



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/184/2020/1</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.06.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
28.09.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 7</b>	<b>Bebauungsplan "Allewindenstraße-Hasengärtlestraße - 2. Änderung"</b> <b>1. Zustimmung zum Planentwurf</b> <b>2. Anhörung der Träger öffentl. Belange und sonstiger Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit</b>		
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Der Planbereich ist im südlichen Teil mit den Gebäuden eines Edeka-Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes mit zugehörigem Kundenparkplatz bebaut.  Im nördlichen Teilbereich befinden sich ein älteres, ortsbildprägendes Wohngebäude mit zugehörigem Frei- und Gartenflächen, sowie ein Betriebsgebäude mit zwei Lagergebäuden. Der nordwestliche, an die Allewindenstraße angrenzende Teilbereich ist derzeit noch unbebaut. Das Grundstück zwischen dem Gebäude des Getränkemarktes im Süden und dem Lagergebäude im Norden ist mit einem Wohngebäude bebaut.  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 drei alte, großkronige Laubbäume. Eine Baumgruppe westlich des bestehenden Lager- und Remisengebäudes wurde im Winter 2020 gerodet.</p> <p><b>Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung</b>  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.</p> <p>Das in die Jahre gekommene Gebäude des Lebensmittelmarktes 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. 1.022 m<sup>2</sup> auf rd. 1.326 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Im Süden des Getränkemarktes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1685/6 soll ein Parkplatz für die Mitarbeiter des Einkaufs- und des Getränkemarktes hergestellt werden.</p> <p>Um die Erweiterung des Kundenparkplatzes nach Norden hin zu ermöglichen, soll das bestehende Lager- und Remisengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 1686/1 abgebrochen werden.  Als kurzfristiger Ersatz ist die Errichtung von Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1686/1 vorgesehen.</p> <p>Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Erweiterungsvorhabens zu schaffen, soll für den Planbereich der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ aufgestellt werden.</p>			

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend berichtigt.

Der Lebensmittelmarkt wird mit der geplanten Erweiterung auf mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und mehr als 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten und ist damit nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11(3) BauNVO zulässig.

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und von dort mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, stehen einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Hasengärtlestraße in der geplanten Größenordnung keine raumordnerischen Gründe entgegen.

Im Bebauungsplan „Allewinden – Hasengärtlestraße“ ist für den Bereich des Plangebietes überwiegend Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, für das Grundstück Flst. Nr. 1685/6 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Vor dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geprüft.

#### **a) Allgemeine Vorprüfung gem. Anlage 18.6.2 UVP-Gesetz**

Eine der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist, 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 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> zulässig wird, bedarf gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVP-Gesetz einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens wurde 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. Die Vorprüfung wurde mit den Fachbehörden im Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Das Gutachten des Fachbüros faktorgrün vom 10.08.2020 liegt der Beratungsvorlage bei.

#### **b) Immissionsschutz Lärm**

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Immissionsprognose wurden mithilfe eines digitalen Geländemodells die Lärmauswirkungen aus dem Betrieb des Lebensmittel- 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 Lebensmittel- 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 Lebensmittel- 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 wurde mit den Fachbehörden im Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Die Bedenken und Anregungen der Immissionsschutzbehörde wurden aufgenommen und in die Planung eingearbeitet. Die Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, vom 15.08.2020 liegt der Beratungsvorlage bei.

a) Artenschutzrechtliche Einschätzung

Für den Planbereich wurde durch das Fachbüro 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros Tanja Irg Umweltkonzept vom 02.06.2020 liegt der Beratungsvorlage bei.

b) Weitere Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Die zulässigen Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen 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 HQextrem.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiete.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ dient der Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet. Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen. 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.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „AllewindenHasengärtlestraße – 2. Änderung“ umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1686, 1686/1, 1685, 685/1, 1685/2, 1685/4, 1685/5, 1685/6, 1685/9, sowie die Teilflächen der Dekan-Hetzlerstraße Flst. Nr. 1685/8, 1685/13 und 1685/14, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 14.308 m.

## Plankonzept und Festsetzungen

### a) Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird im Bestand verkehrlich von der Hasengärtlestraße aus erschlossen. Mit der Planung wird die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Lebensmittel- und Getränkemarktes um ca. 20 m nach Norden verlegt. Die erforderlichen Sichtfelder von 3/70 m müssen dabei auf Dauer freigehalten werden.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Allewinden- und der Hasengärtlestraße kann es zu einem Rückstau der Fahrzeuge vor der Lichtsignalanlage kommen, sodass sich an hochfrequentierten Einkaufstagen ggf. geringe Wartezeiten bei der Ausfahrt aus dem Kundenparkplatz ergeben können. Mit dem von der Stadt Aulendorf geplanten Umbau der Kreuzung Allewinden-Hasengärtlestraße zu einem Kreisverkehr wird sich der Verkehrsfluss in diesem Bereich verstetigen.

Die Zufahrt zu den geplanten Mitarbeiterstellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1685/6 soll, um eine Störung der Anwohner an der Dekan-Hetzler-Straße gering zu halten, von der Hasengärtlestraße aus über den Kundenparkplatz erfolgen. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt wie bisher mit Zufahrt von der Hasengärtlestraße aus. Der Vorplatz vor dem Gebäude Haus Nr. 10 wird als Anlieferzone mit Überdachung und Lärmschutzeinrichtungen umgebaut.

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 Flst. Nr. 1685.

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

Die Erschließung der Grundstücke Flst. Nr. 1686, 1686/1, 1685/2 und 1685/4 erfolgt wie bisher von der Hasengärtlestraße aus. Im Einmündungsbereich in die Allewindenstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### b) Art der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ ist die Art der Nutzung für den Planbereich, mit Ausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 1685/6, als **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für den nördlichen Teilbereich, Grundstücke Flst. Nr. 1686, 1686/1, 1685/4, 1685/2 und 1685/1 wird diese Festsetzung beibehalten.

- Die Nutzungen nach § 6 (2) 1. – 5. sind allgemein zulässig.
- Die Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7 und 8 sind nicht zulässig.
- Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Flächen im als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich des Plangebiets sind, bis auf eine Teilfläche von Flst. Nr. 1686/4, bebaut. Die noch unbebauten Flächen sind für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben (§ 6 (2) 6. BauNVO) größtmäßig nicht geeignet.

Die im Westen an das Mischgebiet angrenzenden Bereiche, sowie die Bereiche nördlich der Allewindenstraße, sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der Betrieb einer Tankstelle (§ 6 (2) 7. BauNVO) würde hier zu erheblichen zusätzlichen Störungen für die umgebende Wohnnutzung führen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes im Abstand von jeweils knapp 500 m, besteht an der Poststraße und an der Straße Auf der Steige jeweils ein Spielhallenbetrieb. Die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten (§ 6(2) 8. und § 6 (3) BauNVO) in diesem, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtgebiet ist städtebaulich nicht gewünscht, zumal auch die

Schulwege aus den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten zur Grundschule und zu den beruflichen Schulen das Plangebiet tangieren.

Im südlichen Teilbereich, Grundstücke Flst. Nr. 1685/5, 1685/9 und 1685/8 TF besteht seit dem Jahr 1996 ein EDEKA Lebensmittel- und Getränkemarkt mit zugehörigem Kundenparkplatz.

Der bestehende Lebensmittelmarkt 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. Der Bürgerbus der Stadt Aulendorf fährt den Lebensmittelmarkt auf zwei Routen täglich viermal an. Die Lage des Marktes am Rand der Innenstadt ermöglicht auch für nicht motorisierte Einwohner eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Um die gute Nahversorgung der Einwohner zu sichern und zu verbessern und die geplante Modernisierung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, wird für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ein **Sondergebiet Lebensmittelmarkt gem. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel)** festgesetzt. Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird auf max. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Zulässig sind Gebäude für den Verkauf und die Lagerung von Sortimenten des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, sowie außerhalb des täglichen Bedarfs, von branchentypischen Aktionswaren und Randsortimenten mit einem deutlich untergeordneten Anteil von max. 10% der Verkaufsfläche.

Weiterhin zulässig sind Räume für Verkauf, Lagern und Aufbacken von Backwaren, ergänzt um eine untergeordnete gastronomische Nutzung, sowie die für den Betrieb erforderlichen Lager- und Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 1995 zum Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ sah ein einheitliches, zweigeschossiges Erscheinungsbild für die Gebäude entlang der Hasengärtlestraße vor. Dies wurde im Zuge der Bebauung auch umgesetzt.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind daher innerhalb der durch Baugrenzen abgrenzten Teilfläche entlang der Hasengärtlestraße, ab dem 1. Obergeschoss, auch Räume i.S. von § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Zulässig ist hier auch sonstige Büronutzung.

Die Stadt Aulendorf ist im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zur Anhörung 2019) als Unterzentrum ausgewiesen. Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel widerspricht daher nicht dem dort genannten Ziel (Ziff. 2.7), dass die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben... nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig ist.

#### a) Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für das Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8, im Sondergebiet Lebensmittelmarkt, wegen des erhöhten Stellplatzbedarfs bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9. Dabei dürfen die über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinaus befestigten Stellplatzflächen aus Gründen des Bodenschutzes nicht vollflächig versiegelt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird bereichsweise festgesetzt. Entlang der Allewindenstraße sind, in Abstimmung mit der bestehenden älteren Wohnbebauung auf der nördlichen Straßenseite, Gebäude mit mind. zwei, max. drei Vollgeschossen zulässig. Durch die höhere Bebauung entlang der Allewindenstraße können auf der südlichen Seite vom Verkehrslärm abgeschirmte ruhige Außen- und Freibereiche auch für Wohnnutzung entstehen.

Für die übrigen Flächen im Mischgebiet ist eine max. zweigeschossige Bebauung in Abstimmung auf die bestehenden Wohngebäude an der Maler-Sauter-Straße vorgesehen.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ vorgegebene zweigeschossige Straßenrandbebauung beibehalten. Für die Gebäude des Lebensmittel- und Getränkemarktes wird, wie bisher eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden, abgestimmt auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, bereichsweise festgesetzt.

Die zulässigen Höhen werden gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ erhöht, da die Vorgaben zur Energieeinsparung zwischenzeitlich technisch einen höheren Dachaufbau und die statischen Vorgaben der DIN-Normen größere Trägerhöhen erfordern. Zudem liegt der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe nun auf dem Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ ist als Bezugshöhe noch der Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren vorgegeben.

Für Werbeanlagen an Gebäuden und freistehende Werbeanlage werden die zulässigen Höhen abgestimmt auf die jeweiligen Gebäudehöhen beschränkt.

a) Bebauung Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gebäude im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die Gebäude in die bestehende städtebauliche Struktur der umgebenden Wohngebiete einfügen.

Für die Gebäude im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine Abweichung von der offenen Bebauung mit Gebäudelängen bis max. 60 m zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde auf ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken, sowie die Ausbildung einer gegliederten Straßenrandbebauung an der Allewinden- und Hasengärtlestraße geachtet.

b) Garagen Stellplätze Nebenanlagen

Im Mischgebiet sind Garagen und überdeckte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zugelassen.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flächen für offene Stellplätze sind, abgestimmt auf die geplante Nutzung, großzügig festgesetzt. Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind aus Gründen des Bodenschutzes keine weiteren Stellplätze zulässig.

Die Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der durch Planzeichen hierfür festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur soweit sie keine Gebäude sind.

c) Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

In die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Entsprechend den Empfehlungen im Bericht zur artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.06.2020 wird ein Erhaltungsgebot für 3 bestehende, das Ortsbild prägende großkronige Laubbäume auf dem Grundstück Flst. Nr. 1686 festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzgebote für Laubbäume Bäume entlang der Allewinden- und Hasengärtlestraße festgesetzt. Für die Begrünung des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes im Sondergebiet Lebensmittelmarkt werden zusätzlich Pflanzgebote für

insgesamt 7 heimische Laubbäume aufgenommen. Zur Verbesserung der Grünausstattung und zur Eingrünung des Marktgebäudes werden Pflanzgebote für Strauchgruppen entlang der Dekan-Hetzler-Straße festgesetzt, ebenso zur Eingrünung und Abschirmung des Kundenparkplatzes nach Norden zum geplanten Mischgebiet hin.

Zur Verbesserung der Grünausstattung und der kleinklimatischen Verhältnisse im Bereich der befestigten Flächen, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu unterhalten sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split und Schottererschüttungen sind nicht zulässig.

Zum Insektenschutz werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen, sowie zur zulässigen Lichtreflexion bei Photovoltaikanlagen getroffen.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

### **Erschließung Ver- und Entsorgung**

#### a) Entsorgung Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße.

#### a) Niederschlagswasser

Für den Planbereich wird ein geotechnisches Gutachten erstellt. Dabei wird auch die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens untersucht.

Sofern die anstehenden Böden eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen und eine Versickerung aufgrund der bestehenden Nutzungen und Flächenbefestigungen möglich ist, soll das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit als möglich versickert werden.

Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in begrünten Mulden oder in Zisternen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße eingeleitet werden.

Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen sind unter den Hinweisen Textteil Ziff. 4.2 aufgeführt.

Der Notüberlauf von Versickerungsmulden bzw. der Ablauf der Retentionsanlagen muss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße angeschlossen werden. Die max. zulässige Regenspende wird auf 5 l/s\*ha festgesetzt. Dies entspricht einem Drosselabfluss von r. 3,2 l/s.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

Auf den Flächen, die in eine Erdmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

### **Flächenbilanz**

<u>Gesamtfläche</u> innerhalb des Geltungsbereiches	14.308 m <sup>2</sup>	100 %
<u>Verkehrsflächen</u> , Dekan-Hetzler-Straße	566 m <sup>2</sup>	4 %
<u>Bauflächen</u>	13.742 m <sup>2</sup>	96 %
davon		
<u>Mischgebiet gem. § 6 BauNVO</u>	6.040 m <sup>2</sup>	44 %
<u>Sondergebiet Lebensmittelmarkt gem. § 11(3)</u>	7.702 m <sup>2</sup>	56 %
<u>Zulässige Grundfläche</u>	8.245 m <sup>2</sup>	GRZ 0,6

## **Örtlichen Bauvorschriften**

### a) Bauliche Gestaltung der Baukörper

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude in die bestehende Haus- und Dachlandschaft der Umgebungsbebauung einfügen.

### b) Dachform

Die Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes weisen als Dachform überwiegend Satteldächer auf. Deshalb wird als Dachform für die Hauptbaukörper an den äußeren Rändern des Plangebietes Satteldach festgesetzt. Für die großflächigen Marktgebäude im Bereich des Sondergebietes und für Gebäude im Inneren des Bauquartiers sind auch Flachdächer zugelassen. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, auch Pultdächer zugelassen.

### c) Dachneigung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ wurde die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 35° bis 45° beschränkt. Um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit auch für zeitgemäße Dachausbildungen zu gewähren wird die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 18° - 42° festgesetzt. Für zulässige Pultdächer auf Garagen und untergeordneten Bauteilen wird die Dachneigung, um die firstseitige Wandhöhe zu beschränken auf max. 18° festgesetzt.

### d) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 24° als stehende, ab einer Dachneigung von 35° auch als Schleppegauben zugelassen. Quergiebel sind zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dies ermöglicht den Bauherren z.B. eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet aber auch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der umgebenden Bebauung.

### e) Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die umgebende Bebauung und an die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ nur herkömmliche Farbtöne, rot bis braun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

Aus Gründen der Rückhaltewirkung für das auf den Dächern der Gebäude anfallende Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Flachdächer auf Hauptgebäuden und Garagen zu begrünen sind.

### f) Werbeanlagen

Für den Lebensmittel- und Getränkemarkt im Bereich des Sondergebietes und für zulässige gewerbliche Nutzungen im Bereich des Mischgebietes sind Werbeanlagen aus betrieblichen Gründen erforderlich. Um ein störendes Übermaß an Werbeanlagen zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Lage, Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind zulässig, an den Gebäuden parallel zur Fassade, sowie freistehend. Die Höhe wird dabei durch eine planungsrechtliche Festsetzung beschränkt. Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zugelassen.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude.

Um vor allem in den Abend- und Nachstunden Störungen für die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden, muss die Beleuchtung von Werbeanlagen kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### a) Geländeveränderungen

Das natürliche, bzw. bestehende Gelände soll soweit als möglich erhalten werden. Geländeänderungen sind zur Anpassung des Geländes an die neuen Gebäude, an die



Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen in Form von Anböschungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig. Die Höhe von Geländeänderungen sowie von Stützmauern darf 1,00 m, bezogen auf das bestehende Gelände, nicht überschreiten.

### **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, hat am 18.06.2020 eine Informationsveranstaltung stattgefunden.

In der Info-Veranstaltung wurden Fragen zu den Themen der Größe der beabsichtigten Erweiterung, Regelung Anlieferverkehr, Nutzung Mitarbeiterparkplatz, Schallschutz, verkehrliche Erschließung und Gestaltung der Lagerflächen diskutiert.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.09.2020 und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 15.09.2020
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, jeweils mit Begründung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan Entwurf Erweiterung Lebensmittelmarkt vom 15.09.2020  
 Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 15.09.2020  
 Bebauungsplan Textteil vom 15.09.2020  
 Bebauungsplan Begründung vom 15.09.2020  
 Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht vom 10.08.2020  
 Schalltechnische Immissionsprognose vom 15.08.2020 mit Anlagen  
 Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 02.06.2020  
 Vorentwurf Erweiterung Lebensmittelmarkt, Lageplan vom 19.06.2020  
 Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 1. Änderung“ (Bestand)

### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 18.09.2020