



**STADT  
Erbach**

**BEBAUUNGSPLAN  
Fachmarktzentrum  
Heinrich-Hammer-Straße**

**SATZUNGEN**

- A) **Bebauungsplan**  
B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

**SATZUNG**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	13.07.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	23.12.2009 bis 27.01.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	07.12.2009 bis 08.01.2010
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	08.03.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	24.04.2010 bis 25.05.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	26.07.2010

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Erbach, den 26.07.2010

  
.....  
Bürgermeister Roth

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: **26. AUG. 2010**

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: **26. AUG. 2010**

  
Bürgermeister

## A) Satzung über den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 10. November 2009 (GBl. S 615) und durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), Inkrafttreten am 01. März 2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.07.2010 maßgebend.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	26.07.2010
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	26.07.2010
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	26.07.2010
Begründung	in der Fassung vom	26.07.2010
Umweltbericht	in der Fassung vom	08.03.2010

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Erbach, den

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister Roth)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>SO</b>	<p><b>Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Fachmarktzentrum nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet ist unterteilt in SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup>.</p> <p><b>Im Sondergebiet SO<sup>1</sup> gilt:</b></p> <p>Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 5.550 m<sup>2</sup> im gesamten Sondergebiet SO<sup>1</sup>.</p> <p>Gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche (VK) und dem jeweiligen maximalen Anteil der Verkaufsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche (VK/GF) zulässig:</p> <table border="0"> <tr> <td>Lebensmittel-Vollsortimenter:</td> <td>VK max. 3.550 m<sup>2</sup></td> <td>max. 35% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Textildiscounter:</td> <td>VK max. 1.000 m<sup>2</sup></td> <td>max. 10% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Schuhdiscounter</td> <td>VK max. 1.000 m<sup>2</sup></td> <td>max. 10% VK/GF</td> </tr> </table> <p>Schank- und Speisewirtschaften mit einer maximalen Gastraumfläche von 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>Anzahl und Maß von gewerblichen Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind nur in Verbindung mit der Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Sie darf maximal 50% der zugelassenen Fläche betragen.</p> <p>Weiterhin zulässig sind die für die o.g. Nutzungen erforderlichen Stellplätze.</p> <p>In dem im zeichnerischen Teil separat ausgewiesenen Bereich ist der Standort eines Mobilfunkmastes mit einer maximalen Höhe von 32 Meter zulässig.</p> <p><b>Im Sondergebiet SO<sup>2</sup> gilt:</b></p> <p>Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.100 m<sup>2</sup> im gesamten Sondergebiet SO<sup>2</sup>.</p> <p>Gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche (VK) und dem jeweiligen maximalen Anteil der Verkaufsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche (VK/GF) zulässig:</p> <table border="0"> <tr> <td>Sportfachmarkt:</td> <td>VK max. 600 m<sup>2</sup></td> <td>max. 3% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Tierbedarfsfachmarkt:</td> <td>VK max. 400 m<sup>2</sup></td> <td>max. 2% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Heimtextilien-Fachmarkt:</td> <td>VK max. 1000 m<sup>2</sup></td> <td>max. 3% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Möbel- und Heimtextilien-Fachmarkt</td> <td>VK je max. 1.000 m<sup>2</sup> insgesamt (einer von dreien oder zwei von dreien)</td> <td>max. 3% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Sonderpostenmarkt:</td> <td>VK max. 1.600 m<sup>2</sup></td> <td>max. 8% VK/GF</td> </tr> <tr> <td>Bio-Supermarkt:</td> <td>VK max. 500 m<sup>2</sup></td> <td>max. 4% VK/GF</td> </tr> </table> <p>Schank- und Speisewirtschaften mit einer maximalen Gastraumfläche von 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>Anzahl und Maß von gewerblichen Werbeanlagen, die der gewerblichen Hauptnutzung (Fremdwerbung) dienen, sind nur in Verbindung mit der Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Sie darf maximal 50% der zugelassenen Fläche betragen.</p>	Lebensmittel-Vollsortimenter:	VK max. 3.550 m <sup>2</sup>	max. 35% VK/GF	Textildiscounter:	VK max. 1.000 m <sup>2</sup>	max. 10% VK/GF	Schuhdiscounter	VK max. 1.000 m <sup>2</sup>	max. 10% VK/GF	Sportfachmarkt:	VK max. 600 m <sup>2</sup>	max. 3% VK/GF	Tierbedarfsfachmarkt:	VK max. 400 m <sup>2</sup>	max. 2% VK/GF	Heimtextilien-Fachmarkt:	VK max. 1000 m <sup>2</sup>	max. 3% VK/GF	Möbel- und Heimtextilien-Fachmarkt	VK je max. 1.000 m <sup>2</sup> insgesamt (einer von dreien oder zwei von dreien)	max. 3% VK/GF	Sonderpostenmarkt:	VK max. 1.600 m <sup>2</sup>	max. 8% VK/GF	Bio-Supermarkt:	VK max. 500 m <sup>2</sup>	max. 4% VK/GF
Lebensmittel-Vollsortimenter:	VK max. 3.550 m <sup>2</sup>	max. 35% VK/GF																										
Textildiscounter:	VK max. 1.000 m <sup>2</sup>	max. 10% VK/GF																										
Schuhdiscounter	VK max. 1.000 m <sup>2</sup>	max. 10% VK/GF																										
Sportfachmarkt:	VK max. 600 m <sup>2</sup>	max. 3% VK/GF																										
Tierbedarfsfachmarkt:	VK max. 400 m <sup>2</sup>	max. 2% VK/GF																										
Heimtextilien-Fachmarkt:	VK max. 1000 m <sup>2</sup>	max. 3% VK/GF																										
Möbel- und Heimtextilien-Fachmarkt	VK je max. 1.000 m <sup>2</sup> insgesamt (einer von dreien oder zwei von dreien)	max. 3% VK/GF																										
Sonderpostenmarkt:	VK max. 1.600 m <sup>2</sup>	max. 8% VK/GF																										
Bio-Supermarkt:	VK max. 500 m <sup>2</sup>	max. 4% VK/GF																										

	<p>Weiterhin zulässig sind die für die o.g. Nutzungen erforderlichen Stellplätze.</p> <p>Das Gebäude Heinrich-Hammer-Straße 12 hat Bestandsschutz. Ergänzend zur Nutzung sind Garagen und Nebenanlagen zulässig, die dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

17.550 m <sup>2</sup>	<p><b>Maximal zulässige Grundfläche</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO<sup>1</sup>) beträgt 17.550 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die maximal zulässigen Grundflächen inklusive der Grundflächen gemäß § 19 (4) Nr. 1-3 beträgt im Sondergebiet 30.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO<sup>2</sup>) beträgt 17.550 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die maximal zulässigen Grundflächen inklusive der Grundflächen gemäß § 19 (4) Nr. 1-3 beträgt im Sondergebiet 30.000 m<sup>2</sup>.</p>
12,50 m über BH	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugtürme, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung bis max. 3 Meter überschritten werden.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln, diese kann von der BH abweichen.</p>

**3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>a</b>	<p><b>Abweichende Bauweise (a)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig.</p>
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB, i.V.m. § 11 (3) BauNVO)

##### Emissionskontingente / L(EK)

Siehe Planeinschrieb

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 -6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	61,0	46,0
TF 2	60,0	45,0
TF 3	59,0	44,0
TF 4	62,0	47,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte, die von den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F überstrichen werden, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK) +L(EK),zus ersetzt werden.

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	307,1	7,8	0	0
B	7,8	54,2	0	0
C	54,2	130,8	3	3
D	130,8	198,6	4	4
E	198,6	241,3	3	3
F	241,3	307,1	0	0

Die Richtungssektoren und Winkelbereiche beziehen sich auf den Bezugspunkt (Referenzpunkt) mit den Gauß-Krüger-Koordinaten

Referenzpunkt

X	Y
3566569,07	5354733,00

Für die Winkelbereiche gilt: 0° = Norden, 90° = Osten usw.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb der Teilflächen SO, z.B. Betriebsinhaberwohnen, ist die Geräuschkontingentierung nicht anwendbar, hier muss ein Nachweis im Einzelfall erfolgen. Für diese Immissionsorte gilt Bestandsschutz – es sind die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet (ohne Abzug einer evtl. schalltechnischen Vorbelastung) einzuhalten.

Auf die Anwendung der Geräuschkontingentierung kann auch verzichtet werden, wenn die Geräuscheinwirkungen der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

(siehe hierzu ergänzende Pläne in der Begründung.)

**5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung). Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**7. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsfläche</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich. Die Verkehrsflächen umfassen Fahrbahnen, Gehwege, Parkplätze und Verkehrsgrünstreifen. Die Aufteilung wird im Rahmen der Straßenplanung erfolgen.</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbotsbereiche ist keine direkte Zu- und Abfahrt zwischen der Heinrich-Hammer-Straße und der Grundstücke zulässig.</p>

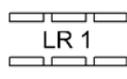
**8. Wasserflächen**

(§ 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Wasserflächen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Gewässer 2. Ordnung (Erlenbach). Das Gewässer wird im Zuge der Maßnahmen umverlegt.</p>
	<p><b>Dachflächenwasser</b></p> <p>Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Erlenbach zuzuführen. Eine Rückhaltung ist nicht erforderlich.</p>

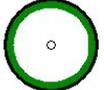
**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Erbach zwischen I und II mit einer Breite von mindestens 4 m befestigter Fläche
	Geh- und Fahrrecht der Stadt Erbach zwischen II und III.
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücksnummern 1500/7 und dem Gebäude Heinrich-Hammer-Straße 5 zwischen III und IV.
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Gebäudes Heinrich-Hammer-Straße 12 zwischen III und V.
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Erbach zur Führung der Hochwasserentlastung des Erlenbachs.

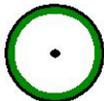
**10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

(§ 9 (1) 25 BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Innerhalb der Stellplatzflächen müssen 25 Einzelbäume gepflanzt werden.</p> <p>Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste (siehe Artenliste Pflanzgebote) aus dem Umweltbericht zu entnehmen.</p>

**11. Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen**

(§ 9 (1) 25 b BauGB)

	<p><b>Erhalt von Einzelbäumen</b> Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die dabei zu verwendenden Bäume sind der Pflanzliste (siehe Umweltbericht) zu entnehmen.</p>

**12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p> <p>Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Für Fassaden sind grelle und reflektierende Oberflächen nicht zulässig.</p> <p>Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt: Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen. Außerdem sind sie mit der Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.</p> <p>Als Werbeanlagen gelten auch freistehende Werbeanlagen, wie Werbefahnen und Pylone.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Fenster und Türen nicht verdecken oder überschneiden.</p> <p>Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkung verursachen.</p> <p>Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Sind in einem Gebäude mehrere Betriebsstätten vorhanden, sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen.</p> <p>Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sowie blinkende und pulsierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind nur indirekte Beleuchtungen. Beleuchtete Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die maximale Fläche der Werbeanlagen an Gebäuden beträgt pro Gebäudeseite max. 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen, wie Schilder, Fahnenmasten, Pylone, etc. dürfen eine Höhe von 15 Meter nicht überschreiten. Sie haben einen Abstand von mindestens 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Fläche der Deutschen Bahn AG einzuhalten. Die maximale Größe einer Ansichtsfläche beträgt 15 m<sup>2</sup>. Die maximale Größe der gesamten Ansichtsflächen einer freistehenden Werbeanlage beträgt 50 m<sup>2</sup>. Pro Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Dies bedeutet maximal eine freistehende Werbeanlage nördlich des Erlenbachs und eine freistehende Werbeanlage südlich des Erlenbachs.</p> <p>Fremdwerbung ist nur in Verbindung mit der Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Sie darf maximal 50% der zulässigen Fläche betragen (siehe Nr.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung“).</p> <p>Verfahrensfreie Vorhaben sind auf die festgelegte Fläche anzurechnen.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p><b>Stellplätze</b></p> <p>Das Oberflächenwasser der Stellplätze ist aus Gründen der Flächenversiegelung zu sammeln, zu reinigen und dem Erlenbach einzuleiten.</p> <p><b>Einfriedigungen</b></p> <p>Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Heinrich-Hammer-Straße) sind bis zu max. 2,0 m Höhe zulässig. Es ist eine Abstand 0,5 m hinter der Randsteinkante einzuhalten.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</b></p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.  
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Regelung zum Schutz des Bodens  
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

## C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### I. Planerfordernis

Die Stadt Erbach ist als Unterzentrum darauf bedacht eine ausreichende, attraktive und kongruente Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zu gewährleisten. Um die gesamtstädtische Versorgungsfunktion weiter zu entwickeln möchte die Stadt Erbach aus diesem Grund eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des Handelshofes und der ehemaligen Skifabrik „Erbacher“ durchführen. Das 4,2 ha große Areal, das teilweise erheblichen Renovierungsstau aufweist, stellt auch heute schon einen zentralen Bestandteil des Einzelhandels in der Erbacher Innenstadt dar.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden kann, um das Areal in diesem Bereich städtebaulich zu arrondieren und damit es auch zukünftig wettbewerbsfähig bleibt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dieser soll als Grundlage für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um die Erschließung und Bebauung des Sondergebietes zu ermöglichen.

### II. Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Gemäß dem Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller zum Thema „großflächiger Einzelhandel“ wird als Ziel der Regionalplanung festgelegt, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte i.d.R. nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden sollen. Dieses Ziel der Regionalplanung wird nach Auffassung des Nachbarschaftsverbands vollumfänglich beachtet und umgesetzt.

Der Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller legt weiterhin in einer zeichnerischen Darstellung Standortbereiche für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe fest. Für die Stadt Erbach sind dies ein Standortbereich „Innenstadt Bestand“ und „Innenstadt Erweiterung“.

Das geplante Vorhaben liegt vollumfänglich in diesen Bereichen. Die südliche Hälfte des Plangebiets ist durch die o.g. Teilfortschreibung des Regionalplans (Entwurf), die Einzelhandelslage betreffend, als „Innenstadt Bestand“, die nördliche Plangebietshälfte als „Innenstadt Erweiterung“ festgelegt. In diesen Bereichen sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Des Weiteren sind die landesplanerischen Gebote bzw. Verbote – das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot i.V.m. den Regelungen des § 2 Abs. 2 BauGB – zu beachten. Hieraus ergibt sich insbesondere auch die maximal zulässige, d.h. raumordnerisch tragfähige Verkaufsflächengröße.

In diesem Zusammenhang hat die Höhere Raumordnungsbehörde zudem entschieden, dass ein Raumordnungsverfahren für das Vorhaben nicht erforderlich ist, wenn in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Branchen einzeln aufgeführt und die höchstzulässige Verkaufsflächengröße festgesetzt wird.

### Flächennutzungsplan

Der geplante Standort an der Heinrich-Hammer-Straße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich der südwestliche Teil ist als Sportentwicklung dargestellt. In der derzeit parallel zum Bebauungsplan laufenden elften Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Ulm sind die Flächen des Plangebiets als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel/Fachmarktzentrum“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und ist daher genehmigungspflichtig.

### **III. Geltungsbereich des Plangebietes**

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Im Norden bildet die Donaustetter Straße den Abschluss des Plangebietes. Die nordwestliche Abgrenzung wird durch das angrenzende Bahngelände gebildet. Im Süden ragt der Geltungsbereich bis zur bestehenden Waschanlage und dem Weg mit der Flst.-Nr. 1500/5. Die östliche Grenze wird durch die Heinrich-Hammer-Straße gebildet, welche noch innerhalb des Plangebiets liegt.

### **IV. Bestand**

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich östlich des Bahnhofes und somit am Innenstadtrand der Stadt Erbach. Im Norden wird das Plangebiet durch die Donaustetter Straße und im Osten durch die Heinrich-Hammer-Straße begrenzt. Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Raitwaiden“ als Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel „Heinrich-Hammer-Straße“ liegen östlich der Heinrich-Hammer-Straße. Im Süden liegen die Tennisanlagen und weitere Sportanlagen des TSV Erbach. Von West nach Ost fließend liegt der begradigte Erlenbach im nördlichen Bereich des Plangebietes. Seit Jahrzehnten wird auf dem Areal großflächige Einzelhandelsnutzung betrieben. Die im 19. Jahrhundert erbaute gewerblich betriebene Hammer-Villa liegt südwestlich des Erlenbaches. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Autowaschanlage. Oberhalb der Autowaschanlage grenzt die Unterführung zum Bahnhofsgelände an.

#### **Schutzgebiete**

Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

#### **Eigentum**

Mit Ausnahme der Heinrich-Hammer-Straße befindet sich das Plangebiet im privaten Eigentum. Im Zuge des Ausbaus der Heinrich-Hammer-Straße sind geringfügige Grundstücksarrondierungen erforderlich.

#### **Gewässer**

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung vom Erlenbach (Gewässer II. Ordnung) durchflossen. Das Bachbett ist zum Teil überbaut, das Gerinne ist in Stahlbeton ausgeführt und für  $HQ_{100} = 30\text{m}^3/\text{s}$  bemessen. Im weiteren Verlauf, außerhalb des Plangebiets wurde der Erlenbach renaturiert.

## Entwässerung

Die Entwässerung der vorhandenen Flächen erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Oberflächenwasser und das häusliche bzw. gewerbliche Abwasser werden in einem gemeinsamen Kanal zur Kläranlage gebracht. Die Flächen des Plangebiets sind im Allgemeinen Kanalplan (AKP) der Stadt als Mischsystem enthalten. Eine Bewertung des Kanalzustands wurde durch die Stadt Erbach durchgeführt, wobei keine Schäden festgestellt wurden.

## Gebäude

Im Plangebiet befinden sich neben der ehemaligen Skifabrik im Norden und den Einzelhandelseinrichtungen in der Mitte und im Süden, welche komplett abgebrochen werden sollen, auch weitere Bestandsgebäude. An der südwestlichen Spitze existiert eine Autowaschanlage mit Außenbereich. Diese soll zunächst erhalten bleiben, jedoch nach Aufgabe der bisherigen Nutzung in das Gelände des Fachmarktzentrums einbezogen werden.

Das Gebäude Heinrich-Hammer-Straße 12 (Hammer-Villa) wurde ursprünglich im Zusammenhang mit der ehemaligen Firma Hammer erstellt. Im Jahre 1987 wurde eine Teilungsgenehmigung für das Wohnhaus erteilt. Diese Genehmigung hatte zur Auflage, dass das Wohnhaus nur als Betriebswohnung im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO genutzt werden darf. Dies bedeutet, dass für das Wohnhaus die Kriterien für gewerbliche Nutzung gelten.

Weiterhin befindet sich das Gebäude Bahnhofstraße 5 im Plangebiet. Dieses wird derzeit als Wohnhaus genutzt, war aber ursprünglich zur Bahnanlage gehörend. Im Zuge der Bodenordnung soll dieses Anwesen erworben und in den Gesamtbereich des Fachmarktzentrums integriert werden.

## Altlasten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, da das Betriebsgelände der ehemaligen Skifabrik aufgrund der früheren industriellen Nutzung als Altstandort einzustufen ist. Es war davon auszugehen, dass früher in den mittlerweile stillgelegten Anlagen in Teilbereichen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen worden ist, so dass vom Grundsatz her ein Altlastenverdacht bestand. Im Vorfeld wurden bereits zu verschiedenen Zeiten orientierende Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen zur Grundwasserbeschaffenheit durchgeführt, welche Hinweise auf lokal vorhandene Schadstoffbelastungen ergaben. Die Schadstoffkonzentration wurde zwar nur als gering festgestellt, der grundsätzliche Altlastenverdacht konnte jedoch nicht ausgeräumt werden.

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme der Oberflächenproben vom Hallenfußboden der ehemaligen Lackiererei keine Hinweise auf signifikante Schadstoffpotenziale im Untergrund bestehen. Es wurden lediglich lokal geringe Beeinflussungen der Anschüttungen und des Grundwassers nachgewiesen.

Da sich bei den orientierenden Untersuchungen der Gefahrenverdacht für eine schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigung oder Altlast (Kategorie A) nicht bestätigt hat, ist das ehemalige Fabrikgelände in die Kategorie B (Entsorgungsrelevanz) rückgestuft worden. Dies bedeutet, dass es sich im rechtlichen Sinne um keine Altlastenverdachtsfläche mehr handelt. Seitens der Altlasten- und Schadstoffbeurteilung spricht somit prinzipiell nicht mehr gegen eine Neubebauung der Fläche.

Aufgrund der Entsorgungsrelevanz ist im Falle von Tiefbaumaßnahmen mit einer eingeschränkten Verwertbarkeit des Bodens bzw. mit Mehrkosten bei einer erforderlichen Entsorgung des Aushubmaterials zu rechnen. Abbrucharbeiten und Arbeiten im Untergrund sind gutachterlich zu begleiten.

## V. Planungsziele und Planungskonzeption

### Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Erbach eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums an die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg erstellen lassen. Die GMA hat die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen geprüft und dargestellt. Weiterhin hat die GMA aus gutachterlicher Sicht Branchen- und Flächenempfehlungen vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten formuliert.

Das Grundstück befindet sich gemäß Gemeinderatsbeschluss im Bereich der „Innenstadt bzw. Innenstadterweiterungsfläche“ ohne Sortimentsausschluss. Dies entspricht dem Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (2004), wonach der Standort noch teilweise zur Erbacher Innenstadt bzw. bzw. teilweise als Innenstadterweiterung dargestellt ist. Die künftige Verkaufsfläche beträgt weit mehr als 800 m<sup>2</sup>, weshalb das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind neben den städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten auch die Ausführungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (vom 21.02.2001) zu berücksichtigen. Es müssen insbesondere geprüft werden die schädlichen Umwelteinwirkungen, die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, das Orts- und Landschaftsbild, der Naturhaushalt und der Verkehr. Weiter fordert der Einzelhandelserlass die Berücksichtigung des Kongruenzgebots und des Integrationsgebots sowie den Ausschluss des Beeinträchtigungsverbots.

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind und sich in ihrer Versorgungsfunktion am regionalplanerisch abgegrenzten Ober-, Mitte- und Nahbereich orientieren sollen. Das Kongruenzgebot ist dann verletzt, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen, die außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereichs liegen, erwirtschaftet werden.

Das **Beeinträchtigungsverbot** bestimmt, dass das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne bzw. die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beeinträchtigungen sind dann anzunehmen, wenn Umsatzverluste im vorhabensspezifischen Sortimentsbereich die 10%-Schwelle (bei innenstadtrelevanten Sortimenten) bzw. die 20%-Schwelle (bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) überschreiten.

Laut **Integrationsverbot** sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in integrierten Lagen, d.h. in der Innenstadt bzw. im Stadtteilzentrum angesiedelt werden.

Durch die Einstufung als Unterzentrum und die (teil-) innerstädtische Lage des Vorhabens sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich gegeben.

Zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung war ein endgültiges Flächenlayout durch den Investor noch nicht möglich. Um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung zu ermöglichen, wurden Maximalfächen je Branche geprüft, so dass ein „worst-case-Ansatz“ zugrunde gelegt wurde. Ausgehend vom geplanten Betriebstypenkonzept wurde eine Aufteilung der Verkaufsflächen auf die einzelnen Sortimentsbereiche vorgenommen. Hierbei wurden die Verkaufsflächen anhand der projektierten Betriebstypen und Größenklassen auf die verschiedenen Branchen aufgeteilt, so dass bei Betriebstypen mit einem vielfältigen Warenangebot alle wesentlichen Hauptsortimente Berücksichtigung finden.

<b>Sortimentsbereich</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren	4.350 m <sup>2</sup>
Bekleidung	900 m <sup>2</sup>
Schuhe	1.100 m <sup>2</sup>
Sport	1.400 m <sup>2</sup>
Elektrowaren, Medien, Foto	40 m <sup>2</sup>
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4.500 m <sup>2</sup>
Zoologischer Bedarf	700 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 13.100 m<sup>2</sup></b>

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Anlagen bereits folgende Verkaufsflächen beinhalten:

<b>Sortimentsbereich</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren	2.530 m <sup>2</sup>
Bekleidung	1.050 m <sup>2</sup>
Schuhe	980 m <sup>2</sup>
Sport	0 m <sup>2</sup>
Elektrowaren, Medien, Foto	40 m <sup>2</sup>
Hausrat, Einrichtung, Möbel	40 m <sup>2</sup>
Zoologischer Bedarf	40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 4.680 m<sup>2</sup></b>

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sich die positiven standörtlichen Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Fachmarktzentrums wie folgt zusammenfassen lassen:

- Städtebaulich integrierte Lage und Bestandteil der Innenstadt (südlicher Teil) bzw. Innenstadtergänzungsfläche (nördlicher Teil).
- Fußläufige Anbindung an die Altstadt durch Bahnunterquerung gegeben.
- Jahrzehntelange Präsenz des Mikrostandortes als eingeführter Handelsstandort in der Region
- Gute Sichtbeziehungen und Einsehbarkeit
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Durch Renovierungsstau unmittelbarer baulicher Handlungsbedarf.

Mit Blick auf die Verkaufsflächenentwicklung zeigt der Ist-Soll-Vergleich, dass der Zuwachs der maximalen Verkaufsflächen primär die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel betrifft und die übrigen Branchen von der geplanten Erweiterung des Fachmarktzentrums weniger tangiert werden.

Im Gutachten wurde die Wettbewerbssituation für die Stadt Erbach erfasst. Dabei wurde die bestehende Situation erhoben und analysiert.

**Nahrungs- und Genussmittelsektor:**

- REWE Lebensmittelsupermarkt in der Daimlerstraße mit ca. 1.920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ALDI Lebensmitteldiscounter in der Ehinger Straße mit ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- PENNY Lebensmitteldiscountmarkt in der Donaustetter Straße mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Handelshof Lebensmittelsupermarkt in der Heinrich-Hammer-Straße mit ca. 2.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Kleinere Anbieter

**Drogeriewarenssektor:**

- Drogeriemarkt Müller in der Erlenbachstraße
- Schlecker in der Erlenbachstraße

**Bekleidungs- und Schuhbereich:**

- AWG-Modecenter in der Daimlerstraße mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- AWG-Modecenter in der Heinrich-Hammer-Straße
- Modehaus Wollschacht in der Ehinger Straße mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Johannes Walter und RENO im Schuhbereich in der Heinrich-Hammer-Straße
- ABC-Schuhe in der Daimlerstraße

**Sportartikel und -bekleidung sowie Tiernahrung und zoologischer Bedarf** werden in Erbach über Randsortimente der flächengroßen Betriebstypen abgebildet. Die Einzelhandelsstruktur in den Warengruppen **Möbel / Bettwaren** sowie **Teppiche / Bodenbeläge / Heimtextilien** stellen sich als eher zurückgeblieben dar. Neben den Erbacher Standorten sind auch zahlreiche Standorte im Umland zu berücksichtigen.

Bei der Betrachtung des Erbacher Einzelhandels ist festzustellen, dass ein Kaufkraftabfluss von ca. 19 Mio. € vorhanden ist. Die Position Erbachs im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf sowie Bekleidung / Schuhe / Sport ist bereits nennenswert. Bei Elektrowaren, Hausrat, Möbel / Einrichtung sowie Bücher / PBS, Spielwaren hingegen besteht Nachholbedarf.

Das Gutachten stellt als Ergebnis fest, dass die Erweiterung des langjährig bestehenden, allerdings deutlichen Renovierungsstau aufweisenden Fachmarktzentrums unter standort- und objektseitigen Rahmenbedingungen uneingeschränkt zu begrüßen ist. Standortseitig, weil das Vorhaben durch seine voll integrierte Lage einen integralen Bestandteil des Erbacher Stadtzentrums darstellt, mit seiner Erweiterung zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes Erbach-Innenstadt beitragen und das **Integrationsgebot** des Einzelhandelserlasses voll erfüllt ist. Objektseitig deshalb, weil einer der größten (inner-) städtischen und langjährig ansässigen Einzelhandelsagglomerationen so Möglichkeiten eröffnet werden, auf zeitgemäßen und modernen Einzelhandelsflächen zu agieren und so den heutigen Kundenbedürfnissen viel besser als bisher entsprechen zu können.

Keine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbots** ist für die Nutzungen Kaufland/Erweiterung/Konzessionäre, Textil/Schuh-Discount sowie einen Fachmarkt aus dem Spektrum Heimtextilien, Möbel, Dänisches Bettenlager gegeben; auch ein Sonderpostenmarkt sowie kleinere Fachmärkte aus dem Segment Tierbedarf und Sport werden als noch veträglich angesehen. Hingegen ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten ein Bio-Supermarkt auf max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

Für die Warengruppen Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Bücher, PBS, Spielwaren ist das **Kongruenzgebot** erfüllt. Nicht komplett erfüllt ist das Kongruenzgebot für die längerfristigen Warengruppen Hausrat, Möbel, Einrichtungen sowie sonstiger Einzelhandel, bei denen nach den Modellrechnungen nur gut 50% bzw. gut 60% des neu zu rekrutierenden Erweiterungsumsatzes aus dem Stadtgebiet Erbach stammen wird. Dies kann jedoch hingenommen werden, dass der Standort seit Jahrzehnten in gewissem Umfang über eine überörtliche Ausstrahlungskraft verfügt und traditionell für die direkt angrenzenden Gemeinden / Ortsteile (Oberdisingen, Achstetten-Stetten) und ausgewählte Ulmer Stadtteile (Eggingen, Einsingen, Donaustetten, Göggingen) aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahlen sowie der dort teilweise lückenhaften Angebotsstrukturen traditionell wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt. Auch die in der Stadt Erbach in diesen Warengruppen exorbitant niedrigen Zentralitäten Hausrat, Möbel, Einrichtungen und sonstigen Einzelhandel signalisieren, dass eine diesbezügliche Profilierung des Angebotsspektrums für Erbach wünschenswert wäre.

### Zusammenfassende Empfehlungen des Gutachters:

Vorhaben	Bewertung
Kaufland-Erweiterung	raumordnerisch unkritisch und städtebaulich empfehlenswert als Magnetbetrieb für die Stadt
Textil-, Schuhdiscounter	unkritisch, da keine Flächenvergrößerung gegenüber jetziger Situation
Sportfachmarkt	Entspricht in der vorgesehenen Größenordnung nicht raumordnerischen Vorgaben, Reduzierung auf max. 600 m <sup>2</sup> .
Tierbedarfsfachmarkt	Flächenreduzierung erforderlich
Möbel, Heimtextilien, Dänisches Bettenlager	Flächenbegrenzung autokundenorientiert je max. 1.000 m <sup>2</sup> insgesamt (einer von Dreien oder zwei von Dreien)
Sonderpostenmarkt	unkritisch aus raumordnerischer Perspektive
Bio-Supermarkt	Flächenreduzierung auf 500 m <sup>2</sup> , da aus raumordnerischer Perspektive die Potenziale für zusätzliche Lebensmittel begrenzt sind.

### Verkehr

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsanalyse durchgeführt, welche Verkehrserhebungen und die Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Bestandsnutzungen zwischen der Heinrich-Hammer-Straße und den Bahnanlagen beinhaltet. In der darauf aufbauenden Verkehrsprognose wird der zu erwartende Neuverkehr infolge der Einrichtung eines Fachmarktzentrums laut der Nutzungskonzeption (siehe zulässige Verkaufsflächen unter Art der baulichen Nutzung) ermittelt.

Vom Gutachter wurden sowohl ein Minimal- als auch ein Maximalansatz der Verkehrserzeugung ermittelt. Für die bestehenden Nutzungen ergeben sich insgesamt 154-219 KFZ-Fahrten der Beschäftigten pro Tag, 1896-4747 KFZ-Fahrten der Kunden/Besucher pro Tag

und 68-130 KFZ-Fahrten des Lieferverkehrs pro Tag. Der Ziel- und Quellverkehr auf der Heinrich-Hammer-Straße beläuft sich damit auf 31-77%.

Das Verkehrsaufkommen künftiger Nutzungen westlich der Heinrich-Hammer-Straße (Plangebiet) ergibt sich insgesamt zu 174-224 KFZ-Fahrten der Beschäftigten pro Tag, 2996-7791 KFZ-Fahrten der Kunden/Besucher pro Tag und 40-44 KFZ-Fahrten des Lieferverkehrs pro Tag.

Einschließlich dem Verkehrsaufkommen östlich der Heinrich-Hammer-Straße ergeben sich im Beschäftigtenverkehr ein Zuwachs von 4-20 KFZ-Fahrten pro Tag, im Besucher- und Kundenverkehr ein Zuwachs von 1100-3044 KFZ-Fahrten pro Tag und im Lieferverkehr eine Abnahme von 14-43 KFZ-Fahrten pro Tag. Zu einer Abnahme der Lieferfahrten kommt es insbesondere aufgrund der entfallenden Lagerflächen. Diese Minderung wurde jedoch im Gutachten nicht zugrunde gelegt.

Für die allgemeine Verkehrsentwicklung in der Heinrich-Hammer-Straße und Umgebung wurde bis 2025 eine Zunahme von ca. 8% prognostiziert.

Für die Dimensionierung der Knotenpunkte und Verkehrsflächen wurde der Maximalansatz gewählt. Für den Prognosefall 2025 wurde weiterhin die Beseitigung des Bahnübergangs in der Donaustetter Straße zugrunde gelegt. Dabei ergeben sich folgende durchschnittliche Verkehrsstärken:

Heinrich-Hammer-Straße, nördlicher Abschnitt	5.837 KFZ/24h (155 SV/24h)
Großes Wert	1.310 KFZ/24h (185 SV/24h)
Heinrich-Hammer-Straße, südlicher Abschnitt	5.760 KFZ/24h (224 SV/24h)

Zur Anbindung der Parkplätze wurden auf der o.g. Grundlage 4 Gestaltungsvarianten hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht:

1. Gegenüberliegende Parkplatzzufahrten (östlich und westlich der Heinrich-Hammer-Straße)
2. Versetzte Parkplatzzufahrten (östlich und westlich der Heinrich-Hammer-Straße)
3. Kleiner Kreisverkehr (d=30m)
4. Minikreisel (d=20m)

Aus verkehrstechnischer Sicht sind unter der Voraussetzung einer entsprechend dimensionierten Ausgestaltung alle vier Varianten geeignet, das Verkehrsaufkommen in der Heinrich-Hammer-Straße abzuwickeln. Unterschiede bestehen in der Verkehrssicherheit, in der Führung der Verkehrsströme und im Flächenanspruch.

Bei der Verkehrsführung über einen Kreisel wird vom Gutachter die Verkehrssicherheit am höchsten eingeschätzt, da im Knotenpunktbereich weniger Konfliktpunkte als bei einer Kreuzung bestehen. Durch die erforderliche Aufweitung der Parkplatzausfahrt bei den Varianten 1. und 2. kann es zu Sichtbehinderungen zwischen Links- und Rechtseinbiegern kommen. Würde auf die Aufweitung verzichtet, käme es jedoch in Spitzenzeiten zu unverträglich großen Rückstaulängen. Vorteile zeigen sich allerdings bei den vorfahrtgeregelten Varianten 1. und 2., da die Fußgängerführungen weniger umwegig sind als bei Kreisverkehren. Bei diesen Varianten bestüne auch der geringere Flächenbedarf.

Werden alle Vor- und Nachteile untereinander abgewogen, kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass ein kleiner Minikreisel (d=20m) empfohlen wird. Dieser Ansicht schließt sich auch die Stadt Erbach an, da durch diese Lösung die meisten Belange berücksichtigt werden können. Die Anbindung des Fachmarktzentrums am die Heinrich-Hammer-Straße erfolgt daher mit einem Minikreisel und einem Durchmesser von 20 Meter.

## Entwässerung

Die Flächen des Plangebiets sollen überwiegend im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Die Entwässerung der bestehenden Flächen und Objekte bleiben unverändert (Waschanlage und Wohnhäuser am Bahndamm). Das gewählte System entspricht den aktuellen, rechtlichen Anforderungen (§45b WGBW) und der Entwässerungsstrategie der Stadt.

Das Schmutzwasser und die Straßenentwässerung werden zusammengefasst und der örtlichen Mischwasserkanalisation zugeführt. Somit kann garantiert werden, dass das stark verschmutzte Regenwasser auch bei Änderungen zukünftiger Nutzungen ordnungsgemäß behandelt wird.

Die geplanten Mischwasserkanäle werden an das bestehende System in der Heinrich-Hammer-Straße angeschlossen. Aufgrund der Höhenlage des Bestandes ist davon auszugehen, dass die Entwässerung der evtl. geplanten Untergeschosse nicht im freien Gefälle möglich ist. Durch die Ableitung des Dachabflusses und Parkplatzentwässerung in den Erlenbach wird ca. 1,9 ha Fläche von der Mischwasserkanalisation abgekoppelt.

Regenwasser aus den Dachflächen und Parkplätzen wird separat abgeleitet und dem Bypass des Erlenbaches zugeführt. Eine Retentionsanlage vor der Einleitung in das Gewässer ist nicht erforderlich.

Für die geplanten Maßnahmen wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

## Umbau des Erlenbaches

Der bisherige Bachlauf wird auf eine Länge von ca. 100 m überbaut und zusätzlich ein Bypass für Niedrigwasser errichtet. Der bestehende Bachabschnitt bleibt erhalten und wird als Hochwasserentlastung weiter betrieben. Der Erlenbachlauf wird ca. 20 m unterhalb der Bahnbrücke mittels einer Schwelle geteilt. Bei Niedrigwasserständen wird das Wasser über den naturnah ausgebauten neuen Bachlauf fließen, während bei Hochwasserständen der bestehende Bachquerschnitt beansprucht wird. Der neu geplante Bachlauf mündet an das bestehende Bachbett unmittelbar vor der Brücke über die Heinrich-Hammer-Straße.

Für die geplanten Maßnahmen wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

## Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Versorgungsleitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

## Lärm

Die Stadt hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zur Schallbetrachtung des Plangebiets in Auftrag gegeben. Grundlage war die beabsichtigte Flächennutzung als großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen und die verkehrlichen Maßnahmen an der Heinrich-Hammer-Straße (Minikreisel).

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Hammer-Villa, welche derzeit als Wohnhaus genutzt wird. Im Jahr 1987 wurde eine Teilungsgenehmigung für das Wohnhaus erteilt. Diese Genehmigung hatte zur Auflage, dass das Wohnhaus nur als Betriebswohnung im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO genutzt werden darf. Dies bedeutet, dass für das Wohnhaus die Kriterien für gewerbliche Nutzung gelten. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung auf das Gebäude Heinrich-Hammer-Straße 12.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel / Fachmarktzentrum festgesetzt ausgewiesen werden. Für die einzelnen Branchen und Sortimente sind maximale Verkaufsflächen festgesetzt. Grundlage dafür ist die marktgutachterliche Untersuchung der GMA (siehe Auswirkungen großflächiger Einzelhandel). Durch die gutachterliche Aussage kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung dieser Größenordnung die landesplanerischen Gebote, insbesondere das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot eingehalten werden.

Durch eine Festsetzung der Verkaufsflächengrößen wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. §8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Der Mobilfunksendemast ist in dem dafür vorgesehenen Bereich zugelassen (s. Zeichnerischen Teil).

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Höhe der baulichen Anlage festgelegt. Die maximale Höhe bezieht sich auf die für jedes Baufenster individuell festgelegte Bezugshöhe (BH).

### Bauweise

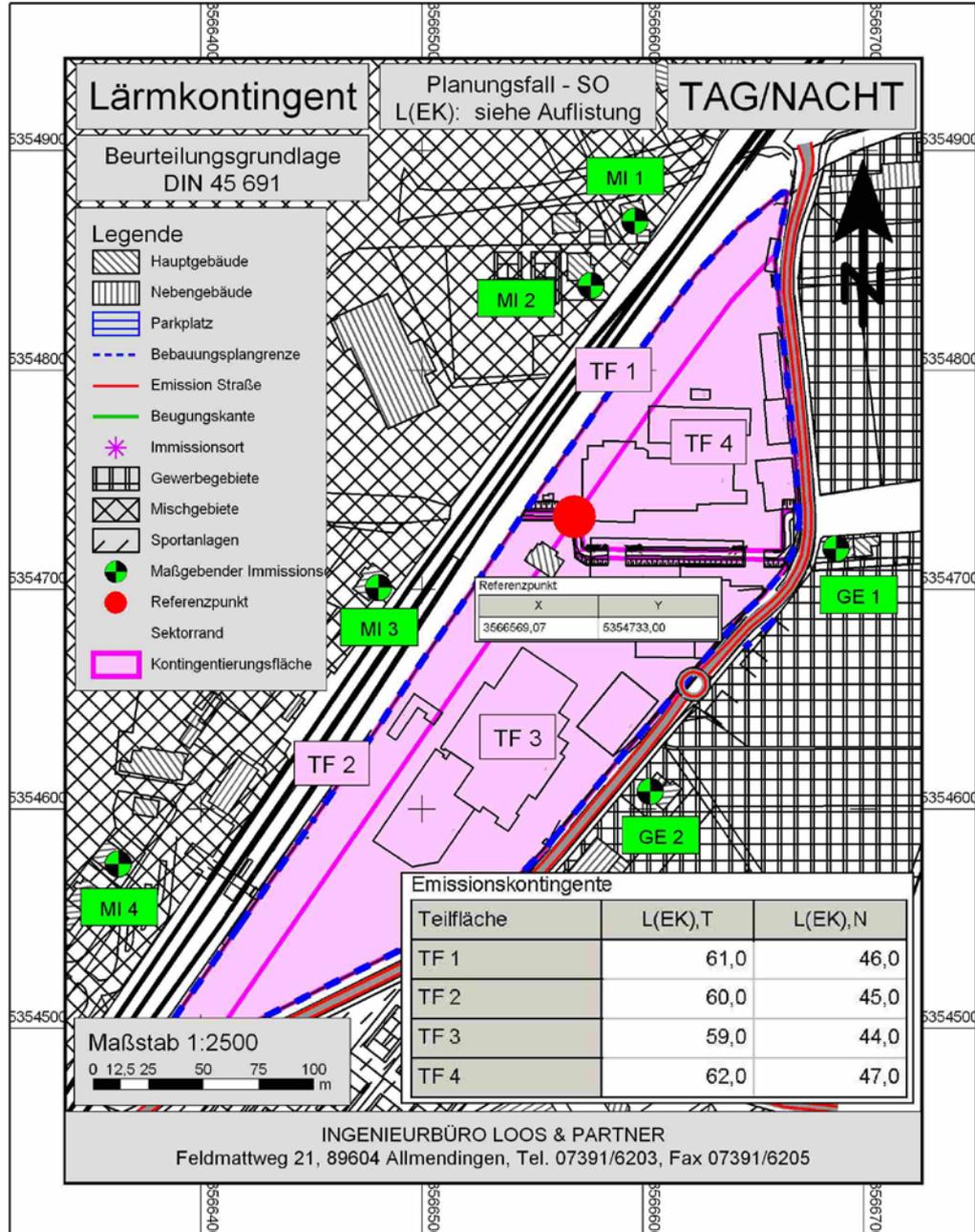
Im gesamten Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel / Fachmarktzentrum wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude. Die Aufhebung der Längenbeschränkung ist für die bestmögliche Flächenausnutzung der geplanten Einzelhandelsnutzungen und für eine möglichst flexible Aufteilung der Verkaufsflächen nötig.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die Aufhebung der Längenbeschränkung nicht beeinträchtigt.

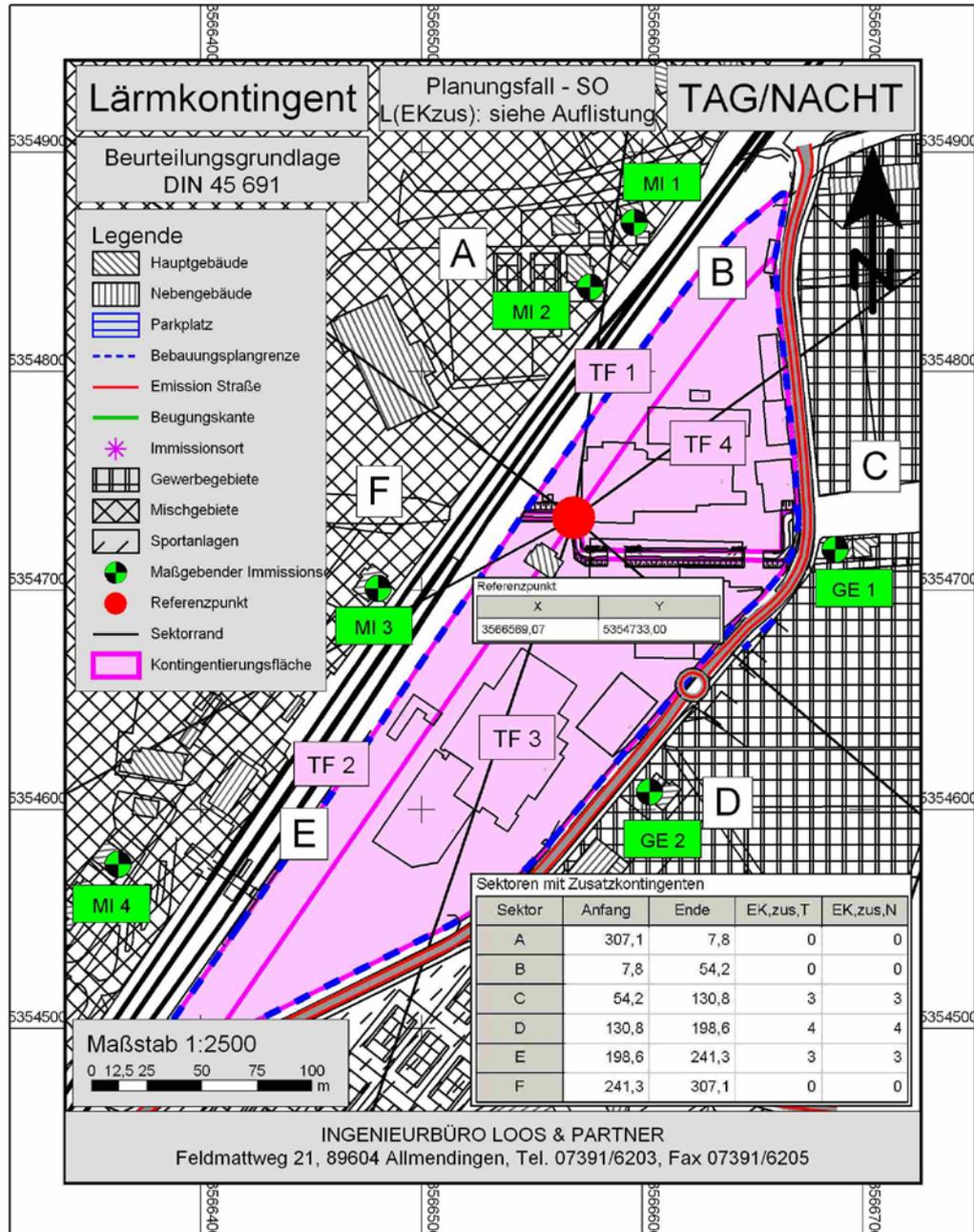
### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Gutachtens zur Schallbetrachtung des Plangebiets wurden unterschiedliche Immissionsorte innerhalb des Plangebiets festgestellt. Die Planungsfläche wurde dadurch in vier Teilflächen (TF 1 – TF 4) unterteilt, bei denen unterschiedliche Emissionen zulässig sind. An manchen Immissionsorten werden jedoch die Immissionsrichtwerte nicht ausgenutzt und es ergeben sich Zusatzkontingente. Um diese auszunutzen wurden die Teilflächen in weitere Sektoren (A-F) nach DIN 45691 unterteilt.

Lärmkontingent, Stand 01/2010: Rechengrundlage: Planungsfall Standard gemäß DIN 45 691  
 Sondergebiet "SO"; Lärmkontingentierung in 4 Teilflächen L(EK), siehe Auflistung. Zusatzkontingente separat.  
 Ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen



Lärmkontingent, Stand 01/2010: Rechengrundlage: Planungsfall Standard gemäß DIN 45 691  
 Sondergebiet "SO"; Lärmkontingentierung in 4 Teilflächen mit Zusatzkontingente L(EK,zus) siehe Auflistung.  
 Ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen



### Zu- und Abfahrtsgebot

Aus Gründen des problemlosen Ablaufes des Verkehrs und der Sicherheit sind Ein- und Ausfahrten nur in bestimmten Bereichen entlang der Heinrich-Hammer-Straße zulässig.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den Flurstücken 1484 und 1484/1 wurde für die Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1484/2, 1500/7 und 1500/8 ein Geh- und Fahrrecht festgelegt, um ihnen die Anbindung zu ihrem Grundstück zu ermöglichen.

Für die Stadt Erbach wird ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1484 festgelegt, um eine Anbindung zum Flurstück 1500/13 zu erreichen.

Um eine Hochwasserentlastung des Erlenbachs zu gewährleisten ist auf dem Flurstück 1491/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgelegt.

### Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehende Baumreihe entlang der Heinrich-Hammer-Straße soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind die Bäume, bei denen dies möglichst ist, als Pflanzbindung zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

## Örtliche Bauvorschriften

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund unerwünschter Fernwirkung und der Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebietes ist von grellen und reflektierenden Oberflächen abzusehen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen sind Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung auf den Dächern zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind aufgrund einer möglichen Einführung von Schadstoffen durch das Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf nicht zulässig.

### Werbeanlagen

Um Werbeanlagen nicht zu markant und überdimensioniert in Erscheinung treten zu lassen, aber dennoch eine mögliche Eigenwerbung der Einzelhändler zuzulassen, wird die zulässige Fläche beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. nicht zulässig.

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes und der Heinrich-Hammer-Straße nicht übermäßig durch diese belastet wird und die Verkehrssicherheit gegeben ist.

Um freistehende Werbeanlagen nicht zu markant am Ortsrand in Erscheinung treten zu lassen, aber dennoch eine mögliche Eigenwerbung der Firmen zuzulassen, wird die zulässige Fläche begrenzt.

### Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke - Stellplätze

Aus Gründen der Flächenversiegelung ist das Oberflächenwasser der Stellplätze zu sammeln, zu reinigen und dem Erlenbach einzuleiten.

### Einfriedigungen

Die zulässige maximale Höhe der Einfriedigungen von 2,00 m soll eine sicherheitsrelevante Abgrenzung des Sondergebietes ermöglichen. Der Abstand der Einfriedigungen von 0,5 m hinter der Randsteinkante ist dabei einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

### Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

**VI. Städtebauliche Kenndaten**

Gesamtfläche	41.810 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttobauland (Bbl)</b>	<b>41.810 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	7.266 m <sup>2</sup>	17,4 %
Wasserfläche	1.020 m <sup>2</sup>	2,4 %
<b>Nettobauland</b>	<b>33.524m<sup>2</sup></b>	<b>80,2 %</b>