbekonzept des Betreibers.

10.3 Niederspannungsfreileitungen

Auch Niederspannungsfreileitungen prägen das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets. Eine oberirdische Führung wird in der Ortsrandlage des Vorhabens nicht für angebracht erachtet und insofern ausgeschlossen.

10.4 Einfriedungen

Der Ausschluss von Einfriedigungen soll den Eingriff in das Ortsbild minimieren und einen verträglichen Übergang zwischen dem Baugrundstück und dem öffentlichen Straßenraum sichern. An den vom Straßenraum abgewandten Grundstücksgrenzen sind auch zum Schutz des angrenzenden Naturraums geeignete Einfriedungen zulässig.

Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	17.752	m²	100%
davon:			
Geplante öffentliche Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünflächen	1.898	m²	ca. 11%
Sondergebietsfläche	15.854	m²	ca. 89%

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Mit dem Verfahren soll die über die Jahre entstandene Einzelhandelssituation im Gewerbegebiet „Nord I“ an die aktuellen rechtlichen Gegebenheiten angepasst und in einem klar definierten Bereich gebündelt werden. Im gesamten bestehenden Gewerbegebiet sind unterschiedliche zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe verstreut. Diese Situation widerspricht den raumordnerischen Zielsetzungen und soll beseitigt werden.
Ziel und Zweck der Planung ist die bereits im Gebiet „Nord I“ ansässigen Märkte Rewe, Aldi und dm zu bündeln. Mit der Verlegung an den neuen Standort soll eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgen, die eine moderne und langfristig orientierte Versorgungssicherheit der Wohnbevölkerung in Stutensee gewährleistet. Weitere, nördlich der Straße ‚Am Hasenbiel‘ bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen entsprechen dem Ergebnis der Einzelhandelsuntersuchung limitierte Flächenkontingente erhalten. Die derzeit im östlichen und zentralen Bereich des Gewerbegebiets bestehenden Einzelhandelsnutzungen sollen aufgrund ihrer Zentrenrelevanz ersatzlos aufgegeben werden und so eine Verbesserung im Hinblick auf die raumordnerischen Zielsetzungen erreicht werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Ausweisung entsprechender Sondergebiete notwendig. Dies geschieht mit der Aufstellung des Bebauungsplans SO „Neuordnung Einzelhandel“ mit örtlichen Bauvorschriften als Teiländerung des Bebauungsplans GE/GI „Blankenloch Nord I“.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie ein Artenschutz-Gutachten erstellt. Immissionstechnische Belange wurden im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung abgearbeitet. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- **Vermeidungsmaßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes**
  - Baufeldfreimachung / Gehölzrodung in den Wintermonaten
  - Vermeidung von Gefährdungen der Amphibienpopulation durch Leiteinrichtungen
  - Schutz des Baggersees und dessen Uferzonen durch Schutzzäune
  - Herstellung von Nisthilfen für die betroffenen Gebäudebrüter
  - Verwendung von Lampen mit geringer Lock- und Fallenwirkung für die Außenbeleuchtung
- **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden**
  - Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durch sorgfältigen, schichtgerechten Bodenabtrag, Verhinderung stofflicher Einträge von Schadstoffen sowie von Bodenverdichtungen bei der Bauausführung; Wiedereinbau des Bodenaushubs mit einer Schichtung zwischen Unterboden und Oberboden
  - Maßnahmen zur Kompensation durch Wiederverwendung der bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen primär auf den Pflanzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus möglichst weitgehend im Gemeindegebiet

- **Maßnahmen zur gebietsexternen Kompensation**
  - Für den restliche Ausgleich, der durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden kann, sind aus dem Ökokonto der Stadt Stutensee abzubuchen:
    25.366 Biotop-Werteinheiten zur Kompensation des naturschutzrechtlich bewerteten Eingriffs;
    8.818 Biotop-Werteinheiten (Öko-Punkte) zur restlichen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden.
- **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
  - Maßnahmen zur Anpflanzung von Sträuchern / Pflanzgebot Pfg1
    Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen, entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplanes als frei wachsende Hecke
  - Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot Pfg2
    Anpflanzen von Hochstammbäume im Bereich der Parkierungsanlage sowie auf den Pflanzgebotsflächen
  - Maßnahmen zur Begrünung mit Landschaftsrasen / Pflanzgebot Pfg3:
    Anpflanzen von kräuterreichem Landschaftsrasen entlang der südlichen Gebietsgrenze, zwischen dem geplanten Gebäude und der festgesetzten Amphibienleiteinrichtung
- **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
  Die Durchführung der Überwachung beginnt im Zuge der Bauabnahme und wird kontinuierlich über die ersten Jahre nach der Gebietserschließung fortgesetzt.
- **Immissionsschutz**
  - Verkehrslärm
    Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Aussagen über die Lärmeinwirkung der umgebenden Verkehrslärmemittenten auf die vorhandene oder zukünftige Bebauung innerhalb der Bebauungsplanflächen getroffen und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Für den Tageszeitraum ergeben sich im überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete der DIN 18005. Im Nachtzeitraum ergeben sich auch mit den hohen Belastungen durch Schienenverkehrslärm aufgrund der Güterzüge im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes überwiegend keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für GE. Im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes ergeben sich hinnehmbare Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei nicht überschritten.
  - Gewerbelärm
    Es zeigt sich im Tageszeitraum im Bereich der als Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesenen Nutzungen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.
    Im Nachtzeitraum ergeben sich im westlichen und mittleren Bereich des Gewerbegebietes Nord geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von unter 5 dB(A), die als hinnehmbar zu bezeichnen sind.

Aufgrund der geringen Überschreitungen und den vorliegenden Nutzungsstrukturen sowie aus wirtschaftlichen Belangen, werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht empfohlen. Es sind jedoch für die Gebäudefronten mit Aufenthaltsnutzungen entsprechend schallgedämmte Außenbauteile als passiver Schallschutz vorzusehen. Es erfolgte hierzu eine entsprechende Empfehlung für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse innerhalb der Wohngebäude und Aufenthaltsräume sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen und werden planrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Artenschutz**
  Die Aspekte des besonderen Artenschutzes wurden durch tierökologische Kartierungen und Untersuchungen im Frühjahr/Frühsommer 2014 berücksichtigt. Darüber hinaus liegt eine Ornithologische Untersuchung der Brutvögel vom September 2014 und ein Begehungsbericht im Vorfeld geplanter Abrissvorhaben für ein neues Einkaufszentrum in Bezug auf potentielle Quartierbereiche von Fledermäusen vom 4.12.2014 vor.
  Auf der Basis der Ergebnisse konnten zielgerichtete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Erhaltung der Tiere festgelegt werden.

3 Alternativen und Auswahlgründe

Im Gebiet GE/GI „Blankenloch Nord I" besteht eine Einzelhandelsagglomeration, die sich über die Jahre entwickelt hat. Mittlerweile sind die Standortbedingungen für mehrere Betriebe innerhalb des Gebiets nicht mehr optimal. In dieser Angebotsstruktur ist die Versorgung der Bevölkerung mittelfristig nicht sichergestellt. Die Stadt Stutensee möchte deshalb den Standort neu strukturieren.

Zur Modernisierung der Angebotsstruktur, zur angemessenen Erweiterung der Verkaufsflächen und Errichtung der notwendigen Stellplätze ist eine Verlagerung und Bündelung der ansässigen Nutzungen notwendig. Auf den bisher genutzten Grundstücken ist eine solche Bündelung nicht möglich ist. Der neue Standort an der Südwestecke des Gebiets zeichnet sich durch die Flächenverfügbarkeit, bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen, die gute verkehrliche Anbindung und die relative Nähe zur Ortslage aus. Eine Übereinstimmung mit regionalplanerischen Zielsetzungen jedoch ist nur gegeben, wenn gleichzeitig die Größe der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort beschränkt wird und solche Nutzungen in den anderen Teilbereichen des Gewerbegebiets ausgeschlossen werden. Deshalb werden zusammenhängende Flächen für die sonstigen gewerblichen Nutzungen in der Gebietsmitte und im östlichen Teilbereich festlegt, die bereits durch eine Vielzahl bestehender produzierender Gewerbebetriebe geprägt sind. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist bei der Verlagerung dadurch gegeben, dass die Grundstücke bereits bebaut sind und keine neuen Flächen erschlossen werden.

Die Neustrukturierung muss zur Sicherung der regionalplanerischen Vorgaben planungsrechtlich gesichert werden. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans ‚GI/GE Nord I' notwendig. Durch Umstellung auf die BauNVO 1990 ist ein Einzelhandelsmarkt in der geplanten Größenordnung im Gewerbegebiet nicht zulässig und muss durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Neustrukturierung des gesamten Gewerbegebiets werden parallel zum Bebauungsplan ‚SO-Neuordnung des Einzelhandels' zwei weitere Bebauungspläne aufgestellt, die entsprechend den jeweilig geplanten Nutzungsschwerpunkten differenziert sind. Die notwendige FNP-Änderung wird zum Abschluss gebracht, wenn die Anforderungen an die angrenzenden Bereiche rechtsverbindlich gesichert sind.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

B1: Bestandsschutz der rechtskräftigen Baugenehmigung für eine Einzelhandelsnutzung ohne Beschränkung
Berücksichtigung: Es besteht nur Bestandsschutz für die genehmigten Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt).

B2: Bestandsorientierte Verlagerung in nicht integrierter Lage berücksichtigt nicht o.g. Bestandsschutz
Berücksichtigung: ergänzende Auswirkungsanalyse: Das Gesamtvorhaben wird auch unter Berücksichtigung des Altstadtorts keine grundsätzlich anderen raumordnerischen Auswirkungen haben. Es verschärft sich lediglich die Wettbewerbssituation im Gewerbegebiet deutlich. Darüber hinaus sind in den zentralen Versorgungsbereichen oder anderen integrierten Nahversorgungslagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch entspricht das im Bebauungsplan umgesetzte Neuordnungskonzept in einer optimierten Weise den raumorderischen Vorgaben.

B3: Wertminderung durch kommunale Planungsmaßnahmen nach dem Zufallsprinzip
Berücksichtigung: Neuordnung der Nutzungsbereiche nicht nach dem Zufallsprinzip, sondern Konzentration der unterschiedlichen Nutzungen an Standorten, die sich durch Flächenverfügbarkeit und Verkehrsanbindung auszeichnen. Unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wird die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten als erforderlich, aber auch verhältnismäßig angesehen.

B4: Störung der Vogelbrutstätten, der Bodenwildtiere und der Fischzucht am Badesee durch LKW-Anlieferung
Berücksichtigung: keine Zerstörung potentieller Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Festsetzung geeigneter Maßnahmen: Errichtung von Schutzzäunen, Nisthilfen als Ersatznistplätze, Herstellung von Amphibienleitsteine, Pflanzgebotsfläche zwischen Neubebauung und Baggersee

B5: Die objektspezifischen Gegebenheiten und die völlig veränderte lagebedingte Handelssituation lassen eine Nachnutzung mit einem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel nicht zu.
Berücksichtigung: Die betroffenen Grundstücke werden für solche Gewerbetreibenden, die sich gerade mit einem solchen Warenangebot ansiedeln wollen, unattraktiv, was die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke einschränkt. Allerdings bleiben auch mit der Änderung des Bebauungsplans alle weiteren, nicht ausgeschlossenen Nutzungsmöglichkeiten eines Gewerbegebiets im Sinne von § 8 BauNVO zulässig. Unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (siehe oben) wird die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten als erforderlich, aber auch verhältnismäßig angesehen.

B6: Die vorhandenen bebauten Grundstücke (Aldi, Rewe) sind üppig bemessen und für Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen uneingeschränkt geeignet.
Berücksichtigung: Die vorhandenen bebauten Grundstücke besitzen zusammen eine Grundstücksfläche von ca. 1,2 ha. Die geplante Sondergebietsfläche für die Verlagerung der Märkte umfasst dagegen ca. 1,6 ha. Die geplanten Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit der notwendigen Erweiterung der Verkaufsflächen sind deshalb auf den Flächen des bestehenden Rewe und Aldi-Marktes nicht bzw. nicht im geplanten Umfang möglich, besonders auch im Hinblick auf die Einbeziehung des Drogeriemarktstandortes.

B7: Die Verkehrs- und Parksituation ist am Bestandsstandort deutlich besser (Aldi und Rewe haben zusammen 254 PKW-Parkplätze) als an dem vorgesehenen Verlagerungsstandort (nur ca. 200 PKW-Parkplätze für drei Einkaufsmärkte).
Berücksichtigung: Die Parksituation würde sich mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen ändern, da ein Teil der heute als Parkplatz genutzten Flächen wahrscheinlich einer baulichen Erweiterung zugeführt würde und sich die Anzahl der Parkplätze bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsflächen verringern würde.

B8: Die Stauwahrscheinlichkeit in Spitzeneinkaufszeiten auf den Zufahrtsstraßen wäre bei Erhalt des Bestandsstandorts situationsbedingt deutlich geringer, da die Verkehrsströme im rückwärtigen Bereich des Gewerbegebiets entzerrt sind.
Berücksichtigung: Die Leistungsfähigkeitsbeurteilung ergibt, dass auch unter Berücksichtigung einer maximalen Verkehrserzeugung im gesamten Untersuchungsgebiet, einer Verkehrszunahme durch Erweiterung der Verkaufsflächen am Verbundstandort und einer verkehrsintensiven Nachnutzung der bestehenden Einzelhandelsflächen, die Leistungsfähigkeit der Zufahrten Am Hasenbiel und des bestehenden Kreisverkehrs L 559 / Am Hasenbiel / Friedrich-List-Straße nachgewiesen werden kann.

B9: Die benachbarten alteingesessenen einheimischen kleinen Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Kronen-Kaffee) könnten bei Erhalt des Bestandsstandorts (REWE, Aldi) weiterhin vom Kundenstrom profitieren.
Berücksichtigung: Die vorhandene Kaffeerösterei wird durch das ‚Handwerkerprivileg' gesichert. Die Nähe zu den Kundenströmen bleibt bestehen, auch wenn eine direkte Nachbarschaft zukünftig nicht gegeben ist.

B10: Anspruch der Bevölkerung auf ihre etablierten Erholungsgebiete und die dort artgerecht lebenden Tierarten, "Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel" in direkter Nachbarschaft zu etablierten Erholungsgebieten
Berücksichtigung: Die den Märkten zugeordneten Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten werden zum allergrößten Teil durch den geplanten Gebäuderiegel vom See abgeschirmt. Der für den Badebetrieb zugängliche Uferbereich befindet sich am östlichen Ufer und wird durch die Maßnahme nicht tangiert. Durch die Bebauungsplanänderung sind deshalb keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigungen für Erholungssuchende zu erwarten.

B11: Mit der Kaufpreiszahlung für mein Baugrundstück im Jahre 1988 an die Gemeinde Stutensee habe ich damals Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungsrechte bezahlt, die mir jetzt entschädigungslos von der Gemeinde Stutensee zwangsweise durch bauleitplanerische Maßnahmen wieder entrissen werden sollen.
Berücksichtigung: Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von einer Frist von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die Ausübung der verwirklichten Nutzung wird in diesem Fall nicht unmöglich gemacht. Die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ist durch die Zulässigkeit der weit überwiegenden Mehrzahl der in einem Gewerbegebiet nach BauNVO zulässigen Nutzungen gegeben.

B12: Fortsetzung der Verkehrsführung von und zum Kreisel an der L 559 für den Fußgänger- und Radverkehr flächenmäßig im öffentlichen Raum nicht ersichtlich. Auch außerhalb

des direkten Bebauungsplangebiets wird angeregt, die Wegeführung des Fußgänger und Radverkehrs über die Kreuzung Linkenheimer Straße und Am Hasenbiel zu überprüfen.
Berücksichtigung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei der vertiefenden Planung berücksichtigt bzw. ist nicht Gegenstand des hier behandelten Bebauungsplans.

4.2 Behördenbeteiligung

B1: LRA Karlsruhe, Naturschutz:

1. Erdkröten: Der empfohlene Erhalt des Grünstreifens entlang der Wanderroute ist zwingend zu beachten und durch weitere Maßnahmen, wie Leiteinrichtungen oder Krötentunnel, zu verstärken.
2. Avifauna: Die geforderten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutz der Avifauna, wie Ersatzpflanzungen, Nisthilfen, eine Baufeldeingrenzung sowie eine ökologische Bauüberwachung sind verbindlich umzusetzen.
3. Kompensation des Verlusts natürlicher Bodenfunktion durch Waldkalkung nicht geeignet.

Berücksichtigung: 1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die Anlage des Grünstreifens sowie der Leiteinrichtung. Die Herstellung eines Krötentunnels kann nicht umgesetzt werden und ist aus fachlicher Sicht problematisch.
2. Die diesbezüglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt.
3. Da derzeit, wie in der inzwischen erfolgten Abstimmung geprüft, keine Waldkalkungsmaßnahmen direkt im Umkreis von Stutensee (im Naturraum) mehr zugeordnet werden können, werden gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen zugeordnet und im Bebauungsplan festgesetzt.

B2: LRA Karlsruhe, Immissionsschutzbehörde:

1. Bei der Betrachtung der Vorbelastung des Gewerbelärms wurden pauschal die Orientierungswerte nach DIN 18005 zugrunde gelegt, wobei auch diese in der Nachtzeit noch um 10dB(A) auf 50dB(A) reduziert wurden. Hier ist zu beachten, dass bei 50db(A) als FSP (flächenbezogener Schalleistungspegel) nachts in einem SO mit GE-Lärmcharakter schon einige Einschränkungen im Außenbereich bedeutet. Gerade der bei Einzelhandelsbetrieben übliche Anlieferverkehr noch im Nachtzeitraum ist hier problematisch.
2. Bei der Vorbelastungsbetrachtung fehlt das GE westl. der L 559.
3. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und Lärmwerte nach TA Lärm durch Gewerbelärm nachts, empfehlen wir das Ausschließen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aufgrund der ohnehin schon vorhandenen Lärmüberschreitungen.

Berücksichtigung:
Die Schalltechnische Untersuchung wurde auf diese Stellungnahme hin ergänzt (Stand Juli 2015).
1. Für den sensiblen Nachtzeitraum wurden zusätzlich auch einzelne maßgeblichen Schallquellen, im vorliegenden Fall Anlieferverkehre untersucht. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass für die Einzelhandelsbetriebe eine Anlieferung vor 6:00 Uhr durch einen LKW stattfindet. Die Ergebnisse der Untersuchung führen in diesem Bebauungsplan zu keiner notwendigen Änderung der Festsetzungen.
2. Die Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet westlich der L 559 und aus der Spedition wurden bei der Ergänzung des Schalltechnischen Untersuchung (Stand Juli 2015) einbezogen.
3. Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind hier im Bereich des Bebauungsplans SO „Neuordnung Einzelhandel“ nicht vorgesehen.

B3: BUND, LVN, NABU

1. Umsetzungsdefizite beim bestandskräftigen Bebauungsplan im Hinblick auf den Grünflächen- und Gehölzbestand.
2. Vorhandensein von Sandmagerrasen an sehr vielen Stellen lässt Vorkommen von Wildbienen vermuten
3. Es werden nur die naturschutzfachlichen sowie die bodenschutzrechtlichen Belange ausgeglichen, ein Wert für das Landschaftsbild fehlt dagegen.
4. Waldkalkung stellt keinen im Wesentlichen gleichwertigen Ersatz für den Verlust des Schutzgutes Boden dar.
5. Liste der für die Bepflanzung vorgeschlagenen Gehölze entspricht nicht den Vorschlägen der LUBW für die Anpflanzung gebietseinheimischer Gehölze speziell in Stutensee
6. Angesichts der gutachterlicherseits festgestellten gravierenden Auswirkungen ist das nach dem BauGB vorgeschriebene Monitoring durchzuführen, auch wegen der Auswirkungen auf die streng geschützten Arten.
7. Ergänzung der Hinweise in Bezug auf die Anreicherung mit Sand zur Ausbreitung der Sandrasenvegetation, konsequente Einhaltung des Mähtermins, karge Vegetation auf Flachdächern.

Berücksichtigung: 1. Eine Durchsetzung des alten Planes macht an dieser Stelle keinen Sinn, da der Bereich vollständig neu bebaut wird.
2. Habitat „Sandmagerrasen“ kommt im Geltungsbereich der Bebauungspläne nicht vor, daher keine potentielle Gefährdung von Wildbienen.
3. Der Ausgleich für den Kompensationsbedarf des Schutzguts Landschaftsbild erfolgt zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen für Tiere/Pflanzen durch Anpflanzungen und Begrünungen auf Gemarkung Stutensee, die im Zuge des Ökokontos der Stadt durchgeführt werden.
4. Da derzeit, wie in der inzwischen erfolgten Abstimmung geprüft, keine Waldkalkungsmaßnahmen direkt im Umkreis von Stutensee mehr zugeordnet werden können, werden gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen zugeordnet und im Bebauungsplan festgesetzt.
5. Die Vorschläge der LUBW zur Anpflanzung gebietsheimischer Gehölze beziehen sich auf Anpflanzungen im Offenland, also in der freien Landschaft. Dies ist fachlich nicht vergleichbar mit der Anpflanzung auf einem Parkplatz zwischen Kraftfahrzeugen im Gewerbegebiet.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird mit Festsetzungen zum Monitoring ergänzt.
7. Aufgrund der weitgehend überbauten Flächen ist eine Sandrasenvegetation nicht realistisch umsetzbar. Die weiteren Hinweise werden ergänzt.

B4: NVK FNP-Änderung kann erst zum Abschluss gebracht werden, wenn die Anforderungen an die angrenzenden Bereiche (gleichzeitiger Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben oder anderer Einzelhandelsbetriebe in den anderen Bereichen des Gewerbegebietes Nord I) rechtsverbindlich gesichert sind.
Berücksichtigung: Die Bebauungspläne Plangebiet GE/SO „Neuordnung Gewerbegebiet Nord I“ und Plangebiet GE „Innenbereich Nord I“ werden parallel bearbeitet und schließen außerhalb der festgelegten Sondergebiete entsprechend der Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband bis auf das ‚Handwerkerprivileg‘ nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder in Teilbereichen auch andere Einzelhandelsbetriebe aus.

B5: Stadt Stutensee, Ordnungsamt: zum Thema Krötenwanderung: 1. Die Problematik bei der Überquerung der Straße "Am Hasenbiel" bleibt weiter bestehen, zumal fraglich ist, inwiefern die Jungtiere die oben beschriebenen Ausstieghilfen nutzen können. Konsequenterweise müsste ein Straßendurchlass (Krötentunnel) errichtet werden, um den weiteren Rückweg zu sichern.

2. Als Alternative zu den o.g. Maßnahmen wäre eine Umsiedlung der Erdkrötenpopulation, z.B. an den Baggersee Staffort und das angrenzende Waldgebiet (Landschaftsschutzgebiet), denkbar.
Berücksichtigung: 1. Der Einbau eines „Krötentunnels“ unter der Straße „Am Hasenbiel“ hindurch ist bautechnisch schwierig und fachtechnisch problematisch.
2. Sofern dies praktikabel wäre würde eine Umsiedlung der Erdkrötenpopulation die Problematik lösen. Aus mehreren fachlichen Veröffentlichungen ist jedoch zu entnehmen, dass zahlreiche Umsiedlungsversuche, insbesondere von Erdkröten, bisher keinen Erfolg hatten sondern dazu führten, dass die Populationen geschwächt wurden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

B6: Stadt Stutensee, Verkehrsbehörde: Um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu gewährleisten sind an den Zufahrtsbereichen ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
Berücksichtigung: Es wird festgesetzt: „Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken im Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.“