Betr.: Gemeinde **H ö f e n** - Kreis Calw

hier: Bebauungsplan "**Ortszentrum**" – 2. Änderung

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

==========

i.d.F. vom 13.08.1997
2. Änderung, Stand 13.06.2016

1. Allgemeines

In der Gemeinde Höfen an der Enz besteht für den Bereich Ortsmitte ein gültiger Bebauungsplan mit Datum vom 13.08.1997. In dem Bebauungsplan war der südliche Bereich als besonderes Wohngebiet zur Nutzung gemäß § 4a BauNVO vorgesehen. Im nördlichen Rand des Bebauungsplanes sind Flächen für die öffentliche Verwaltung (Rathaus und den Kindergarten) enthalten.

Im Jahr 2006 konnte im Bereich zwischen B 294 bis zum öffentlichen Wiesenhang ein Interessent für den Neubau eines Lebensmittelmarktes gefunden werden. Der Standort war die Erstellung eines Lebensmittelsmarktes sehr gut geeignet, ein solcher war innerhalb des Siedlungsbereiches gut integrierbar. Mit dem Bau des Marktes konnte die Grundversorgung der Gemeinde Höfen an der Enz wesentlich verbessert werden.

Der Bau eines Lebensmittelmarktes stand jedoch im Konflikt zur ausgewiesenen Fläche als Wohngebiet. Deshalb wurde mit Datum vom 13.03.2005 mit der ersten Änderung des Bebauungsplans dieser Bereiches zum Mischgebiet ausgewiesen um die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Lebensmittelmarkt zu schaffen.

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes plant nunmehr eine moderate Erweiterung, um nach nahezu 10 Jahren den Markt an die geänderten Bedürfnisse anzupassen.

Dabei ist geplant, den Verkaufsfläche von derzeit ca. 815 m2 auf zukünftig ca. 983 m2 zu erweitern. Der Verkaufsraum wird nach neueren Erkenntnissen umgestaltet, die Leergutannahme wird nach Außen verlagert.

Für die geplante Erweiterung wurde ein Auswirkungsanalyse im Januar 2015 erstellt und die Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt.
Ergänzt wurde das Gutachten nochmals zum 11.04.2016 sowie zum 25.04.2016.
Das Gutachten ist in den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 6 enthalten.
Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse zu einer positive Bewertung der geplanten Erweiterung unter Berücksichtigung der standortbezogenen, rechtlichen und raumordnerischen Kriterien.
Die Bedeutung des Lebensmittelmarktes für die Grundversorgung der Gemeinde Höfen an der Enz wird aufgezeigt.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde eine Schalltechnisches Gutachten entsprechend dem BimSchG i. V. mit der TALärm erstellt und die Auswirkungen auf angrenzende, schutzbedürftige Bebauung bewertet.
Dieses Gutachten vom 06.01.2016 ist in den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 7 enthalten. Das ursprüngliche Schallgutachten vom 23.11.2005 liegt ebenfalls bei.
Durch die moderate Erweiterung des Marktes werden danach die zulässigen Immissionsrichtwerte auch zukünftig eingehalten.

Die Erweiterung des Verkaufsraums soll dabei nach Süden erfolgen, die dort bestehende Grünfläche wird entsprechend verringert.
Durch diese Erweiterung werden der Grenzabstand zum angrenzenden Grundstück Fl. 11/1 unterschritten. Mit dem Eigentümer des Grundstückes konnte eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden und Zustimmung zu der geplanten Erweiterung erreicht werden.
Die Leergutannahme wird nördlich des Eingangbereichs mit einer weiteren Erweiterung des Gebäudes angeordnet. Die Leergutannahme wird somit zukünftig außerhalb des Verkaufsraumes erfolgen.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird eine Ausweisung des bisherigen Mischgebietes als Sondergebiet erforderlich. Unter Berücksichtigung der notwendigen moderaten Flächenerweiterung des Marktes wird das Sondergebiet zur Nutzung eines Einzelhandelsbetriebs mit zusätzlicher Bäckereiverkaufsstelle ausgewiesen.

Die Änderung der überplanten Fläche vom Mischgebiet zum Sondergebiet bedingt außerdem eine Änderung des Flächennutzungsplanes die derzeit parallel durchgeführt wird.

Weiterhin wird die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung des Kindergartens am Nordrand des Geltungsbereiches bei der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Das Baufenster und der Geltungsbereich wurde angepasst.

Die Erweiterung des Bus-Wartehäuschens, in dessen Nebenraum ein SB-Terminal der Volksbank eingerichtet wurde, um der Bevölkerung einen teilweisen Ausgleich für die aufgelassene Bankfiliale in Höfen zu bieten, wurde bei der 2. Änderung ebenfalls berücksichtigt.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Teilfläche südlich des Rathauses und des Kindergartens bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches und reicht von der B 294 am Westrand bis zum ansteigenden Wiesengelände im Osten. Die Fläche der Änderung beträgt ca. 0,77 ha.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Anforderungen für die geplante Erschließung, so ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgesehen, Grundflächen und Geschossflächenzahl zu 0,6 und 1,2. Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

4. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Einkaufsmarktes und der öffentlichen Flächen erfolgt von der bestehenden B 294 her, also von Westen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls von dieser Seite her. Für die Entwässerung des Regenwassers ist eine getrennte gedrosselte Ableitung in die Enz vorhanden. So können Teile des anfallenden Regenwassers von dem Mischwassernetz der Gemeinde abgehalten werden.

5. Umweltbericht

5.1 Mit der 2ten Änderung wird die bisher im Bebauungsplan enthaltene Mischfläche zu einer Sondergebietsfläche geändert und eine moderate Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht. Diese Erweiterung ist geplant, um den Markt an die geänderten und zukünftig Anforderungen anzupassen, dadurch auch die Versorgung in der Gemeinde zu stärken und zu verbessern. Bei der Änderung sind zu beachten:

§1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB
§ 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (BImSchG) i.V. m. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
§45 b Abs. 3 WG

5.2 Die Geräuschemissionen der Erweiterung werden im beiliegenden Schallgutachten vom 06.01.2016 (Anlage 7) behandelt und bewertet. Danach werden die zulässigen Immissionsrichtwerte auch zukünftig eingehalten.

5.3 Durch den bestehenden Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung war, im Bereich des Geltungsbereichs eine Bebauung/Erschließung mit folgenden Flächenwerten vorgesehen:

Erschließungsstraßen und Zufahrten Markt ca.:		1800 m2
Gehwege und Parkplätze, Pflasterbelag	:	1300 m2
Überbaubare Flächen ca.:		1300 m2
Gesamtversiegelung somit ca.:		4400 m2

Durch die geplante 2.Änderung stellen sich die Flächenwerte nun wie folgt dar:

Erschließungsstraßen und Zufahrten Markt ca.:		1800 m2
Gehwege und Parkplätze, Pflasterbelag	:	1200 m2
Überbaubare Flächen ca.:		1500 m2
Gesamtversiegelung somit ca.:		4500 m2

Durch die Erweiterung wird die Gesamtversiegelung im Planbereich insgesamt vergrößert um etwa. 2,5 %. Die verringerten Grünflächen können zumindest teilweise durch zusätzliche Bepflanzungen nördlich des Marktes ausgeglichen werden.

5.3.1 Die naturschutzfachlich wertvolle Trockenmauer im nörd-östlichen Bereich bleibt erhalten.

5.4 Die Dachflächenwasser der Grundstücke werden gedrosselt in die Enz abgeleitet. Die Einleitung in die Enz ist erlaubnispflichtig, ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren wird durch den Betreiber im Rahmen der Baugenehmigung überarbeitet.

Anerkannt:

Höfen, den 13.06.2016

.....

Buchelt, Bürgermeister

Gemeinde Höfen an der Enz Kreis Calw

Pfinztal, den 13.06.2016

.....

Dipl.- Ing. S. Widmer

Ausgefertigt:

Höfen, den 13. Juni 2016

.....

Buchelt, Bürgermeister

Gemeinde Höfen an der Enz Kreis Calw