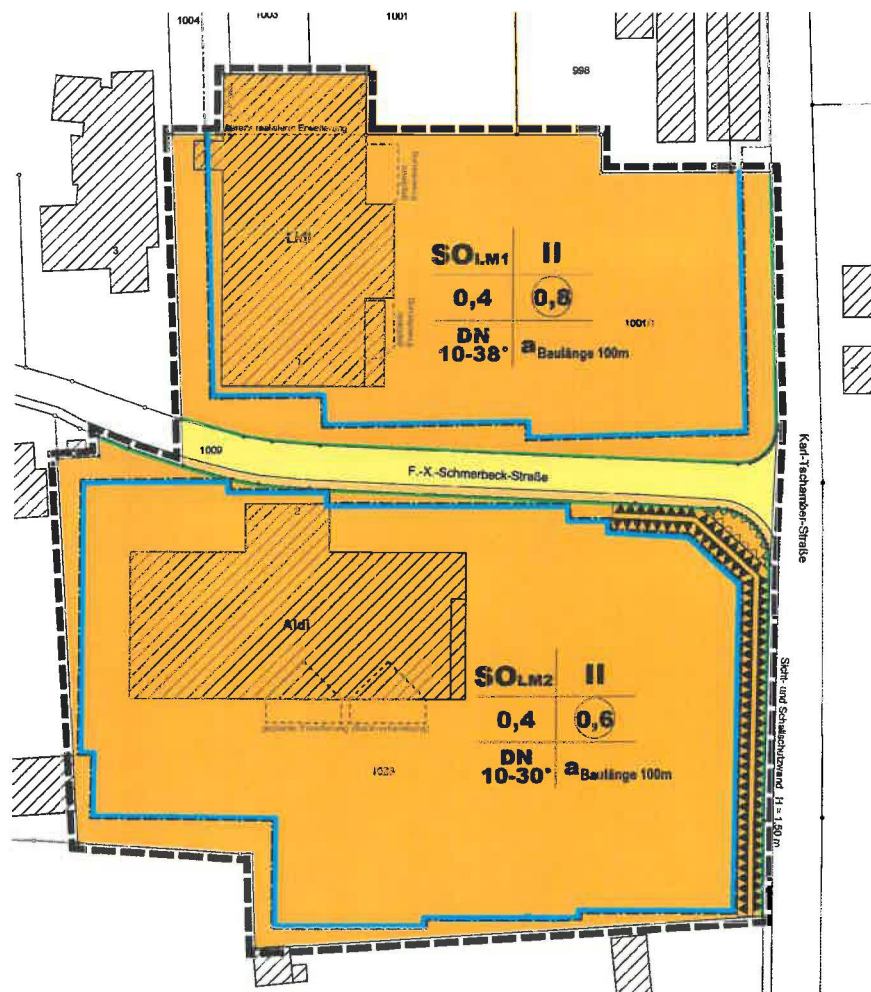




Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis  
Stadt: Buchen  
Gemarkung: Buchen

Anlage 1



## Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Einzelhandel

### Begründung

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



## Inhalt

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>2</b>
2.1 Anlass der Planung .....	2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	2
<b>3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....</b>	<b>2</b>
3.1 Zulässige überbaubare Grundstücksfläche .....	3
3.2 Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten.....	3
3.3 UVP-pflichtige Vorhaben .....	3
3.4 Fazit .....	6
<b>4. Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.2 Seitheriger Rechtszustand und Planaufhebungen.....	6
4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	7
4.4 Umgebungssituation .....	7
4.5 Flächennutzungsplan – Anpassung im Zuge der Berichtigung .....	7
<b>5. Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters .....</b>	<b>7</b>
5.1 Projektbeschreibung .....	7
5.2 Versorgungsstrukturelle Auswirkungen .....	7
5.3 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen .....	8
<b>6. Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>9</b>
7.1 Bebauungskonzept .....	9
7.2 Plandaten.....	10
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	10
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
8.4 Sonstige Regelungsinhalte.....	10
8.5 Planungsrechtliche Anpassung .....	10
<b>9. Erschließung.....</b>	<b>11</b>
<b>10. Grünordnung und Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
10.1 Anwendung der Neuregelungen der BauGB-Novellen 2004 und 2007 .....	11
10.2 Auswirkungen der Planung auf FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	11
10.3 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	11
<b>11. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften).....</b>	<b>11</b>
<b>12. Angaben zur Planverwirklichung .....</b>	<b>12</b>



## **1. Allgemeines**

Die Stadt Buchen liegt im nördlichen Neckar-Odenwald-Kreis und weist Ende 2012 rund 17.600 Einwohner auf. Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 nimmt Buchen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich Buchen sind die Unterzentren Adelsheim, Hardheim, Osterburken und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfigen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren Mosbach und Tauberbischofsheim liegen in ca. 30 km Entfernung, die Oberzentren Heidelberg, Heilbronn und Würzburg sind ca. 60 km entfernt.

Die Stadt ist durch die Lage und die vier Anschlussstellen an die Bundesstraße B 27 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Osterburken befindet sich in ca. 20 km Entfernung an der Autobahn A 81 Stuttgart - Würzburg.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im Planbereich befinden sich die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi. Der südlich der F.-X.-Schmerbeck-Straße gelegene Aldi Lebensmitteldiscounter hat bereits im Jahr 2005 die Verkaufsfläche vergrößert und plant die Einrichtung eines Backvorbereitungsraums mit Tiefkühlzelle. Der nördlich liegende Lidl-Markt beabsichtigt nun ebenfalls eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch die Umnutzung von Lager- in Verkaufsfläche.

Die zusätzlich geplanten Backvorbereitungsräume der beiden Discounter erhöhen zwar die Geschossfläche, laut Bundesverwaltungsgericht zählen Flächen, auf denen für Kunden (nicht sichtbar) die Vorbereitung für einen späteren Verkauf erfolgt, allerdings zu den Nebenflächen. Die Erweiterungsflächen für einen Backvorbereitungsraum sind also nicht der Verkaufsfläche zuzuordnen. Somit erhöht sich durch diese Baumaßnahme nur die Geschossfläche der Objekte, nicht aber die Verkaufsfläche.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von 800 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup> sowie der bereits erfolgten Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Markts auf 900 m<sup>2</sup> ist bei beiden Märkten die Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschoss- bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten. Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher werden der derzeit im Plangebiet gültige Bebauungsplan „Ia-Bödighheimer Straße“ aus dem Jahr 1990 sowie die seit 2009 rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplans „Ia-Bödighheimer Straße“ aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ ersetzt.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan schafft die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens. Die planungsrechtliche Situation im Plangebiet wird damit auch an den Bestand und die tatsächliche Nutzung angepasst.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden alle wesentlichen, das Projekt betreffenden raumordnerischen und städtebaulichen Fragestellungen unter Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft und abgearbeitet.

Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung eines attraktiven Einkaufsangebots in Buchen sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

## **3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Buchen (s. hierzu auch Kapitel 4). Gemäß der ab 01.01.2007 gültigen Neuregelung des BauGB ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das vereinfachte

Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden im Folgenden überprüft.

### 3.1 Zulässige überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt inklusive der Bestandsbebauung rund 5.746 m<sup>2</sup> (s. tabellarische Aufstellung unter Kapitel 7.2) und unterschreitet damit den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Buchen. Die Planung umfasst die Umnutzung bestehender Siedlungsflächen. Es erfolgt somit kein weiteres Heranrücken von Siedlungsflächen an Schutzgebiete und eine damit verbundene mögliche Zunahme von Beeinträchtigungen. Planbedingte Auswirkungen auf die örtliche FFH-Schutzgebietskulisse sind damit nicht zu erwarten. Sonstige Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope werden von der Planung nicht berührt.

### 3.3 UVP-pflichtige Vorhaben

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

<b>Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien</b>	
<b>Kriterium</b>	<b>Überschlägige Angaben zu den Kriterien</b>
Größe des Vorhabens	Größe des Geltungsbereichs: ca. 15.200 m <sup>2</sup> (überwiegender Teil versiegelt und bebaut) Verkehrsflächen: 803 m <sup>2</sup> Nettobauland (SO): 14.364 m <sup>2</sup> GRZ: 0,4 >überbaubare Grundfläche: 5.746 m <sup>2</sup> GFZ: 0,6 / 0,8 >zulässige Geschossfläche: 5.230 + 4.518 = 9.748 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>Wasser:</b> es kommt zu keiner zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation. <b>Boden:</b> es werden keine Flächen zusätzlich versiegelt. <b>Natur und Landschaft:</b> Es werden keine bislang unbebauten Flächen in Anspruch genommen.
<b>Abfallerzeugung</b>	Es entsteht nur der übliche Haus- und Verpackungsmüll. Es findet keine außergewöhnliche Abfallerzeugung statt.
<b>Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	<b>Luftschadstoffe:</b> Durch die Maßnahme ist mit keiner Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.



Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
	<b>Geräusche:</b> Der Planbereich befindet sich in einem bereits jetzt durch die Lärmeinwirkungen der L 519 und der bestehenden großen Parkplatzanlage beeinträchtigten Bereich. Durch das Planvorhaben ist mit keiner Verschärfung der Lärmsituation zu rechnen.
<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	Durch das Planvorhaben entsteht kein außergewöhnliches Unfallrisiko.

Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<b>Nutzungskriterien</b> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.	Das Plangebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (Parkplatz, Bebauung). Es existieren nur auf untergeordneten Flächen wenig naturnah gestaltete Pflanz- und Baumbeste.
<b>Qualitätskriterien</b> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Besondere Qualitäten der Landschaft, des Bodens oder hinsichtlich Wasser und Luft im Bereich des Vorhabens liegen aufgrund der großflächigen Überformung und Versiegelung nicht vor.
<b>Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes.	
<b>Natura 2000-Gebiete</b> nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Naturschutzgebiete</b> gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b> gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Naturdenkmäler</b> nach § 28 NatSchG	Naturdenkmäler sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen</b> nach § 29 BNatSchG	Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> gemäß § 30 BNatSchG	Gesetzliche geschützte Biotope sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.

Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<b>Wasserschutzgebiete</b> nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Heilquellenschutzgebiete</b> nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Risikogebiete</b> nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie <b>Überschwemmungsgebiete</b> nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht betroffen.
<b>Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.</b>	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte,</b> insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2, Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden- Württemberg (LER 2002) ist Buchen Mittelzentrum im ländlichen Raum.
<b>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete,</b> die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen
- der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkungen differenziert in:

erheblich +  
unerheblich / geringfügig -

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
<b>Boden</b>	Keine Neuversiegelung	-
<b>Wasser</b>	Keine zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-



	<b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>	<b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b>
<b>Luft / Klima</b>	Keine relevanten Umweltauswirkungen	-
<b>Tiere</b>	Keine besonders oder streng geschützten Arten, die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	-
<b>Pflanzen</b>	Kein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten	-
<b>Landschaft</b>	Keine nachteilige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes	-
<b>Kultur / Sachgüter</b>	Keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter	-
<b>Mensch</b>	Keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen	-

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

### 3.4 Fazit

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden, da alle Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt werden.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen im südlichen Anschluss an die Ortsmitte von Buchen. Der etwa 1,52 ha große Geltungsbereich befindet sich nördlich und südlich der F.-X.-Schmerbeck-Straße und wird im Osten von der Karl-Tschamber-Straße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der bestehenden Lebensmitteldiscounter Lidl (Flst. Nr. 1001/1) und Aldi (Flst. Nr. 1023).

### 4.2 Seitheriger Rechtszustand und Planaufhebungen

Die Bauvorhaben liegen innerhalb des Geltungsbereichs des seit 22.11.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans „la-Bödighheimer Straße“ sowie der seit 26.06.2009 rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans „la-Bödighheimer Straße“. Im Bereich des Planvorhabens ist im bisherigen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Zuge der Planaufstellung wird der bisher gültige Bebauungsplan im Geltungsbereich aufgehoben. Er wird durch die Neuregelungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ ersetzt. Ein entsprechender Aufhebungsplan liegt den Planunterlagen bei.

### **4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi mit den erforderlichen Parkplatzflächen sowie die F.-X.-Schmerbeck-Straße.

### **4.4 Umgebungssituation**

Das Plangebiet geht im gesamten Umfeld in gemischt genutzte Siedlungsbereiche über. Im Norden befinden sich das Burghardt-Gymnasium und die Fachschule für Sozialpädagogik, östlich die Zentralgewerbeschule Buchen und die Hauswirtschaftliche Schule. Im Westen schließt die Schule für Sprachbehinderte und im Süden die Behindertenwerkstätten der Johannes-Anstalten an das Plangebiet an. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld das Polizeirevier, das Deutsche Rote Kreuz, die TÜV Süd AG Prüfstelle und ein Sportplatz.

Die Innenstadt von Buchen ist über die Karl-Tschamber-Straße und die St.-Rochus-Straße bereits nach ca. 250 m erreicht.

### **4.5 Flächennutzungsplan – Anpassung im Zuge der Berichtigung**

Die Gemeinde Buchen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Sondergebietsfestsetzung weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung erfolgen. Ein formelles Parallelverfahren wird demnach nicht erforderlich.

## **5. Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters**

### **5.1 Projektbeschreibung**

Die Fa. Lidl beabsichtigt ihren bestehenden Lebensmitteldiscounter am beschriebenen in das Siedlungsgefüge integrierten Standort zu erweitern. Die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll um rund 100 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Weiterhin ist die Errichtung eines Backvorbereitungsraums mit Tiefkühlzelle geplant.

Die Fa. Aldi hat an dem Standort ihre Verkaufsfläche bereits auf 900 m<sup>2</sup> erhöht und plant außerdem die Errichtung eines Backvorbereitungsraums mit Tiefkühlzelle.

Die Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind besonders zu bewerten. Hierzu wurde im Auftrag der Stadt Buchen von der GMA im September 2010 eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Das Dokument ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### **5.2 Versorgungsstrukturelle Auswirkungen**

Laut Auswirkungsanalyse umfasst das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters nur den Nahbereich, das heißt die Kernstadt Buchen (Zone I) sowie die umgebenden Stadtteile (Zone II). Insgesamt ergibt sich also ein Bevölkerungspotenzial von ca. 18.350 Einwohnern. Außerdem ist aufgrund der Bedeutung Buchens als Einkaufs- und Arbeitsstandort mit einem gewissen Streukundenanteil zu rechnen. Das Einzugsgebiet wird zudem durch den Einzelhandelsbesatz im Lebensmittelbereich der umliegenden Kommunen begrenzt.

Für die Stadt Buchen ergeben sich laut Analyse folgende versorgungsstrukturelle Auswirkungen:

#### **▪ Buchen - Kernstadt (Zone I)**

Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass mit ca. 82 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Stadt generiert wird. Dabei stammen ca. 45 % aus der Kernstadt Buchen und ca. 36 % aus den Buchener Stadtteilen. Etwa 18 % der Umsätze werden von außerhalb des Stadtgebiets erwartet (Streuumsätze) und entsprechen der Bedeutung Buchens als Einkaufs- und Arbeitsstandort.



Aufgrund der derzeitigen Wettbewerbssituation in Buchen ist durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche von keiner weiteren Steigerung der Kaufkraftbindung auszugehen. Eine Steigerung der Streuumsätze ist nicht zu erwarten, jedoch bewegen sich die Streuumsatzanteile mit 18 % bereits auf einem relativ hohen Niveau.

Die worst-case-Betrachtung zeigt, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung der Fa. Lidl aufgrund der geringen Umsatzverteilungseffekte von 1-2 % nicht mit Betriebsschließungen gerechnet werden muss. Auch ist eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Buchen“ aufgrund der geringen Umsatzverteilungseffekte nicht zu erwarten. Es ist somit von keiner Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Buchen auszugehen.

#### ▪ Buchen - Stadtteile (Zone II)

In den Stadtteilen Buchens sind ausschließlich kleinflächige Lebensmittelbetriebe bzw. Lebensmittelhandwerksbetriebe angesiedelt. Diese können nur bedingt als Wettbewerber zum Lidl-Lebensmitteldiscounter angesehen werden. In den Buchener Stadtteilen ist bei der worst-case-Betrachtung lediglich mit einem Umsatzverteilungseffekt von maximal 1 % zu rechnen. Insofern sind die derzeit bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den Buchener Stadtteilen nicht im Bestand gefährdet.

### 5.3 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Einen besonderen Stellenwert bei der Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens besitzen das Maß der überörtlichen Versorgungsfunktion des betrachteten Lebensmitteldiscounters und die Innenstadtrelevanz der Sortimentsstruktur. Gemäß Landesentwicklungsplan und Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist in diesem Zusammenhang das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot zu beachten. Dabei kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

#### ▪ Integrationsgebot

Der Standort liegt wie bereits beschrieben südlich des Stadtkerns von Buchen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Auch die westlich gelegenen Wohngebiete sind fußläufig zu erreichen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich mehrere Schulen. Aufgrund der sich südlich anschließenden Flächen entlang der Karl-Tschamber-Straße ist der Standort als integriert anzusehen. Allerdings befindet sich der Standort gemäß Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald außerhalb des gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichs, in welchem regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig angesiedelt werden sollen. Aufgrund der spezifischen Standortbedingungen ist der Standort allerdings als integrierter Standort zu bewerten. Zudem handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Markts. Diese Betriebserweiterung dient vorwiegend der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sowie der Optimierung der Warenpräsentation sowie der betrieblichen Abläufe des Lebensmitteldiscounters.

#### ▪ Kongruenzgebot

Im Hinblick auf das zu erwartende Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmitteldiscounters stammen ca. 82 % der Umsätze aus dem Stadtgebiet Buchen und ca. 18 % werden von Kunden außerhalb der Standortkommune Buchen generiert. Somit wird der im Kongruenzgebot festgelegte Schwellenwert von 70 % erfüllt. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

#### ▪ Beeinträchtigungsverbot

Aufgrund der guten Ausstattung im Lebensmittelbereich in Buchen ist von keiner weiteren Steigerung der Kaufkraftbindung durch die Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters auszugehen. Der gesamte Neuumsatz des erweiterten Markts wird gegenüber den Anbietern im Einzugsgebiet, vor allem den ansässigen Discountern, umverteilt. Aufgrund der geringen Umsatzverteilungseffekte von 1-2 % sind aber keine Betriebsschließungen zu erwarten. Die Umsatzverteilungsquote liegt somit unter dem in der Rechtsprechung regelmäßig angeführten Schwellenwert von 10 %. Durch die geringfügige Erweiterung von 800 m<sup>2</sup> auf 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung der

Stadt Buchen zu erwarten. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen sind auszuschließen.

**Insgesamt ist die Erweiterung** im Hinblick auf konkrete städtebauliche Auswirkungen bzw. andere Auswirkungen (Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte, verkehrliche Auswirkungen usw.) **als unproblematisch einzustufen**. Das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot werden eingehalten. Das Vorhaben dient der Anpassung und Modernisierung der Angebotsstruktur und trägt damit zu einer **langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit** des Anbieters Lidl bei. Der Standort des Lebensmitteldiscounters befindet sich jedoch außerhalb des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Standortbereichs, in dem regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollen. Aufgrund der erläuterten Standortrahmenbedingungen ist der Standort allerdings **funktional als integrierter Standort** anzusehen.

## 6. Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens

Da die beiden Vorhaben – wie in Kapitel 5.3 beschrieben – vom Integrationsgebot abweichen, wurde von der Stadt Buchen ein Antrag auf Zulassung von Abweichungen von Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg sowie des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald gem. § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG gestellt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe kommt nach der Auswirkungsanalyse für die beiden Vorhaben zu dem Schluss, dass raumordnerisch relevante nachteilige Auswirkungen auf den Zentralörtlichen Standortbereich von Buchen bzw. in anderen Kommunen oder auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich der Vorhaben nicht zu befürchten sind. Die beiden Einzelhandelsbetriebe erfüllen eine Nahversorgungsfunktion für das unmittelbare Umfeld mit Wohnnutzung und Infrastruktureinrichtungen, wie auch für weitere Teilgebiete der Stadt Buchen.

Unter Berücksichtigung

- der absoluten Verkaufsfläche und der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung für lediglich einen Einzelhandelsbetrieb
- der Versorgungsfunktion, die beide Betriebe für ihr unmittelbares Wohnumfeld übernehmen und
- der konkreten Versorgungssituation in Buchen

wird die Planung seitens der höheren Raumordnungsbehörde als raumverträglich eingestuft. Anzeichen dafür, dass Grundzüge der Planung verletzt sein könnten, sind nicht ersichtlich. Diesbezüglich gab es auch keine Hinweise im Rahmen der Anhörung zu den beantragten Zielabweichungen. Die Abweichungen vom Integrationsgebot werden daher für die beiden Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

## 7. Städtebauliche Konzeption

### 7.1 Bebauungskonzept

Es ist geplant, den bestehenden Lidl Lebensmitteldiscounter nach Norden zu erweitern. Außerdem planen beide im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter die Einrichtung eines Backvorbereitungsraums mit Tiefkühlzelle, für die eine Gebäudeerweiterung notwendig wird.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit direkter Anbindung an die bestehende Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur werden keine größeren Erschließungsmaßnahmen notwendig.



## 7.2 Plandaten

STÄDTEBAULICHE FLÄCHENKENNWERTE		
Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.167</b>	<b>100,00</b>
davon:		
Verkehrsfläche	803	5,3
<b>Nettobauland Sondergebiet</b>	<b>14.364</b>	<b>94,7</b>
<b>Sonstige städtebauliche Kennwerte</b>		
Überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.746 m <sup>2</sup>	

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Angelehnt an die bisher im Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „la-Bödighheimer Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten großflächigen Einzelhandelsnutzung werden die Standorte der beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi mit den vorgelagerten Kundenparkplätzen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend der Planungen von LIDL und ALDI auf 900 m<sup>2</sup> begrenzt, die Geschossfläche darf 1.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird gemäß dem geplanten Vorhaben und der bereits vorhandenen Nutzung auf je einen Lebensmitteldiscounter im Sondergebiet LM1 und LM2 beschränkt.

Um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Buchen“ zu vermeiden, wird der Anteil sonstiger zentren- und naheversorgungsrelevanter Sortimente im LM1 und LM2 auf je maximal 90 m<sup>2</sup> beschränkt.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Zur Regelung des Überbauungs- und Verdichtungsgrads wird für beide Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In beiden Sondergebieten wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen bis 100 m Länge zulässt.

Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl für das SO<sub>LM1</sub> auf 0,8 und für das SO<sub>LM2</sub> auf 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Sondergebieten auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

### 8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Sie umfassen den Großteil der Sondergebietsflächen und lassen so eine große Flexibilität bei der Bebauung zu.

### 8.4 Sonstige Regelungsinhalte

Darüber hinaus werden zu den Aspekten Höhe baulicher Anlagen, von der Bebauung freizuhaltende Flächen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „la-Bödighheimer Straße“ übernommen.

### 8.5 Planungsrechtliche Anpassung

Aufgrund der direkten Lage des Lebensmitteldiscounters Lidl zu dem bereits auf 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounters wird dieser in den Bebauungsplan „Sondergebiet

Einzelhandel“ mit aufgenommen. Auch für diese Fläche wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter festgesetzt, um die planungsrechtliche Situation an den gebauten Bestand anzupassen.

## 9. Erschließung

Die Erschließung der beiden Discounter erfolgt bisher bereits über die F.-X.-Schmerbeck-Straße. Durch die geplanten Vorhaben wird die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen nicht verändert und bleibt im bisherigen Umfang bestehen.

Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz der Stadt Buchen sind vorhanden. Die Stromversorgung ist sichergestellt.

## 10. Grünordnung und Umweltbericht

### 10.1 Anwendung der Neuregelungen der BauGB-Novellen 2004 und 2007

Das Planvorhaben wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 3.).

Im weiteren Verfahren wird deshalb gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Gleichzeitig wird aufgrund der bisherigen annähernd kompletten Versiegelung der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen auf eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Ohnehin gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a (2) BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB zulässig.

### 10.2 Auswirkungen der Planung auf FFH-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, werden FFH-Gebiet oder sonstige Schutzgebiete durch die Planung nicht berührt. Eine weitere Prüfung ist daher nicht notwendig.

### 10.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der jüngsten Novellierung des BNatschG vom 12.12.2007 ist im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG durch die Planänderung erfüllt werden. Nach dem Erlass des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum vom 18.12.2007 ist diese Artenschutzrechtliche Prüfung auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen.

Von der Planänderung sind bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges betroffen. Für das Plangebiet wird lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen neu geregelt. **Diese Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das vor Ort vorhandene Artenspektrum.** Auf die Durchführung einer formalisierten artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher verzichtet.

## 11. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Gewährleistung einer ausreichenden gestalterischen Integration in das Ortsbild werden zum Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften festgesetzt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit dem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

Dabei werden die bisherigen im Bebauungsplan „la-Bödighheimer Straße“ gültigen Regelungen übernommen.



## **12. Angaben zur Planverwirklichung**

Durch die Planänderung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der Planänderungen und zur Realisierung der Vorhaben anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden von den Vorhabensträgern getragen.

Aufgestellt:

Buchen, den 25.02.2014

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser**  
**EISENBAHNSTRASSE 24, 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**