

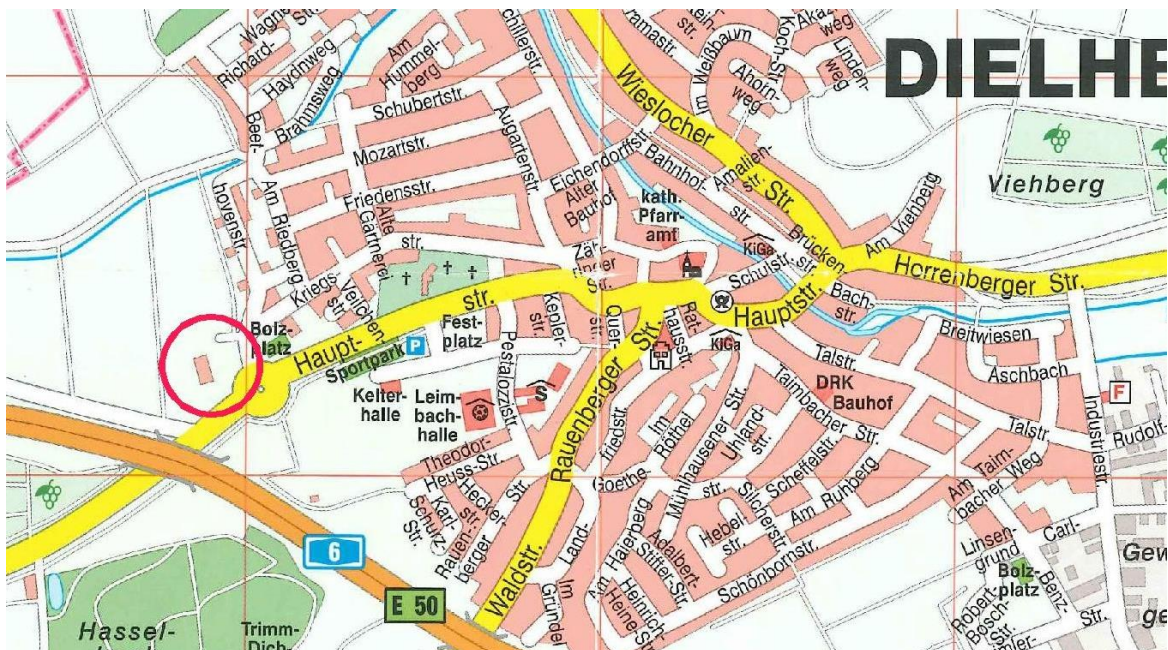


## Begründung

zum Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Dielheim“, 1. Änderung,  
Gemeinde Dielheim

### I. Lage des Plangebietes, bestehendes Planungsrecht

Der auf der Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Dielheim“ entstandene Discounter befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Dielheim und liegt in unmittelbarer Nähe der K 4170, welche die Gemeinde mit der angrenzenden Stadt Rauenberg verbindet.



Der vorhandene Einkaufsmarkt wird über die „Beethovenstraße“, im weiteren Verlauf über die Kreisverkehrsanlage an der K 4170 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die planungsrechtliche Grundlage des Nahversorgers bildet der am 29.03.2004 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Dielheim“.

## **II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

**Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche des an diesem Standort vorhandenen Lebensmittel-Discounters von bisher 795 m<sup>2</sup> auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden.**

Damit übersteigt das Vorhaben die nach der Baunutzungsverordnung und der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes definierte „Grenze der Großflächigkeit“.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche soll durch eine Erweiterung des Baukörpers des bestehenden Lebensmittel-Discounters sowohl in südliche, als auch in östliche Richtung erfolgen. Damit hat ein solches Vorhaben, neben der erforderlichen Änderung hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“, auch Auswirkungen auf die bestehenden Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie auf die Ausweisung der überbaubaren Flächen.

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens darzustellen und zu bewerten.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Dielheim“ kann somit auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass die nach einer Planänderung zukünftig zulässige bauliche Erweiterung sich ausschließlich auf bisher schon versiegelte Flächen beschränkt, löst das Bauleitplanverfahren keine nennenswerten Umweltauswirkungen aus.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird, aufgrund dieses Sachverhaltes, aber auch aufgrund des gewählten Verfahrens, abgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Dielheim“ erfolgte in den Jahren 2003/2004 auf der Grundlage des § 12 BauGB.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen, hiervon abweichend, die zukünftig geltenden städtebaulichen Vorgaben als eine auf die Zukunft hin ausgerichtete „Angebotsplanung“ ausformuliert werden.

In Anlehnung an das bisherige Planungsrecht werden somit auch ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Flächen formuliert.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine „Wohnbaufläche“ dar. **Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.**

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Dielheim“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Aufgrund der Planungsinhalte, aber auch aufgrund des Umstandes, dass das Planungsrecht zukünftig nicht mehr vorhabenbezogen formuliert wird, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes auch die „Schriftliche Festsetzungen“ neu formuliert.

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vorhandenen baulichen Anlagen, wird auf den Erlass von „Örtliche Bauvorschriften“ verzichtet.

#### **IV. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Dielheim“ in Form einer planungsrechtlichen „Angebotsplanung“ ausformuliert.

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Analog der bisherigen planungsrechtlichen Vorgabe soll auch zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich **ein** Lebensmittel-Einkaufsmarkt zugelassen werden.

**Die nicht zu überschreitende Verkaufsfläche wird auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt.**

Es handelt sich somit um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“, welcher die Ausweisung eines „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO erfordert.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Dynamik der letzten Jahre in der Lebensmittel-Einzelhandels-Branche anhält. Zu verzeichnen ist ein von der Kundschaft geforderter, stetig steigender Flächenbedarf für die Präsentation der Waren und damit eine Steigerung des Einkaufskomforts.

Die geplante Erweiterung wird mit diesem Hintergrund keine nennenswerte Änderung des Sortimentes der zum Verkauf stehenden Waren zur Folge haben.

Im Vorfeld des Aufstellungs-Beschlusses des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Dielheim die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen einer Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche gutachterlich darstellen und bewerten lassen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, beinhaltet eine Darstellung der gegenwärtigen Versorgungssituation des Kernortes Dielheim und dessen Ortsteile und beinhaltet eine Prognose der mit der Erweiterung dieses Standortes voraussichtlich in Verbindung zu bringenden zukünftigen Umsätze und deren Verteilung im untersuchten Raum.

Darüber hinaus beinhaltet die Untersuchung eine Bewertung des geplanten Marktes im Hinblick auf das Zentralitäts- und Konzentrationsgebot sowie das gemäß dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ einzuhaltende Integrationsgebot.

Des Weiteren beinhaltet die gutachterliche Betrachtung vom April 2019 Aussagen über das zu beachtende Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtungsverbot als landesplanerische Vorgaben.

Das Ergebnis des vorliegenden Gutachtens kann dahingehend zusammengefasst werden, dass bei einer Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Lebensmittel-Einzelhandel und einer Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> zu erwarten ist, dass 83 % bis 84 % des Umsatzes des Marktes durch die Bewohner aus dem Kernort Dielheim generiert werden.

Durch Berufspendler bzw. den Durchgangsverkehr und durch Kunden aus den östlichen Ortsteilen ist mit einem „Streukunden-Effekt“ von 16 % bis 17 % zu rechnen.

Aufgrund dieser Kernaussagen wird die Feststellung getroffen, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuches sind nicht zu erwarten. Die Umsatzverteilungs-Effekte mit dem in der Ortsmitte von Dielheim ansässigen Vollsortimenter werden sich auf einem Niveau von 3 % bis 4 % bewegen.

Die Versorgungseinrichtungen auf dem Sektor „Lebensmittel“ in den angrenzenden Ortsteilen der Städte Sinsheim und Wiesloch (Lebensmittel-Märkte in Hoffenheim bzw. in Wiesloch-Baiertal) werden als „nicht spürbar“ eingestuft, so dass in allen diesen Ortskernen durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen und damit keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die ggf. ausgelösten Umsatzverluste sind dabei als „wettbewerbliche Effekte“ zu bewerten, welche keine städtebaulichen Auswirkungen zur Folge haben werden.

Festzustellen ist, dass die mit einer Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Vergrößerung der Verkaufsfläche den vorhandenen Standort im Kernort Dielheim stärken und damit auch mittelt- und langfristig sichern wird.

Der vorhandene Standort an der „Beethovenstraße“ grenzt unmittelbar an ein, in den letzten Jahrzehnten entstandenes größeres Wohngebiet (Baugebiet „Eckertsberg“) an. Er ist als ein „integrierter und wohngebietsbezogener Standort“ zu bewerten, welcher für die Bewohner der Gemeinde Dielheim eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung innehat. Er erfüllt für die westlich gelegenen Wohngebiete von Dielheim eine wichtige Nahversorgungs-Funktion.

**Zusammenfassend kommt das Einzelhandelsgutachten, welches ein gesonderter Bestandteil der Begründung ist, zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines „Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel“, unter der Voraussetzung einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup>, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.**

Aufgrund der Wettbewerbs-Situation in der Gemeinde Dielheim und deren Umgebung wird ergänzend die Regelung getroffen, dass entsprechend der Bestandssituation im ausgewiesenen Sondergebiet auch weiterhin **nur ein einziger** Einzelhandelsbetrieb errichtet werden darf.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert die maximal zulässige Firsthöhe mit 165,40 m über Normalhöhenull. Dieses, die zulässige Gebäudekubatur beschreibende Höhenmaß bleibt uneingeschränkt Inhalt des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Dielheim“. Es wird ergänzt um eine nicht zu überschreitende Traufhöhe von 161,00 m über Normalhöhenull. Damit sind, ausgehend von der fertigen Fußbodenhöhe des bestehenden Lebensmittel-Marktes (156,40 m über Normalhöhenull), zukünftig eine Traufhöhe von ca. 4,60 m sowie eine Firsthöhe von ca. 9,00 m zulässig.

Die Bestands-Bebauung weist eine überbaute Fläche von ca. 1.002,30 m<sup>2</sup> auf. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO auf maximal 1.350 m<sup>2</sup> angehoben. Dieses Maß beinhaltet **nicht** die im § 19 Abs. 4 genannten Stellplätze und ihre Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Diese dürfen auf dem Flurstück Nr. 11209/1 in der Größe des ausgewiesenen Sondergebietes (Sondergebiet minus der Fläche des Hauptbaukörpers) errichtet werden.

## 3. Überbaubare Flächen und zulässige Bauweise

Die in die Bebauungsplan-Änderung festgesetzte überbaubare Fläche lässt eine bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes in nord-östliche sowie süd-östliche Richtung zu.

Das Bestandsgebäude weist eine Länge von ca. 50,00 m auf. Mit der Festsetzung der „abweichende Bauweise“ wird die Vorgabe formuliert, dass dieses Maß zukünftig einen Wert von bis zu 57,00 m aufweisen darf. Eine entsprechende Gebäudelänge wird an diesem Standort als „städtebaulich vertretbar“ angesehen. Ein um diesen Wert erweitertes Gebäude wird sich in die städtebauliche Struktur einfügen und wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

## 4. Grünflächen und Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinerlei Auswirkungen auf die im Zuge der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Dielheim“ erarbeitete Grünordnungsplanung.

Der Umfang des nunmehr ausgewiesenen Sondergebietes ist weitestgehend identisch mit der bisherigen Abgrenzung der Flächen für den Einkaufsmarkt, einschließlich der Parkierungs- und Rangierflächen.

Die im bisherigen Plan als „Ausgleichsflächen“ ausgewiesenen Bereiche bleiben, einschließlich der hierfür formulierten Inhalte, uneingeschränkter Bestandteil des auch zukünftig geltenden Planungsrechtes.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind die sehr schmalen privaten Grünflächen gemäß dem Grünordnungsplan aus dem Jahr 2003 mit Solitärsträuchern zu einer geschlossenen Vegetationsstruktur zu entwickeln. Auch diese Vorgabe bleibt verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit diesem Hintergrund wird der im Zuge der Aufstellung der Ursprungs-Fassung erarbeitete Grünordnungsplan ein gesonderter Bestandteil der Begründung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## 5. Ergänzende grünordnerische Festsetzungen bzw. Hinweise zur Nutzung der Sonnenenergie

Ergänzend zum bisherigen Planungsrecht, setzt der Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Dielheim“, 1. Änderung verbindlich fest, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung  $\leq 8^\circ$ ) auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten sind. Dies kann für grundsätzliche Umbauten gelten, nicht jedoch für Anbauten, wenn das derzeit vorhandene,  $18^\circ$  steile Satteldach bedarfsgerecht erweitert wird.

Werden ergänzende Gebäudeteile mit einer flacher geneigten Dachform versehen, so sind diese Bereiche zukünftig mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die formulierte Vorgabe soll dazu beitragen, das Kleinklima des lokalen Umfeldes durch einen erhöhten Anteil an Verdunstung zu verbessern und den Oberflächenabfluss aus diesem Bereich heraus zu reduzieren.

Durch die Möglichkeit einer Erhöhung der Verkaufsfläche, werden die Errichtung einer noch größeren Dachfläche und damit ein vergrößertes Flächenpotential für die Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom zur Folge haben.

Hierauf macht der Gemeinderat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes aufmerksam und bittet ausdrücklich um eine Überprüfung der konstruktiven und wirtschaftlichen Möglichkeiten, die damit zur Verfügung stehende Dachfläche, als ein Beitrag gegen den Klimawandel und als Baustein zur „Verwirklichung der Energiewende“, mit Photovoltaik-Modulen zu bestücken.

Aufgestellt : Sinsheim, 01.07.2019/22.07.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Thomas Glasbrenner, Bürgermeister

Architekt