

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„BESTANDSSICHERUNG LEBENSMITTELMARKT  
BADSTRASSE / 1. ÄNDERUNG“  
IN LAUDA-KÖNIGSHOFEN  
MAIN-TAUBER-KREIS**

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

**BEGRÜNDUNG**

Stand 24.07.2017/18.12.2017

PLANVERFASSER.

MICHAEL GEIER FREIER ARCHITEKT  
PH.-ADAM-ULRICH-STR. 41  
97 922 LAUDA-KÖNIGSHOFEN

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Auftrag	4
1.3 Planbereich	4
1.4 Planunterlagen	4
1.5 Planungsstand	4
1.6 Rechtsgrundlagen / Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	4
<b>2. PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANBEREICH</b>	<b>6</b>
3.1 Beschreibung	6
3.2 geschützte Gebiete und Objekte	7
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>5. BAURECHT</b>	<b>8</b>
5.1 Bestehendes Baurecht	8
5.2 Baurechtliches Erfordernis – Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
<b>6. PLANUNG</b>	<b>9</b>
6.1 Standortalternativen	9
6.2 Schallschutz	10
6.3 Beschreibung des Planvorhabens	10
6.4 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.5 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	15
6.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen	16
<b>7. ÖKOLOGIE</b>	<b>17</b>
7.1 Grünordnungsplanung	17
7.2 Planung Photovoltaikanlage	18
<b>8. FLÄCHENBILANZ / DATEN</b>	<b>19</b>
8.1 Flächenbilanz	19
8.2 Verkaufsfläche	19
8.3 Verkaufssortimente	19
<b>9. BODENORDNUNG</b>	<b>20</b>

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 PLANUNGSANLASS

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

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



Bild 1: Luftbild mit Darstellung des Planbereichs

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

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich der betroffenen Grundstücke erforderlich, da ein ursprünglich enthaltenes Nachbargrundstück seitens des Vorhabenträger nicht erworben werden konnte. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / 1.Änderung soll somit eine baurechtliche Grundlage für die geplanten baulichen Veränderungen geschaffen und dadurch ein weiterer wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmittelmarktes gewährleistet werden.

Aufgrund dieser Tatsache ist Herr Jochen Tischer an die Stadt Lauda-Königshofen herangetreten mit dem Ziel die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Veränderungen zu schaffen.

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

## 1.2 AUFTRAG

Herr Jochen Tischer hat dem Architekturbüro Michael Geier aus Lauda-Königshofen den Auftrag erteilt, die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße“ zu erstellen.

## 1.3 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebiets „Lebensmittelmarkt Badstraße“ umfasst die bereits beanspruchten Grundstücke F1St.Nr. 9227 und 9229 des vorhandenen Edeka-Marktes Tischer in der Badstraße im südlichen Stadtgebiet von Lauda. Der ursprünglich überplante, 2,0 Meter breite Streifen des Flurstücks Nr. 9225, konnte durch den Vorhabenträger nicht erworben werden und bleibt deshalb außen vor. – siehe Planzeichnung.

## 1.4 PLANUNTERLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße / 1. Änderung“ besteht aus:

- ⊕ Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 250 mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B)
- ⊕ Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1 : 250 (Teil C)
- ⊕ Begründung

## 1.5 PLANUNGSSTAND

Endgültige Fassung (Stand 24.07.2017) mit Ausarbeitung der Planzeichnungen und Darstellung der planerischen Inhalte in der vorliegenden Begründung.

## 1.6 RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMITTELN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Badstraße / 1. Änderung“ basiert u.a. auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen, Informationsquellen, Arbeitsgrundlagen:

### **Baugesetzbuch BauGB**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

### **Baunutzungsverordnung BauNVO**

Verordnung über die bauliche Nutzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

	(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. Nr. 25 S. 1057).
<b>Planzeichenverordnung PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
<b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber.S.416), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).
<b>Landesentwicklungsplan LEP</b>	Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg, verkündet am 20. August 2002.
<b>Einzelhandelserlass</b>	Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21. Februar 2001 (Az.: 6-2500.4/7)
<b>Regionalplan Heilbronn-Franken</b>	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken mit Genehmigung vom 27. Juni 2006.
<b>Stadt Lauda-Königshofen</b>	Flächennutzungsplan FNP 2010 plus / Bebauungsplan „Badstraße, Bergstraße“
<b>Jochen Tischer, Lauda</b>	Allgemeine Informationen zum Bauvorhaben
<b>IBU, Tauberbischofsheim</b>	Pläne / Textbausteine
<b>Edeka, Rottendorf</b>	Pläne / Unterlagen geplanter Anbau
<b>Belectric GmbH, Kolitzheim</b>	Pläne / Unterlagen geplante Überdachung / Einhausung der Kundenparkplätze

## 2. PLANUNGSZIELE

Folgende Planungsziele werden für die Bauleitplanung formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umstrukturierung und geplanten baulichen Veränderungen des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie für eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit im Zuge von künftigen Marktanpassungen.
- ⊕ Ausgestaltung der Festsetzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben.

Schutz der benachbarten Wohngebiete durch potentielle Lärmimmissionen ausgehend von den PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, den Ladetätigkeiten bei der Warenanlieferung und dem Betrieb technischer Anlagen

### 3. PLANBEREICH

#### 3.1 BESCHREIBUNG

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

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

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

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

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

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



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



Bild 3: Nach Westen verlegte neue Einfahrt zu dem Lebensmittelmarkt – im Vordergrund die Badstraße

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von **4.408 m<sup>2</sup>** auf und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern

- ⊕ 9227 mit einer Grundsfläche von 782 m<sup>2</sup> und
- ⊕ 9229 mit einer Grundsfläche von 3.626 m<sup>2</sup>

Beide Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers Jochen Tischer, Badstraße 56, 97922 Lauda-Königshofen.



Bild 4: Blick von der Zufahrt in Richtung Eingangsbereich auf der Ostseite des Gebäudes. Die Parkplätze wurden in einem ersten Schritt bereits angehoben.



Bild 5: Blick auf den überdachten, aber wenig einladenden Eingangsbereich auf der Ostseite. Der geplante Anbau an dieser Stelle soll den Zugang deutlich aufwerten.

### 3.2 GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“.

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

### 4.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Aussagen zu übergeordneten Planungen, Belange der Raumordnung und Flächennutzungsplan 2010Plus werden aus dem ursprünglichen B-Plan „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße übernommen. Im Einzelnen sind dies:

**EINZELHANDELSERLASS (ALLGEMEINE KERNAUSSAGEN)**

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG 2002**

**REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020**

**BELANGE DER RAUMORDNUNG**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010PLUS**

## 5. BAURECHT

### 5.1 BESTEHENDES BAURECHT

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstrasse“, genehmigt durch das Landratsamt am 02.08.2013. Im Planbereich ist als Art der baulichen Nutzung „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ eingetragen. Allseitig grenzen Flächen eines reinen Wohngebiets (WR) an den Planbereich.

### 5.2 BAURECHTLICHES ERFORDERNIS – BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Seitens der Unteren Baurechtsbehörde wurde eine Genehmigung für die ursprünglich geplante Umstrukturierung des Lebensmittelmarktes verbunden mit dem geplanten Anbau auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits erteilt.

Durch den nicht vollzogenen Grunderwerb einer Teilfläche des Nachbargrundstückes 9225 muss die Planung nun angepasst werden. Für die geplante Zweckbestimmung ist daher ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).



Bild 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs, des beabsichtigten Grunderwerbs sowie dem ursprünglich geplanten Anbau auf der Ostseite.

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

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die entsprechenden Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben:

- ⊕ Die Gesamtgrundfläche des Planbereichs beträgt ca. 4.408 m<sup>2</sup> (< 20.000 m<sup>2</sup>).
- ⊕ Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- ⊕ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

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

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

## **6. PLANUNG**

### **6.1 STANDORTALTERNATIVEN**

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

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

## 6.2 SCHALLSCHUTZ

### Allgemein

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

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Badstraße“ in Lauda hat der Vorhabenträger eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm ausarbeiten lassen. Diese Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, 90449 Nürnberg vom 18.03.2013 ist für die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Badstraße“ in Lauda maßgebend. Die bereits beschlossenen Schallschutzmaßnahme S1 bis S5 werden entsprechend der Genehmigung im geänderten Verfahren umgesetzt. Mit dem zusätzlichen Betrieb der Poststation ist keine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel zu erwarten (siehe Beurteilung vom 10.11.2017).

## 6.3 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

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

*Hinweis: Das Vorhaben ist auf der Grundlage einer Vorplanung als planerische Konzeption zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Geringfügige Abweichungen von der dargestellten Gesamtkonzeption sind im Zuge der Genehmigungsplanung möglich. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße/1.Änderung“ werden aber auch bei planerischen Änderungen berücksichtigt und eingehalten.*



### **Maßnahme M1:**

#### **Umstrukturierungen im best. Lebensmittelmarkt**

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

Eine Erweiterung der angebotenen Sortimente ist mit der geplanten baulichen Umgestaltung nicht vorgesehen. Allerdings hat der Betreiber der örtlichen Postagentur seinen Service eingestellt und Herr Tischer will die Postagentur mit verbesserten Öffnungszeiten innerhalb des bestehenden Marktes etablieren. Ende des Jahres 2017 ist im Markt die Übernahme einer örtlichen TotoLotto Annahmestelle geplant. Mit der Umstrukturierung des bestehenden Marktes erfolgen des Weiteren eine logistische



Bild 7: Bestehender Eingangsbereich auf der Ostseite. An dieser Stelle soll der geplante Anbau eine deutliche Verbesserung bringen.

Optimierung des innerbetrieblichen Warenflusses im Lagerbereich sowie eine Umwandlung von Lagerflächen (Leer- und Vollgut) zu Verkaufsflächen (Weinabteilung). Die Leergutannahme wird in den geplanten Anbau verlagert. Zur Optimierung des Warenflusses wird der Bereich der Leer- und Vollgutabwicklung im unmittelbaren direkten Anschluss an die neue Leergutannahme im best. Lebensmittelmarkt neu angeordnet. Die Weinabteilung ist im Bereich der ehemaligen Leer- und Vollgutabwicklung vorgesehen.

Siehe Planzeichnung, Teil C.

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

## M2

### Maßnahme M2: Geplanter Anbau

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

Siehe Planzeichnung - Teil C.

Im geplanten Anbau entsteht eine **zusätzliche Verkaufsfläche** von insgesamt **84 m<sup>2</sup>** (Back-Shop mit ca. 40 m<sup>2</sup> ohne Sitz-Café, Windfang ca. 44 m<sup>2</sup>).

Nach Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes ergibt sich einschl. des geplanten Anbaus folgende **Gesamtverkaufsfläche**: 1.331 m<sup>2</sup> + 84 m<sup>2</sup> = **1.415 m<sup>2</sup>**

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



Bild 8: unmaßstäblicher Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) - Umstrukturierungsmaßnahmen

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

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

Siehe Planzeichnung - Teil C.

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

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

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

Die Parkplätze auf der Ostseite wurden bereits als erste Maßnahme angehoben und die Einfahrt von der Badstraße nach Westen verschoben.

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

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



Bild 9: unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) mit Darstellung der Maßnahmen **M1** – **M7**

**M7** **Maßnahme M7:**  
**Sicherung der fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Fußweg Fl.St.Nr. 9226**

Entlang der Ostseite des Lebensmittelmarktes besteht derzeit eine fußläufige Anbindung an den öffentlichen Fußweg Fl.St.Nr. 9226. Aufgrund des ursprünglich geplanten Anbaus auf der Ostseite des Gebäudes wäre diese Anbindung an den Fußweg eingeschränkt worden. Deshalb sollte eine Teilfläche des Fl.St.Nr. 9225 vom Vorhabenträger erworben werden. Da dieser Grunderwerb nun gescheitert ist, wird der geplante Anbau in seiner Form so verändert, dass eine neue, ausreichend breite fußläufige Anbindung entsteht.

## **6.4 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.4.1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke mit den Flurstücknummern 9227 und 9229.

### **6.4.2 Art der baulichen Nutzung**

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

Nach Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes und mit Realisierung des geplanten Anbaus erhöht sich Verkaufsfläche von derzeit 1.294 m<sup>2</sup> auf 1.415 m<sup>2</sup>. Als planerische Vorsorge erfolgt im Hinblick auf eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit im Zuge von künftigen notwendigen Marktanpassungen eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.500 m<sup>2</sup>.

### **6.4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage**

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

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

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

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

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

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

### **6.4.4 Bauweise**

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

#### **6.4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

#### **6.4.7 Sonstige Planzeichen**

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

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

### **6.5 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

Die Stellplatzverpflichtung ist mit der Erfordernis verbunden, im Planbereich pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäß Tabelle B VVV Stellplätze) mindestens ein Kundenparkplatz und für die Wohneinheiten (Penthouse-Wohnungen) mindestens je ein Stellplatz herzustellen. Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.415 m<sup>2</sup> sind demnach mind. 47 Kundenparkplätze, bei einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> mind. 50 Kundenparkplätze zzgl. 2 private Stellplätze nachzuweisen.

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

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

## **6.6 VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **6.6.1 Entwässerung**

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

### **6.6.2 Wasserversorgung**

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

### **6.6.3 Stromversorgung**

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

Siehe Planzeichnung.

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

### **6.6.4 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

## 7. ÖKOLOGIE

### 7.1 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

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

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



Bild 10: Südlicher Teil des Planbereichs / Pflanzstreifen zwischen Parkplätzen Badstraße und Hof-, Parkplatzfläche Lebensmittelmarkt



Bild 11: Grünstreifen südlich der Parkfläche. Die geplante Schallschutzwand soll von dieser Fläche aus begrünt werden.

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

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Versiegelungsgrad nur minimal erhöht. Mit dem Gebäudeanbau und der Überdachung der Kundenparkplätze entfällt der im Bereich des Zugangs liegende Grünstreifen.

Im Bereich der Einhausung wird zwischen den Kundenparkplätzen ein überdachter Grünstreifen im Bereich des geplanten Lichtbandes der Überdachung hergestellt.



Bild 12: Grünstreifen entlang der östlichen Grenze. Auch wenn hier der Anbau geplant ist, wird ein kleiner Grünstreifen verbleiben können.



Bild 13: Pflanzstreifen westlich des Zugangs zu den Penthouse-Wohnungen auf dem Dach des Marktes.

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

## 7.2 PLANUNG PHOTOVOLTAIKANLAGE

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

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

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

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

## 8. FLÄCHENBILANZ / DATEN

### 8.1 FLÄCHENBILANZ

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

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Fläche	Prozentualer Anteil
Gesamtfläche des Lebensmittelmarkt		2.092 m <sup>2</sup>	47,5 %
davon bestehender Baukörper	1.745 m <sup>2</sup>		
davon Ladezone / Warenanlieferung incl. Erweiterungsmöglichkeit	121 m <sup>2</sup>		
davon geplanter Anbau	226 m <sup>2</sup>		
Private Verkehrsfläche (Parkplätze mit ihren Zufahrten, fußläufige Anbindung an öffentlichen Weg)		1.799 m <sup>2</sup>	40,8 %
davon Parkplatzüberdachung / Einhausung der östlichen Parkplätze	1.100 m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche		517 m <sup>2</sup>	11,7 %
<b>Planungsgebiet (einschl. Grunderwerb), gesamt</b>		<b>4.408 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

### 8.2 VERKAUFSFLÄCHE

Entsprechend den übergebenen Daten des Vorhabenträgers ergeben sich folgende Verkaufsflächen:

#### Verkaufsfläche - Bestand

**ca.1.294 m<sup>2</sup>**

⊕ Best. Lebensmittelmarkt

ca.1.280 m<sup>2</sup>

⊕ Best. Back-Shop

ca. 14 m<sup>2</sup>

#### Verkaufsfläche - Planung

**ca.1.415 m<sup>2</sup>**

⊕ Best. Lebensmittelmarkt

ca.1.280 m<sup>2</sup>

⊕ Aktivierung von ehemaligen Lagerflächen  
 im bestehenden Gebäude / ehem. Backshop

ca. 51 m<sup>2</sup>

} 1.331 m<sup>2</sup> im Bestand

⊕ Geplanter Anbau (Back-Shop ca. 40 m<sup>2</sup>  
 ohne Sitz-Café, Windfang 44 m<sup>2</sup>)

ca. 84 m<sup>2</sup>

### 8.3 VERKAUFSSORTIMENTE

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

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

## 9. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB werden zur Planverwirklichung nicht erforderlich.

Lauda-Königshofen, den 18.12.2017



Vorhabenträger:

Jochen Tischer

Badstraße 56 – 97922 Lauda-Königshofen

Telefon: 09343 / 6270823

Mail: tischer.edeka@t-online.de

Lauda-Königshofen, den 18.12.2017



Planung:

Michael Geier, Freier Architekt

Ph.-Adam-Ulrich-Str. 41 in 97922 Lauda-Königshofen

Telefon: 09343 / 8322

Mail: mgeier@architekt-geier.de

Lauda-Königshofen, den 19.12.2017



Stadtverwaltung:

Thomas Maertens, Bürgermeister