

## GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDELSMÄRKTE DURLACHER WEG 2“

## BEGRÜNDUNG

**JULI 2007**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsplan 2002	6
4.2 Regionaler Raumordnungsplan	6
4.3 Flächennutzungsplan	7
<b>5. Bisheriges Baurecht</b>	<b>7</b>
<b>6. Planung</b>	<b>9</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	10
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.5 Verkehr	11
6.5.1 Verkehrserschließung	11
6.5.2 Verkehrsaufkommen	11
6.5.3 Stellplätze	12
6.5 Lärmschutz	12
6.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	12
6.7 Ver- und Entsorgung	13
<b>7. Auswirkungen auf den Einzelhandel</b>	<b>14</b>
7.1 Beschreibung des Vorhabens	14
7.2 Räumlicher Einzugsbereich	14
7.3 Bestehende Einzelhandelssituation im räumlichen Einzugsbereich	15
7.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Linkenheim-Hochstetten	15
7.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden	15
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>16</b>

<b>9. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
9.1 Beschreibung des Vorhabens	16
9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	17
9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	19
9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
9.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	20
9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
9.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	21
9.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	21
9.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
<b>10. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>23</b>
10.1 Zielsetzung der Planung	23
10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	23
10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	24
10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	24

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Linkenheim südlich der Teilortsumgehung im Übergangsbereich zu den Wohnsiedlungsflächen von Linkenheim. Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ende des Durlacher Wegs auf dessen westlichen Seite. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Teilortsumgehung Linkenheim.

Östlich und südlich angrenzend an den Standort folgen unmittelbar Wohnbauflächen. Richtung Norden ist eine weitere Wohnbauentwicklung geplant. Richtung Westen folgen zwei weitere Einzelhandelsgrundstücke.

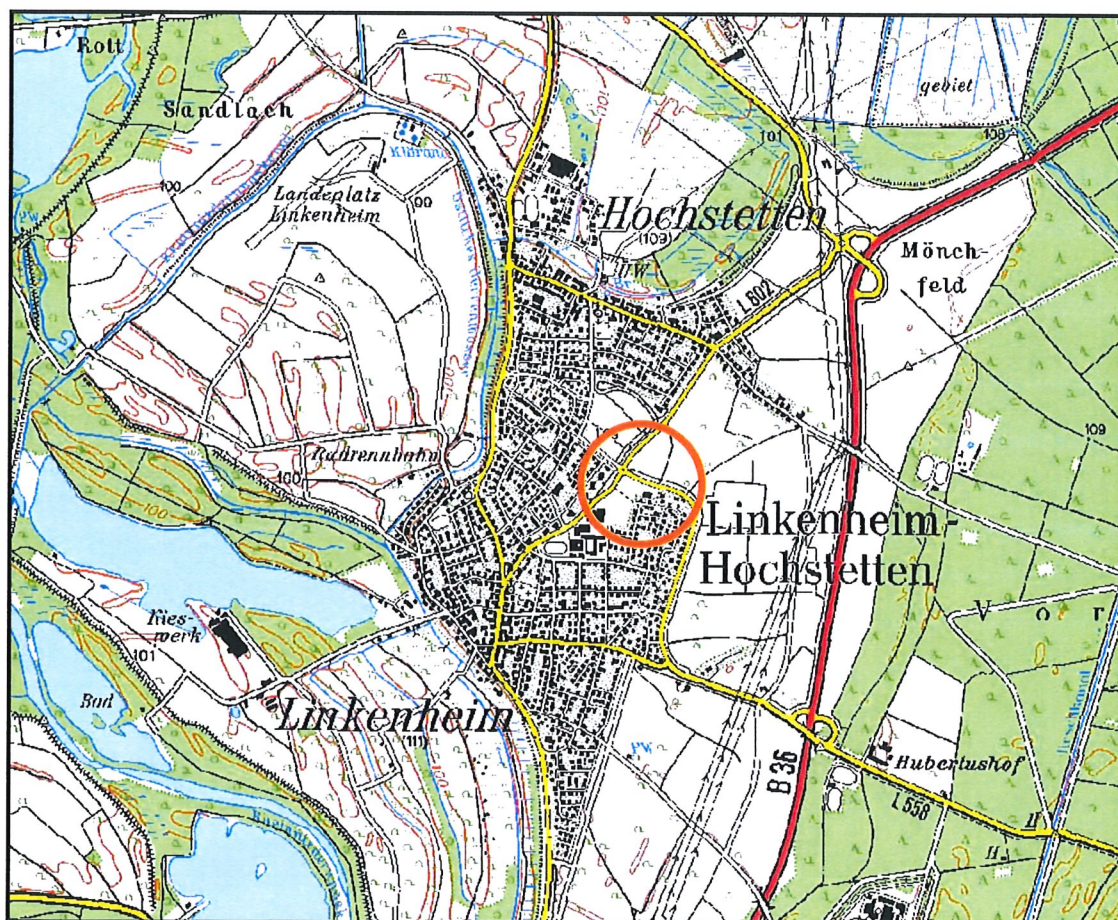


Abb. 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Teilortsumgehung Nord-Ost
- im Osten: durch den Durlacher Weg
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 7744/7, 7744/8,



7744/9, 7744/10, 7744/11 und 7744/12

- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3235/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7744 und 7744/1.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Fa. ALDI betreibt auf den Flurstücken 7744 und 7744/1, Durlacher Weg 2, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt weist derzeit eine Stellplatzanlage mit 177 Stellplätzen auf. Die Stellplatzanlage ist in der bestehenden Größe überdimensioniert.

Die Fa. ALDI strebt daher eine Ergänzungsnutzung auf ihrem Grundstück an. Entsprechend der bestehenden Versorgungssituation in Linkenheim-Hochstetten besteht noch Bedarf für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts. Daher soll östlich des ALDI-Markts ein weiteres Einzelhandelsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 810 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von ca. 630 m<sup>2</sup> für einen Drogeriemarkt entstehen.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlich der Bahn“ in der Fassung der 4. Änderung, insbesondere in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Größe der Gesamtverkaufsfläche. Die beabsichtigte Ergänzungsbauung kann nicht im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt werden. Vielmehr wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Änderung erfolgt in Form der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan überlagert.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Ungeachtet der rechtlichen Möglichkeit zum Verzicht auf eine Umweltprüfung ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Linkenheim-Hochstetten Bestandteil des **Verdichtungsraums** Karlsruhe. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

Die Planung entspricht angesichts der städtebaulich integrierten Lage und dem im Wesentlichen auf Linkenheim-Hochstetten beschränkten Einzugsgebiet den Zielsetzungen des LEP.

### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 ist Linkenheim-Hochstetten als Kleinzentrum dargestellt. Als Ziel ist formuliert, dass die zentralörtliche Ausstattung der Kleinzentren für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche zu sichern und weiter auszubauen ist.

Zur Einzelhandelsentwicklung werden folgende Zielaussagen getroffen:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in

Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.
- Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.
- Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich für sich genommen nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt. Allerdings ist die Agglomerationswirkung mit den benachbarten Einzelhandelsbetrieben zu beachten, so dass die raumordnerischen Zielsetzungen maßgebend werden.

Ein Angebot eines zeitgemäßen Drogeriemarkts ist für eine Gemeinde in der Größenordnung von Linkenheim-Hochstetten grundsätzlich geboten. Da bislang ein angemessenes Angebot vor Ort nicht vorhanden ist und der räumliche Einzugsbereich des geplanten Markts nicht in relevanter Weise über den zentralörtlichen Einzugsbereich von Linkenheim-Hochstetten hinausgeht, ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gewährleistet.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt das Planungsgebiet als Sonderbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **5. Bisheriges Baurecht**

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich der Bahn“ in der Fassung der 4. Änderung, die 2003 veröffentlicht wurde.

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m<sup>2</sup>. Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Lebensmittel und Getränke sowie die Ergänzungssortimente Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten sind wechselnde Sortimente ohne Beschränkung (Aktionswaren) auf einer Verkaufsfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig.
- Als Maß der baulichen Nutzung gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,6. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.
- Es ist offene Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge, festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche weist eine Größe von 73 m x 30 m auf.



Abb. 2: Auszug aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan



## **6. Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung zweigeteilt:

- Im Bereich der Fläche des bestehenden ALDI-Markts bleiben die bisherigen Festsetzungen unverändert. Zulässig ist demnach ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die zulässige Verkaufsfläche wird allerdings entsprechend des genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung einer geringfügigen Erweiterung aufgrund eines von ALDI geplanten Pfandraumes auf 970 m<sup>2</sup> erhöht. Ursache für die Differenz zu den bislang zulässigen 900 m<sup>2</sup> ist, dass bei der Genehmigung des vorhandenen Markts die Kassenzone und die Packzone noch nicht zur Verkaufsfläche gerechnet wurden. Dies ist aber nach aktueller Rechtssprechung zwingend. Mit der Änderung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich damit – abgesehen von der Ergänzung eines Pfandraums - keine Erhöhung der tatsächlichen Verkaufsfläche. Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Lebensmittel und Getränke sowie die Ergänzungssortimente Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten sind wechselnde Sortimente ohne Beschränkung (Aktionswaren) auf einer Verkaufsfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> zulässig.
- Für die neu vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m<sup>2</sup> gelassen. Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Drogeriewaren und Kosmetik. Weiterhin zulässig sind Ergänzungssortimente wie insbesondere Lebensmittel, Fotowaren, Bekleidung und Haushaltswaren.

Weiterhin zulässig sind die den Einzelhandelsgeschäften zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die genaue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zulässig, da in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt sind. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie insbesondere der maximalen Verkaufsfläche erfolgte auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags

sind zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Bereich des Planungsgebiets wird anstelle einer GRZ von 0,6 entsprechend des gegebenen Bestandes und der konkret vorliegenden Planung eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> für den bestehenden ALDI-Markt und von 850 m<sup>2</sup> für den geplanten Drogeriemarkt festgesetzt. Die zulässige Gebäudefläche wird damit gegenüber der ursprünglichen Planfassung deutlich reduziert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die bislang zulässige GRZ von 0,6 für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 %, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß können zugelassen werden.

Da die Stellplätze (künftig ca. 1.500 m<sup>2</sup> Fläche) wasserdurchlässig ausgebildet sind, sind diese nur bedingt auf die Versiegelung anzurechnen. Bei einem Ansatz eines effektiven Versiegelungsgrades von 70 % für die wasserdurchlässig ausgebildeten Stellplatzflächen ergibt sich eine Gesamt-GRZ von zu 79 %. Der bislang bereits zulässige Versiegelungsgrad von 0,8 wird damit nicht überschritten.

Die Regelungen zur Gebäudehöhe sowie zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich am Bestand bzw. an dem konkret geplanten Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den Bereich des bestehenden bzw. des geplanten Gebäudes begrenzt.

## **6.3 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen**

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur innerhalb der "Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit wird erreicht, dass entlang des Durlacher Wegs sowie der Teilortsumgehung die Stellplätze nicht bis unmittelbar an die Straßenkante heranrücken können. Zudem werden damit die bestehenden Freiflächen im Norden, Osten und Westen dauerhaft vor einer baulichen Nutzung geschützt.

## **6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine Anforderlichkeit für bauordnungsrechtliche Festsetzungen besteht mit Ausnahme der Regelung zur Dachform, die aus dem bisherigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes übernommen wurde, nicht. Die maßgebenden Aspekte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird.

## 6.5 Verkehr

### 6.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen und örtlichen Gegebenheiten unverändert. Dementsprechend entsteht auch für die Gemeinde kein Erschließungsaufwand. Das bestehende Erschließungsstraßennetz sowie der Ausbauzustand der Knotenpunkte ist für den vorhandenen wie auch für den künftig ergänzten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Planung sind nicht zu erwarten.

### 6.5.2 Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003), nach der die mittlere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Nutzungsart	Grundlage der Schätzung	Bezugsgröße	Summe	
			Stundenwert	Tag (Einzelwert * 16 h)
Discounter - aktuell	1,64 Bewegungen/h je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	970 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	159 Bewegungen/h	2.545 Bewegungen/Tag
Drogeriemarkt - geplant	1,05 Bewegungen/h je 10 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	630 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	66 Bewegungen/h	1.060 Bewegungen/Tag

Demnach ergibt sich für den Drogeriemarkt gerundet ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.060 Bewegungen/Tag bzw. von ca. 530 Kfz/Tag (Zu- und Abfahrt). Aufgrund der benachbart gelegenen Märkte ist für den Drogeriemarkt von einem erheblichen Teil an Verkehren auszugehen, die ergänzend die vorhandenen Einzelhandelsmärkte nutzen werden. Dieser Synergieeffekt kann auf mindestens 50 % des Verkehrsaufkommens abgeschätzt werden. Weiterhin kann vom bestehenden Verkehrsaufkommen der Teilortsumgehung Verkehr abgeschöpft werden, insbesondere Verkehr zu Drogeriemärkten in Nachbargemeinden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird daher ca. 200 Kfz/Tag nicht überschreiten. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des angrenzenden öffentlichen Verkehrsnetzes sowie der Anbindung daran ist gewährleistet.

Ein nächtliches Pkw-Verkehrsaufkommen ist bei Einzelhandelsgeschäften nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schwerverkehrs ist für den ALDI-Markt unverändert mit einem Lkw-

Aufkommen von maximal 3 Lkw pro Tag zu rechnen, da bei der Anlieferung unterschieden wird zwischen Frischware, Trockenware und Kühlware. Die Frischware wird täglich angeliefert, Trockenware und Kühlware je nach Bedarf. Für den Drogeriemarkt ist mit täglich einer Anlieferung zu rechnen.

### **6.5.3 Stellplätze**

Zurzeit sind vor dem bestehenden Markt ca. 177 Stellplätze angeordnet. Durch den geplanten Neubau reduziert sich die Stellplatzzahl auf ca. 132 Stellplätze.

Mit 132 Stellplätzen wird dem notwendigen Stellplatzbedarf gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze auch weiterhin Rechnung getragen.

## **6.5 Lärmschutz**

Zum Schutz der angrenzenden Nachbargrundstücke vor dem im Planungsgebiet entstehenden Gewerbelärm (insbesondere Lärm der an- und abfahrenden Fahrzeuge sowie Lieferverkehr) ist im Bestand entlang des Durlacher Wegs sowie der südlichen Grenze des Planungsgebiets eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Gelände vorhanden.

Durch die Neuerrichtung eines Gebäudes ergibt sich gegenüber den Wohngebäuden Durlacher Weg 3 und 5 eine verbesserte Abschirmung. Für das Gebäude Durlacher Weg 1 ergibt sich keine Veränderung.

Für die Gebäude am Dettenheimer Weg reduziert sich einerseits die potenzielle Belastung durch den Parkplatzverkehr. Zugleich kommt es zu einer Erhöhung aufgrund der Anlieferung des geplanten Drogeriemarkts.

Nachdem die Anlieferung nur im Tagzeitraum stattfinden wird und dies in dem zum Bebauungsplan zu schließenden Durchführungsvertrag fixiert wird, ist in der Summe gegenüber der heutigen Situation mit keiner nennenswerten negativen Veränderung der Immissionssituation zu rechnen.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch weiterhin – außerhalb der durch Gebäude geschützten Bereiche - eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets bzw. entlang des Durlacher Wegs vorhanden sein muss.

## **6.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird.



Wie in Kapitel 6.2 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber der bislang zulässigen Versiegelung keine Erhöhung des Versiegelungsgrads. Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 90 m<sup>2</sup>. Betroffen davon sind jedoch nur Flächen von geringer landespflegerischer Bedeutung.

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Baugrundstücke keine grünordnerischen Festsetzungen enthalten. Um auch ohne rechtliche Verpflichtung eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen sicherzustellen, sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Je 8 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen. Für die Baumscheiben ist eine Fläche von mindestens 2,00 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche zu erhalten.
- Der Grünstreifen entlang des Durlacher Wegs ist dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (2 x verpflanzte, Höhe 60 – 100 cm) zu bepflanzen.

Mit der Festsetzung, dass entlang des Durlacher Wegs eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen ist, wird Ersatz für den bestehenden Gehölzstreifen, der insbesondere in Hinblick auf das Siedlungsbild Bedeutung hat, sichergestellt.

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanaufstellung keine Änderungserfordernisse.

Für eine Versickerung des Niederschlagswassers stehen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung.

## 7. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Linkenheim-Hochstetten“, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg.

### 7.1 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit branchenüblichem Sortiment, d. h. einem Hauptsortiment aus Drogeriewaren und Kosmetikartikeln sowie Ergänzungssortimenten aus den Bereichen Lebensmittel, Fotowaren, Bekleidung und Haushaltswaren. Je nach Betreiber können weitere Randsortimente (z.B. DVD, CD) hinzukommen, die jedoch insgesamt nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche ausmachen werden.

### 7.2 Räumlicher Einzugsbereich

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets wurde durch die GMA anhand folgender Kriterien vorgenommen:

- projektrelevante Wettbewerbssituation in Linkenheim-Hochstetten und im Umland
- Verbundwirkungen mit den benachbart gelegenen Einzelhandelsmärkten
- Verkehrsbedingungen
- topographische Gegebenheiten im gesamten Untersuchungsgebiet
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei einem Drogeriefachmarkt sowie der bereits am Planstandort ansässigen Lebensmittelmärkte ausschließlich um Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente des kurzfristigen Bedarfs handelt, lässt sich für den geplanten Drogeriefachmarkt lediglich die Standortkommune als Kerneinzugsgebiet abgrenzen. In untergeordnetem Umfang können Umsatzanteile aus Dettenheim (insbesondere dem Ortsteil Liedolsheim) generiert werden.

<b>Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarkts in Linkenheim-Hochstetten</b>	
Zone I Linkenheim-Hochstetten	11.730 Einwohner
Zone II Dettenheim	6.6700 Einwohner
<b>Zonen I – II insgesamt</b>	<b>18.400 Einwohner</b>

Die sonstigen umliegenden Kommunen verfügen über eine ausreichend eigene Versorgung mit Drogeriewaren bzw. weisen eine Einkaufsorientierung auf andere Kommunen und das dortige Angebot im Drogeriewarenbereich auf.

### **7.3 Bestehende Einzelhandelssituation im räumlichen Einzugsbereich**

Im Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarkts besteht nur ein weiterer Drogeriemarkt in Linkenheim. Dieser Markt der Fa. Schlecker verfügt über eine Verkaufsfläche von unter 300 m<sup>2</sup>.

Weitere Anbieter von Drogeriewaren sind die benachbart gelegenen Märkte der Betreiber ALDI, REWE und LIDL sowie ein Tengelmann-Markt in der Rudolf-Diesel-Straße in Linkenheim. In Dettenheim führen die im Ortsteil Rußheim gelegenen Lebensmittelanbieter Edeka und Penny Drogeriewaren im Randsortiment.

### **7.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Linkenheim-Hochstetten**

Die bestehende Einzelhandelsansiedlung entlang der Teilortsumgehung in Linkenheim hat zwischenzeitlich die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs übernommen, nachdem die alten Ortskerne diese Funktion längst verloren haben. Mit der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarkts wird sich diese Funktion weiter stärken.

Für die alten Ortskerne von Linkenheim und Hochstetten ergeben sich durch die Planung aufgrund der bereits fehlenden Versorgungsfunktion keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen.

### **7.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden**

Gemäß den Berechnungen der GMA stammen etwa 74 % des prognostizierten Umsatzes aus der Standortgemeinde, ca. 220 % aus Dettenheim (insbesondere dem Ortsteil Liedolsheim). Von außerhalb stammen ca. 4-5 % in Form von Streuumsätzen.

Der räumliche Einzugsbereich des geplanten Drogeriemarkts beschränkt sich damit auf den raumordnerisch zugewiesenen Einzugsbereich des Kleinzentrums. Nachdem in Liedolsheim kein vergleichbares Angebot besteht und aufgrund der geringen Gemeindegröße nicht mit der Ansiedlung eines wirtschaftlich leistungsfähigen Drogeriemarktanbieters zu rechnen ist, ergeben sich weder nachteilige Auswirkungen auf den Bestand noch auf die Entwicklungsmöglichkeiten in Liedolsheim.

Sonstige Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

## 8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem geplanten Neubau eines Drogeriemarkts auf bisherigen Stellplatzflächen der Fa. ALDI

Hierzu wird als Art der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m<sup>2</sup> zugelassen. Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Drogeriewaren und Kosmetik sowie die Ergänzungssortimente Lebensmittel, Fotowaren, Bekleidung und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten werden sonstige Sortimente ohne Beschränkung auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Die zulässige Grundfläche wird mit 850 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der bestehende ALDI-Markt wird entsprechend seines Bestandes bzw. der bisherigen Festsetzungen festgesetzt.

Gegenüber der bisherigen Bestandsituation und der planungsrechtlich bislang zulässigen Situation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

	Bestand		Derzeitiges Baurecht		künftiges Baurecht	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudefläche	1.600 m <sup>2</sup>	20 %	4.720 m <sup>2</sup>	60 %	2.650 m <sup>2</sup>	34 %
Stellplätze	2.000 m <sup>2</sup>	25 %	s.u.	s.u.	1.500 m <sup>2</sup>	19 %
Zufahrten	3.010 m <sup>2</sup>	38 %	1.570 m <sup>2</sup>	20 %	2.530 m <sup>2</sup>	32 %
Unversiegelte Flächen	1.250 m <sup>2</sup>	16 %	1.570 m <sup>2</sup>	20 %	1.180 m <sup>2</sup>	15 %
Summe	7.860 m <sup>2</sup>	100 %	7.860 m <sup>2</sup>	100 %	7.860 m <sup>2</sup>	100 %

Maßgebend für den Umweltbericht sind die Veränderungen zwischen Bestand und künftigem Baurecht.





Abb. 3: Planung des Vorhabenträgers

## 9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Bebauungsplanung sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

### Naturschutz und Landschaftspflege

Im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass durch Naturschutz und Landschaftspflege die freie und die besiedelte Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln sind, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Weiterhin ist in § 11 Naturschutzgesetz geregelt, dass Eingriffe in Natur und

Landschaft nur zulässig sind, wenn unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist ausgeglichen werden können und wenn wesentliche Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge nicht entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine oder keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt, indem im Bebauungsplan gegenüber der heute planungsrechtlich zulässigen Situation keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 45b WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Nachdem das Grundstück bereits vor dem maßgebenden Datum bebaut war und durch die Planänderung keine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses erfolgt, finden die Zielsetzungen des Wasserrechts keinen Niederschlag im Bebauungsplan.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt im Bebauungsplan durch die Anordnung der Gebäude sowie durch die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Erhaltung einer Lärmschutzwand.

### **9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als eine durch die Stellplatzanlage eines Einzelhandelsmarkts genutzte Fläche mit einem Versiegelungsgrad von ca. 84 % dar. Die Grünflächen beschränken sich im Wesentlichen auf Rahmengrün, eine artenarme Wiesenfläche sowie auf Stellplatzbegrünungen.

Der Fläche kommt daher in ihrem heutigen Zustand keine nennenswerte Bedeutung in Hinblick auf ökologische Funktionen zu.

Am östlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich eine dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen eingegrünte Lärmschutzwand, die die angrenzende Wohnbebauung von den Emissionen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs abschirmt.

### **9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Die vorhandene Einzelhandelsnutzungen wird unverändert ausgeübt werden. Am derzeitigen Verkehrsaufkommen wird in seiner Größenordnung bestehen bleiben.

Die gegebenen Baurechte durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sind ausgeschöpft. Weitere Eingriffe in die bestehenden Grünflächen sind ohne Aufstellung des Bebauungsplans nicht zulässig.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 9.6 des Umweltberichts.

### **9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Grundstücksflächen im Planungsgebiet werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Je 8 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von

16-18 cm) zu pflanzen.

- Der Randgrünstreifen zum Durlacher Weg ist dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm) zu bepflanzen

Als Maßnahme zum Immissionsschutz ist entlang des Durlacher Wegs sowie südlich des Drogeriemarkts bis zum bestehenden ALDI-Markt eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu erhalten bzw. zu errichten. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird die Anlieferung des Drogeriemarkts auf den Tagzeitraum entsprechend TA Lärm (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) begrenzt.

## 9.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch	<p>Durch die Planumsetzung ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind aufgrund der zu erhaltenden Lärmschutzwand sowie der abschirmenden Wirkung des geplanten Gebäudes nicht zu erwarten.</p> <p>Gegebenenfalls entstehende zusätzlichen Verkehrs-Immissionen in Form von CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu befürchten sind.</p> <p>Geruchs- und Staubemissionen sind bei einer Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten.</p>
Boden	Durch den Bebauungsplan kann sich gegenüber dem Bestand die Versiegelung um ca. 90 m <sup>2</sup> erhöhen.
Wasser	Entsprechend der erhöhten Versiegelung kommt es zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung.
Klima	Da der Versiegelungsgrad im Wesentlichen unverändert bleibt, ergibt sich keine Verschlechterung bezüglich der Erwärmung des Plangebietes, zumal die Stellplatzflächen mit



	Bäumen überstellt werden.
Siedlungsbild	Durch den geplanten Neubau entfällt der bestehende Gehölzstreifen entlang des Durlacher Wegs. Dieser ist jedoch durch eine Neupflanzung wieder zu ersetzen.
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Von einer möglichen Mehrversiegelung sind nur Flächen ohne nennenswerte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

#### 9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort- oder Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant, da er bereits einen Markt auf der Fläche betreibt.

#### 9.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

#### 9.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Angesichts der gegebenen Konkretisierung der Planung des Vorhabenträgers bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Einzig die sich aus der Ergänzung eines weiteren Marktes ergebende Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann im Vorfeld nicht abschließend genau bestimmt werden.

#### 9.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nachdem durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, werden auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

#### 9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem geplanten Neubau eines Drogeriemarkts auf bisherigen Stellplatzflächen der Fa. ALDI

Hierzu wird als Art der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m<sup>2</sup> zugelassen. Als Sortimente werden die Hauptsortimente Drogeriewaren und Kosmetik sowie Ergänzungssortimente zugelassen. Der bestehende ALDI-Markt wird entsprechend seines Bestandes bzw. der bisherigen Festsetzungen festgesetzt.

Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits baulich genutzt ist. Die sich gegenüber dem heutigen Bestand ergebende weitergehende Versiegelung ist vor dem Hintergrund der bestehenden Versiegelung geringfügig. Von der Mehrversiegelung sind nur Flächen betroffen, die für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Klimahaushalt ohne nennenswerte Bedeutung sind.

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Durch diese Erhöhung der Verkehrsmengen ist jedoch in Hinblick auf Schall nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten schützenswerten Immissionsorte zu rechnen, da durch das geplante Gebäude die Stellplatzanlage besser gegenüber der Nachbarbebauung abgeschirmt wird. Zudem muss die vorhandene Lärmschutzwand erhalten bleiben. Nächtliche Anlieferungen werden für den Drogeriemarkt durch eine Regelung im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

Gegebenenfalls entstehende zusätzlichen Verkehrsimmissionen in Form von CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen ebenfalls nicht zu befürchten sind.

Linkenheim-Hochstetten, den 10.05.2007

  
(Johs)  
Bürgermeister

## **10. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

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

### **10.1 Zielsetzung der Planung**

Die Fa. ALDI betreibt auf den Flurstücken 7744 und 7744/1, Durlacher Weg 2, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt weist derzeit eine Stellplatzanlage mit 177 Stellplätzen auf. Die Stellplatzanlage ist in der bestehenden Größe überdimensioniert.

Die Fa. ALDI strebt daher eine Ergänzungsnutzung auf ihrem Grundstück an. Entsprechend der bestehenden Versorgungssituation in Linkenheim-Hochstetten besteht noch Bedarf für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts. Daher soll östlich des ALDI-Markts ein weiteres Einzelhandelsgebäude für einen Drogeriemarkt entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Planung geschaffen. Hierzu wird als Art der baulichen Nutzung ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m<sup>2</sup> zulässig. Der bestehende Markt wird entsprechend des Bestands planungsrechtlich abgesichert.

### **10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Nutzung einer bislang bereits durch Einzelhandel genutzten Fläche beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der bereits gegebenen Versiegelung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist für eine Sicherung der grünordnerischen Situation eine Mindestbegrünung des Planungsgebiets vorgesehen.


### 10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Nachbargemeinden gingen verschiedene Reaktionen ein, von denen jedoch keine gegen das Vorhaben sprach.

### 10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort- oder Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant, da er bereits einen Markt auf der Fläche betreibt.

Linkenheim-Hochstetten, den 26.07.2007

  
(Jörg)  
Bürgermeister