

# E

## ANLAGE 3 BEGRÜNDUNG

- 1 Planerfordernis
- 2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets
- 3 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan
- 4 Raumordnerische Belange
- 5 Örtliche Gegebenheiten
- 6 Grünordnungsplanung
- 7 Umweltverträglichkeit
- 8 Schallschutz
- 9 Luftschadstoffimmissionen
- 10 Städtebauliche Konzeption
- 11 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen
- 12 Städtebauliche Kennwerte

## 1 Planerfordernis

Der Vorhabenträger - die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Heddesheim – plant am Südrand des Stadtteils Friedrichstal die Errichtung eines Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.119 qm (Lebensmittel-VK = 748 qm, Getränke-VK = 371 qm) und einer überbauten Fläche von ca. 1.763 qm.

Nach Auffassung der Stadt Stutensee besteht im Stadtteil Friedrichstal Bedarf an einer Verbesserung der örtlichen Versorgung durch Ansiedlung eines Verbrauchermarkts. Die Flächen am südlichen Ortseingang sind ein geeigneter Standort für das geplante Vorhaben. Die einzelnen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs sind von der Stadt Stutensee erworben- und an den Vorhabenträger weiter veräußert worden.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB gestellt. Die Stadt Stutensee hält zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich und hat den Antrag positiv beschieden.

Vor Satzungsbeschluß ist der zugehörige Durchführungsvertrag abzuschließen.

## 2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die von der Satzung betroffenen Flurstücke sind im Durchführungsvertrag aufgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 5.420 qm große Fläche, welche im Westen von der Wallonenstraße (L560 alt), im Norden durch das Areal der Grund- und Nachbarschaftshauptschule mit Werkrealschule und im Süden und Osten durch angrenzende Acker- und Wiesenflächen begrenzt wird.

## 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (5. geänderte Fassung) ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans noch als geplante Wohnfläche (W) dargestellt. Der Fortschreibungsentwurf FNP 2010 weist hier geplante Sonderbaufläche (S) "Einzelhandel / Nahversorgung" aus (ergänzende Einzeländerung). Im zugehörigen Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass auf der Sonderbaufläche Läden mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche bzw. 1.800 qm Geschossfläche zur Versorgung des täglichen Bedarfs zulässig sind.

Gemäß Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands vom 12.11.2002 entspricht das geplante Vorhaben den o.g. Vorgaben, weshalb aus städtebaulicher Sicht seitens der Planungsstelle keine Bedenken zur Planung bestehen.

Die Planungsstelle empfiehlt, entsprechend der Darstellung in der FNP-Fortschreibung für den vorgesehenen Geltungsbereich ein Sondergebiet "SO" aus-

zuweisen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe äußert sich dahingehend, dass das geplante Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in einem Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO oder – wie hier vorgesehen – als in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret festgesetztes Vorhaben zulässig ist. Die Stadt Stutensee hat sich für die zweite Möglichkeit entschieden und die zulässigen Nutzungen (1 Verbrauchermarkt mit Getränkeeinzelhandel, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen) konkret festgesetzt. Zu weiteren Präzisierung werden die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässigen Verkaufs- (1.200 qm) und Geschossflächen (1.850 qm) abschließend festgesetzt.

Solange der Fortschreibungsentwurf keine Rechtskraft erlangt hat, ist der vorliegende VHB-Plan genehmigungspflichtig.

#### **4 Raumordnerische Belange**

Bei dem geplanten Verbrauchermarkt an der Wallonenstraße handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Das Vorhaben ist deshalb hinsichtlich seiner raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen.

##### **4.1 Einzugsbereich**

Aus einer Standortuntersuchung zu dem geplanten Vorhaben geht hervor, dass mit einem Einzugsbereich von ca. 10.780 Personen zu rechnen ist. In diesem Einzugsbereich liegen die beiden Stadtteile Staffort und Spöck. Stutensee-Blankenloch sowie die Nachbargemeinde Karlsdorf-Neuthard sind dem Einzugsbereich nicht zuzurechnen.

##### **4.2 Vorhandene Versorgung**

Im Stadtteil Staffort existiert kein Lebensmittelhandel. Das geplante Vorhaben stellt somit auch für Staffort eine Verbesserung der umgebungsnahen Versorgung dar. In Spöck sichert das SPAR-Center mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 qm als attraktiver und einziger Lebensmittelmarkt die örtliche Versorgung.

In Friedrichstal sind zur Zeit 3 Lebensmittelmärkte vorhanden. Bei einem dieser drei Betriebe handelt es sich um den "E-aktiv-Markt", welcher seinen Standort im Zentrum mit ca. 400 qm Verkaufsfläche ersatzlos aufgeben und in den geplanten Markt an der Wallonenstraße umsiedeln wird.

Es verbleiben dann der "Penny-Markt" am nördlichen Rand der Ortslage mit ca. 600 qm Verkaufsfläche und der "Treff" im Südosten Friedrichstals mit ca. 400 qm. In beiden Fällen handelt es sich um sog. "Discounter".

Es steht bereits definitiv fest, dass der zur EDEKA-Gruppe gehörende „Treff“ nach Ablauf des Mietvertrags geschlossen wird. Dann wird sich der Umfang der insgesamt in Friedrichstal zur Verfügung stehenden Lebensmittel-Verkaufsflächen von heute ca. 1.400 qm auf künftig ca. 1.800 qm um lediglich 400 qm vergrößert haben.

#### 4.3 Auswirkungen

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind auf Grundlage der Kriterien des § 11 (3) BauNVO zu untersuchen.

Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 BImSchG und wesentliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung im Einzugsbereich sind nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungserweiterung "Friedrichstal Süd" umfassend untersucht worden. Ergänzend hierzu wurden noch zwei direkt auf den geplanten Markt bezogene Gutachten zu Schall- und Schadstoffimmissionen erstellt. Alle drei Gutachten weisen die Verträglichkeit des Vorhabens nach. Durch die Umsiedlung des vorhandenen "E-aktiv-Marktes" aus der Ortslage an den Standort an der Wallonenstraße wird eine wesentliche verkehrliche Optimierung erreicht werden.

Das Vorhaben hat das erklärte Ziel, die örtliche Nahversorgung zu gewährleisten und zu verbessern, wobei der gewählte Standort gut geeignet und nach Realisierung der Siedlungsentwicklung "Friedrichstal Süd" im örtlichen Gefüge integriert sein wird. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht erkennbar.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind im Rahmen des Grünordnungsgutachtens und der allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls untersucht worden. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff ist demnach unvermeidbar. Geeignete Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich sind Teile der B-Plan-Festsetzungen.

Insgesamt ist die Stadt Stutensee der Auffassung, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens die Stadtteil-Versorgung stärken, einen ausgewogenen und zukunftsorientierten Versorgungsgrad gewährleisten, den Kaufkraftabfluss reduzieren und nicht zuletzt die Voraussetzung zur Schaffung von ca. 30 Arbeitsplätzen eröffnen wird.

#### 5 Örtliche Gegebenheiten

Bei den Planflächen handelt es sich im wesentlichen um ebene Ackerflächen sowie Fettwiesen mittlerer Standortqualität und Ruderalvegetation im südlichen Abschnitt des Plangebiets (siehe hierzu die Bestandsaufnahme im Grünordnungsplan).

Entlang der Wallonenstrasse verläuft ein ca. 5.00 m breiter Grünstreifen sowie ein ca. 3.00 m breiter kombinierten Fuß- und Radweg zzgl. 0.50 m Bankett. Grünstreifen und Wegeverbindung werden auch künftig als öffentliche Flächen erhalten bleiben.

Das Areal wird in ost-westlicher Richtung von einer bestehenden, öffentlichen Abwasserkanal-Trasse gequert, die auch künftig erhalten bleibt.

## 6 Grünordnungsplanung

**Hinweis:** Der vorliegende Planungstand des Vorhaben- und Erschliessungsplans weicht gegenüber dem Stand, auf welchen sich das Grünordnungsgutachten bezieht, in geringfügigem Umfang ab, indem sich die durch den Verbrauchermarkt überbauten Gebäudeflächen von ca. 1.850 qm auf 1.763 qm verringert haben und indem anstelle der bislang geplanten 19 Baumstellungen auf dem Privatgrundstück nun 24 Bäume vorgesehen sind. Die Abweichungen sind allerdings ohne wesentlichen Einfluß auf die bisherige Gesamtbilanzierung, so dass das Gutachten nicht überarbeitet worden ist.

### 6.1 Bewertung der Schutzgüter

#### **Boden und Wasserhaushalt**

Das Filter- und Puffervermögen des Bodens gegen Schadstoffe ist wegen des sandigen Substrats gering. Die potenzielle Grundwassergefährdung ist somit hoch, zumal sich ergiebige Grundwasservorkommen im nahen Untergrund befinden. Versickerungsvermögen und Grundwasserneubildungsrate sind wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens hoch. Es kommen keine naturschutzfachlich hervorzuhebenden Bodentypen vor.

Die Fläche stellt einen mittleren bis guten Produktionsstandort für die Landwirtschaft dar.

#### **Klima**

Wegen des geringen Wasservorrats im Boden trocknet die Fläche im Sommer schnell aus und die Vegetation hat nur eine geringe Transpirationsleistung. Daher ist das Vermögen zur Dämpfung des Tagesgangs der Lufttemperatur gering und die Fläche erhitzt sich bei Einstrahlung stark. Es besteht folglich nur eine geringe Funktion zur Bildung von Frisch- und Kaltluft. Funktionen als Frisch- und Kaltluftleitbahn sind nicht vorhanden.

#### **Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Die Ackerflur südlich von Friedrichstal besitzt wegen ihrer Strukturarmut eine geringe landschaftliche Eigenart und eine unterdurchschnittliche Erholungsfunktion. Der Ortsrand (Schulgelände) ist durch einige Bäume mäßig in die Landschaft eingebunden.

#### **Pflanzenwelt**

Im Gebiet kommen einige bemerkenswerte Arten vor, die ihren Verbreitungsschwerpunkt in Baden-Württemberg in den Sandgebieten der Oberrheinebene haben. Sie wachsen am Rande des Roggenfeldes, am Wegrand sowie zerstreut in der Ruderalfläche. Der größte Teil der Ackerfläche ist allerdings wegen intensiver Nutzung artenarm. Die Flora der Ruderalfläche ist durch Einsaat einer Gras/Kräutermischung verfälscht. Die Wiesenfläche ist blütenarm und teilweise eutrophiert.

Insgesamt hat das Gebiet im Hinblick auf die Pflanzenwelt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

**Tierwelt**

Von einer geringen Bedeutung ist wegen der Strukturarmut des Gebiets für die Vogelwelt auszugehen. Für die Insektenwelt ist wegen der geringen Blütenvielfalt eine geringe bis mittlere Bedeutung anzusetzen.

**Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Enge Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt: Der sandige Boden besitzt ein hohes Infiltrationsvermögen jedoch eine geringe Filter- und Pufferkapazität gegen Schadstoffe. Dies führt zu einer hohen Grundwasserneubildungsrate bei gleichzeitig hoher potenzieller Grundwassergefährdung.

Wichtige Wechselwirkungen bestehen zwischen Boden und Pflanzenwelt: Der Boden verfügt über ein geringes Nährstoffadsorptionsvermögen und eine geringe Wasserspeicherkapazität. Hierdurch können sich düngempfindliche sowie an zeitweilige Trockenheit angepasste Pflanzenarten ansiedeln, die in unserer intensiv genutzten Kulturlandschaft vielfach zurückgedrängt wurden.

**Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und den Menschen****Baubedingte Auswirkungen**

Durch Baulärm und Schadstoffemissionen während der Bauphase kommt es zu Störungen von Mensch und Natur, die durch die Verwendung emissionsarmer Maschinen in Grenzen gehalten werden können.

**Anlagebedingte Auswirkungen**

Da der größte Teil des Planungsgebiets für bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird, ist insgesamt von einer hohen Eingriffsintensität in Bezug auf die Schutzgüter auszugehen. Dies betrifft insbesondere den Verlust von Boden mit hohem Infiltrationsvermögen (Grundwasserneubildung) und als fruchtbarer Standort für die Landwirtschaft. Wegen des geringen Filter- und Puffervermögens des Bodens besteht außerdem eine hohe potenzielle Grundwassergefährdung. In bezug auf die übrigen Schutzgüter ist wegen deren eingeschränkter Wertigkeit trotz der hohen Eingriffsintensität keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch Autoverkehr (Zulieferer, Besucher) entstehen Lärm- und Abgasemissionen. Andererseits wird die Versorgung der Bevölkerung vor Ort verbessert und Anfahrtswege für den Einkauf verkürzt, was wiederum zur Entlastung von Lärm- und Abgasen führt.

## 6.2 Grünordnerische Maßnahmen

### 6.2.1 Minimierungsmaßnahmen

#### **Minimierung der Bodenversiegelung**

Maßnahme: Die Parkfläche des Marktes wird mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. VM-Pflaster) versehen, der die „Richtlinien für die Herstellung und Güteüberwachung von wasserdurchlässigem Pflaster aus haufwerkporigem Beton“ erfüllt (Versickerungsrate von mindestens 300 Litern pro Sekunde und Hektar).

Ziel: Erhaltung der Grundwasserneubildung.

#### **Erhaltung von Wiesenvegetation am Ostrand des Gebiets**

Maßnahme: Auf der Verkehrsbegleitfläche am Ostrand des Gebiets wird Wiesenvegetation erhalten. Auf eine Melioration der Fläche durch Einsaat, Bepflanzung oder Düngung sollte verzichtet werden. Günstig wäre ein mindestens dreimaliger Schnitt mit Abtransport des Mähguts, da sich hierdurch typische Arten von Sandgebieten halten/etablieren können.

Ziel: Erhaltung von Wiesenvegetation mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

#### **Sicherung von Bodenaushub**

Maßnahme: Beim Abtrag von Boden ist der humushaltige Oberboden vom Unterboden zu trennen. Vor einer Deponierung sind andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse) zu prüfen.

Ziel: sinnvolle Verwertung von Bodenaushub, Vermeidung sekundärer Folgen der Planung durch Flächeninanspruchnahme für Deponierung.

### 6.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

#### **Pflanzung von Bäumen**

Maßnahme: Die Parkfläche im Süden des Planungsgebiets wird durch Baumpflanzungen (mindestens 19 Bäume; Hochstämme) eingegrünt. Eine Auswahl geeigneter Baumarten gibt die Tabelle unter Anlage 2 dieser Begründung. Soweit Bäume des Straßenbegleitgrüns im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen (Verlegung des Radwegs, Zufahrten), sind in entsprechendem Umfang Neupflanzungen auf der Fläche vorzunehmen. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird die Verwendung von Kirsche (*Prunus avium*) empfohlen.

Ziel: Minderung ungünstiger mikroklimatischer Veränderungen durch Beschattung und Verdunstung; optische Aufwertung.

#### **Schaffung von Extensivstandorten**

Maßnahme: Grünflächen am Rand der Parkfläche und auf der Gebäuderückseite sollten möglichst als extensive Rasen angelegt und bewirtschaftet werden. Auf eine Bodenmelioration sollte verzichtet werden. Eine initiale Begrünung mit einem Park-

platzrasen (Trockenlagen) ist möglich, günstiger wäre jedoch das Zulassen einer spontanen Begrünung.

Ziel: Erhaltung geeigneter Wuchsorte für typische Pflanzenarten der Sandgebiete des Oberrheins, wie sie im Planungsgebiet vorkommen.

### Flächenbilanz vor- und nach der Bebauung

Biotoptyp / Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	
	vor Bebauung	nach Bebauung
Acker	3.520	-
Ruderalvegetation	1.970	-
Fettwiese mittlerer Standorte	380	320
Öffentliche Verkehrsfläche	260	320
Gebäudefläche	-	1.850
Baum- und sonstige Grünrabatte	-	620
Parkfläche mit wasserdurchlässigem Belag	-	3.020
<b>Summe</b>	<b>6.130</b>	<b>6.130</b>

### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen des Eingriffs den vorgesehenen Maßnahmen zu dessen Minimierung und Ausgleich schutzgutbezogen gegenübergestellt.

Auswirkungen des Eingriffs	Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Fazit
<b>Boden</b> Verlust von Boden mit geringer Filter- und Pufferfunktion durch Überbauung	Erhaltung von Filter- und Pufferfunktion des überbauten Bodens durch Verwendung von wasserdurchlässigem Belag auf der Parkfläche	---	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Wasserhaushalt</b> Eingriff in den Wasserhaushalt durch Überbauung von Boden mit hoher Bedeutung als Versickerungsfläche (Grundwasserneubildung)	Erhaltung des größten Teils der Versickerungsfläche durch Verwendung von wasserdurchlässigem Belag auf der Parkfläche	----	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Klima</b> Beseitigung von Acker- und Ruderalfläche mit geringer klimatischer Ausgleichsfunktion	---	Begrünung der Parkfläche mit mindestens 19 hochstämmigen Bäumen	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Landschaftsbild</b> Veränderung des defizitären Landschaftsbilds durch Gebäude und Nebenanlagen	Erhaltung von Bäumen im Verkehrsbegleitgrün am Ostrand des Gebiets soweit als möglich	Begrünung der Parkfläche mit mindestens 19 hochstämmigen Bäumen Nachpflanzung von Bäumen im Verkehrsbegleitgrün am Ostrand des Gebiets soweit nach Verlust erforderlich	keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Auswirkungen des Eingriffs	Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Fazit
Pflanzen- und Tierwelt Verlust von Acker- und Ruderalfläche als gering- bis mittelwertiger Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt	weitgehende Erhaltung von Wiesenvegetation im Verkehrsbe- gleitgrün am Ostrand des Ge- biets	Schaffung von Extensiv- standorten auf Grünflä- chen	keine verblei- benden erheb- lichen Beein- trächtigungen

## 7 Umweltverträglichkeit

Die Anwendbarkeit des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat die Stadt Stutensee mit folgendem Ergebnis geprüft:

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt gemäß Anlage 1 UVP Nr. 18.6.2 in Betracht bei „... Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs i.S.d. § 11 (3) Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschoßfläche von ... 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm...“

Das Vorhaben umfaßt eine überbaute Fläche von ca. 1.763 qm. Eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Relevanz wird somit erforderlich. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Klima und Landschaften
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG wesentlich betroffen sind. Die Kriterien der Anlage 2 beziehen sich

1. auf die Merkmale des Vorhabens
2. den Standort des Vorhabens und
3. die Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 7.1 Allgemeine Vorprüfung hinsichtlich UVP-Relevanz

Die Vorprüfung hinsichtlich UVP-Relevanz baut auf den Ergebnissen der Bestandsbewertung sowie der Bewertung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf.

### 7.2 Einzelbewertung hinsichtlich Schutzgütern und Mensch

Die Vorprüfung hinsichtlich UVP-Relevanz baut auf den Ergebnissen der Bestandsbewertung sowie der Bewertung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf.

### **Boden**

Durch die Planung wird in Boden eingegriffen, der nur ein geringes Filter- und Puffervermögen gegen Schadstoffe besitzt und somit die Grundwasservorkommen im Gebiet nur bedingt schützt. Da der Betrieb jedoch nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, besteht kein erhöhtes Grundwassergefährdungspotenzial. Andererseits muss bei der derzeitigen Nutzung eines Teils der Fläche als Acker mit dem Eintrag von Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Rückständen ins Grundwasser gerechnet werden. Als landwirtschaftlicher Produktionsstandort weist der Boden eine mittlere bis gute Eignung auf. Die Fläche ist insofern verzichtbar, als dass die moderne Landwirtschaft hohe Produktionsüberschüsse erzielt.

### **Hydrologie**

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Rückhalt von Oberflächenwasser) hat das Planungsgebiet eine wichtige Funktion. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden durch Verwendung von wasserdurchlässigem Belag auf der Parkfläche soweit minimiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Der Betrieb geht nicht mit wassergefährdenden Stoffen um, es besteht daher kein erhöhtes Grundwassergefährdungspotenzial.

### **Klima**

Durch den Eingriff sind keine wichtigen Klimafunktionen betroffen. Die mikroklimatische Situation ist schon beim Status quo eher ungünstig. Durch die Flächenversiegelung werden die Ausgleichsfunktionen weiter reduziert. Die Eingrünung der Parkfläche mildert die Eingriffsfolgen ab.

### **Landschaftsbild**

Der Eingriff erfolgt in einen Bereich mit defizitärem Landschaftsbild (strukturarme Ackerlandschaft). Durch Begrünung der Parkfläche mit Bäumen sowie durch Erhaltung und Ersatz der straßenbegleitenden Baumreihe wird eine erhebliche nachteilige Entwicklung vermieden.

### **Pflanzen- und Tierwelt**

Die Planung führt zum Verlust von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt. Die Ackerlandschaft südlich von Friedrichstal ist in ihrer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt insgesamt als defizitär zu beurteilen. Der Lebensraumverlust hat somit keine erheblichen negativen Folgen für das ökologische Wirkungsgefüge.

### **Mensch**

Die Fläche hat wegen ihres defizitären Landschaftsbilds keine wichtigen Funktionen als Erholungsraum. Durch die Anlage entstehen gewisse Lärm- und Abgasemissionen, die jedoch nicht als erheblich einzustufen sind. Der Markt verbessert andererseits die Versorgungssituation im Ort und verkürzt die Anfahrtswege für Einkäufe. Dies führt wiederum zur Reduktion von Lärm- und Abgasen.

### 7.3 Zusammenfassende Bewertung

Bei der allgemeinen Vorprüfung der Planung auf UVP-Relevanz wurden in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sowie in Bezug auf den Menschen keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

## 8 Schallschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange ist im September 2002 ein Gutachten durch das Ing.- Büro für Verkehrswesen Dr. Koehler, Leutwein und Partner GbR erstellt worden. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt an der Wallonenstraße" in Stutensee, Stadtteil Friedrichstal, wurde unter Berücksichtigung des durch Fahrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück des Verbrauchermarkts entstehenden Gewerbelärms sowie unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms auf der Wallonenstraße eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der TA-Lärm sowie der 16. BImSchV für die angrenzende vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung beurteilt.

Durch die Fahrgeräusche, die auf dem Betriebsgrundstück durch das Verkehrsaufkommen zum Kundenparkplatz bzw. auf dem Ein- und Ausfahrtsbereich sowie der Anlieferung einschließlich der Rangiergeräusche entstehen, werden die in der TA-Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte an allen umgebenden Gebäuden um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Die Berechnung der Immissionspegel aus Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen ergab für die vorhandene Wohnbebauung östlich des Einkaufsmarktes im Analysefall Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Ein Vergleich mit den Immissionspegeln, die entstehen, wenn zu der bisherigen Belastung die Verkehrserzeugung des Einkaufsmarktes und der Erschließung Friedrichstal einberechnet wird, ergab jedoch keine Erhöhung der Immissionspegel um mindestens 3 dB(A), wie dies als Kriterium für unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen bzw. für Lärmschutzmaßnahmen in der TA-Lärm bzw. der 16. BImSchV vorgegeben ist, da erst die Erhöhung der Lautstärke um über 3 dB(A) vom menschlichen Gehör wahrnehmbar ist.

Es ist festzuhalten, dass keine schallschutzrechtlichen Belange dem Bebauungsplan "Verbrauchermarkt an der Wallonenstraße" entgegenstehen.

Für die Anlieferung wurde grundsätzlich davon ausgegangen, dass sie aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nur im Tageszeitraum stattfinden darf. Diese Einschränkung der Anlieferungszeiten soll planrechtlich gesichert werden.

## 9 Luftschadstoffimmissionen

### Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit dem VHB-Plan "Lebensmittelmarkt an der Wallonenstraße" in der Stadt Stutensee-Friedrichstal sind Aussagen über die Auswirkungen der durch die Nutzungsänderungen auftretenden zusätzlichen Verkehrsmengen und durch den Parkplatzbetrieb am geplanten Lebensmittelmarkt auf die Luftschadstoffbelastungen in benachbarten Wohnbereichen erforderlich.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme gibt eine Einschätzung der zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen auf der Grundlage von Immissionsberechnungen für den Planfall mit dem Modell PROKAS (Beschreibung siehe [http://www.lohmeyer.de/modelle/prokas\\_detail.htm](http://www.lohmeyer.de/modelle/prokas_detail.htm)). Die Beurteilung der ermittelten Immissionen erfolgt im Hinblick auf aktuelle Beurteilungswerte (22. und 23. BImSchV). Die für die Beurteilung ausgewählten Untersuchungspunkte (benachbarte Wohnbebauung) werden unten vorgestellt.

### Grundlagen

Der angenommene Planfall ist definiert durch die Verkehrsprognose 2015 "Variante mit neuem Wohngebiet und Einkaufsmarkt - mit einem Anschluss Wallonenstraße" des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner. Es wurden die folgenden Verkehrsdaten für die Verkehre zum und vom geplanten Lebensmittelmarkt angesetzt:

zusätzliches Verkehrsaufkommen 2 300 KFZ/24h  
davon je 50 % Richtung Norden und Richtung Süden  
Parkplatz mit 110 Stellplätzen  
1 Fahrbewegung / Stellplatz je Stunde  
Nutzung zwischen 6 Uhr und 22 Uhr

Die Emissionen wurden mit Hilfe des vom Umweltbundesamt herausgegebenen "Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs HBEFA Version 1.2" berechnet. Zur Ermittlung der Immissionen im Untersuchungsgebiet werden die Emissionen des Verkehrs auf den umliegenden Straßen und die Emissionen der PKW auf dem geplanten Parkplatz des Lebensmittelmarktes berechnet. Da für PM10 (Feinstaubpartikel, nach novellierter 22. BImSchV zu betrachten) auf Grund fehlender Grenzwerte bislang kein Handlungsbedarf gesehen wurde, liegen über die PM10-Emissionen bzw. Emissionsfaktoren erst wenige Informationen vor. Diese sind zurzeit Forschungsgegenstand. Zur Quantifizierung von Abrieb und Aufwirbelung wird das PM10-Emissionsmodell entsprechend Lohmeyer (2001) angesetzt.

Die Lage des geplanten Parkplatzes, der umliegenden Straßen und der bestehenden, benachbarten Wohnbebauung wurden einem Lageplan im Maßstab 1:1 000 entnommen. Die dem Parkplatz nächstgelegenen Wohnhäuser liegen nordöstlich in ca. 20 m Abstand. Nördlich des Marktgeländes liegt direkt angrenzend das Schulgelände der Grund- und Nachbarschaftshauptschule mit Werkrealschule. Für das an

den Lebensmittelmarkt angrenzende geplante Baugebiet wird lockere Bebauung angesetzt.

Für die Immissionsberechnungen wurde eine für das Rheintal repräsentative Ausbreitungsklassenstatistik verwendet. Die Hintergrundbelastung wurde basierend auf Messdaten der UMEG-Station Eggenstein wie folgt abgeschätzt:

NO<sub>2</sub>: 25 µg/m<sup>3</sup> Jahresmittel und 60 µg/m<sup>3</sup> 98-Perzentilwert  
Ruß: 3 µg/m<sup>3</sup> Jahresmittel  
PM10: 20 µg/m<sup>3</sup> Jahresmittel  
Benzol: 1.2 µg/m<sup>3</sup> Jahresmittel.

### Ergebnisse

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für die Untersuchungspunkte in der Nachbarschaft des Marktgeländes zeigen, dass an keinem der beurteilungsrelevanten Untersuchungspunkte (bestehende Wohnbebauung und Schulgelände) Überschreitungen der Grenzwerte nach 22. BImSchV und der Prüfwerte nach 23. BImSchV auftreten.

Die bezogen auf die Grenz- und Prüfwerte höchsten Immissionskonzentrationen werden für die Jahresmittelwerte für NO<sub>2</sub>, PM10 und für Benzol festgestellt.

Der Grenzwert für NO<sub>2</sub>-Immissionen von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel wird im oben definierten Planfall jedoch deutlich unterschritten (Immissionen an bestehender Wohnbebauung und auf dem Schulgelände kleiner als 28 µg/m<sup>3</sup>).

Der Grenzwert für PM10-Immissionen von 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel wird im oben definierten Planfall ebenfalls deutlich unterschritten (Immissionen an bestehender Wohnbebauung und auf dem Schulgelände kleiner als 22 µg/m<sup>3</sup>). Der PM10-Grenzwert für die maximalen 24-Stundenmittelwerte wird ebenfalls unterschritten.

Die höchsten Benzolimmissionen (maximal 2.4 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) werden an den bestehenden Gebäuden östlich des Verbrauchermarktes auf der gegenüberliegenden Seite der Wallonenstraße festgestellt. Der Grenzwert für Benzolimmissionen von 5 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel wird damit deutlich unterschritten. An den übrigen Untersuchungspunkten nördlich des Marktgeländes sind die Benzolimmissionen deutlich geringer und unterschreiten 2 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel.

Südlich und westlich des geplanten Parkplatzes treten höhere Immissionen auf als am höchstbelasteten Gebäude östlich der Wallonenstraße. Unter den o.a. Randbedingungen (lockere Bebauung im geplanten Baugebiet) werden die Immissionen die Grenzwerte deutlich unterschreiten. Unter dem Vorsorgeaspekt wird empfohlen, südlich und westlich des Parkplatzes Wohnbebauung zu vermeiden oder nicht unmittelbar angrenzend zu bauen.

### Fazit

Die festgestellten Immissionen unterschreiten die relevanten Beurteilungswerte (Grenz- bzw. Prüfwerte 22. BImSchV und 23. BImSchV) an bestehender Wohnbebauung und auf dem Schulgelände deutlich. Aus lufthygienischer Sicht bestehen da-

her, bezogen auf die geltenden Grenz- und Prüfwerte, gegen die Planung und deren verkehrsbedingten Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung der benachbarten, bestehenden Wohnbebauung keine Einwände. Bezüglich der geplanten Bebauung südlich und westlich des Parkplatzes können nur allgemeine Aussagen getroffen werden (s.o.). Bei dichter Blockbebauung nahe des Parkplatzes wären weitergehende Berechnungen notwendig, um Aussagen über die Luftschadstoffbelastung im geplanten Wohngebiet geben zu können.

## **10 Städtebauliche Konzeption**

### **10.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen**

Die Ortseingangssituation und der umgebende Landschaftsbezug sind wesentliche Parameter der vorliegenden Planung. Ziel ist es, ein klar strukturiertes städtebauliches Erscheinungsbild und eine angemessene Eingrünung des Vorhabens umzusetzen.

### **10.2 Ökologie und Ausgleich**

Gemäß § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitpläne oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ definiert, daß ein Eingriff gegeben ist, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Grünordnungsplan hat in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz den erforderlichen Kompensationsumfang ermittelt und ein Ausgleichskonzept vorgeschlagen. Der aktuelle Planungstand des Vorhaben- und Erschliessungsplans weicht gegenüber dem Stand, auf welchen sich das Grünordnungsgutachten bezieht, in geringfügigem Umfang ab, indem sich die durch den Verbrauchermarkt überbauten Gebäudeflächen von ca. 1.850 qm auf 1.763 qm verringert haben und indem anstelle der bislang geplanten 19 Baumstellungen auf dem Privatgrundstück nun 24 Bäume vorgesehen sind. Die Abweichungen sind allerdings ohne wesentlichen Einfluß auf die bisherige Gesamtbilanzierung, so dass das Gutachten nicht überarbeitet worden ist.

Im Grundsatz ist die Stadt Stutensee der Auffassung, daß die gutachterlich vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 (5) Nr. 4 BauGB zu fördern. Allerdings können die gutachterlichen Vorschläge nicht vollständig übernommen werden:

Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen in Folge der Eingriffe verbleiben. Dies gilt gemäß der gutachterlichen Aussage allerdings nur unter der Prämisse einer Versickerung der gesamten Parkplatzflä-

che (inklusive Fahrgassen) und / oder der Versickerung des Dachflächenwassers. Geschieht dies nicht, verbleibt nach gutachterlicher Bewertung ein erhebliches Ausgleichs-Defizit bezüglich der Grundwasserneubildung.

Gemäß Gesetzeslage ist Niederschlagswasser von erstmals bebauten Grundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand umsetzbar ist.

Die Problematik der Versickerung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der Erschliessung und Entwicklung des gesamten Erschliessungsgebiets „Wohnen mit der Sonne“ nochmals aufgegriffen. Damit das Niederschlagswasser zu einem späteren Zeitpunkt zur Versickerung gebracht werden kann, sollten – soweit dies möglich ist – die technischen Voraussetzungen hierzu bereits bei der Realisierung des Bauvorhabens „Verbrauchermarkt“ geschaffen werden.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass bei entsprechendem Anfall von Niederschlagswasser aufgrund des Parkplatzgefälles ein geringer Teil des Wassers in die Grünflächen versickert.

Mit der Zielsetzung eines späteren Anschlusses an die Gesamtgebiets – Versickerung sieht die Stadt auch angesichts des vorliegenden, hohen Grundwasserstandes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Veranlassung, die Versickerung der Fahrgassen oder die Versickerung des Dachflächenwassers festzusetzen. Hierfür wären zusätzliche Grundstücksflächen in einer Größenordnung erforderlich, die die städtebauliche Konzeption des angrenzend geplanten Misch- und Wohngebiets „Friedrichstal Süd“ verringern müssten. Dies ist jedoch nicht Ziel der städtischen Vorgehensweise. Vielmehr soll die örtliche Versorgung über den Verbrauchermarkt – Standort zwar sichergestellt werden, allerdings nur mit einem hierfür angemessen minimierten Flächenbedarf. Sinnvoll ist vielmehr die spätere Anbindung an ein auf die gesamte Entwicklungsfläche bezogenes, schlüssiges Versickerungskonzept, wozu die technischen Grundvoraussetzungen im Rahmen des technisch Machbaren bereits jetzt vom Vorhabenträger geschaffen werden sollen.

Auch ist nach Auffassung der Stadt nicht davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen die Wiesenvegetation am Ostrand des Gebiets zu erhalten ist. Allerdings wird hier ein Grünstreifen neu angelegt und bepflanzt. Durch die gegenüber dem gutachterlichen Vorschlag (mind. 19 Bäume) in der VHB-Planung auf dem Parkplatz- und im Randbereich vorgesehene, erhöhte Anzahl an Baumpflanzungen (24 Bäume) sieht die Stadt Stutensee die gutachterliche Anregung zum Erhalt der Wiesenvegetation am Ostrand des Gebiets als kompensiert an.

Den für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Aufwand hat die Stadt Stutensee mit den weiteren Anforderungen des § 1 (5) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung:

§ 1 (5) Nr. 4 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 1 (5) Nr. 8 BauGB: Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Da die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarkts auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Nahversorgung darstellt (siehe hierzu auch Ziffer 4 der Begründung: „Raumordnerische Belange“), kommt die Stadt Stutensee in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 (5) Nr. 8 BauGB zu dem Ergebnis, daß der Vorhabenträger auch bei reduzierter Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen einen angemessenen und ausreichenden Beitrag zur Wahrung der ökologischen und landschaftspflegerischen Belange leistet. Das gutachterlich festgestellte, erhebliche Eingriffs-Ausgleichs-Defizit bei der Grundwasserneubildung wiegt nach Auffassung der Stadt Stutensee geringer als die nach Realisierung des geplanten Vorhabens zu erwartenden Positiv-Effekte, nämlich:

- Stärkung der Stadtteil-Versorgung
- Gewährleistung eines ausgewogenen und zukunftsorientierten Versorgungsgrads
- Reduzierung des Kaufkraftabflusses
- Voraussetzung zur Schaffung von ca. 30 Arbeitsplätzen

Entsprechend dieser Abwägung sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### **10.2.1 Minimierungsmaßnahmen**

##### **Minimierung der Bodenversiegelung**

Die Stellplatzflächen des Marktes sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. VM-Pflaster) zu versehen, der die „Richtlinien für die Herstellung und Güteüberwachung von wasserdurchlässigem Pflaster aus haufwerkporigem Beton“ erfüllt (Versickerungsrate von mindestens 300 Litern pro Sekunde und Hektar).

##### **Sicherung von Bodenaushub**

Beim Abtrag von Boden ist der humushaltige Oberboden vom Unterboden zu trennen. Vor einer Deponierung sind andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushub-börse) zu prüfen.

## 10.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

### Pflanzung von Bäumen

Die Parkplatzfläche ist durch Baumpflanzungen (mindestens 24 Bäume; Hochstämme) gemäß Tabelle unter Anlage 2 der Begründung einzugrünen. Soweit Bäume des Straßenbegleitgrüns im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen (Verlegung des Radwegs, Zufahrten), sind in entsprechendem Umfang Neupflanzungen auf der Fläche vorzunehmen. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird die Verwendung von Kirsche (*Prunus avium*) empfohlen.

### Schaffung von Extensivstandorten

Die Grünflächen am Rand der Parkfläche und auf der Gebäuderückseite sind als extensive Rasen anzulegen und zu bewirtschaften. Auf eine Bodenmelioration sollte verzichtet werden. Eine initiale Begrünung mit einem Parkplatzrasen (Trockenlagen) ist möglich, günstiger wäre jedoch das Zulassen einer spontanen Begrünung.

## 10.3 Verkehrserschließung

Kundenzufahrt und Anlieferung erfolgen über zwei getrennte Zu- und Abfahrten von der Wallonenstraße. An der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt bei Erschließung des Areals „Friedrichstal Süd“ ein Geh- und Radwegeanschluß in Richtung der bestehenden Ortslage.

Der entlang der Wallonenstrasse verlaufende Fuß- und Radweg mit Grünstreifen wird im Zuge der Erschließung begradigt- und künftig in südliche Richtung fortgesetzt.

## 10.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen örtlichen Netze. Der bestehende Abwasserkanal ist per Leitungsrecht zu sichern. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus der bestehenden 20 /0,4 kV-Ortsnetz-Station "Drosselweg" erfolgen. Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden (siehe hierzu den Übersichtsplan als Anlage zur Stellungnahme der EnBW im Rahmen der Planoffenlage).

# 11 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

## 11.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigen Nutzungen (Verbrauchermarkt mit Getränkeeinzelhandel, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen), die zulässigen Warensortimente sowie die maximal zulässigen Verkaufs- (1.200 qm) und Geschossflächen (1.850 qm) sind im Hinblick auf das geplante Vorhaben und zur Sicherung der raumordnerischen Belange abschliessend festgesetzt worden.

**11.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung zulässiger Trauf- und Firsthöhen wird einer angemessenen Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung am Übergang zum Landschafts- und Naturraum entsprochen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur abgestimmt.

Die nicht überbaubaren „Pflanzflächen“ sichern die gemäß Grünordnungsplan für Minimierungsmaßnahmen erforderliche Flächenverfügbarkeit.

**11.3 Immissionsschutz**

Die Begrenzung der Anlieferungszeiten auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr folgt den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung und ist vom Vorhabenträger schriftlich akzeptiert worden.

Die Begrenzung der nördlichen Zufahrt nur für Anliefer-, und der südlichen Zufahrt nur für Kundenverkehr unterstützt ergänzend die Immissionsverträglichkeit zum benachbarten Bestand.

**11.4 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechen dem von der Stadt Stutensee abwägend beschlossenen Umfang und sichern die angemessene ökologische und grünordnerische Einbindung des Vorhabens.

**12 Städtebauliche Kennwerte**

Grundstücksgröße ca.	5.420 qm
Überbaute Fläche ca.	1.763 qm

Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt ca.	748 qm
Nebennutzfläche Lebensmittelmarkt ca.	343 qm
Verkaufsfläche Getränkemarkt ca.	371 qm
Nebennutzfläche Getränkemarkt ca.	343 qm
Technik / Heizung ca.	25 qm
Mall ca.	58 qm
Backwaren ca.	35 qm
Windfang ca.	24 qm

Nettonutzfläche gesamt ca.	1.650 qm
----------------------------	----------

Leergut ca.	102 qm
-------------	--------

Anzahl Stellplätze	102 Stp
--------------------	---------

# B

## BEGRÜNDUNG

### 1 Planerfordernis

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zur Errichtung eines Verbrauchermarktes am Südrand des Stadtteils Friedrichstal gestellt. Die Stadt Stutensee hält die Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt an der Wallonenstrasse“ zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich und hat den Antrag positiv beschieden.

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes ist darüber hinaus die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO beschlossen worden.

### 2 Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen, Eingrünungen

Mit geeigneten Festsetzungen zur zulässigen Dachformen und Dachneigung sowie zur Gestaltung von Einfriedungen, Werbeanlagen und zur Eingrünung von Abfallsammelbehältern wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte stadtgestalterische Maßstab für das Plangebiet gesichert.

### 3 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden.

Nach Auffassung der Stadt Stutensee führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen.