

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„BESTANDSSICHERUNG  
LEBENSMITTELMARKT BADSTRASSE“  
IN LAUDA-KÖNIGSHOFEN  
MAIN-TAUBER-KREIS**

Vorhabenträger: **JOCHEN TISCHER, BADSTRASSE 56, 97922 LAUDA-KÖNIGSHOFEN**

**BEGRÜNDUNG**

Stand 22.04./22.07.2013



**ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH**  
97941 Tauberbischofsheim      Untere Torstr. 21      Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70      info@ibu-gmbh.com  
76199 Karlsruhe      Fischerstr. 3      Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20      kontakt@ibu-ka.de

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Auftrag	4
1.3 Planbereich	4
1.4 Planunterlagen	4
1.5 Planungsstand	5
1.6 Rechtsgrundlagen / Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	5
<b>2. PLANUNGSZIELE</b>	<b>6</b>
<b>3. PLANBEREICH</b>	<b>6</b>
3.1 Beschreibung	6
3.2 geschützte gebiete und objekte	7
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
4.1 Einzelhandelserlass (allgemeine Kernaussagen)	7
4.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	9
4.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	9
<b>5. BELANGE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>10</b>
<b>6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010PLUS</b>	<b>11</b>
6.1 Allgemein	11
6.2 rechtswirksame / Künftige Darstellung	12
<b>7. BAURECHT</b>	<b>12</b>
7.1 Bestehendes Baurecht	12
7.2 Baurechtliches Erfordernis – Bebauungsplan der Innenentwicklung	12
<b>8. PLANUNG</b>	<b>14</b>
8.1 Standortalternativen	14
8.2 Schallschutz	14
8.3 Beschreibung des Planvorhabens	16
8.4 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	19
8.5 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	21
8.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen	21
<b>9. ÖKOLOGIE</b>	<b>22</b>
9.1 Grünordnungsplanung	22
9.2 Planung Photovoltaikanlage	23
<b>10. FLÄCHENBILANZ / DATEN</b>	<b>24</b>
10.1 Flächenbilanz	24
10.2 Verkaufsfläche	24
10.3 Verkaufssortimente	25
<b>11. BODENORDNUNG</b>	<b>25</b>

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 PLANUNGSANLASS

Herr Jochen Tischer ist Eigentümer und Betreiber von einem der ältesten Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Lauda. Der Lebensmittelmarkt in der Badstraße dient in erster Linie der Nahversorgung des südlichen Stadtgebiets von Lauda, im speziellen der fußläufigen Kundschaft aus den benachbarten Siedlungsbereichen und Schulen. Angeboten werden vor allem Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmittel.

Herr Jochen Tischer plant eine kundenorientierte Umstrukturierung im Markt bezüglich der Produkt- und Warenpräsentation und eine logistische Optimierung des innerbetrieblichen Warenflusses sowohl im Verkaufs- als auch im Lagerbereich. Des Weiteren ist im Zuge der Umstrukturierung ein Anbau im Bereich des jetzigen Eingangs geplant, in dem der bestehende Back-Shop und der Bereich der Leergutannahme verlagert werden sollen. Die Umstrukturierung und Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes in der Badstraße von ca. 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> soll in erster Linie der wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Bestandssicherung dienen. Eine Erweiterung der angebotenen Sortimente ist mit der geplanten Umstrukturierung und mit der baulichen Umgestaltung nicht vorgesehen.



Bild 1: Luftbild mit Darstellung des Planbereichs

Durch die geplanten betrieblichen Veränderungen des Lebensmittelmarktes in der Badstraße wird das zentralörtliche Versorgungssystem gestärkt, die verbrauchernahe Versorgung des Stadtgebietes sichergestellt und die Nutzungsvielfalt sowie die damit vorhandene Lebendigkeit dieser innerstädtischen Lage erhalten.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der betroffenen Grundstücke erforderlich, da seitens der Unteren Baurechtsbehörde eine Genehmigung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes für eine Umstrukturierung des Lebensmittelmarktes verbunden mit dem geplanten Anbau verwehrt wird. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll somit zum einen eine baurechtliche Grundlage für die geplanten baulichen Veränderungen geschaffen und dadurch ein weiterer wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmittelmarktes gewährleistet werden.

Nach dem Kenntnisstand der Stadtverwaltung und des Vorhabenträgers beträgt die Verkaufsfläche 980 m<sup>2</sup> entsprechend der ursprünglichen rechtskräftigen Genehmigung; die momentane Verkaufsfläche im Lebensmittelmarkt weist eine Fläche von ca. 1.294 m<sup>2</sup> auf. Die Erhöhungen der Verkaufsfläche resultieren unter anderem aus den mehrmaligen marktspezifischen Veränderungen und Umgestaltungen innerhalb des Lebensmittelmarktes, die im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte durchgeführt wurden. Mit Schaffung des Baurechts soll in diesem Hinblick zum anderen eine planungsrechtliche Bestandssicherung für den Lebensmittelmarkt in der Badstraße erfolgen.

Aufgrund dieser Tatsache ist Herr Jochen Tischer an die Stadt Lauda-Königshofen herangetreten mit dem Ziel die Lebensmittelnahversorgung im Stadtgebiet von Lauda planungsrechtlich zu sichern und die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Veränderungen zu schaffen.

Für das geplante Vorhaben ist daher ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Jochen Tischer als Vorhabenträger).

## 1.2 AUFTRAG

Herr Jochen Tischer hat der **ibu** – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH aus Tauberbischofsheim den Auftrag erteilt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße“ zu erstellen.

## 1.3 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebiets „Lebensmittelmarkt Badstraße“ umfasst die bereits beanspruchten Grundstücke Fl.St.Nrn. 9227 und 9229 des vorhandenen Edeka-Marktes Tischer in der Badstraße im südlichen Stadtgebiet von Lauda zzgl. eines 2,0 Meter breiten Streifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 9225, der durch den Vorhabenträger erworben wird – siehe Planzeichnung.

## 1.4 PLANUNTERLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße“ besteht aus:

- ⊕ Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 250 mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B)
- ⊕ Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1 : 250 (Teil C)
- ⊕ Begründung
- ⊕ Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm vom 18.03.2013, erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, 90449 Nürnberg

## 1.5 PLANUNGSSTAND

Endgültige Fassung (Stand 22.04./22.07.2013) mit Ausarbeitung der Planzeichnungen und Darstellung der planerischen Inhalte in der vorliegenden Begründung.

## 1.6 RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße“ basiert u.a. auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen, Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen:

<b>Baugesetzbuch BauGB</b>	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
<b>Baunutzungsverordnung BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
<b>Planzeichenverordnung PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
<b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73).
<b>Landesentwicklungsplan LEP</b>	Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg, verkündet am 20. August 2002.
<b>Einzelhandelserlass</b>	Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21. Februar 2001 (Az.: 6-2500.4/7)
<b>Regionalplan Heilbronn-Franken</b>	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken mit Genehmigung vom 27. Juni 2006.
<b>Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, Nürnberg</b>	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm vom 18.03.2013
<b>Stadt Lauda-Königshofen</b>	aktueller FNP / Bebauungsplan „Zwischen der Bad- und der Bergstraße“
<b>Jochen Tischer, Lauda</b>	Allgemeine Informationen zum Bauvorhaben
<b>Edeka, Rottendorf</b>	Pläne / Unterlagen geplanter Anbau
<b>Belectric GmbH, Kolitzheim</b>	Pläne / Unterlagen geplante Überdachung / Einhausung der Kundenparkplätze

## 2. PLANUNGSZIELE

Folgende Planungsziele werden für die Bauleitplanung formuliert:

- ⊕ Planungsrechtliche Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes in der Badstraße.
- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umstrukturierung und geplanten baulichen Veränderungen des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie für eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit im Zuge von künftigen Marktanpassungen.
- ⊕ Ausgestaltung der Festsetzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben.
- ⊕ Schutz der benachbarten Wohngebiete durch potentielle Lärmimmissionen ausgehend von den PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, den Ladetätigkeiten bei der Warenanlieferung und dem Betrieb technischer Anlagen.

## 3. PLANBEREICH

### 3.1 BESCHREIBUNG

Der Planbereich liegt im südlichen Siedlungsbereich von Lauda erreichbar über die südlich liegende Badstraße. Im Osten und Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Norden ein öffentlicher Fußweg.

Die Badstraße stellt eine der Hauptverkehrsadern in Lauda dar und ist über weitere Hauptverkehrsstraßen an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden (Bundesstraße B290, Landesstraße L511, Kreisstraße K2832).

Im unmittelbaren Umfeld des Lebensmittelmarktes befinden sich alte und neuere Wohnbauflächen, das Schulzentrum und das Freibad der Stadt Lauda sowie gewerbliche Einrichtungen.

Der Lebensmittelmarkt stellt einen eingeschossigen Baukörper mit Flachdach dar und umfasst eine Grundfläche von 1.745 m<sup>2</sup>. Der Kundenzugang befindet sich an der östlichen Seite des Gebäudes, die Warenanlieferung an der südlichen Gebäudeseite. Auf dem Flachdach befinden sich zwei zurückversetzte Penthouse-Wohnungen, die im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO kein Vollgeschoss darstellt. Die Penthouse-Wohnungen sind mit einem Satteldach versehen. Der Zugang zu den Penthouse-Wohnungen erfolgt über eine Treppenanlage auf der Nordseite des Gebäudes.

Südlich und östlich des Lebensmittelmarkts befinden sich die Kundenparkplätze und deren Zufahrten. Die Warenanlieferung erfolgt über die Parkplatzzufahrt im Süden. Diese privaten Verkehrsflächen weisen eine Asphaltoberfläche auf.

Nahezu der komplette Planbereich ist durch den eingeschossigen Baukörper des Lebensmittelmarktes und durch die Parkplätze mit ihren Zufahrten versiegelt. Lediglich in den Randbereichen zu den Grundstücken mit den Flurstücknummern 9225 und 9234, zur Badstraße sowie im Bereich des jetzigen Zugangs sind schmale Grünstreifen (Rasenflächen, teilweise durchsetzt mit Büschen und Sträuchern) vorhanden.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von **4.442 m<sup>2</sup>** auf und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern

- ⊕ 9227 mit einer Grundfläche von 782 m<sup>2</sup> und
- ⊕ 9229 mit einer Grundfläche von 3.626 m<sup>2</sup>
- ⊕ Teilbereich aus 9225 (Grunderwerb) mit einer Teilfläche von 34 m<sup>2</sup>





Bild 2: Südlicher Teil des Planbereichs / Lebensmittelmarktes mit Blick in Richtung Nordosten - Ladezone



Bild 3: Eingangsbereich auf der Ostseite des Lebensmittelmarktes – Zugang über Fußgängerrampe



Bild 4: Südlicher Teil des Planbereichs / Zufahrtbereich von der Badstraße

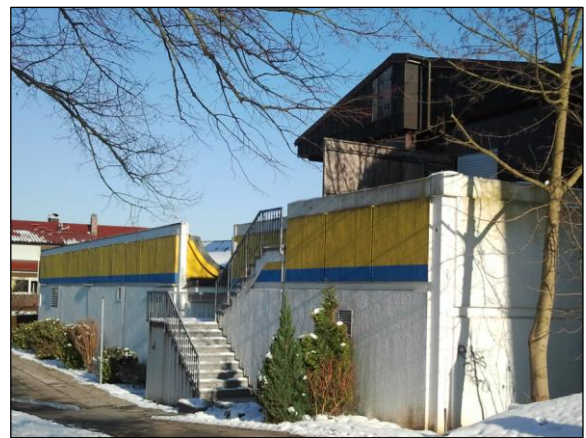


Bild 5: Nordseite des Lebensmittelmarktes – Zugang zur Penthouse-Wohnung über Treppenanlage

Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 9227 und 9229 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers Jochen Tischer, Badstraße 56, 97922 Lauda-Königshofen. Ein 2,0 Meter breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 9225 wird durch den Vorhabenträger erworben. Abstimmungen zum Grunderwerb mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 9225 wurden bereits durchgeführt.

### 3.2 GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Tauberäue“. *Hinweis: Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 sind zu beachten.*

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind im und unmittelbar angrenzend an den Planbereich nicht vorhanden.

Auf den Flächen des Plangebiets oder daran angrenzend sind zudem keine Natura 2000- und Ramsar-Gebiete ausgewiesen.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 EINZELHANDELSERLASS (ALLGEMEINE KERNAUSSAGEN)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art

unterscheiden, sind geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Struktur nachhaltig und bei falscher Standortwahl nachteilig zu beeinflussen.

Aufgabe der Raumordnung ist es, Fehlentwicklungen nach Maßgabe der Erfordernisse der Raumordnung entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern. Dazu sind zunehmend Regionale Entwicklungskonzepte und gebietsbezogene Festlegungen der Regionalplanung einzusetzen, die eine vorausschauende und koordinierte Entwicklung der Einzelhandelsstandorte ermöglichen.

Der Einzelhandel ist eine tragende Säule der Stadtentwicklung und Stadterhaltung. Von besonderer Bedeutung sind dabei

- ⊕ die Belegung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren,
- ⊕ die Bündelung mit anderen zentralen Einrichtungen in den Stadt- und Ortszentren,
- ⊕ die Erhaltung und Entwicklung der Stadtgestalt,
- ⊕ die Attraktivität und Sicherheit des öffentlichen Raumes,
- ⊕ die Verkehrsverteilung (motorisierter Einkaufsverkehr, ÖPNV),
- ⊕ die soziale Integration,
- ⊕ die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Großflächigkeit beginnt, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet. Diese Grenze liegt etwa bei 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines Einzelhandelsbetriebs 1200 m<sup>2</sup> überschreitet. Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m<sup>2</sup> die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben kann:

- ⊕ schädliche Umwelteinwirkungen,
- ⊕ Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- ⊕ Auswirkungen auf den Verkehr,
- ⊕ Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung,
- ⊕ Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- ⊕ Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- ⊕ Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Bei Vorhaben mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen auszugehen, wenn der Antragsteller nicht eine atypische Fallgestaltung (Besonderheiten) nachweist. Besonderheiten auf der städtebaulichen Seite können beispielsweise darin bestehen, dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur, wenn ein etwa vorhandenes Zentrenkonzept oder die angestrebte Zentrenstruktur dadurch nicht gestört wird. Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskerns) zudem nicht beeinträchtigen.

Das Vorhaben darf des Weiteren die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinde nicht beeinträchtigen. Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) erweitert, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben.



Bei der raumordnerischen Überprüfung eines Vorhabens sind neben der vorstehenden Kernregelung und entsprechenden regionalplanerischen Konkretisierungen die weiteren im Einzelfall einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere die Grundsätze und Ziele im LEP und in den Regionalplänen mit heranzuziehen (zum Beispiel Regelungen des Umweltschutzes, des Städtebaus, des Verkehrs, des Natur- und Landschaftsschutzes). Bei der raumordnerischen Beurteilung von Erweiterungsvorhaben ist auf Warenangebot, Umfang und Auswirkungen des Gesamtbetriebs nach Erweiterung abzustellen.

Eine Erweiterung liegt bei einer Vergrößerung der Geschossfläche oder der Verkaufsfläche vor. Bei Erweiterungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit die Auswirkungen der gesamten Anlage zugrunde zu legen.

#### 4.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG 2002

Lauda-Königshofen gehört innerhalb der Region Franken zum Main-Tauber-Kreis. Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Lauda-Königshofen ein Unterzentrum und Teil der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim (- Ellwangen). Zum Mittelbereich Tauberbischofsheim gehören die Gemeinden Großrinderfeld, Grünsfeld, Königheim, Külsheim, Lauda-Königshofen, Tauberbischofsheim und Werbach. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis zählen zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Der Landesentwicklungsplan definiert u.a. als Ziel der Wirtschaftsentwicklung unter Punkt 3.3.7, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen und in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden

Durch die Ausweisung des Plangebietes „Lebensmittelmarkt Badstraße“ in Lauda werden die Ziele und Forderungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg beachtet.

#### 4.3 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

Lauda-Königshofen gilt entsprechend der Ausweisung im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Unterzentrum mit ergänzenden mittelzentralen Funktionen. In der Raumnutzungskarte wird die Innenstadt von Lauda (vornehmlich die Altstadt, ergänzt um einige Erweiterungen) gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. (Neben einem Lebensmittel-Discountmarkt in der Innenstadt wurde zusätzlich zur Innenstadt ein Gebiet östlich der Bahnlinie aufgenommen. Hier ist befindet sich bereits ein neues Einkaufszentrum in Betrieb).

Der Regionalplan definiert als Ziel (Z), dass innerhalb der zentralen Orte nach Plansatz 2.4.3.2.2 die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln sind. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls in diesen Vorranggebieten angesiedelt werden. In diesen Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind.

Unter Punkt 2.4.3.2.7 „Bestandsschutz bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe“ wird als Grundsatz (G) formuliert, dass bestehende Betriebe außerhalb der abgegrenzten Bereiche den rechtlichen Bestandsschutz haben und darüber hinaus nicht erweitert werden sollen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen soll bei diesen Betrieben möglichst vermieden werden, da die Standorte nicht in die abgestimmte Konzeption passen. Zusätzliche Verkaufsflächen an diesen Standorten sind daher nur im Rahmen der gesetzlich zulässigen Bestandssicherung zulässig. Diese regionalplanerische Zielsetzung dient vor allem dazu, bereits eingetretene Fehlentwicklungen nicht weiter zu verfestigen und für die zukünftige Entwicklung einheitliche raumordnerische Leitlinien zu schaffen.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die geplante Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsmarktes. Mit der Umstrukturierung sollen neue Raumkonzepte mit den entsprechenden Anforderungen durch Sortimentsumstellungen und Warenpräsentation realisiert werden. Desweiteren sollen einige Bereiche innerhalb des Marktes zeitgemäß gestaltet, verlagert und dadurch optimiert werden (Back-Shop, Leergutannahme, etc.). Eine Erweiterung der angebotenen Sortimente ist mit der geplanten baulichen Umgestaltung nicht vorgesehen.

Bei Nicht-Durchführung der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wäre ein weiterer wirtschaftlicher Betrieb des Marktes nicht möglich. Mit der Erweiterung bzw. Vergrößerung erhält der Lebensmittelmarkt eine kundenorientierte aber auch technische Anpassung an die momentane Marktsituation und somit auch eine Basis, die einen weiteren wirtschaftlichen Betrieb gewährleistet. Des Weiteren soll der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes in der südlichen Wohnlage von Lauda dienen.

Die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ steht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

## 5. BELANGE DER RAUMORDNUNG

Eine Konzentration von Einzelhandelsbetreibern verbunden mit größer werdenden Betriebsflächen und einer Intensivierung des Wettbewerbs bei einer stagnierenden Kaufkraft prägt die derzeitige Situation im Einzelhandel. Dies führt zu einem massiven Verdrängungswettbewerb, bei dem die Handelsketten den alt eingesessenen inhabergeführten Einzelhandel unter Druck setzen.

Vergrößerte Betriebsflächen entstehen oft an neuen Standorten an der Peripherie der Siedlungen, auf der grünen Wiese, an neuen, weder städtebaulich noch verkehrlich gut integrierten Standorten. Die Versorgungsfunktion der Innenstädte wird auf diese Weise ausgehöhlt. Gemischt genutzte Stadt- und Ortsbereiche verlieren ihre langjährig bewährte Funktion.

Ziel muss dabei in erster Linie die Sicherung der wohnortnahen, dezentralen Nahversorgung vor allem mit den Gütern des täglichen Bedarfs sein. Das kommt den Bedürfnissen einer immer älter werdenden Bevölkerung ebenso entgegen wie Familien mit Kindern. Integrierte Lagen des Einzelhandels sind zu erhalten und zu stärken, damit nicht immer größere Bevölkerungsteile zum Einkauf auf die Nutzung motorisierter Verkehrsmittel angewiesen sind und weite Wege zurücklegen müssen.

Der Lebensmittelmarkt in der Badstraße ist seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil und integrierter Baustein der Nahversorgung des südlichen Stadtgebietes in Lauda, im speziellen der fußläufigen Kundschaft aus den benachbarten Siedlungsbereichen und Schulen. Daher ist es eine der vordringlichsten Aufgaben der Stadtplanung, die Nutzungsvielfalt und die damit vorhandene Lebendigkeit in dieser innerstädtischen Wohnlage zu erhalten und diese weiter zu unterstützen. Durch die geplanten betrieblichen Veränderungen des Lebensmittelmarktes

in der Badstraße wird das zentralörtliche Versorgungssystem gestärkt und die verbraucher- nahe Versorgung im südlichen Stadtgebiet von Lauda sichergestellt.

Raumbedeutsame Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Lauda-Königshofen und deren Umland sind durch die geplante Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

Mit der planungsrechtlichen Bestandssicherung und der damit verbundenen wirtschaftlichen Stärkung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird zudem dem städtebaulichen Ziel der Stadt Lauda-Königshofen entsprochen, die Innenentwicklung soweit möglich zunächst durch den Bestand innerörtlicher Flächenpotenziale zu decken. Die gemeindliche Entwicklung soll zunächst auf den vorhandenen Bestand an Flächen im Innenbereich gelenkt werden, bevor neue Siedlungsflächen an den Ortsrändern erschlossen werden. Vorrangiges Ziel ist es hierbei, eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen zu erreichen.

## 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010PLUS

### 6.1 ALLGEMEIN

Für das Stadtgebiet Lauda-Königshofen liegt der Flächennutzungsplan 2010plus mit Feststellungsbeschluss vom 24.10.2011 vor, der im Jahr 2011 aktualisiert und berichtigt wurde. Mit dem Flächennutzungsplan 2010plus wurden die begonnenen Flächennutzungsplanänderungen behandelt und formell zum Abschluss gebracht. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde ein digitales Planwerk geschaffen, das dem derzeitigen Stand der kommunalen Planungen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

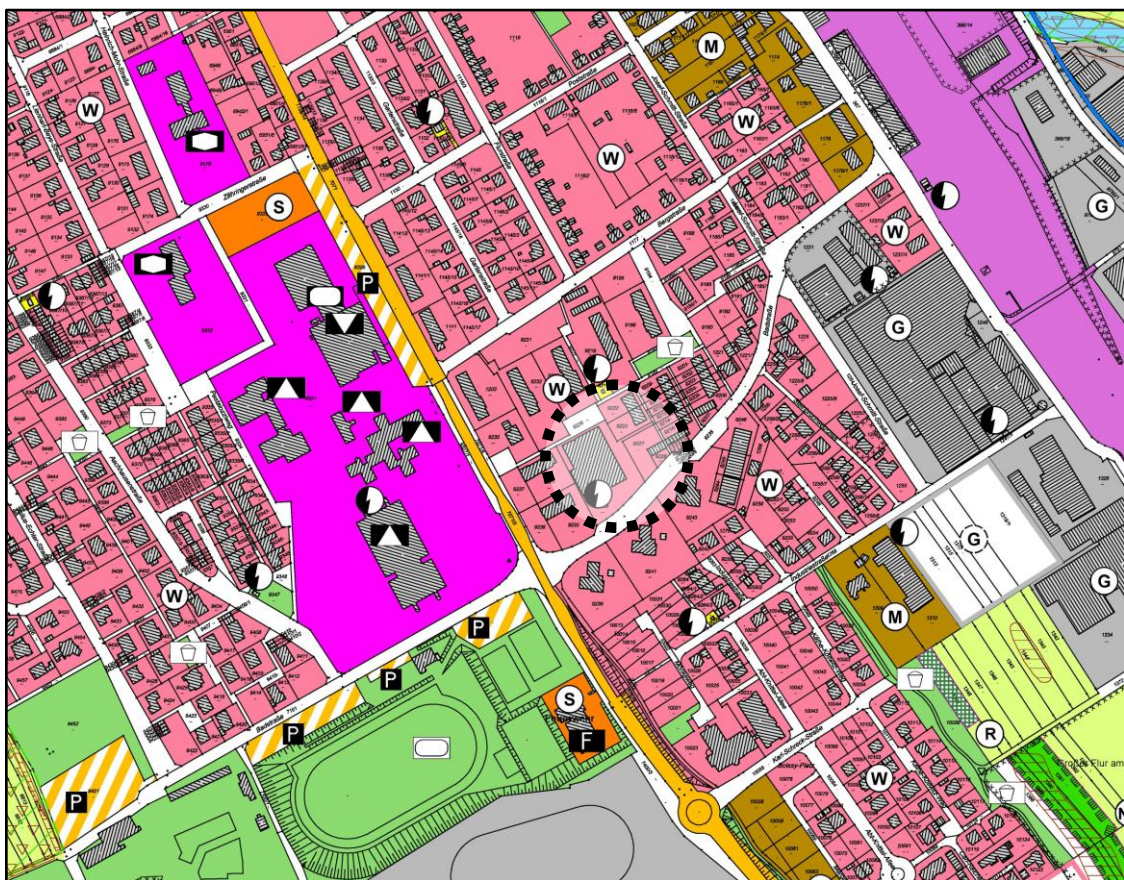


Bild 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs

Der Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen besteht aus:

- ⊕ Übersichtslageplan M 1:10.000
- ⊕ 8 Ortslagepläne M 1:5.000 (Teilpläne Nr. 1 – 8)
- ⊕ Erläuterungen zur Aktualisierung / Berichtigung
- ⊕ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010 vom 09.02.2001, erstellt durch die Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart

## 6.2 RECHTSWIRKSAME / KÜNFTIGE DARSTELLUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen vom 02.11.2007 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Flächennutzungsplan darzustellen. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll in erster Linie eine planungsrechtliche Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes in der Badstraße erfolgen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich ist nicht erforderlich, da durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf die ursprünglichen Grundzüge des vorbereitenden Bauleitplans eintreten werden. Die Flächendarstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bleibt somit bestehen.

In diesem Zuge ist anzumerken, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 der Nutzungshinweis „Einkauf“ auf der betroffenen Fläche bereits festgelegt ist.

## 7. BAURECHT

### 7.1 BESTEHENDES BAURECHT

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen der Bad- und der Bergstraße“, genehmigt durch das Landratsamt am 13.04.1966. Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets (WA). Allseitig grenzen Flächen eines reinen Wohngebiets (WR) an den Planbereich. Auf der betroffenen Grundstücksfläche ist der Nutzungshinweis „Einkauf“ bereits festgesetzt (gemeint ist wohl Einkaufszentrum o.ä).

### 7.2 BAURECHTLICHES ERFORDERNIS – BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Seitens der Unteren Baurechtsbehörde wird eine Genehmigung für eine Umstrukturierung des Lebensmittelmarktes verbunden mit dem geplanten Anbau auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwehrt.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der betroffenen Grundstücke erforderlich. Für die geplante Zweckbestimmung ist daher ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. In Abstimmung mit der Stadt Lauda-Königshofen werden die Festsetzungen sowohl nach den Vorschlägen des Vorhabenträgers als auch nach den Vorstellungen der Stadt Lauda-Königshofen teilweise frei gestaltet. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens wird der Nutzungstyp gemäß BauNVO nicht festgesetzt.







3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist des Weiteren ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lauda-Königshofen abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist im Baugesetzbuch in §12 Abs. 1 geregelt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers beschließt der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen die Einleitung eines Verfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als baurechtliche Voraussetzung für die erforderliche Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Badstraße im südlichen Stadtgebiet von Lauda. Die Planung wird somit dem städtebaulichen Ziel gerecht, die Lebensmittelnahverversorgung in Lauda zunächst durch den Bestand wohnortnaher Einzelhandelsflächen zu decken und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

## **8. PLANUNG**

### **8.1 STANDORTALTERNATIVEN**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden Standortalternativen seitens des Vorhabenträgers nicht angestrebt.

Im Gegensatz zum Einzelhandelsgebiet östlich der Bahnlinie mit vorwiegend überörtlicher Funktion stellen der Lebensmittel-Discountmarkt in der Innenstadt (Oberes Tor) und der Lebensmittelmarkt in der Badstraße das Nahversorgungssystem für den nördlichen und südlichen Bereich von Lauda dar. Mit Stilllegung des Lebensmittelmarktes in der Badstraße würde ein wichtiger Baustein der Nahversorgung verloren gehen. Eine Geschäftsaufgabe im südlichen Wohnbereich von Lauda würde die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigen.

### **8.2 SCHALLSCHUTZ**

#### **8.2.1 Allgemein**

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Badstraße“ in Lauda hat der Vorhabenträger eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm ausarbeiten lassen. Diese Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, 90449 Nürnberg vom 18.03.2013 ist für die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Badstraße“ in Lauda maßgebend.

## 8.2.2 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes, ausgehend von den PKW- und LKW-Fahrvorgängen, den Ladetätigkeiten bei der Warenanlieferung und vom Betrieb technischer Anlagen, werden in den benachbarten Wohngebieten (WR) teilweise die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1, DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) überschritten.

Für die angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete (WR – Reines Wohngebiet) sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte zu beachten:

Tageszeitraum	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	50 dB(A)
Nachtzeitraum	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr	35 dB(A)

In der Untersuchung wurden an insgesamt 8 Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung die Beurteilungspegel ermittelt.

Folgende aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete festgesetzt:

### **S1 Schallschutzmaßnahme S1:**

#### **Oberfläche Zufahrten / Fahrgassen**

Alle Zufahrten und Fahrgassen auf dem Betriebsgelände sind mit einer Oberfläche aus Asphalt oder einem akustisch gleichwertigen Bereich herzustellen.

### **S2 Schallschutzmaßnahme S2:**

#### **Kundenparkplätze – Überdachung / Einhausung**

Die Kundenparkplätze nordöstlich des Lebensmittelmarktes sind zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen vollständig zu überdachen. Die geplante Überdachung darf keine Öffnungsflächen nach oben aufweisen. Im Bereich der Überdachung sind partiell geschlossene Wandbereiche gemäß den Vorgaben aus der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung herzustellen. Die Außenbauteile der Einhausung sind ebenfalls entsprechend den Anforderungen der anliegenden Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung auszubilden.

### **S3 Schallschutzmaßnahme S3:**

#### **Ladezone Warenanlieferung – Überdachung / Einhausung**

Im Bereich der Ladezone / Warenanlieferung auf der südöstlichen Seite des Lebensmittelmarktes ist ebenfalls eine Überdachung herzustellen. Die Westseite dieser Überdachung ist ab einer Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante zu schließen (geschlossener Wandabschnitt)

### **S4 Schallschutzmaßnahme S4:**

#### **Vorgaben für den Betrieb technischer Anlagen**

Zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen während der Tag- und Nachtzeit dürfen die nachfolgend aufgeführten maximal zulässigen Schallleistungspegel für den Betrieb technischer Anlagen (Integralanlage, etc.) nicht überschritten werden.

Tagzeitraum	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	≤ 75 dB(A)
Nachtzeitraum	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr	≤ 60 dB(A)

Beim Betrieb technischer Anlagen sind im gesamten Frequenzbereich, insbesondere auch bei Frequenzen unterhalb von 100 Hz, tonhaltige Geräuschanteile grundsätzlich zu vermeiden.

#### **S5** Schallschutzmaßnahme S5: Zeitliche Einschränkung Warenlieferung

Warenlieferungen mittels PKW / LKW sind nur an Werktagen im Beurteilungszeitraum „Tag - 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr“ zulässig. Dies beinhaltet, dass auch die An- und Abfahrt der Fahrzeuge und die Ladetätigkeiten nicht vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr erfolgen dürfen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße“ werden die Flächen gekennzeichnet und dargestellt, bei denen bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete erforderlich werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Orientierungswerte in den angrenzenden Wohngebietsflächen eingehalten werden.

### 8.3 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

Die planerische Konzeption ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) dargestellt.

*Hinweis: Das Vorhaben ist auf der Grundlage einer Vorplanung als planerische Konzeption zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Geringfügige Abweichungen von der dargestellten Gesamtkonzeption sind im Zuge der Genehmigungsplanung möglich. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ werden aber auch bei planerischen Änderungen berücksichtigt und eingehalten.*

#### **M1** Maßnahme M1: Umstrukturierungen im best. Lebensmittelmarkt

Der Vorhabenträger plant eine kundenorientierte Umstrukturierung im bestehenden Markt bezüglich der Produkt- und Warenpräsentation verbunden mit einer neuen Ladengestaltung. Grundlagen sind die neuesten Erkenntnisse im Handelsmarketing bezüglich der Warenanordnung und –zusammenfügung (Vertikale und horizontale Einordnung der Ware im Regal, Regalfächenoptimierung, Mehrfachplatzierungen und Optische Präsentation der Ware, Einsatz von bestimmten Warenpräsentern, etc.).

Eine Erweiterung der angebotenen Sortimente ist mit der geplanten baulichen Umgestaltung nicht vorgesehen.

Mit der Umstrukturierung des best. Lebensmittelmarktes erfolgen des Weiteren eine logistische Optimierung des innerbetrieblichen Warenflusses im Lagerbereich sowie eine Umwandlung von Lagerflächen (Leer- und Vollgut) zu Verkaufsflächen (Weinabteilung).



Bild 8: Bestehender Eingangsbereich auf der Ostseite

Die Leergutannahme wird in den geplanten Anbau verlagert. Zur Optimierung des Warenflusses wird der Bereich der Leer- und Vollgutabwicklung im unmittelbaren direkten Anschluss an die neue Leergutannahme im best. Lebensmittelmarkt neu angeordnet. Die Weinabteilung ist im Bereich der ehemaligen Leer- und Vollgutabwicklung vorgesehen.

Siehe Planzeichnung, Teil C.

Der best. Verkaufsmarkt weist momentan eine Verkaufsfläche von 1.280 m<sup>2</sup> auf. Mit der Umwandlung bzw. Aktivierung von bestehenden Lagerflächen erhöht sich die **Verkaufsfläche im best. Lebensmittelmarkt** um ca. 51 m<sup>2</sup> auf **1.331 m<sup>2</sup>**.

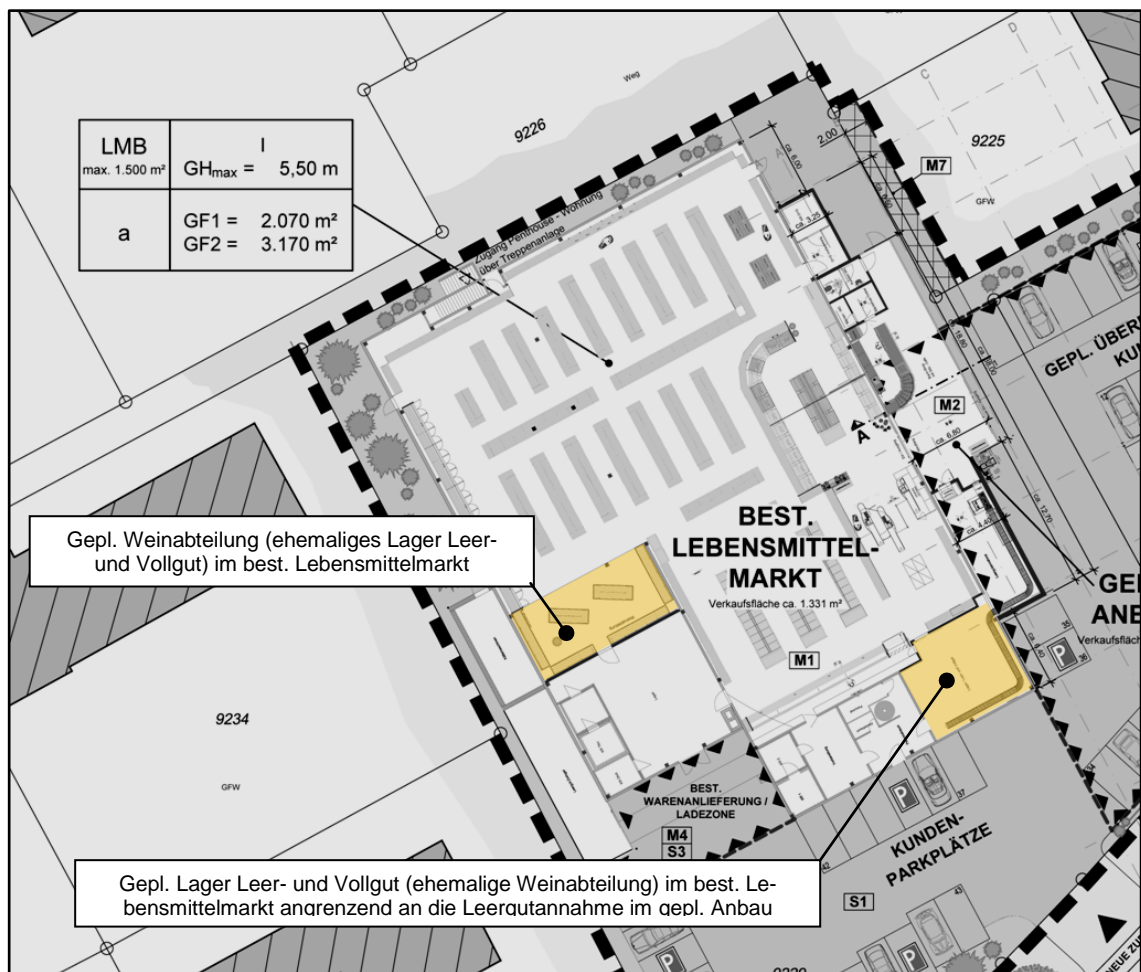


Bild 9: unmaßstäblicher Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) - Umstrukturierungsmaßnahmen

**M2** **Maßnahme M2:**  
**Geplanter Anbau**

Die Neukonzeption sieht als weitere Maßnahme einen eingeschossigen Anbau im Bereich des jetzigen Eingangs vor, in den der Bereich Leergutannahme und der bestehende Back-Shop verlagert werden sollen. Im Bereich des Back-Shops ist zudem ein kleines Sitz-Cafe geplant. Im Anbau werden zudem untergeordnete Räume (WC, kleine Lagerräume, etc.) untergebracht.

Siehe Planzeichnung - Teil C.

Im geplanten Anbau entsteht eine **zusätzliche Verkaufsfläche** von insgesamt **75 m<sup>2</sup>** (Back-Shop mit ca. 29 m<sup>2</sup> ohne Sitz-Café, Windfang ca. 46 m<sup>2</sup>).

Nach Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes ergibt sich einschl. des geplanten Anbaus folgende **Gesamtverkaufsfläche**: 1.331 m<sup>2</sup> + 75 m<sup>2</sup> = **1.406 m<sup>2</sup>**

Die Umstrukturierung und Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll in erster Linie der wirtschaftlichen Bestandssicherung dienen.

**M3****Maßnahme M3:****Einhausung der Parkplätze östlich des Lebensmittelmarktes**

Bedingt durch die schallschutztechnischen Vorgaben ist eine Einhausung der Parkplätze östlich des Marktes als Schallschutzmaßnahme gefordert und geplant. Der östlich liegende Parkplatzbereich wird überdacht und partielle Wandbereiche bzw. Wandscheiben entsprechend den Ergebnissen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung hergestellt. Die Parkplatzüberdachung und deren partiellen Wandbereiche sind teilweise im Grenzbereich zu den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Siehe Planzeichnung - Teil C.

**M4****Maßnahme M4:****Einhausung der Ladezone / Warenanlieferung**

Im Bereich der Ladezone / Warenanlieferung auf der südöstlichen Seite des Lebensmittelmarktes ist ebenfalls gemäß den schallschutztechnischen Vorgaben eine Überdachung herzustellen. Die Westseite dieser Überdachung ist ab einer Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante zu schließen (geschlossener Wandabschnitt) - siehe Planzeichnung, Teil C.

**M5****Maßnahme M5:****Anhebung der Parkplätze östlich des Lebensmittelmarktes**

Im Zuge der Marktumstrukturierung soll der Zugang zum Markt senioren- und behindertenfreundlicher ausgebildet werden; die best. Anrampungen im Eingangsbereich des Marktes sollen mit dem Anbau beseitigt werden. Es ist geplant, die Kundenparkplätze im Osten und im Südosten des Marktes in etwa auf das Niveau der vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) anzuheben. Die Neigungen der Parkplätze werden in der Regel mit 2,5 % fallend im Bezug auf die EFH ausgebildet. In den Randbereichen zu den Nachbargrundstücken werden dadurch bauliche Stützmaßnahmen erforderlich (Stützmauern, Abböschungen). Die Zufahrt zur Ladezone und die Parkplätze im Südwesten bleiben höhentechisch unverändert und werden an das geplante Höhenniveau der östlichen Kundenparkplätze angepasst. Durch die Parkplatzneukonzeption wird zur Vermeidung von neuen Anrampungen die Verlagerung des Zufahrtbereiches von der Badstraße in Richtung Südwesten erforderlich.

**M6****Maßnahme M6: Photovoltaikanlage auf der Überdachung der Kundenparkplätze**

Zur teilweisen Deckung des relativ hohen Energie- bzw. Strombedarfs des Lebensmittelmarktes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage auf der Überdachung der Kundenparkplätze vorgesehen. Mit der insbesondere im Sommer arbeitenden Photovoltaikanlage ist ein überwiegender Eigenverbrauch vorgesehen. Dadurch wird entsprechend den erklärten energiepolitischen Zielen eine nachhaltige Entwicklung der Erneuerbaren Energien unterstützt. Der energetische Teil des Vorhabens stellt somit ein Klimaschutzprojekt dar, durch das die natürlichen Energieressourcen geschont und ein Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Immissionen geleistet werden.



**M7** Maßnahme M7:

**Sicherung der fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Fußweg Fl.St.Nr. 9226**

Entlang der Ostseite des Lebensmittelmarktes besteht eine fußläufige Anbindung an den öffentlichen Fußweg Fl.St.Nr. 9226. Aufgrund des geplanten Anbaus auf der Ostseite des Gebäudes würde eine relativ schmale Anbindung an den Fußweg entstehen. Mit Einbeziehung des Grundstücksteiles Fl.St.Nr. 9225, das vom Vorhabenträger erworben wird, wird eine neue ausreichend breite fußläufige Anbindung wieder hergestellt.



Bild 10: unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) mit Darstellung der Maßnahmen M1 – M7

## 8.4 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8.4.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke mit den Flurstücknummern 9227 und 9229. Ein 2,0 Meter breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 9225 wird in den Geltungsbereich zusätzlich integriert (siehe Planzeichnung). Dieser Grundstücksteil wird durch den Vorhabenträger erworben. Abstimmungen zum Grunderwerb mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 9225 wurden bereits durchgeführt.

#### 8.4.2 Art der baulichen Nutzung

Abweichend von der Baunutzungsverordnung erfolgt eine frei gestaltete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Als Art der baulichen Nutzung wird der Planbereich mit der Zweckbestimmung „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ festgesetzt.

Nach Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes und mit Realisierung des geplanten Anbaus erhöht sich Verkaufsfläche von derzeit 1.294 m<sup>2</sup> auf 1.406 m<sup>2</sup>. Als planerische Vorsorge erfolgt im Hinblick auf eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit im Zuge von künftigen notwendigen Marktanpassungen eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m<sup>2</sup>.

#### 8.4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die max. Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe des Lebensmittelmarktes festgesetzt.

Für den Lebensmittelmarkt einschl. der Ladezone / Warenanlieferung wird eine max. Geschossfläche (GF1) von 2.070 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die max. Geschossfläche des Lebensmittelmarktes einschl. Ladezone / Warenanlieferung und Überdachung / Einhausung der östlichen Kundenparkplätze (GF2) wird auf max. 3.170 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Geschossigkeit des Lebensmittelmarktes wird auf ein Geschoss begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf 5,50 m nicht überschreiten.

Zielsetzung der Festsetzungen zur Geschossflächen-, Geschoss- und Höhenregulierung ist eine städtebaulich vertretbare Einfügung in die allseitig angrenzenden Siedlungsbereiche (Reine und Allgemeine Wohngebiete).

Hinweis: Die Geschossflächen wurden auf der Grundlage des vorhandenen Baukörpers und der planerischen Absicht des Vorhabenträgers sowie entsprechend den schallschutztechnischen Vorgaben zur Einhausung der östlichen Parkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung ermittelt

#### 8.4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 23 BauNVO)

Die Bebauung soll in abweichender Bauweise erfolgen, so dass die Einhausung der östlichen Kundenparkplätze ohne seitlichen Grenzabstand erfolgen kann.

Die Festlegung der Bauweise orientiert sich in erster Linie an der schallschutztechnischen Vorgabe zur Überdachung / Einhausung der östlichen Kundenparkplätze.

#### 8.4.5 Flächen Nebenanlagen (Einhausung der Kundenparkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Baufläche für die geplante Einhausung der Kundenparkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung umgrenzt. Die Festlegung der Umgrenzung dieser Nebenanlage orientiert sich ebenfalls an den schallschutztechnischen Vorgaben zur Überdachung / Einhausung der Kundenparkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung.

Zur planerischen Vorsorge wird im Hinblick auf künftige Marktanpassungen die Umgrenzung der Ladezone / Warenanlieferung mit einem geringen Entwicklungsspielraum festgelegt.

### **8.4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Bestandssicherung wird die Zulässigkeit von zwei Wohnungen festgelegt. Die Festlegung erfolgt zur Bestandsicherung der vorhandenen Penthouse-Wohnungen auf dem Marktgebäude. Die Penthouse-Wohnungen sind momentan an Dritte vermietet.

Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ist die Festsetzung städtebaulich vertretbar. Andere Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Grundstruktur des Planbereichs ein und werden nicht zugelassen.

### **8.4.7 Sonstige Planzeichen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

## **8.5 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlage dienen zur baugestalterischen Einfügung in den vorhandenen Siedlungsbereich verbunden mit den nachbarschaftlichen Interessen.

Die Stellplatzverpflichtung ist mit der Erfordernis verbunden, im Planbereich pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäß Tabelle B VWV Stellplätze) mindestens ein Kundenparkplatz und für die Wohneinheiten (Penthouse-Wohnungen) mindestens je ein Stellplatz herzustellen. Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.406 m<sup>2</sup> sind demnach mind. 47 Kundenparkplätze, bei einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> mind. 50 Kundenparkplätze zzgl. 2 private Stellplätze nachzuweisen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterzuordnen und anzupassen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Einzelgröße von 6 m<sup>2</sup> zugelassen. Für Fahnenmasten ist eine max. Höhe von 8,0 m festgelegt. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der angrenzenden Badstraße ausgeschlossen ist. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel- oder Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).

Die Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen sind erforderlich, um verträgliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

## **8.6 VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **8.6.1 Entwässerung**

Im Planbereich sind Entwässerungseinrichtungen für Schmutzwasser und oberflächlich anfallendes Regenwasser bereits vorhanden. Die Entwässerung der neuen baulichen Einrichtungen erfolgt wie bisher über den Anschluss an den öffentlichen Kanal der Stadt Lauda-Königshofen.

## 8.6.2 Wasserversorgung

Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes befindet sich eine ehemalige Versorgungsleitung DN 100 GG, die September 2001 in Richtung Norden abgeklemmt wurde. An dieser Versorgungsleitung – von der Badstraße in Richtung Ladezone / Warenanlieferung verlaufend – ist die Anschlussleitung DN 80 GG für den Lebensmittelmarkt installiert. Auf die Bestandspläne der Stadt Lauda-Königshofen wird verwiesen.

## 8.6.3 Stromversorgung

Im Bereich des überplanten Gebietes befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der EnBW Regional AG. Am östlichen Rand des Plangebietes, angrenzend zum Fussweg, befindet sich zudem ein Niederspannungs-Kabelverteilerschrank.

Siehe Planzeichnung.

Sofern Umlegungen oder Änderungen dieser Einrichtungen notwendig werden, wird dies im Vorfeld zur Bauausführung mit dem Energieversorger abgestimmt.

## 8.6.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Sofern Umlegungen oder Änderungen dieser Einrichtungen notwendig werden, wird dies im Vorfeld zur Bauausführung mit dem Energieversorger abgestimmt.

# 9. ÖKOLOGIE

## 9.1 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren umgesetzt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß der Kommentierung zum BauGB (M. Krautzberger, Oktober 2009) ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (gemeint sind Überplanungen von Innenbereichsflächen, auf denen schon ein Baurecht nach § 30 oder nach § 34 BauGB besteht, so dass der Eingriff nicht erst durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt). Das Gesetz zielt darauf ab, dass Fälle der Innenentwicklung in der Mehrzahl zu geringeren oder keinen Eingriffen führen als Bebauungspläne im unberührten Außenbereich. Zwar kann die Prüfung der Kompensationserfordernisse einerseits nach Lage der Dinge auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Gegenstand der Abwägung sein. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss aber andererseits nicht zwingend angewendet werden bzw. eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht nicht.



Bild 11: Südlicher Teil des Planbereichs / Pflanzstreifen zwischen Parkplätzen Badstraße und Hof-, Parkplatzfläche Lebensmittelmarkt



Bild 12: Grünstreifen östlich des Lebensmittelmarktes im Bereich des vorhandenen Zugangs

Der komplette Planbereich ist durch den eingeschossigen Baukörper des Lebensmittelmarktes und durch die vorhandenen Parkplätze mit ihren Zufahrten (Asphaltdecke) nahezu komplett versiegelt. Lediglich in den Randbereichen zu den Grundstücken mit den Flurstücknummern 9225, 9234 und 9235 sowie zur Badstraße, zum Fußweg Fl.St.Nr. 9226 sowie im Bereich des jetzigen Zugangs sind schmale Grünstreifen (Rasen- und Grünflächen, teilweise durchsetzt mit Büschen und Sträuchern) vorhanden.

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Versiegelungsgrad nur minimal erhöht. Mit dem Gebäudeanbau und der Überdachung der Kundenparkplätze entfällt der im Bereich des Zugangs liegende Grünstreifen; im Bereich der Einhausung wird zwischen den Kundenparkplätzen ein überdachter Grünstreifen im Bereich des geplanten Lichtbandes der Überdachung hergestellt. Unter Miteinbeziehung der Grünfläche des Grundstücksteiles Fl.St.Nr. 9225 (Grunderwerb) wird eine fußläufige Anbindung an den Fußweg Fl.St.Nr. 9226 wieder hergestellt.

Desweiteren entfällt ein Teilbereich des Grünstreifens entlang der Badstraße bedingt durch die neue Zufahrt. Dies wird durch das Anlegen eines Neuen Grünstreifens östlich der neuen Zufahrt kompensiert.

Die vorhandenen Grünflächen sind als Grünflächen ohne schützenswerte ökologische Funktion einzustufen und stellen Bereiche ohne Schutzfunktion bzw. Schutzanspruch dar. Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Planbereichs ist eine Herstellung von neuen Grünflächen oder eine Ausdehnung von vorhandenen Grünflächen als Kompensation des geringfügigen Eingriffs nicht möglich und im Hinblick auf die ökologische Funktion auch nicht erforderlich.

## 9.2 PLANUNG PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf der Einhausung der Kundenparkplätze ist eine Photovoltaikanlage mit einer Anlagengröße von ca. 180 kWp überwiegend für den Eigenverbrauch geplant. Der energetische Teil des Vorhabens stellt somit ein Klimaschutzprojekt dar, durch das die natürlichen Energieressourcen geschont und ein Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Immissionen geleistet werden.

Bei der konventionellen Energieerzeugung in Kohle-, Öl- oder Gaskraftwerken wird Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) freigesetzt, das einen wesentlichen Anteil am sogenannten Treibhauseffekt hat. Eine Solarstromanlage setzt während ihrer langjährigen Betriebszeit keinerlei Klimagase frei.



Eine Solarstromanlage hat eine Laufzeit von ca. 25 bis 30 Jahren. In dieser Zeit produziert sie Energie in Form von elektrischem Strom. Die Energiemenge, die zur Herstellung der Anlage benötigt wurde, ist dabei wesentlich geringer als die erzeugte Strommenge. Bereits nach 3 bis 4 Jahren hat sich die Anlage energetisch amortisiert; in früheren Jahren war diese Zeitspanne deutlich länger.

Unter Ansatz eines prognostizierten jährlichen Solarstromertrags von 900 kWh/kWp und einer CO<sub>2</sub>-Vermeidung von 0,6 kg/kWh wird auf der Basis einer 180 kWp-Solarstromanlage eine jährliche Solarstromproduktion von ca. 162.000 kWh und eine daraus resultierende CO<sub>2</sub>-Vermeidung von ca. 97 Tonnen abgeschätzt. Über eine Laufzeit von 25 Jahren gerechnet, werden mit dieser Anlage über 2.400 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

## 10. FLÄCHENBILANZ / DATEN

### 10.1 FLÄCHENBILANZ

Nach den Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Fläche	Prozentualer Anteil
Gesamtfläche des Lebensmittelmarkt		2.070 m <sup>2</sup>	46,6 %
davon bestehender Baukörper	1.745 m <sup>2</sup>		
davon Ladezone / Warenanlieferung incl. Erweiterungsmöglichkeit	121 m <sup>2</sup>		
davon geplanter Anbau	204 m <sup>2</sup>		
Private Verkehrsfläche (Parkplätze mit ihren Zufahrten, fussläufige Anbindung an öffentlichen Fussweg)		1.855 m <sup>2</sup>	41,8 %
davon Parkplatzüberdachung / Einhausung der östlichen Parkplätze	1.100 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche		517 m <sup>2</sup>	11,6 %
<b>Planungsgebiet (einschl. Grunderwerb), gesamt</b>		<b>4.442 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

### 10.2 VERKAUFSFLÄCHE

Entsprechend den übergebenen Daten des Vorhabenträgers ergeben sich folgende Verkaufsflächen:

<b>Verkaufsfläche - Bestand</b>	<b>ca.1.294 m<sup>2</sup></b>
⊕ Best. Lebensmittelmarkt	ca.1.280 m <sup>2</sup>
⊕ Best. Back-Shop	ca. 14 m <sup>2</sup>

**Verkaufsfläche - Planung**

**ca.1.406 m<sup>2</sup>**

⊕ Best. Lebensmittelmarkt	ca.1.280 m <sup>2</sup>	} 1.331 m <sup>2</sup> im Bestand
⊕ Aktivierung von ehemaligen Lagerflächen im bestehenden Gebäude / ehem. Backshop	ca. 51 m <sup>2</sup>	
⊕ Geplanter Anbau (Back-Shop ca. 29 m <sup>2</sup> ohne Sitz-Café, Windfang 46 m <sup>2</sup> )	ca. 75 m <sup>2</sup>	

**10.3 VERKAUFSSORTIMENTE**

In erster Linie werden nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmittel, angeboten:

- ⊕ Lebensmittel aller Art
- ⊕ Obst und Gemüse
- ⊕ Tabakwaren
- ⊕ Haushaltswaren des täglichen Bedarfs (ca. 8 % des Umsatzes)
- ⊕ Fleisch- und Wurstwaren (in Bedienung)
- ⊕ Backwaren in einem gesonderten Back-Shop.

**11. BODENORDNUNG**

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB werden zur Planverwirklichung erforderlich. Ein 2,0 Meter breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 9225 wird durch den Vorhabenträger erworben. Abstimmungen zum Grunderwerb mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.St.Nr. 9225 wurden bereits durchgeführt.

Lauda-Königshofen, den 22.04./22.07.2013

Tauberbischofsheim, den 22.04./22.07.2013

Vorhabenträger:

Projektleitung:

Bearbeitung:

**J. Tischer**

**Dipl.-Ing. T. Schmiedel**

**E. Göbel**

Badstraße 56 – 97922 Lauda-Königshofen

**ibu** – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
Untere Torstraße 21 - 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 09343 / 6270823

Telefon: 09341 / 8909-0

Mail: tischer.edeka@t-online.de

Mail: info@ibu-gmbh.com

Web: www.ibu-gmbh.com / www.ibu-solardachboerse.de