

Stadt Aulendorf

Aufstellung eines Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ besteht seit dem Jahr 1996 ein Edeka-Einkaufsmarkt mit zugehörigen Kundenparkplätzen. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 in einem Teilbereich geändert, um zusätzlich die Errichtung eines Edeka-Getränkemarktes zu ermöglichen.

Das in die Jahre gekommene Gebäude des Einkaufsmarktes soll nun saniert und umgebaut werden, die Verkaufsflächen sollen zeitgemäß neugestaltet werden. In diesem Zuge ist geplant, das Gebäude zu erweitern und die bestehende Verkaufsfläche von rd. 900 m² auf rd. 1.325 m² zu vergrößern, um Eingangs- und Vorbereich, sowie Verkehrsflächen großzügiger zu gestalten und die Waren zeitgemäß zu präsentieren. Die Anzahl der Kundenparkplätze und die Anzahl der Fahrradstellplätze sollen entsprechend erhöht werden. Zugeordnet zu einem erweiterten Backshop soll eine Außenterrasse mit Sitzmöglichkeiten entstehen. Im Süden des Getränkemarktes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685/6 soll ein Parkplatz für die Mitarbeiter des Einkaufs- und des Getränkemarktes hergestellt werden.

Um die Erweiterung des Kundenparkplatzes nach Norden hin zu ermöglichen, soll das bestehende Lagergebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1686/1 abgebrochen werden.

Der bestehende Einkaufsmarkt liegt im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf, in einem ausgedehnten Siedlungsbereich mit Wohn- und Mischgebieten, mit einem im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet hohen Anteil an Mehrfamilienwohnhäusern. Der Markt ist von diesen Siedlungsgebieten aus sowohl fußläufig als auch per Fahrrad gut erreichbar. Er ermöglicht daher auch für nicht motorisierte Einwohner die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Stadt Aulendorf ist am Erhalt und an der Entwicklung des Einkaufsmarktes am derzeitigen Standort innerhalb der Siedlungsgebiete sehr gelegen.

Der seit dem 07.06.2000 rechtskräftige Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße- 1. Änderung“ setzt für die Flächen des bestehenden Einkaufs- und Getränkemarktes, sowie die nördlich angrenzenden Bereiche bis zur Allewindenstraße Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Für das unbebaute Grundstück Flst.Nr. 1685/6 im Süden des Getränkemarktes ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



BPlan Allewinden-Hasengärtlestraße – 1. Änderung

Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² gelten als großflächige Handelsbetriebe. Diese sind nach § 11(3) BauNVO in der Regel nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens und die Erweiterung des Einkaufsmarktes auf die angestrebte Verkaufsfläche von 1.325 m² zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Änderung“ für den nördlichen Teilbereich erneut geändert werden.

Die bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereiche südlich der Dekan-Hetzler-Straße und im Nordwesten an der Maler-Sauter-Straße werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ einbezogen.



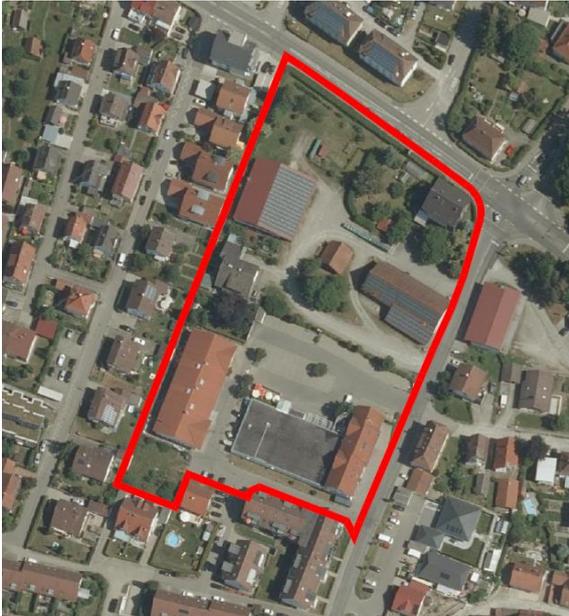
Lageplan Geplanter Geltungsbereich des BPlans „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Hasengärtlestraße zwischen Allewindenstraße im Norden, Dekan-Hetzler-Straße im Süden und der Wohnbebauung an der Maler-Sauter-Straße im Westen.

Der Planbereich ist im südlichen Teil mit den Gebäuden eines Edeka-Einkaufsmarktes und eines Getränkemarktes mit zugehörigem Kundenparkplatz bebaut. Im nördlichen Teilbereich liegt ein Wohngebäude mit zugehörigen Frei- und Gartenflächen, sowie ein Betriebsgelände mit Wohngebäude und zwei Lagergebäuden. Der nordwestliche, an die Allewindenstraße angrenzende Teilbereich ist derzeit noch unbebaut.

Die Freiflächen um den Einkaufs- und Getränkemarkt sind weitgehend befestigt, teilweise oder voll versiegelt und nur spärlich begrünt. Die Freiflächen im nördlichen Teilbereich sind mit Schotterbelag befestigt. Die Gartenflächen sind begrünt. Im Umgriff des Wohngebäudes an der Hasengärtlestraße bestehen mehrere alte, großkronige Laubbäume. Eine Baumgruppe westlich des bestehenden Lagergebäudes wurde im Winter 2020 gerodet.

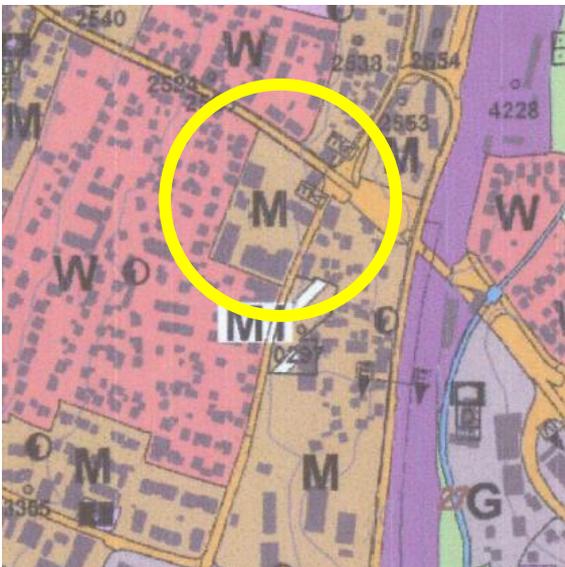


Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (Quelle LUBW)

Das Gelände steigt von der Hasengärtlestraße bis zu den im Westen angrenzenden Wohnbaugrundstücken an der Maler-Sauter-Straße um ca. 2,40 m. Im Bereich des Einkaufsmarktes wird der Höhenunterschied im Bestand über eine Rampe und eine Treppenanlage überwunden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße- 2. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m² betragen.

Eine Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist es, dass keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² zulässig wird, bedarf gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVP-Gesetz einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens wurde deshalb durch das Fachbüro faktorgrün, Stuttgart, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVP-Gesetz durchgeführt.

Im Rahmen der Vorprüfung ergaben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Schutzgüter. Nach Einschätzung des Gutachters besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit i.S. des § 5 UVPG. Das Gutachten des Fachbüros faktorgrün vom 09.06.2020 liegt bei.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu Teilbereichen des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 1400 m in südlicher und ca. 850 m in westlicher Richtung. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

4. Sachstand

4.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Für den Planbereich wurde durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine artenschutzfachliche Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung erstellt. Dazu wurde am 18.05.2020 eine Ortsbesichtigung durchgeführt, bei der das Lagergebäude auf potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten und auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, untersucht wurde. Ebenso wurden die bestehenden Parkplatz- und Freiflächen auf relevante Artenvorkommen gesichtet. Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1)2 und 3 BNatSchG ausgelöst werden, wenn notwendige Gehölzrodungen nicht in der Zeit zwischen Anfang März und Ende September erfolgen. Der Abbruch des Lagergebäudes ist in der Zeit vom 01. September bis 31. März artenschutzrechtlich unbedenklich. Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros Umweltkonzept vom 02.06.2020 liegt bei.

4.2 Schalltechnische Untersuchung

Für den Planbereich wird durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. In der Immissionsprognose wurden mithilfe eines digitalen Geländemodells die Lärmauswirkungen aus dem Betrieb des Einkaufs- und Getränkemarktes auf die Umgebungsbebauung untersucht.

Dabei wurden alle gewerblichen Geräuschemissionen aus dem Betrieb des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes, der Anlieferung, dem Be- und Entladen der LKWs, sowie dem Betrieb von maschinentechnischen Einrichtungen (z.B. Lüftung, Kühlung), dem Betrieb und der Leerung des Kartonagen-Presscontainers, der Nutzung des geplanten Freibereichs des Backshops und der Einkaufswagen in die Berechnung einbezogen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Summe der von dem Einkaufs- und Getränkemarkt ausgehenden gewerblichen Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum einhält. In der ungünstigsten Nachtstunde wurde dabei der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm keine Lkw-Anlieferungen und keine Pkw-Bewegungen geplant.

Der Betrieb des Einkaufs- und des Getränkemarktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm. Dabei wird von einer Schließung der beiden Märkte bis spätestens um 21.30 Uhr ausgegangen, sodass nach 22.00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen mehr stattfinden. Die schalltechnische Immissionsprognose vom 11.06.2020 liegt bei.

Die Berechnungsannahmen und die Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren mit der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt. Falls erforderlich werden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Konkrete Handlungsanweisungen können ggf. in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

5. Plankonzept

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1685, 1685/1, 1685/2, 1685/4, 1685/5, 1685/6, 1685/8, 1685/9, 1686, 1686/1, sowie Teilflächen der Dekan-Hetzler-Straße aus Flst.Nr. 1685/13 und 1685/14 mit einer Gesamtfläche von ca. 14.300 m².

Die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ liegenden Grundstücke Flst.Nr. 1685/7, 1685/10, 1685/11 und 1685/15 im Süden, sowie Flst.Nr. 1679/20, 1679/19, 1679/18, 1679/16, 1679/14 und 1679/13 im Westen sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

5.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird im Bestand verkehrlich von der Hasengärtlestraße aus erschlossen. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Einkaufsmarktes soll hier um ca. 20 m nach Norden verlegt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ festgesetzte Verkehrsfläche nördlich des bestehenden Kundenparkplatzes wurde nicht umgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. 1685/1 erfolgt im Bestand über den privaten Hugo-Halt-Weg.

Um die Erweiterung des Kundenparkplatzes zu ermöglichen, ist vorgesehen, das Grundstück Flst.Nr. 1685/1 zukünftig über ein im BPlan festgesetztes und grundbuchrechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über die Fahrgasse des Kundenparkplatzes zu erschließen.

Die Zufahrt zu den geplanten Mitarbeiterstellplätzen erfolgt über die Dekan-Hetzler-Straße. Die Andienung des Einkaufsmarktes erfolgt wie bisher mit Zufahrt von der Hasengärtlestraße aus. Der Vorplatz vor dem Gebäude Hs. Nr. 10 soll als Anlieferzone umgebaut und teilweise überdacht werden.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie im Bestand über den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße.

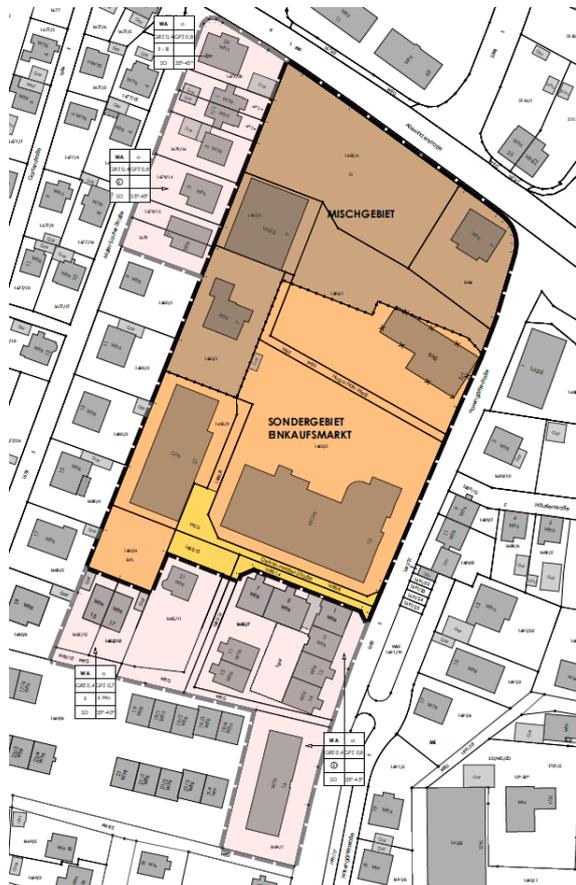
Der Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße ist überlastet. Für die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren In Abstimmung mit dem Tiefbauamt Lösungen aufgezeigt werden.

5.3 Art der Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus, für das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 Allgemeines Wohngebiet.

Da der Einkaufsmarkt mit der geplanten Erweiterung auf mehr als 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 900 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 (§) BauNVO überschreitet, ist für den Bereich des Einkaufs- und Getränkemarktes die Festsetzung eines Sondergebietes Einkaufsmarkt vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes werden dabei die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen konkret aufgeführt.

Für die nördlich an den größeren Kundenparkplatz angrenzenden Flächen soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, weiterhin Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.



Lageplan Abgrenzung Art der Nutzung

In beiliegendem Grundriss ist die Vorplanung für den Umbau und die Erweiterung des Einkaufsmarktes mit Kunden- und Mitarbeiterparkplatz vom 17.04.2020 dargestellt.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a (2) 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Um die Anwohner in die Planung einzubinden und über die beabsichtigten Maßnahmen zu informieren, wird am 18.06.2020 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, zu der die Anwohner durch Posteinwurf eingeladen wurden. Ein Bericht über die Informationsveranstaltung wird bis zum Sitzungstermin nachgereicht.

Beschlussantrag

Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB

Für den im beiliegenden Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich vom 16.06.2020 dargestellten Planbereich werden der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“, sowie örtliche Bauvorschriften hierzu aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Gem. § 13a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. Gutachten des Fachbüros faktor**grün** vom 09.06.2020 nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Übersichtsplan Vorentwurf Erweiterung Lebensmittelmarkt vom 17.04.2020
- Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVPG vom 09.06.2020
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 02.06.2020
- Schalltechnische Immissionsprognose vom 11.06.2020
- Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich M 1:1000 vom 16.06.2020
- Lageplan Abgrenzung Art der Nutzung M 1:1000 vom 16.06.2020

16.06.2020

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf