



Gemeinde

Billigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rittersberg Untere Rittwiese – 1. Änderung“

Gemarkung Billigheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 22.09.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Einzelhandelsgutachten	7
6.	Umfang der Planänderungen	11
7.	Nachrichtliche Übernahmen	12
8.	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	13
8.5	Immissionen	13
8.6	Verkehr	13
9.	Angaben zur Planverwirklichung	13
9.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im Gewerbegebiet „Rittersberg Untere Rittwiese“ besteht seit November 2021 ein *Aldi*-Lebensmitteldiscounter. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll die Grundlage für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf 1.050 m² geschaffen werden. Da im festgesetzten Gewerbegebiet bisher nur kleinflächiger Einzelhandel bis 800 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig ist, wird dafür eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rittersberg Untere Rittwiese“ erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung des Lebensmittelmarkts. Es können dadurch ein moderner Ladenbau sowie eine optimierte Warenpräsentation und -logistik erfolgen. Die Änderung dient somit der langfristigen Sicherung der Nahversorgung von Billigheim. Dazu wird lediglich die gebäudeinterne Aufteilung umstrukturiert. Die Gebäudedekubatur wird nicht verändert, auch die Gestaltung der Freiflächen wird beibehalten.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 4.572 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Anschluss an bebaute Ortsteile

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Billigheim an der Ortsdurchfahrtsstraße aus Richtung Sulzbach.

Maßgebend für die Planänderung ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 4435.

Die Größe der Planänderung beträgt ca. 5.700 m².

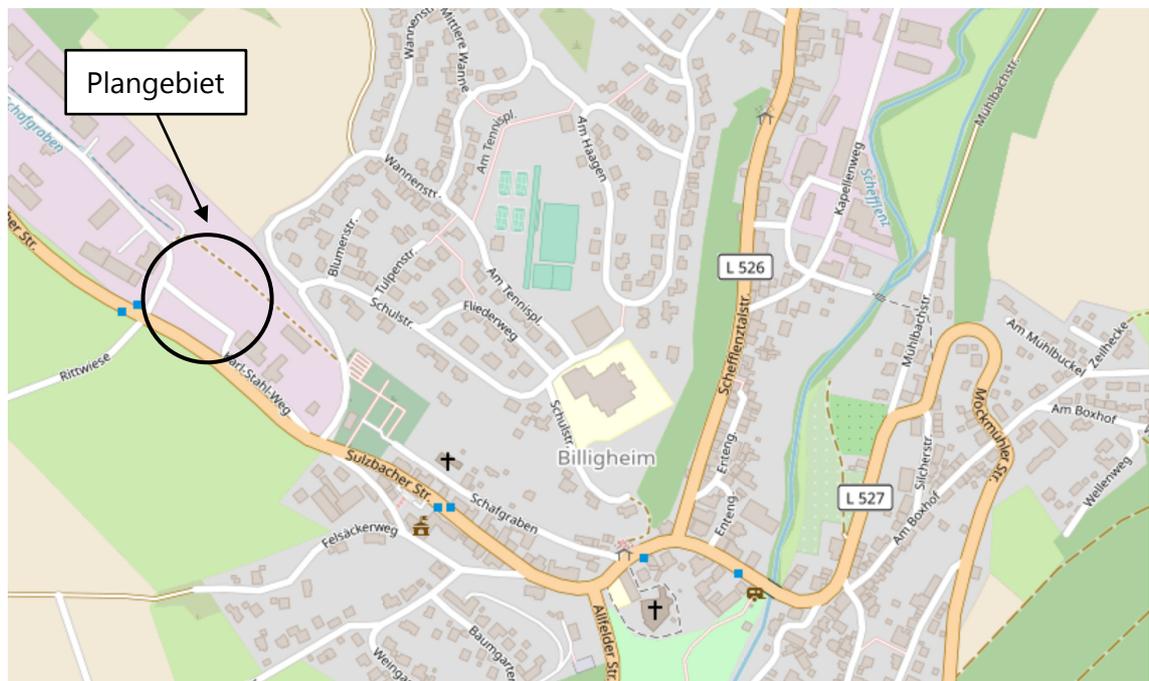


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://openstreetmap.de/karte.html>)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Sulzbacher Straße (L 527) im Gewerbegebiet „Rittwiese“. Westlich verläuft die gleichnamige Straße „Rittwiese“, nordöstlich wird das Plangebiet durch den „Schafgraben“ begrenzt.

Im Bereich der Planänderung besteht der im November 2021 eröffnete *Aldi Süd*-Markt. Ca. 80 % des Plangebiets sind überbaut oder versiegelt, ca. 50 % des Arealen werden als Stellplatzfläche genutzt.

In der Umgebung bestehen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen. Nördlich grenzt die Physiotherapie *Dietmar Kraus* an, nordöstlich Gartenanlagen, östlich der Autohandel *Auto-Speicher* und westlich das Bauunternehmen *Metz Konrad GmbH*.

In östlicher Richtung schließt sich in ca. 50 m Entfernung die Wohnbebauung entlang der Schulstraße und der Wannenstraße an. In südöstlicher Richtung befindet sich der Ortskern Billigheims.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Rittwiese“ im Westen an das Verkehrsnetz angebunden. Südwestlich befindet sich die Bushaltestelle „Billigheim Rittwiese“, die von der Linie 615 und weiteren regionalen Buslinien angefahren wird.

Technische Ver- und Entsorgung

Die leitungsbezogene Erschließung, Müllentsorgung sowie Strom- und Wasserversorgung ist vorhanden und erfolgt über die Straße „Rittwiese“.

Altlastensituation

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist nachrichtlich eine Altlastverdachtfläche / Altablagerung dargestellt. Nach Abstimmung mit der Technischen Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis besteht auf dem Grundstück 4435, also im Änderungsbereich, keine Altlast. Das östlich angrenzende Grundstück 4413 ist im Altlastenkataster mit Untersuchungsbedarf vermerkt.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine neuen Bauungs- oder Versiegelungsmöglichkeiten entstehen, wird eine Beeinträchtigung deshalb ausgeschlossen.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Änderungsbereich gilt der seit 17.07.1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rittersberg – Untere Rittwiese (Teilplan A)“. Dieser setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet fest, in dem [mit Beschränkungen] alle Nutzungen zugelassen werden, die keine höheren Emissionen verursachen, als sich dies aus einem Flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) a, Tag und 40 dB(A) bei Nacht ergibt.“

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Billigheim zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar. Sie ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

Gemäß dem Grundsatz der Landesplanung sollen Gemeinden, die zum ländlichen Raum im engeren Sinne zählen, eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs sicherstellen.

Gemäß Planatz 3.3.7 (Z) sollen sich „[...] großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung des Lebensmittelmarkts und somit der langfristigen Sicherung der Nahversorgung von Billigheim. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Billigheim ist im Einheitlichen Regionalplan gem. Plansatz 1.2.4.1 als Doppelkleinzentrum Billigheim/Schefflenz ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)“ dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.7.2.1 (Z) ist die „raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandels-großprojekten [...] gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen“. In den Plansätzen 1.7.2.2 bis 1.7.2.5 sind als zu beachtende Gebote der Raumordnung das Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot sowie Integrationsgebot aufgeführt.

Die Einhaltung dieser Gebote wurde in der Auswirkungsanalyse vom März 2022 untersucht, die der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die Planänderung alle Gebote für großflächigen Einzelhandel eingehalten werden.

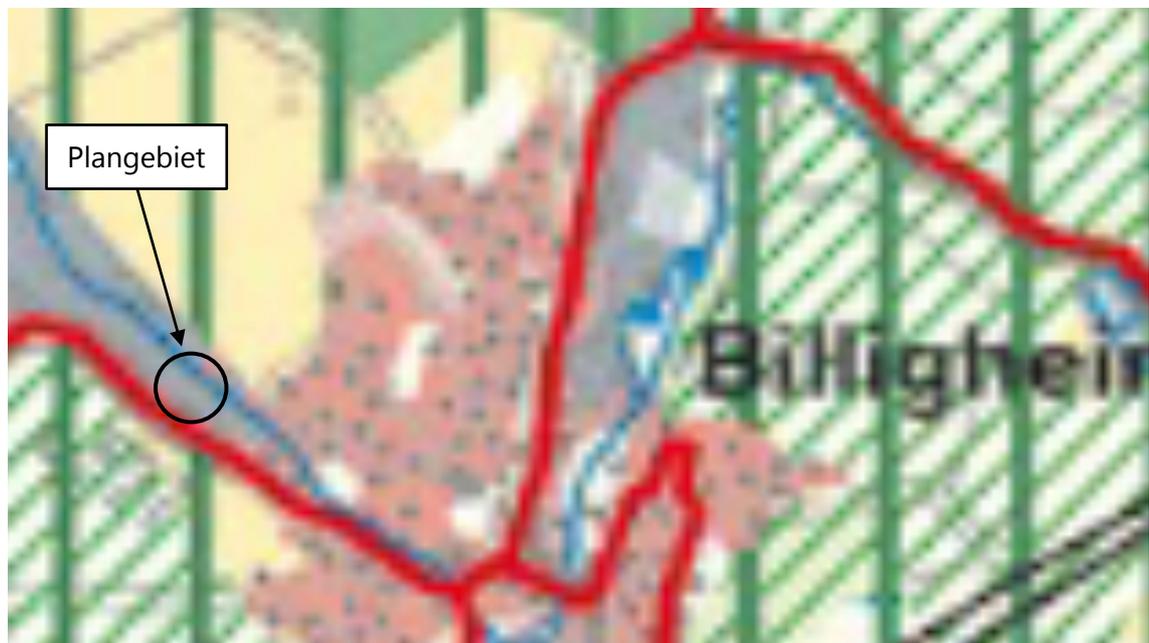


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schefflenzthal als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ dargestellt.

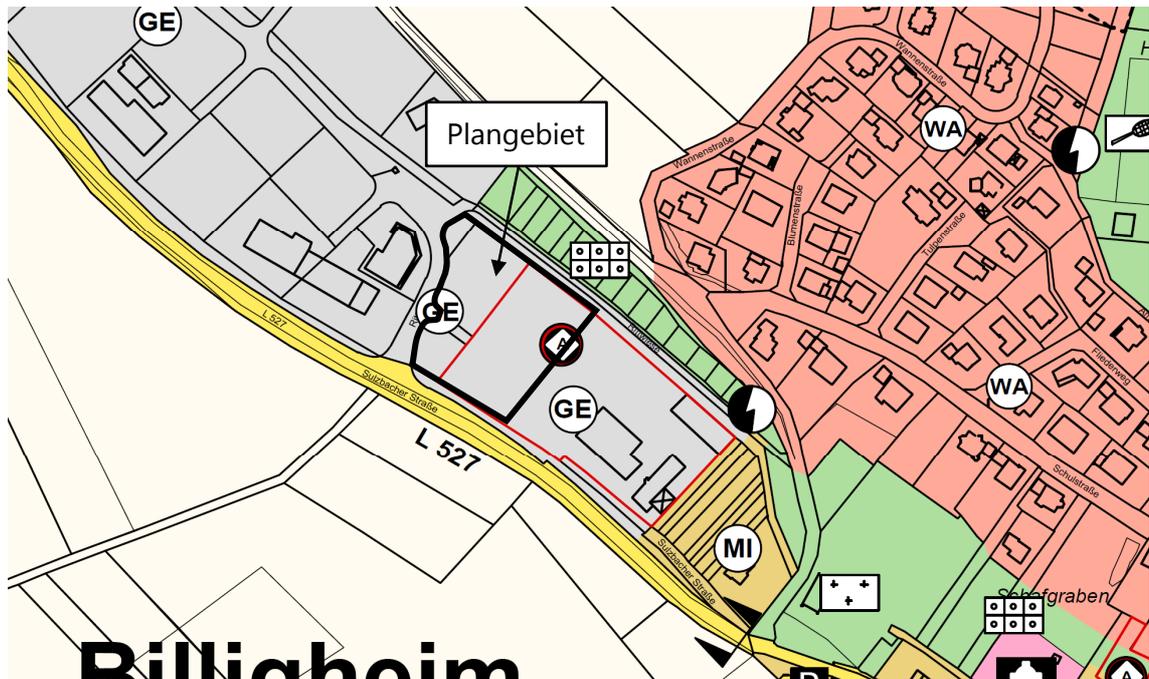


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen digitalisierten Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

Im östlichen Bereich ist nachrichtlich eine Altlastverdachtsfläche / Altablagerung dargestellt. Nach Abstimmung mit der Technischen Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis besteht auf dem Grundstück 4435, also im Änderungsbereich, keine Altlast. Das östlich angrenzende Grundstück 4413 ist im Altlastenkataster mit Untersuchungsbedarf vermerkt.

Da durch den Bebauungsplan keine bauliche Veränderung angestrebt wird und das Gebiet bereits bebaut ist, wird nicht von einer Beeinträchtigung des Vorhabens ausgegangen.

4.3 Schutzgebiete

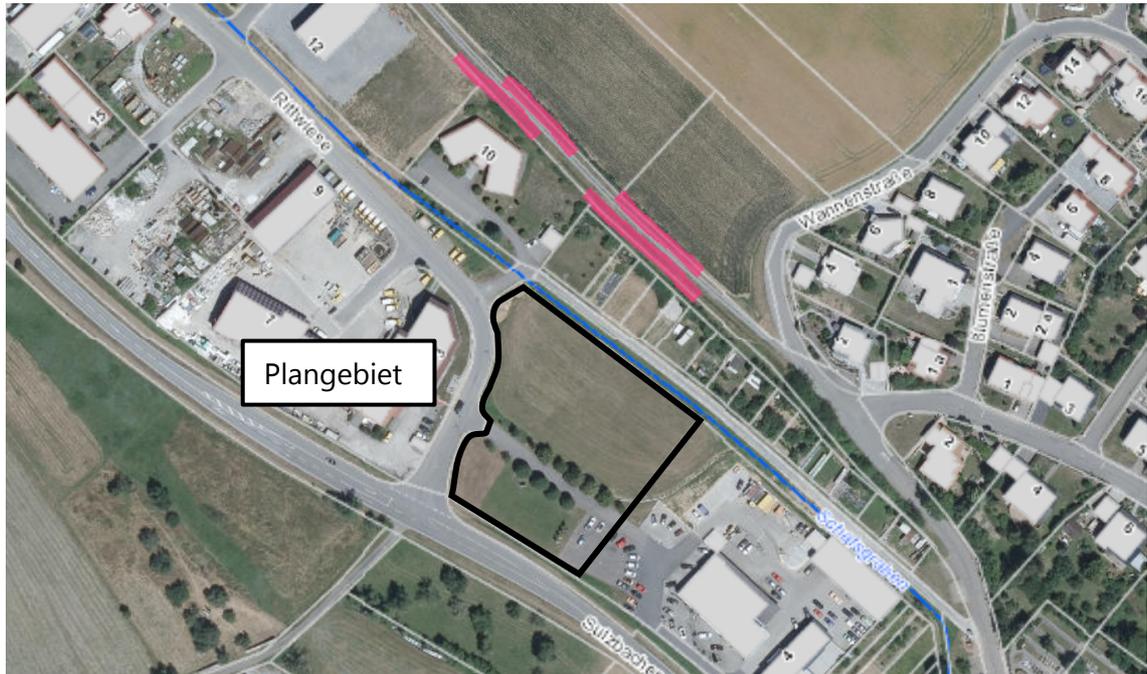


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, März 2022)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope

In ca. 25 m Entfernung nordöstlich befindet sich das Offenlandbiotop „Schlehenhecke in 'Obere Wanne' westlich von Billigheim“. Da durch die Planung lediglich ein Umbau eines bereits bestehenden Lebensmittelmarkts ermöglicht wird, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Biotopverbund Mittlere Standorte

Südlich des Plangebiets befindet sich gegenüber der Sulzbacher Straße eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte. Von einer planungsbedingten Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen.

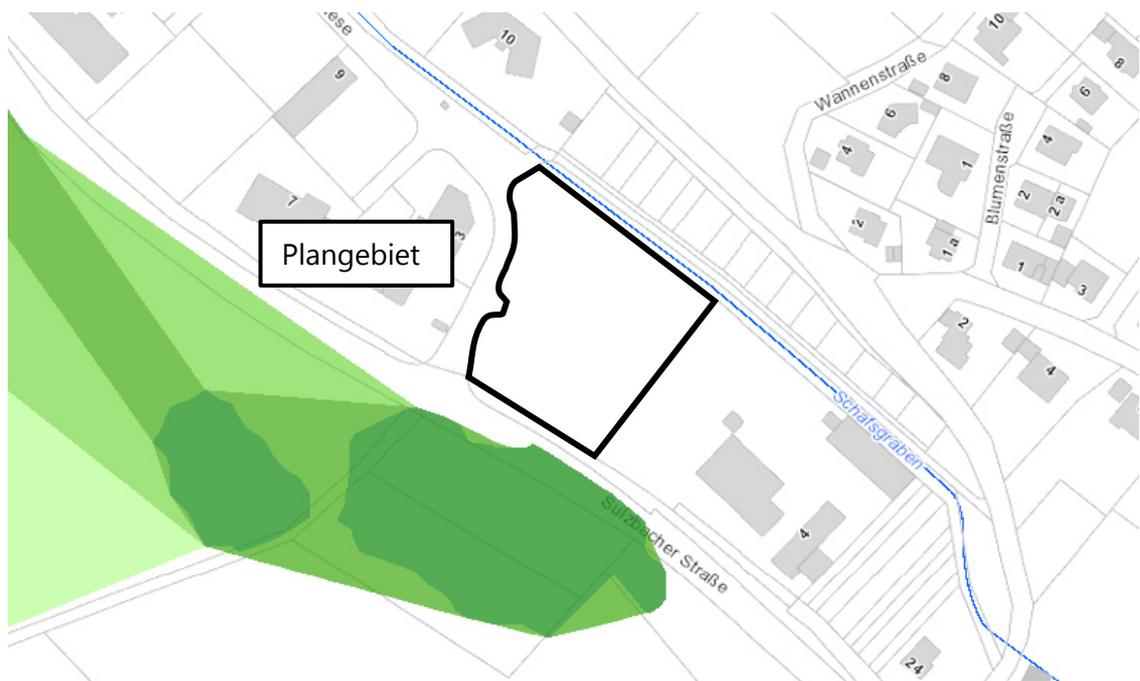


Abb. 5: Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, März 2022)

Überschwemmungsgebiete

Mit Entscheidung vom 19.08.2020 wurde der Aldi GmbH & Co. KG eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts im Überschwemmungsgebiet erteilt. Damals wurden durch die Gemeinde Billigheim bereits Maßnahmen am Schafgraben geplant, die zum Ziel hatten, dass nach deren Realisierung das Baugrundstück bei einem HQ₁₀₀ voraussichtlich nicht mehr überflutet sein sollte und dann auch nicht mehr im Überschwemmungsgebiet gem. § 65 WG liege.

Die Maßnahmen am Schafgraben werden durch das Ingenieurbüro WALD + CORBE durchgeführt und befinden sich derzeit noch in der Umsetzung. Neben einer Aufweitung der Durchlässe wird u.a. ein neues Schachtbauwerk errichtet. Die Fertigstellung wird voraussichtlich bis Ende Dezember 2022 erfolgen. Das Plangebiet wird nach Aussage von WALD + CORBE künftig nach Fertigstellung der Maßnahmen nicht mehr bei einem HQ₁₀₀ überflutet sein und auch nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet nach § 65 WG liegen.

5. Einzelhandelsgutachten

Aufgrund der geplanten Erweiterung auf rund 1.050 m² Verkaufsfläche regelt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien sowie nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Es wurde daher von der GMA im März 2022 eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des *Aldi*-Lebensmitteldiscounters in Billigheim erstellt, in der das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet

wurde. Insbesondere wurde auch die lokale und regionale Wettbewerbsposition genau geprüft.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können der Auswirkungsanalyse entnommen werden. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Konzentrationsgebot

Gem. Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Nach Plansatz 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

In der Gemeinde Billigheim sichert derzeit ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter im westlich gelegenen Ortsteil Sulzbach eine Versorgung für den westlichen Teil der Gemeinde.

Durch die Realisierung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Billigheim konnte die Versorgungslücke insbesondere für die entlang des Schefflenztales und östlich davon angrenzenden Ortsteile geschlossen und so auch in Bezug auf die Gesamtgemeinde Billigheim ausgewogene Versorgungsstrukturen geschaffen werden.

Trotz Ergänzung der Versorgungsstrukturen durch den Aldi-Lebensmitteldiscounter sind weiterhin deutlich unterdurchschnittliche Ausstattungswerte festzuhalten. Insofern sind noch Potentiale für eine qualitative Verbesserung der Angebotssituation durch die Erweiterung bestehender Märkte vorhanden. Mit der Erweiterung von Aldi wird der Standort langfristig auf eine gängige Größenordnung angepasst, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für den anderen Lebensmittelmarkt in Billigheim-Sulzbach (Netto) anzutasten. Auch nach der Erweiterung von Aldi verbleiben in Sulzbach ausreichende Potentiale für Netto zur Anpassung der Verkaufsfläche auf eine gängige Größenordnung.

Somit kommt nach den zuvor dargestellten Aspekten im Fall der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi in Billigheim der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Erweiterung des

Markts zur langfristigen Sicherung einer qualitativen Grund- bzw. Nahversorgung der Gemeinde Billigheim erforderlich ist.

Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebots ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrads und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu bewerten.

Gemäß Plansatz 3.3.7.1 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Bei Aldi handelt es sich um einen Anbieter, welcher zentrenrelevante Sortimente umfasst, die ausschließlich der Nahversorgung dienen. Lebensmittel sind gemäß Sortimentsliste dieser Sortimentsgruppe zuzuordnen. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird im Zuge des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Insofern kommen ausnahmsweise auch andere integrierte Standorte außerhalb der festgelegten Vorranggebiete in Betracht. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden in Kapitel V der Auswirkungsanalyse ermittelt und bewertet.

Der Standort an der Sulzbacher Straße übernimmt in zentraler Lage im Gemeindegebiet von Billigheim eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und insbesondere für die östlichen Ortsteile von Billigheim. Aufgrund der in die Siedlungsstrukturen integrierten und von wesentlichen Wohnlagen und aus dem gesamten Gemeindegebiet gut erreichbaren Standortlage ist i.V. mit der schwierigen topographischen Situation in der Gemeinde Billigheim von einem integrierten Nahversorgungsstandort zu sprechen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Integrationsgebot gemäß LEP Baden-Württemberg und Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar eingehalten wird. Es handelt sich bei dem Standort um einen in zentraler, integrierter Lage situierten Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Billigheim, an dem die Grundversorgung der Gemeinde und insbesondere der östlichen Ortsteile durch die geplante Erweiterung langfristig gesichert werden soll. Insofern werden wesentliche Kriterien der Regelung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar durch das Vorhaben erfüllt. Es kann von der Ausnahmeregelung i.S.d. Ziels 1.7.3.1 Gebrauch gemacht werden.

Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Von einer Verletzung des Kongruenzgebots wird ausgegangen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Das Einzugsgebiet des Aldi-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Gemeinden Billigheim und Schefflenz, die einen gemeinsamen Nahbereich ausbilden. Daneben ist durch Berufspendler mit geringen Kundenzuführeffekten zu rechnen, welche mittels Streuumsätzen abgebildet werden.

Auf Basis einer Prognose der Umsätze des Vorhabens lässt sich festhalten, dass aus dem Nahbereich selbst rd. 90-91 % der am Standort zu erwartenden Umsätze stammen werden.

Insofern wird der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus dem Verflechtungsbereich; hier Nahbereich Billigheim-Schefflenz) nicht überschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot nach § 11 Abs. 3 BauNVO besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf.

Nach Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan und Plansatz 1.7.2.4 (Z) Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar dürfen Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB, und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Die gegenüber zentralen Versorgungsbereichen ausgelösten Effekte werden sich durchweg auf einem sehr geringen Niveau bewegen, so dass hier keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vorrangig von Umsatzumverteilungseffekten betroffen sind Lebensmittelmärkte und sonstige Anbieter, welche sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden. Hier werden die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in Billigheim selbst ausgelöst, welche in geringem Maße den dortigen Netto-Lebensmitteldiscounter betreffen werden. Die ausgelösten Effekte sind als wettbewerbliche Effekte zu bewerten. Das Vorhaben trägt dazu bei, langfristig arbeitsteilige und moderne aufgestellte Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde zu sichern.

In den umliegenden Städten und Gemeinden bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte durchweg auf einem sehr geringen und abseits von kritischen Schwellenwerten

liegenden Niveau. Die hier ausgelösten Effekte sind jeweils als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche zu keinen städtebaulichen Rückwirkungen i.S.d. Beeinträchtigungsverbots führen werden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht tangiert wird.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da sich diese auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und sich in einer Gesamtbetrachtung auf einem nicht messbaren Niveau bewegen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i.S.d. Beeinträchtigungsverbots auszuschließen.

Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind durch das Vorhaben keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Billigheim und im Umland zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot und die in der Ausnahmeregelung für Nahversorgungsbetriebe enthaltenen Vorgaben werden somit durch das Vorhaben eingehalten. Im Umkehrschluss liegen somit ebenfalls die Voraussetzungen für eine Einhaltung des Integrationsgebotes vor.

Ergebnis

Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundversorgung der Gemeinde durch den geplanten *Aldi*-Lebensmitteldiscounter langfristig gesichert wird. Dabei erfüllt das Vorhaben alle Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung, so dass die Realisierung des Lebensmittelmarkts durch die Aufstellung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen kann.

6. Umfang der Planänderungen

Im Rahmen der Planänderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es wird ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO_{LM}) sowie eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 m² festgesetzt, um die Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung zu schaffen.
- Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze werden an die Bestandsituation angepasst.
- Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird die öffentliche Grünfläche für die Gehölzanzpflanzung oder Erhaltung mitsamt der Einzelpflanzgebote beibehalten.
- Im südlichen Bereich wird der Bereich der öffentlichen Grünfläche als sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt, um die bestehenden Stellplätze zu sichern.
- Die Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen werden an die Stellplatzsituation angepasst und geringfügig nach Westen verschoben. Durch eine im Rahmen der Baugenehmigung erteilte Befreiung gem. § 31 BauGB weicht der Bestand hier bereits

von den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rittersberg Untere Rittwiese – 1. Änderung“ ab.

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Bereich der Planänderung Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Billigheim festgesetzt. Hier befinden sich Dienstbarkeiten bezüglich künftiger Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde. Nordwestlich des Baukörpers des Lebensmitteldiscounters ist gemäß dem Lageplan zum Bauantrag eine Verlegung des Leitungsrechtes eingezeichnet. Die bestehenden Leitungsrechte werden übernommen bzw. im nordwestlichen Bereich an den tatsächlichen Verlauf im Lageplan zum Bauantrag angepasst.

Über die ergänzten Änderungen hinaus ist weiterhin der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rittersberg Untere Rittwiese“ gültig.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Die Planänderung ergänzend wurden zu folgenden Themen aktuelle Hinweise übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Anbauverbotszone
- Denkmalpflege
- Geotechnik

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden *Aldi Süd*-Markts von 800 m² auf 1.050 m² ermöglicht. Dabei wird die Kubatur des bestehenden Baukörpers und der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich nicht verändert und lediglich die innere Aufteilung des Bestandsgebäudes umstrukturiert. Aufgrund dessen sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes und die wesentlichen Schutzgüter zu erwarten.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird für den *Aldi*-Lebensmitteldiscounter die Möglichkeit geschaffen, die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Bestandsgebäudes auf 1.050 m² zu erhöhen. Es kommt zu keiner Erweiterung des Gebäudes oder der Stellplatzflächen, die Planänderung eröffnet auch keine neuen Bebauungs- oder Versiegelungsmöglichkeiten. Es wird davon ausgegangen, dass somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb verzichtet.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die Planänderung keine neuen Bebauungs- oder Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet, besteht keine Klima-Relevanz.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Da die Planänderung keine neuen Bebauungs- oder Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet, besteht keine Relevanz für den Hochwasserschutz oder das Starkregenmanagement.

8.5 Immissionen

Durch die Bebauungsplanänderung wird für den *Aldi*-Lebensmitteldiscounter die Möglichkeit geschaffen, die Gesamtverkaufsfläche auf 1.050 m² zu erhöhen. Im Zuge dieser Erweiterung kommt es jedoch zu keiner Erweiterung des Gebäudes oder der Stellplatzflächen. Die Immissionen wurden auf Ebene der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmittelmarkt bereits betrachtet. Im Hinblick auf Immissionen ist somit durch die Bebauungsplanänderung nicht mit erhöhtem Konfliktpotential oder veränderten Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen zu rechnen. Umgekehrt ist mit keinen veränderten Auswirkungen der Umgebungsnutzungen auf das Plangebiet zu rechnen.

8.6 Verkehr

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist mit keiner wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auch die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert, sodass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen oder Konflikte zu erwarten sind.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de