

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

Begründungen

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan
„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“
Begründung

1 Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg.
Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben ist Aulendorf als Unterzentrum und Siedlungsbereich ausgewiesen.
Aulendorf liegt an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Saulgau – Isny und Weingarten - Bad Schussenried.

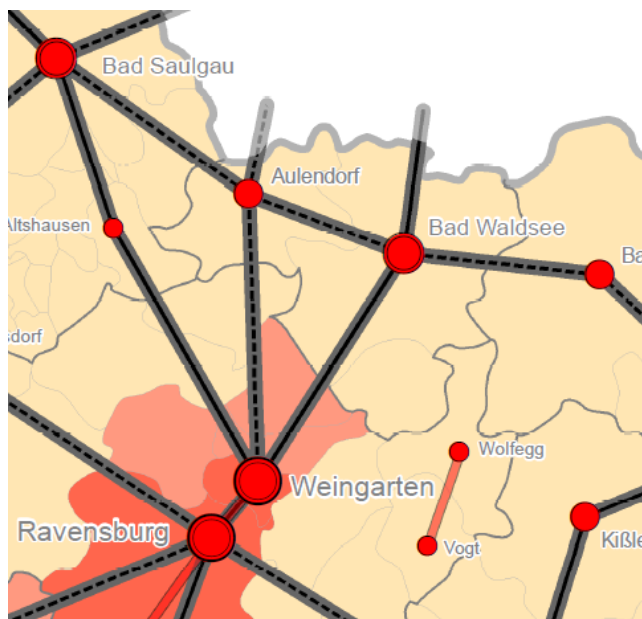


Abb. 1
Entwurf Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Ausschnitt Strukturkarte

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt von Aulendorf, zwischen Allewindenstraße im Norden, Hasengärtlestraße im Osten und Dekan-Hetzler-Straße im Süden. Westlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung an der Maler-Sauter-Straße an.

2 Bestand

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 zugehörigen Frei- und Gartenflächen, sowie ein Betriebsgelände mit zwei Lagergebäuden. [Das ältere Lagegebäude an der Hasengärtlestraße wurde im Dezember 2020 abgebrochen.](#) 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.

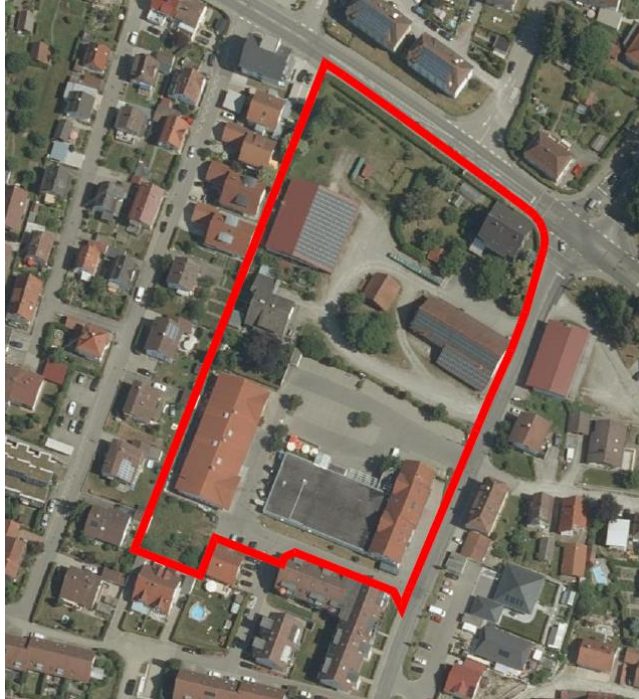


Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Abgrenzung Plangebiet

© LGL

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.



Abb. 3 Wohnhaus Hasengärtlestraße



Abb. 4 Lagergebäude und Parkplatz



Abb. 5 Anlieferung Markt



Abb. 6 Eingangsbereich Markt

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 Anlass der Planung
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ besteht seit dem Jahr 1996 ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) mit zugehörigen Kundenparkplätzen.
- Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 in einem Teilbereich geändert, um zusätzlich die Errichtung eines Getränkemarktes (EDEKA) zu ermöglichen.
- Das in die Jahre gekommene Gebäude des Lebensmittelmarktes soll saniert und umgebaut werden, die Verkaufsflächen sollen zeitgemäß neugestaltet werden. In diesem Zuge ist geplant, das Gebäude zu erweitern und die bestehende Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von rd. 1.022 m² auf rd. 1.326 m² zu vergrößern, um Eingangs- und Vorbereich, sowie Verkehrsflächen großzügiger gestalten und die Waren zeitgemäß präsentieren zu können. Die Anzahl der Kundenparkplätze und die Anzahl der Fahrradstellplätze sollen entsprechend erhöht werden.
- Zugeordnet zu einem erweiterten Backshop mit kleiner Cafeteria, 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, wurde das bestehende Lager- und Remisengebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1686/1 [im Dezember 2020](#) abgebrochen.
- Als kurzfristiger Ersatz wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 1686/1 [ein Garagengebäude errichtet](#).
- Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Erweiterungsvorhabens zu schaffen, soll für den Planbereich der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ aufgestellt werden.

-
- 4 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- Der bestehende Lebensmittelmarkt wird mit der geplanten Erweiterung auf mehr als 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 900 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten und ist damit nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11(3) BauNVO zulässig.

- 4.1 Regionalplan
- [Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben vom 23.10.2020 werden im Plansatz 2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte,](#)

sowie Grundsätze und Ziele für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben für Endverbraucher festgelegt. Aulendorf ist in der Strukturkarte des Regionalplanes als Unterzentrum ausgewiesen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist hier grundsätzlich zulässig.

In Plansatz 2.7.1 des Entwurfs zum Regionalplan sind Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

In Aulendorf umfasst das Vorranggebiet den zentralen innerstädtischen Bereich entlang der Hauptstraße, der Kolpingstraße, der Bachstraße und der Kornhausstraße.

Nach den Vorgaben in Nr. 2.7.1 Z (4) des Regionalplanes sind Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen, ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete möglich, wenn sie innerhalb von, oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten liegen und zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind.

Dies trifft auf den Standort des Lebensmittelmarktes an der Hasengärtlestraße zu (siehe Begründung Nr. 5.2.2. Seite 12).

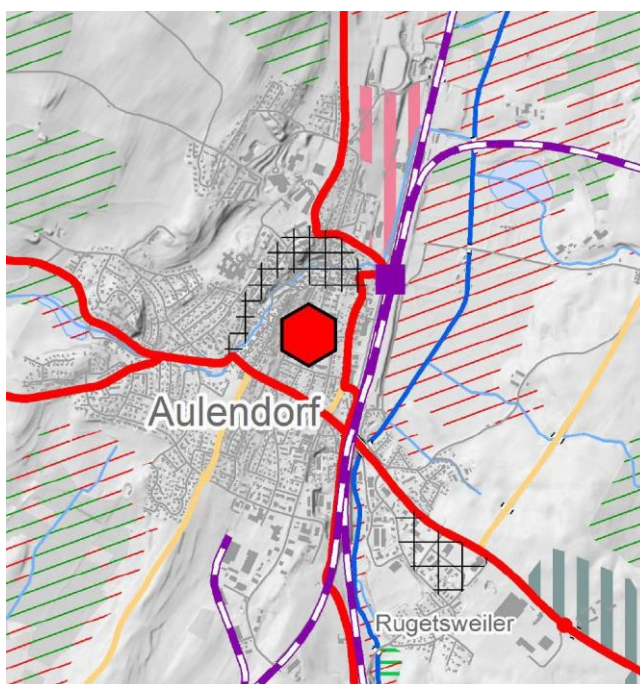


Abb. 7 Entwurf Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
Ausschnitt Raumnutzungskarte Bereich Aulendorf

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

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend berichtigt.

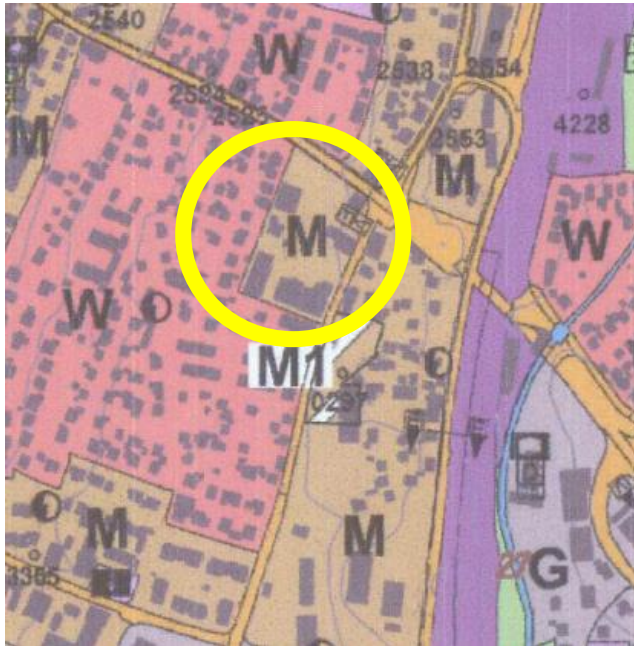


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Rechtskräftiger
Bebauungsplan
Allewinden-
Hasengärtlestraße
1. Änderung

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.



Abb. 9
Bebauungsplan Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung vom 07.06.2000

Der Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 07.06.2000 liegt der Begründung in verkleinertem Format als Anlage 6 bei. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind im Planteil nachrichtlich als Schwarz-Weiß-Darstellung übernommen.

4.4 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Vor dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ am 29.06.2020 wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geprüft.

1. 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 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 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 UVP-G. Die Vorprüfung wurde mit den Fachbehörden im Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Das Gutachten des Fachbüros **faktorgrün** vom 10.08.2020 liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

2. Immissionsschutz Gewerbelärm

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.



Abb. 10 Lärmrasterkarte Schallimmissionsprognose 17.08.20
Ing. Büro für Bauphysik Dipl. Ing. Ch. Malo

Die Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, vom 15.08.2020 liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

3.

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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros Diplom Biologin Tanja Irg Umweltkonzept vom 02.06.2020 liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

4.

Weitere Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Die zulässigen Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches betragen weniger als 20.000 m².

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 HQ_{extrem}.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

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.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wird abgesehen. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und die Anwohner wurden zu einer Informationsveranstaltung am 18.06.2020 eingeladen, in der das geplante Vorhaben und die geplante Änderung des Bebauungsplanes erläutert und Fragen beantwortet wurden.

4.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 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-Hetzler-Straße Flst.Nr. 1685/8, 1685/13 und 1685/14, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 14.308 m².

5 Plankonzept und Festsetzungen

5.1 Verkehrserschließung

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 [sowohl im Zufahrtsbereich zum Kundenparkplatz, als auch an der Einmündung der Dekan-Hetzler-Straße](#) in die Hasengärtlestraße auf Dauer freigehalten werden.

[Im Einmündungsbereich der Hasengärtlestraße in die Allewindenstraße L 285 sind Sichtfelder von 5/70 m freizuhalten.](#)

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 Hs. Nr. 10 wird als Anlieferzone mit Überdachung und Lärmschutzeinrichtungen umgebaut.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung“ festgesetzte Verkehrsfläche nördlich des bestehenden Kundenparkplatzes wurde nicht umgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. 1685/1 erfolgte 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.

5.2 Art der Nutzung

1. Mischgebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung“ 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, sowie für das Grundstück des bestehenden Getränkemarktes Flst.Nr. 1685/9 wird diese Festsetzung beibehalten. Für das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Parkplatzes für die Mitarbeiter des Lebensmittel- und des Getränkemarktes geplant. Das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 wird deshalb in den Bereich des Mischgebietes aufgenommen.

Im Mischgebiet befinden sich im Bestand zwei Wohnhäuser, eine gewerbliche Lagerhalle, ein Garagengebäude und das Betriebsgebäude eines EDEKA-Getränkemarktes.

Die erforderliche Nutzungsmischung ist im Bestand gegeben. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten auf den derzeit noch unbebauten Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1685/4, 1686/1 und 1686 ist eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnen und den sonstigen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu beachten.

Im geplanten Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) 1. – 5. 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 noch unbebauten Flächen im festgesetzten Mischgebiet 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.

2. Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Im südlichen Teilbereich, Grundstücke Flst.Nr. 1 685/5 und 1 685/8 TF besteht seit dem Jahr 1996 ein EDEKA Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Kundenparkplatz.

Der 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. 1.400 m² 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 [Planzeichen \(Knötellinie\)](#) 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.

5.3 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. bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8, überschritten werden. Wegen des erhöhten Stellplatzbedarfs [für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet und die Einzelhandels- und sonstigen zulässigen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet](#) ist zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9, jedoch ausschließlich mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen möglich.

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 bis 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. [Für das Grundstück des Getränkemarktes bleibt, wie im Bestandsgebäude ausgeführt, ein Vollgeschoss zulässig.](#)

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ vorgegebene [zwingend](#) zweigeschossige Straßenrandbebauung beibehalten. Für das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird, wie bisher, eingeschossige Bebauung 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 Werbeanlagen werden die zulässigen Höhen abgestimmt auf die jeweiligen Gebäudehöhen beschränkt.

5.4 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.

5.5 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.

[Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685/6 sind nur offene Stellplätze und Nebenanlagen 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.

5.6 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 Kundenparkplatzes im Sondergebiet Lebensmittelmarkt [und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes im Mischgebiet](#) 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 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 Schotterschüttungen 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.

[Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung für das anfallende Niederschlagswasser wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der Flachdächer von neu errichteten Hauptgebäuden und Garagen zu begrünen sind.](#)

6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Aktive [Lärmschutz-](#)maßnahmen

Für den Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Nr. 4.2).

Nach den Berechnungen können im Bereich der Anlieferung für den Lebensmittelmarkt an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) auftreten.

Deshalb werden im Bebauungsplan Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Anlieferung an der Hasengärtlestraße festgesetzt.

Beginnend an der süd-östlichen Gebäudeecke des Lebensmittelmarktes zur Dekan-Hetzler-Straße ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe 3,0 m zu errichten (Maßnahme 1).

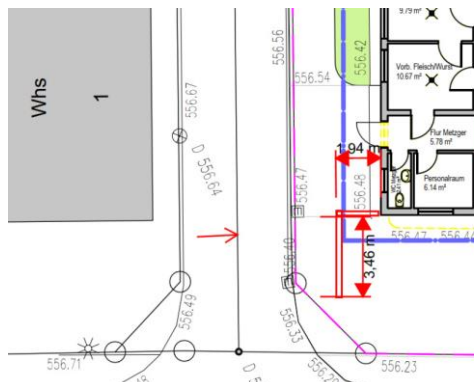


Abb. 11 Schallschutzwand Dekan-Hetzler-Straße – Schallimmissionsprognose
Ing. Büro für Bauphysik Dipl. Ing. Ch. Malo

Der Anlieferbereich ist auf eine Länge von mind. 5,0 m zu überdachen und zur Hasengärtlestraße hin mit einer Schallschutzwand abzuschirmen (Einhausung, Maßnahme 2).

6.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L 285.

Die nachfolgende Darstellung der Rasterlärmkarte zum Lärmaktionsplan der Stadt Aulendorf 2015 zeigt, dass an den Gebäudeseiten im Nahbereich der Allewindenstraße L 285, mit Ausnahme der abgewandten südwestlichen Seiten, der Lärmpegelbereich IV erreicht wird.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen und sonstige ähnlich schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen, oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.

Die Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Tabelle 8 erf. $R'_{w,res} = 0,40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und erf. $R'_{w,res} = 0,35$ dB für Büroräume und ähnliche Nutzungen) sind bei Baumaßnahmen im Einwirkungsbereich einzuhalten.

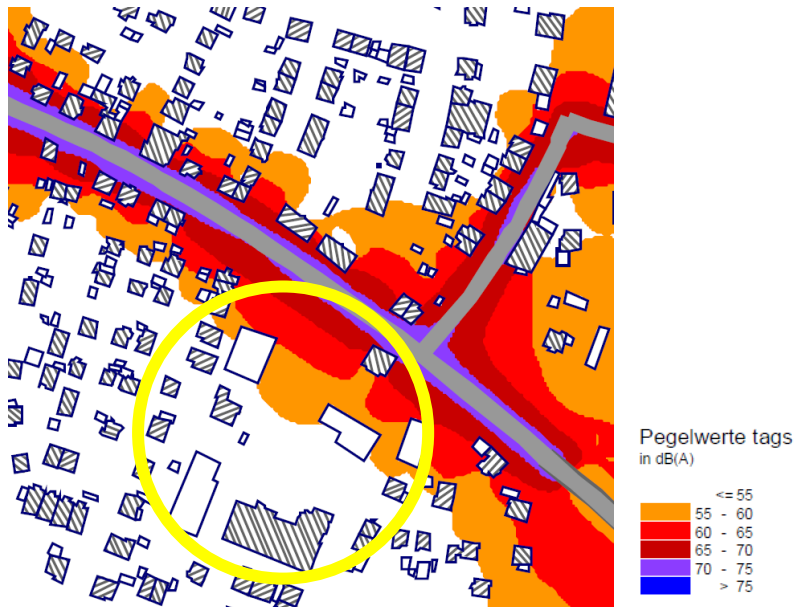


Abb. 12 Stadt Aulendorf Lärmaktionsplan – Ausschnitt Rasterlärmkarte
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH

7 Erschließung
Ver- und Entsorgung

7.1 Entsorgung
Abwasser

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

Niederschlagswasser

Für den Planbereich wurden durch das Fachbüro HPC, Ravensburg, die Untergrundverhältnisse untersucht und ein Geotechnischer Bericht erstellt. Unterhalb des Oberbodens, bzw. der bestehenden Oberflächenversiegelungen finden sich 0,50 m bis 0,85 m mächtige Auffüllungen aus Kies, Schluff und vereinzelt Ziegelresten, darunter steht tragfähiger Terrassenkies an. Die Durchlässigkeit der Terrassenkiese wird im Geotechnischen Bericht mit $k = 10^{-3}$ bis 10^{-7} m/s angegeben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in Bereichen, in denen keine Auffüllungen angetroffen werden, grundsätzlich möglich.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soweit als möglich über grasbewachsene Mulden versickert werden. Es ist eine Notüberlauf herzustellen und an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes sind die Flächen aufgrund der bestehenden Nutzung durch einen Einkaufsmarkt mit zugehörigem Kundenparkplatz bereits im Bestand überwiegend bebaut bzw. befestigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist hier aufgrund des Versiegelungsgrades kaum möglich. Für den Bereich des Sondergebietes muss das anfallende Niederschlagswasser deshalb in unterirdischen Retentionsräumen mit abwirtschaftbarem Volumen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 für die Ausführung und Bemessung von Retentionsanlagen und Arbeitsblatt DWA-A 138 für die Ausführung und Bemessung von Versickerungsanlagen 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.

Bei Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Flächen abläuft.

Abfallbeseitigung Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.

7.2 Versorgung Wasser

Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz des Eigenbetriebes Stadtwerke Aulendorf -Wasserversorgung- an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Löschwasserrate im Umkreis von 300 m beträgt 30,5 l/s (1830 l/min).

Strom Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Gas Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Thüga Energienetze GmbH möglich.

Telekommunikation Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

8	Flächenbilanz	Gesamtfläche		
		innerhalb des Geltungsbereiches	14.308 m ²	100 %
		Verkehrsflächen		
		Dekan-Hetzler-Straße	630 m ²	4,4 %
		Bauflächen	13.678 m ²	95,6 %
		davon		
		Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	7.734 m ²	56,5 %
		Sondergebiet Lebensmittelmarkt gem. § 11(3) BauNVO	5.944 m ²	43,5 %
		Zulässige Grundfläche		
		GRZ 0,6	8.207 m ²	

Stadt Aulendorf
 Bebauungsplan
„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

Begründung

29.01.2021

Gefertigt:
 Kasten
 Freie Architekten
 und Stadtplaner
 Abt-Reher-Straße 10
 88326 Aulendorf

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

1	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.
	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 das großflächige Marktgebäude im Bereich des Sondergebietes und für Gebäude im Inneren des Bauquartiers im Mischgebiet sind auch Flachdächer zugelassen. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, auch Pultdächer zugelassen.
	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.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 24° als stehende, ab einer Dachneigung von 35° auch als Schleppgauben 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.

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung von Satteldächern 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.

2 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 m² nicht überschreiten. Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m² 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.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen 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.

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2.Änderung“

Begründung

29.01.2021

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Anlagen

1

Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß UVPG
Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 10.08.2020

2

Artenschutzrechtliche Einschätzung
Diplom Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, 02.06.2020

3

Übersichtsplan zur Vorplanung Umbau und Erweiterung EDEKA-Lebensmittelmarkt Aulendorf
Müller + Huber Architekten, Oberkirch, 19.06.2020

4

Schalltechnische Immissionsprognose Umbau und Erweiterung EDEKA-Lebensmittelmarkt
Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, 15.08.2020

5

Geotechnischer Bericht
HPC AG, Ravensburg, 23.10.2020

6

Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung“ - Planteil
rechtskräftig seit 07.06.2000