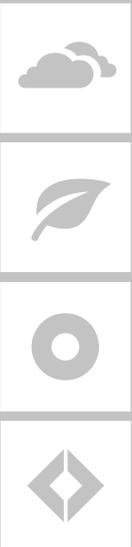


Stadt Ettlingen

# Bebauungsplan

## “Zehntwiesen, 1. Änderung”

Entwurf



Karlsruhe  
September 2023



Stadt Ettlingen

# Bebauungsplan “Zehntwiesen, 1. Änderung”

Entwurf

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Martina Marek, M. Eng.

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Ettlingen

im September 2023



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

### Anlagen

- B - 2 Fachbeiträge Einzelhandel
- B - 3 Schalltechnische Stellungnahme
- B - 4 Artenschutzfachliche Stellungnahme
- B - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird § 3 der textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, wie folgt gefasst. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort.

### § 3

#### Sondergebiet (SO)

(1) Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (§ 11 (2) BauNVO).

(2) Im Sondergebiet wird eine max. Verkaufsfläche von 7.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Folgende einzelne Verkaufsflächen dürfen dabei nicht überschritten werden (§ 1 (4) und 1 (9) BauNVO):

a. Ein SB-Warenhaus mit max. 4.810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und folgender Sortimentsaufteilung:

▶ Lebensmittel	3.617 m <sup>2</sup>
▶ Drogeriewaren (inkl. Waschen/Putzen)	550 m <sup>2</sup>
▶ Blumen und Pflanzen	20 m <sup>2</sup>
▶ Schreibwaren/Zeitschriften	51 m <sup>2</sup>
▶ Spielwaren	24 m <sup>2</sup>
▶ Bekleidung, Sportschuhe	82 m <sup>2</sup>
▶ Unterhaltungselektronik, Elektroartikel	63 m <sup>2</sup>
▶ Haushaltswaren	103 m <sup>2</sup>
▶ Aktionswaren Non-Food	173 m <sup>2</sup>
▶ Tiernahrung	108 m <sup>2</sup>
▶ KFZ-Zubehör	19 m <sup>2</sup>

b. Angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre):

▶ Bäcker und Metzger	90 m <sup>2</sup>
▶ Toto-Lotto-Zeitschriften	58 m <sup>2</sup>
▶ Textilgeschäft oder Apotheke oder Non-Food-Verkauf (Sonderposten)	180m <sup>2</sup>

- c. Möbel und Bettwaren im Obergeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 2.405 m<sup>2</sup>.
- d. In der Gesamtverkaufsfläche sind 460 m<sup>2</sup> für die Flächen für Windfang und Mall (Verkehrsflächen) enthalten.
- (3) Ergänzend sind zudem die folgenden Nutzungen mit den folgenden maximalen Flächen zulässig:
- ▶ Gastronomie maximal 136 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche mit max. 38 m<sup>2</sup> Außen-gastronomie zzgl. 500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche im Obergeschoss,
  - ▶ einzelhandelsaffine, kundenorientierte Dienstleistungen (z.B. Kosmetikstudio, Nagelstudio, Solarium, Reisebüro, Bank, Post, Schuh- und Schlüsseldienst) als Nebennutzungen mit einer Nutzfläche von jeweils max. 200 m<sup>2</sup>,
  - ▶ im Obergeschoss: Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoor-spielplatz, insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon ausnahmsweise als untergeordnete betriebliche Einheit mit dieser Hauptnutzung verbundene Räume für gesundheitliche Zwecke (z.B. Massage, Physiotherapie) mit insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
  - ▶ Büroräume,
  - ▶ in Absatz 2 oder 3 vorgenannten Nutzungen dienende und diesen untergeordnete Nebenräume (z.B. Personalräume, Lagerflächen "Technik").
- (4) Unter § 3 (3) und (4) nicht genannte Sortimente und Branchen sind im Sondergebiet ausgeschlossen.

# Teil A - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>19</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	19
1.2 Verfahrensart .....	19
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>19</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>19</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	19
3.2 Einzelhandelserlass .....	20
3.3 Regionalplanung .....	21
3.4 Flächennutzungsplanung .....	21
3.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	21
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>21</b>
4.1 Erschließung .....	21
4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	21
4.3 Einzelhandel .....	22
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>23</b>
5.1 Grundzüge der Planung .....	23
5.2 Nutzungskonzept .....	23
5.3 Lärmschutz .....	24
5.4 Umweltbelange und Artenschutz .....	25
5.5 Begründung der Änderung .....	25



# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Am Standort Zehntwiesen in Ettlingen ist durch die Übernahme des Real-Marktes durch Kaufland eine veränderte Flächen- und Sortimentsabteilung erfolgt. Aktuell wird eine Folgenutzung des seit etlichen Jahren leerstehenden Obergeschosses im Markt geplant. Der rechtsgültige Bebauungsplan erlaubt noch die Nutzung der Flächen im Obergeschoss als Bau- und Gartenmarkt, was jedoch mittlerweile weder zeitgemäß und praktikabel ist, noch seitens der Stadt weiterverfolgt wird. Um eine Folgenutzung zu ermöglichen, ist eine Bebauungsplanänderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Die Bebauungsplanänderung ist auf den Bereich des Sondergebiets beschränkt.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südöstlich der Bahnhaltestelle "Ettlingen West" an der "Zehntwiesenstraße". Er umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha teilweise auf dem Flurstück Nr. 6347/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Teil A - 2) dargestellt.

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt das Mittelzentrum Ettlingen in der Region Mittlerer Oberrhein im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim im Mittelbereich Ettlingen zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim) und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau / Gernsbach (- Freudenstadt). Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der

gehobenen zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche. Das Mittelzentrum Ettlingen weist Verflechtungen zur Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Bad Wildbad und hier besonders zu den Gemeinden Bad Herrenalb und Dobel auf.

### 3.2 Einzelhandelserlass

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsplan und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - einer Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - folgende Ziele der Raumordnung bzw. Prüfkriterien festgelegt:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot).
- ▶ Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Für eine verbrauchernahe Versorgung müssen die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu berücksichtigen werden (Integrationsgebot)
- ▶ Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtungsverbot)

Außerdem ist der folgende Grundsatz der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

### 3.3 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) als Siedlungsfläche überwiegend gewerbliche Nutzung im Bestand festgelegt. Die Fläche liegt zudem innerhalb einer Fläche als Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

### 3.4 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2030 (rechtswirksam seit dem 03.06.2021) als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum" dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Zehntwiesen", rechtsverbindlich seit dem 26.04.1990. In diesem ist das Gebiet als Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" festgesetzt.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die "Zehntwiesenstraße" sowie über die "Bahnhofstraße" erschlossen. Eine fußläufige Verbindung sowie die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch die umliegenden Straßen gegeben.

Über den ca. 400 m entfernten Bahnhof "Ettlingen West" sowie über die in unmittelbarer Nähe liegenden Bushaltestelle "Ettlingen Zehntwiesenstraße" ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr gut angeschlossen.

Durch die Übernahme des bestehenden Standortes sind die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen eines Einzelhandelsstandortes bereits vorhanden.

### 4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Ettlingen. Derzeit befindet sich auf der Fläche ein Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus, Textilgeschäft, Bäckerei,

Kebabimbiss, Reisebüro und Totto-Lotto-Zeitschriften-Laden mit Postdienstleistungen. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die dazugehörige Parkplatzfläche.

Das Plangebiet wird nördlich von gewerblichen Flächen sowie von Wohnbebauung begrenzt. Östlich und südlich vom Plangebiet befinden sich ebenfalls Gewerbeflächen. Im Westen wird die Fläche von Bahngleisen begrenzt. Dahinter befindet sich das Gewerbegebiet "Ettlingen West".

### 4.3 Einzelhandel

Vor dem Hintergrund des "Praxisorientierten Einzelhandelskonzepts Ettlingen" (imakomm AKADEMIE GmbH, Mai 2020) und damals geplanten Übernahme des Real-Marktes am Standort Zehntwiesenstraße durch Kaufland erarbeitete die imakomm AKADEMIE GmbH im Oktober 2020 eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse (s. Anlage B-3). Ziel der Auswirkungsanalyse war, die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Ettlingen sowie im Umland zu analysieren und zu bewerten.

Das inzwischen genehmigte Vorhaben konnte aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Als Ergebnis stellte die Auswirkungsanalyse fest, dass durch Kaufland prognostisch eine Verbesserung der Versorgungssituation der Kernstadt von Ettlingen erzielt wird. Demnach sind durch das Vorhaben für die Stadt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie keine unzulässigen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Marktgebiet und im weiteren Umfeld zu erwarten.

Aufgrund des vorliegenden Leerstandes im Obergeschoss wurden mit einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme zur Bewertung der Neunutzung des Obergeschosses innerhalb des Marktes Kaufland im Juli 2022 (s. Teil B-3) wurden die Entwicklungsmöglichkeiten der Obergeschossflächen und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Ettlingen sowie im Umland erneut daraufhin analysiert und bewertet.

Das Ergebnis zeigt, dass keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Nutzungsoption für die Obergeschosslage mit den Sortimenten Möbel und/oder Bettwaren bestehen. Zudem wurden weitere Nutzungsmöglichkeiten aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich (bspw. Fitnessstudio, Reisebüro, Geschäfts- und Büroräume) als nicht schädlich für die Innenstadt von Ettlingen eingestuft.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die dauerhafte Sicherstellung einer ausreichenden und zeitgemäßen Nahversorgung durch den Kaufland-Markt im westlichen Bereich der Stadt Ettlingen. Zudem soll durch die Bebauungsplanänderung die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um eine zukunftsgerichte Nutzung des leerstehenden Obergeschosses zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bestehenden, genehmigten Verkaufsflächen soll ein allgemeiner Rahmen für die künftigen Sortimente und Verkaufsflächen gebildet werden, der die Bestandsorientierung um verträgliche Nachnutzungsmöglichkeiten für das Obergeschoss ergänzt und gewisse Anpassungen künftig ohne Befreiung zulässt.

### 5.2 Nutzungskonzept

Durch die Übernahme des Real-Marktes durch Kaufland ist eine veränderte Sortimentsaufteilung der bestehenden Fläche erfolgt. Vor diesem Hintergrund ist die Umnutzung des seit etlichen Jahren leerstehenden Obergeschosses im Markt geplant. Bisher ist die Nutzung des Obergeschosses ausschließlich als Bau- und Gartenmarkt zulässig. Der Standort bildet eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Ettlingen, die durch die Zulässigkeit anderer Nutzungen weiterhin gesichert und entwickelt werden soll, da die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten unter anderem nicht mehr zeitgemäß und praktikabel sind. Die Verkaufsflächen im Erdgeschoss bleiben erhalten.

Für den gesamten Markt werden unterschiedliche Nutzungen zulässig, um langfristig die Möglichkeit zu haben den Standort zur Nahversorgung zu sichern und eine flexible Nutzung zu ermöglichen.

Wie im genehmigten Bestand vorliegend wird als Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt wie im bestehenden Bebauungsplan auf maximal 7.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei wird klargestellt, dass darin auch die bestehenden 460 m<sup>2</sup> für Mall und Windfang beinhaltet sind.

Die Verkaufsflächen und Einzelsortimente im SB-Warenhaus und der Konzessionäre (Absatz 2a und 2b) entsprechen jenen der "Raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Kaufland, Ettlingen" der imakomm AKADEMIE GmbH von Oktober 2020 (s. Grafik "Umsetzbare Verkaufsflächen Vorhaben Kaufland je Sortiment" auf S. 13-15 der Auswirkungsanalyse).

Die Verkaufsfläche für Möbel und Bettwaren im Obergeschoss entspricht der Empfehlung der "Auswirkungsanalyse zur Obergeschossnutzung des Kauflands in Ettlingen" der imakomm AKADEMIE GmbH von Juli 2022 zur Obergeschossnutzung (s. dort S. 7).

Die im Erdgeschoss bestehende Gastronomie (ohne Restaurant) darf im Obergeschoss um 500 m<sup>2</sup> Restaurant ergänzt werden. Der Umfang von 500 m<sup>2</sup> Restaurant ist nach den bestehenden Festsetzungen zulässig. Ebenso wie einzelhandelsaffine, kundenorientierte Dienstleistungen, Fitnessstudio, Tanzstudio, Kampfsportschule, Indoorspielplatz, den Räumen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Massage, Physiotherapie) mit insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Büroräume ist diese Nutzung durch die Auswirkungsanalyse zur Obergeschossnutzung von Juli 2022 (s. dort S. 43-45) als verträglich erachtet. Dabei resultiert die Begrenzung auf 3.600 m<sup>2</sup> aus der Größe des bestehenden Obergeschosses.

Klarstellend ist ergänzt, dass diesen Nutzungen dienende und diesen untergeordnete Nebenräume (z.B. Personalräume, Lagerflächen "Technik") ebenfalls zulässig sind.

Vor dem Hintergrund, dass die Fläche bereits als Einzelhandelsbetrieb genutzt wird, sind die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen eines Einzelhandelsstandortes bereits vorhanden. Stellplätze sind bereits ausreichend vorhanden.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Zehntwiesenstraße. An der vorhandenen ÖPNV-Struktur wird weiterhin festgehalten.

### 5.3 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage zum einen den Verkehrslärmimmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs, zum anderen den einwirkenden Gewerbelärmgeräuschen ausgesetzt. Demnach sind zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Baubestimmungen zu beachten.

Aufgrund der weitestgehenden geschlossenen Fassadengestaltung des Bestandsgebäudes ist davon auszugehen, dass keine störenden Geräuschimmissionen aus dem Gebäudeinneren auf die schutzwürdige Nachbarschaft, insbesondere das nördlich angrenzende Wohngebiet einwirken. Ebenfalls muss nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Stellplatznutzung Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gegenüberliegenden WA auftreten werden, sondern dass die Lärmsituation vergleichbar mit der heutigen bleiben kann. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Obergeschoss des Marktes

ist darauf zu achten, dass insbesondere bei Nutzungen im Beurteilungszeitraum Nacht Dachflächenfenster, RWA-Anlagen, etc. geschlossen werden oder in schallgedämmter Bauweise errichtet werden. Es wird auf die schalltechnische Stellungnahme (Anlage B-4) verwiesen.

#### **5.4 Umweltbelange und Artenschutz**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf die Bereiche des gewerblichen Grundstücks (Sondergebiet) begrenzt und umfasst damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Für ein Einkaufszentrum kann zwar auch im Innenstadtbereich eine UVP-Pflicht nicht von vorne herein immer ausgeschlossen werden. Da vorliegend jedoch die maximale Verkaufsfläche gleich bleibt und die optionalen nicht einzelhandelsbezogenen Nutzungen auch ohne UVP-Pflicht in einem Mischgebiet stattfinden könnten, sind aufgrund der Planänderung auch unter Berücksichtigung des Vorsorgegrundsatzes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten, die eine UVP-Pflicht auslösen könnten. Konkret ist zudem vorgesehen, dass der bestehende Markt in seiner Lage und Größe bestehen bleiben und nur intern umgenutzt und nicht erweitert werden soll.

Die Strukturen innerhalb des Plangebiets lassen eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten weitestgehend ausschließen. Lediglich das Aufkommen häufiger, siedlungsbegleitender Vogelarten ist nicht ausgeschlossen, aber auch nicht planungsbeeinflussend. Im Sinne der Bebauungsplanänderung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, da das Gebäude bereits besteht. Auf die artenschutzfachliche Untersuchung wird verwiesen (Anlage B-3). Auch die geringen schalltechnischen Auswirkungen sind vertretbar. Relevante negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht.

#### **5.5 Begründung der Änderung**

Dem seit etlichen Jahren leerstehenden Obergeschoss des ehemaligen Real-Marktes in Ettlingen soll nach der Übernahme durch Kaufland eine Folgenutzung zugeführt werden, um eine zukunftsgerechte Nutzung zu ermöglichen. Durch die Übernahme ist eine veränderte Sortimentsaufteilung der bestehenden Fläche des Kaufland-Marktes erfolgt. Dadurch wurde auch eine Verbesserung der Versorgungssituation der Kernstadt von Ettlingen erzielt.

Um langfristig die Möglichkeit zu haben den Standort mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion zu sichern und um eine zeitgemäße sowie flexible Nutzung im Markt zu ermöglichen, werden unterschiedliche Nutzungen mit Obergrenzen der Verkaufsflächen zugelassen. Die maximal Verkaufsfläche soll jedoch 7.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Durch die Umnutzung bzw. die Nutzungsoptionen des Obergeschosses sind keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zu erwarten.

Vor dem Hintergrund, dass der bestehende Markt in seiner Lage und Größe bestehen bleiben soll und die zulässigen Nutzungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen, werden ebenso keine grundlegenden Beeinträchtigungen in Bezug auf Lärm, Verkehr und Umwelt erwartet.

# Teil B - 2 Fachbeiträge Einzelhandel



# Teil B - 3 Schalltechnische Stellungnahme



# Teil B - 4 Artenschutzfachliche Stellungnahme



# Teil B - 10 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Zehntwiesen, 1. Änderung”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>3</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>	
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Zehntwiesen, 1. Änderung”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Zehntwiesen, 1. Änderung” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung

#### **Anlagen**

- B - 2 Fachbeiträge Einzelhandel
- B - 3 Schalltechnische Stellungnahme
- B - 4 Artenschutzfachliche Stellungnahme
- B - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird § 3 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Zehntwiesen" im Geltungsbereich ersetzt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Ettlingen

Ettlingen, den .....

Johannes Arnold, Oberbürgermeister