

Stand: 22.05.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS**

Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld / Aldi, 1. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Raumordnung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	11
5.	PLANUNGSKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	13
6.3	Technische Infrastruktur	13
6.4	Immissionsschutz	14
6.5	Umweltbelange	14
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	16
8.	KENNZEICHNUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VERMERKE	17
8.1	Freileitungsschutzstreifen und Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210	17
9.	AUSWIRKUNGEN	17
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
10.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	18
10.1	Bodenordnung	18
10.2	Entschädigungen	18
10.3	Erschließung	18
11.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	18
12.	RECHTSGRUNDLAGEN	18

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Firma Aldi hat im Plangebiet im Jahr 1994 ein Zentralauslieferungslager errichtet. Zu diesem Zweck wurde seinerzeit der Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld / Aldi“ aufgestellt.

Nunmehr bestehen Erweiterungsabsichten der Firma Aldi für dieses Zentralauslieferungslager. Geplant ist eine Erweiterung Richtung Norden. Geplant ist hier die Errichtung eines Hochregallagers. Der Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld / Aldi“ schreibt bisher eine Bauhöhe vom maximal 12 m vor. Um ein modernes Hochregallagersystem und ein fortschrittliches Logistiklager mit der entsprechenden Leistungsfähigkeit verwirklichen zu können, wird die Änderung der maximalen Gebäudehöhe für den gesamten Änderungsbereich auf 28 m vorgesehen. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen dem Betrieb an diesem Standort weitere Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

Mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mittel-Lachenfeld / Aldi“ kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Es ist daher eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Mahlberg am südwestlichen Ortsrand und ist bereits bebaut. Für den Planbereich existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die neu zu überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 9.000 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 13.07.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Lachenfeld/Aldi“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.11.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.11.2015 wurde vom 07.12.2015 bis zum 15.01.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.11.2015 bekannt gemacht und durch einen Aushang an der Informationssäule auf dem Rathausplatz und im Aushangkasten bei der Ortsverwaltung Orschweier vom 27.11.2015 – 04.12.2015.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.03.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.11.2015 aufgefordert.

Begründung

Der erneute Bebauungsplanentwurf wurde am 20.03.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.01.2017 wurde vom 10.04.2017 bis zum 10.05.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 24.03.2017 bekannt gemacht und durch Aushang an o.g. Stelle im Zeitraum 24.03.2017 – 31.03.2017 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.03.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.01.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um ein bereits bebautes Gewerbegrundstück den aktuellen Anforderungen entsprechend ausnutzen zu können.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 19,4 ha (193.522 m²). Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 6,5 ha (65.908 m²).

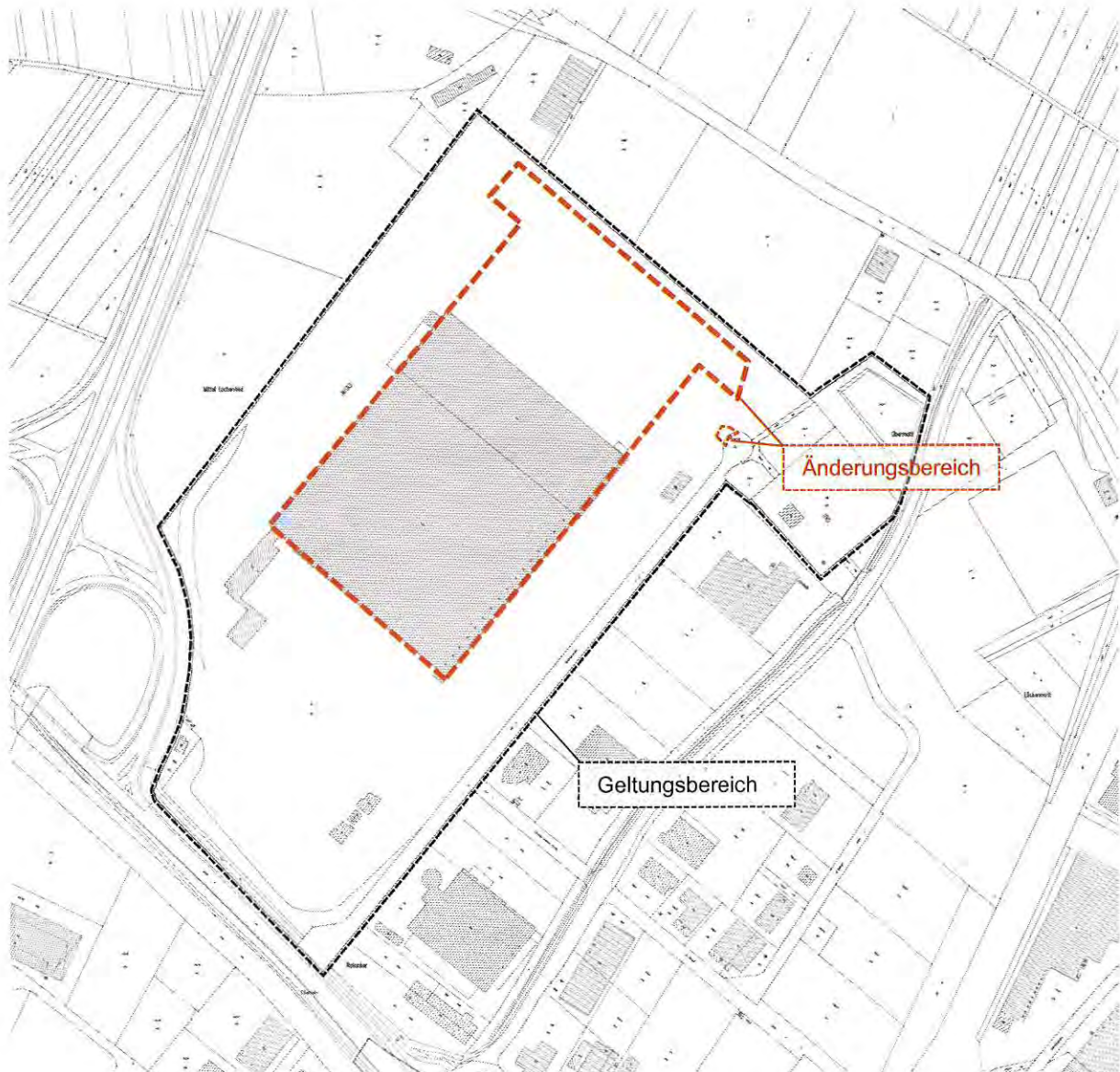


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittel-Lachenfeld/Aldi“ mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rot)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittel-Lachenfeld /Aldi“. Dieser wird punktuell geändert.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Mittel-Lachenfeld“ der Stadt Mahlberg und ist bereits mit dem Zentrallager der Firma Aldi bebaut.

Östlich des Plangebiets befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Nach Norden schließt das Industrie- und Gewerbegebiet „Feldstraße“ an.

Begründung

Die Autobahn A 5 verläuft etwa 100 m westlich des Plangebiets, die Anschlussstelle Ettenheim befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebiets. Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße 103.

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation in den öffentlichen Straßen zum Abwasserverbandskanal. Dieser Hauptsammler des Abwasserzweckverbands quert das Plangebiet.

Anfallendes Regenwasser wird in den „Rotackergraben“ als Vorfluter eingeleitet. Zusätzlich wurde im Plangebiet zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ein Öko-teich realisiert. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen wird vor einer Einleitung in den „Rotackergraben“ gereinigt.

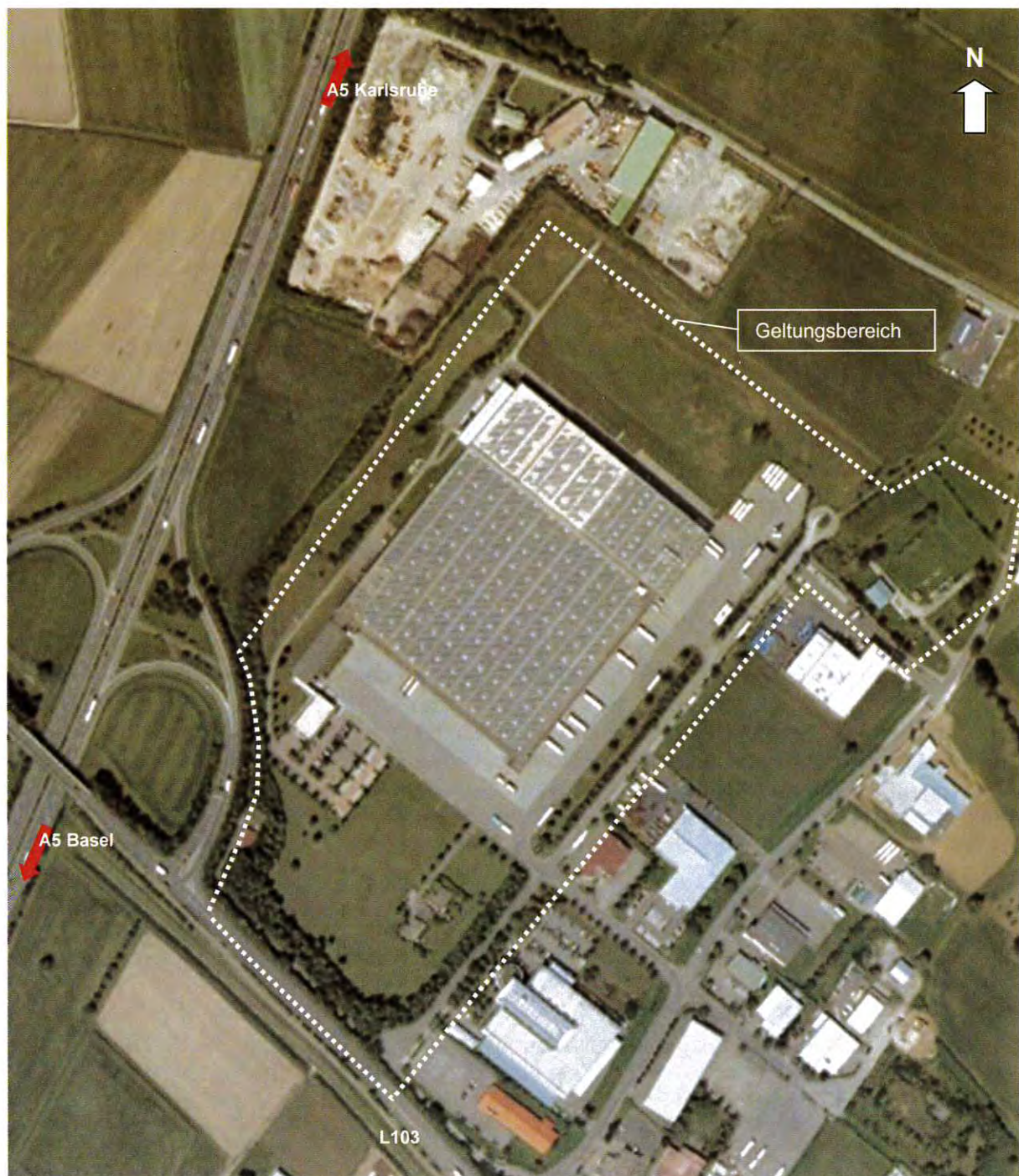


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereich schematische Darstellung)

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Besitz der Firma ALDI GmbH & Co. KG - Zentrale Mahlberg Supermärkte und Einkaufsmärkte, Rotackerstr. 19, 77972 Mahlberg in Baden.

3.2.3 Topografie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist weitgehend eben.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich sind Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Altstandort "EV-Tankanlage beim ALDI-Zentrallager", Rotackerstraße 19-51, Flst.- Nr. 674, Obj.- Nr. 06863

Die Eigenverbrauchstankanlage wurde von 1993 bis 1997 betrieben.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen der "Fortschreibung der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" bei einer Bewertung am 17. November 2016 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweinsniveau "BN 1", hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "OU = Orientierende Erkundung" eingestuft.

Die Einstufung in „Orientierende Erkundung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Die Fläche ist bereits versiegelt und teilweise durch eine Lagerhalle überbaut.

Hinweise:

Bei der Errichtung des Hochregallagers wird die Bodenbelastung der Altlastenverdachtsfläche im Baugenehmigungsverfahren mittels Bodenproben nachzuweisen sein.

Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen. Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

3.2.5 Gewässer

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Brunnen „Kaiserswald“ der Stadtwerke Lahr. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

3.2.6 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Errichtung eines Hochregallagers ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abbildung 3: Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld/Aldi“, rechtsverbindlich seit dem 07.07.1998

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld/Aldi“ in der Fassung vom 07.07.1998 wird geändert.

Geändert werden folgende Punkte:

- Die Fläche des Sondergebiets und die Baugrenze werden um 30 m nach Norden erweitert und die bisherige Festsetzung von privater Verkehrsfläche bzw. private Grünfläche in Sondergebiet geändert.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für den gesamten Bereich des Sondergebiets von 12,00 m auf 28,00 m erhöht.
- Die private Verkehrsfläche am nördlichen Rand wird bis auf 5 m an die nördliche Grenze verschoben (vorher: private Grünfläche).
- Zur „Rotackerstraße“ wird eine zusätzliche Zufahrt festgesetzt.

4.2 Raumordnung



Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich südwestlich der Stadtmitte des Siedlungsbereichs der Stadt Mahlberg.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der nachrichtlich übernommen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe oder Wohnen“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit vereinfachter Darstellung des Geltungsbereichs

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist für den Planbereich Sonderbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist bereits Sondergebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Zentralauslieferungslager der Firma Aldi besteht seit dem Jahr 1994 im Plangebiet. Nunmehr soll dieses Lager flächenmäßig nach Norden erweitert werden. Gleichzeitig ist die Errichtung eines Hochregallagers beabsichtigt. Um ein modernes Hochregallagersystem und ein fortschrittliches Logistiklager mit der entsprechenden Leistungsfähigkeit verwirklichen zu können, ist die Erhöhung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 28,00 m erforderlich. Dadurch ist eine optimierte Nutzung der vorhandenen gewerblich genutzten Fläche bei möglichst geringer Versiegelung möglich.

Bedingt durch die Erweiterung nach Norden sind auch für den Güterverkehr auf dem Betriebsgelände sowie für das Be- und Entladen der LKW (Rampen) die notwendigen Voraussetzungen durch eine entsprechende Verbreiterung der privaten Verkehrsflächen um 30 m Richtung Nordosten zu schaffen. Die private Grünfläche verringert sich dadurch von bisher 25 m auf 5 m. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Mittel-Lachenfeld /Aldi“ war diese private Grünfläche nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt.

- Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbebetriebs durch flächen- und höhenmäßige Erweiterung.
- Erhalten von Arbeitsplätzen durch Erweiterung eines Gewerbebetriebs.

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld /Aldi“ geändert.

Änderungen im Überblick

- Zeichnerische Änderung ① Grundstücke Flst.-Nr. 2505/7 und 2505/16
Private Verkehrsfläche, private Grünfläche ► Sondergebiet
Private Grünfläche ► Private Verkehrsfläche
- Zeichnerische Änderung ② Grundstücke Flst.-Nr. 2505/7 und 2505/16
Private Grünfläche ► Zufahrt von Rotackerstraße
- Textliche Änderung ③ Grundstücke Flst.-Nr. 2505/7 und 2505/16
Sondergebiet H=12,00 m ► Sondergebiet H=28,00 m

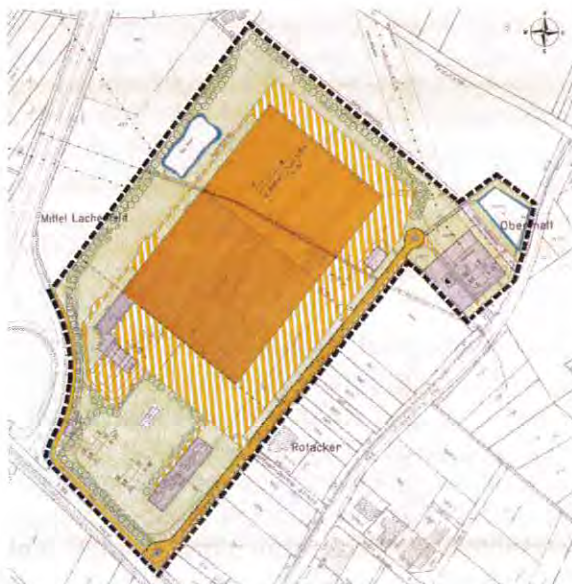


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld/Aldi“

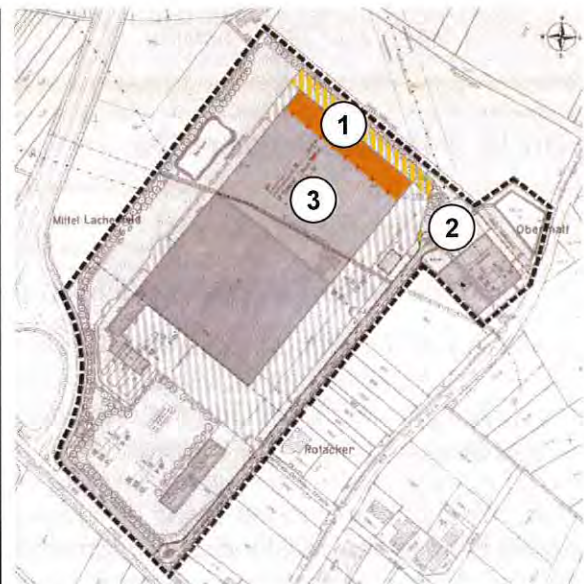


Abbildung 7: 1. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Lachenfeld“

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt bzw. Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet wird in der Nutzung auf ein Zentrallieferungslager der Firma ALDI (§ 11 Abs. 2 BauNVO) beschränkt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1997 die Grundfläche und die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

	Bebauungsplan	1. Änderung
Zahl der Vollgeschosse	III	III
Grundfläche (GR)	55.000 m ²	61.000 m ²
Max. Höhe	12,00 m	28,00 m
Bauweise	b	b
Dachneigung	0 - 20°	0 - 20°

Im Mittelpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes steht die betriebsnotwendige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen in einem eindeutig in der Planzeichnung definierten und begrenzten Bereich. Die Festsetzungen ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die seitens der Fa. Aldi bereits konkret geplante Bebauung.

Eine Verschattung schutzbedürftiger Nutzungen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und Dachneigung) entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1997 und wurden unverändert übernommen.

6.1.3 Weitere Festsetzungen

Alle weiteren Bestimmungen, Auflagen und Festsetzungen wie z. B. zur Bauweise, Ausgleichsflächen und besonders zum Leitungsrecht bleiben von der 1. Änderung unverändert.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Um betriebliche Abläufe weiter optimieren zu können, ist eine weitere Zufahrt von der „Rotackerstraße“ auf das Betriebsgelände im nordöstlichen Bereich erforderlich. Mit dieser dritten Ausfahrt wird den Andienung des Zentralauslieferungslagers bei einem weiteren Aus- oder Umbau so flexibel wie möglich gestaltet.

6.3 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Medienleitungen müssen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst oder erweitert werden. Insbesondere die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand.

Im Änderungsbereich beim Wendehammer werden Mittelspannungskabel tangiert. Der Bestand dieser Leitungen ist zu sichern.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, zumal durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erfolgt.

6.5 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Mahlberg im westlichen Bereich des Ortsteiles Orschweier. Es ist bereits mit dem Zentralauslieferungslager der Firma Aldi bebaut, welches nun erweitert und die Zuwegung angepasst werden soll. Die Erweiterungsflächen sind derzeit unbebaut und sind durch eine Wiesenfläche bzw. Grünstrukturen geprägt.

Das Gebiet wird südlich von der Landesstraße 103 begrenzt. Westlich verläuft die Autobahn 5. Erschlossen wird es über die östlich verlaufende Rotackerstraße.

Die Wiese besteht aus einer artenarmen Mehrschnittwiese. Nördlich wird der Erweiterungsbereich von einer Böschung eingerahmt. Diese ist mit einzelnen Gehölzen bewachsen und weist im Unterwuchs ebenfalls Wiesenfläche auf. Des Weiteren sind kleinere Gebüsche und ein markanter Einzelbaum in den relevanten Bereichen miteingeschlossen.

Das Umfeld ist stark von weiteren Gewerbeflächen überformt. Das weitere Umfeld ist durch Bebauung sowie Grün- und Ackerflächen charakterisiert.



Abbildung 8: Erweiterungsflächen in Blickrichtung Nord-West

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die Menschen in unmittelbarer Nähe (Störwirkungen durch Lärm) sind hinsichtlich des Standortes in einem Gewerbegebiet sowie der vergleichsweise geringen Rauminanspruchnahme von geringer Bedeutung. Erhöhte Störwirkungen durch Lärm sind lediglich während der Bauphase möglich. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als gering einzustufen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen

Abgesehen von der Erweiterung des bestehenden Zentralauslieferungslagers der Firma Aldi und die Anpassung der Zuwegung werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor.

Auf den relevanten Flächen bestehen derzeit eine Mehrschnittwiese, Gehölzstrukturen und kleinere Gebüsch. Insgesamt sind diese von einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung.

Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Aspekte Wasser und Landschaftsbild zu erwarten.

Begründung

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch eine offensichtlich frühere Aufschüttung bereits beeinträchtigt, wodurch die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gemindert werden.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet stellen derzeit eine Offenlandfläche dar. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt jedoch, dass dem Standort keine besondere lokalklimatische Funktion zukommt und die bestehende Luftqualität auch nach Umsetzung der Maßnahme verschlechtert wird. Somit sind auch für das Schutzgut Klima und Luft keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung geht hervor, dass keine europarechtlich geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet zu erwarten sind. Der Bestandserhebung zufolge lässt die Ausprägung der vorhandenen Habitatstrukturen keine potenziellen Brutreviere im Gebiet vermuten. Die im Umfeld bestehenden potenziellen Brut- und Jagdreviere bleiben auch nach Umsetzung der geplanten Maßnahme in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurde festgesetzt, die Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Als Empfehlung gilt auf die potenziell vorkommenden besonders geschützten (Eichhörnchen) und streng geschützten (Zauneidechse) Arten stets Rücksicht zu nehmen und ein Ausweichen der Tiere jederzeit sicherzustellen.

Werden diese Vorgaben beachtet, so können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abst. 5 BNatSchG für alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die Europäischen Vogelarten und für die nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung eines solchen Gebietes.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Fazit

Insgesamt sind durch die Erstellung des Bebauungsplanes „Mittel-Lachenfeld/Aldi, 1. Änderung“ keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 wurden daher bereits in den Bebauungsplan von 1997 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Gegenstand war die Gestaltung von Dächern, Garagen/Stellplätze, Einfriedungen und Befestigung der Grundstücksflächen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1997.

8. Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

8.1 Freileitungsschutzstreifen und Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung gelten für Wohngebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen.

Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchgang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigung größer 15°	3,0 m
bei Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis einschließlich 15°	5,0 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7.

Der Planer muss bei Bauvorhaben, die von Schutzstreifen berührt werden, bereits im Planungsstadium die Badenwerk AG informieren. Für die jeweilige Gebäudeplanung wird dann die zulässige Bauhöhe (Meter über NN) ermittelt.

Bei Gehölzpflanzungen sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst wegen der Leitungsnähe Rückschnitte erforderlich, um den Mindestabstand gemäß DIN VDE 0210 von 2,5 m einzuhalten.

Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich des Mastes, bezogen auf das Mastgewerk, im Abstand von 6,0 m von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.

Das Mastfundament darf nicht mit Erdreich überdeckt werden. Ansonsten wird auf Kosten des Veranlassers das Mastfundament entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlage geändert.

Bei Gehölzpflanzungen im Mastbereich sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Im Endwuchs der Gehölze muss zu den Stahlteilen mindestens noch ein Abstand von 1,0 m vorhanden sein. Damit werden Korrosionsschäden durch ständige Nässe infolge schlechter Durchführung vermieden.

9. Auswirkungen

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine höhere Ausnutzung des Sondergebiets ermöglicht. Insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m auf 28,00 m ergeben sich starke Veränderungen des Landschaftsbilds. Aufgrund der Vorprägung der näheren gewerblich genutzten Umgebung, insbesondere durch das Industriegebiet „DYN A5“ mit dem Pellets-Werk, ist diese Auswirkung jedoch vertretbar. Hinzu kommt, dass durch die Anhebung der Gebäudehöhe eine weitere Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

10.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

10.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

10.3 Erschließung

Das Baugrundstück ist bereits erschlossen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Stadt Mahlberg für die entstehenden Planungskosten aufkommen. Die Planungskosten gehen damit zu Lasten des Haushalts.

12. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Mahlberg, 25. Juli 2017

Benz, Bürgermeister

Lauf, 22.05.2017 Kr/Jä

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser