

Stadt Albstadt

Stadtteil Ebingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Zwischen Theodor-Groz- und Kientenstraße“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 16.12.2020

Bearbeitung:

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424-9608022, e-mail: info@r-stehle.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	PLANGEBIET - LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG.....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch.....	5
3.2	Übergeordnete Landes- und Regionalplanung.....	6
3.3	Raumordnerische Auswirkungsanalyse.....	7
3.4	Flächennutzungsplan.....	8
3.5	Bestehender Bebauungsplan.....	8
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	9
4.1	Bebauungskonzept.....	9
4.2	Verkehrskonzept.....	11
4.2.1	Verkehrsanbindung.....	11
4.2.2	Kundenparkplatz / ruhender Verkehr.....	12
4.2.3	LKW-Anlieferung.....	12
4.2.4	Fußgänger.....	12
4.3	Technische Erschließung.....	12
4.3.1	Entwässerung.....	12
4.3.2	Sonstige technische Versorgung.....	13
5	UMWELT- UND ARTENSCHUTZ.....	13
5.1	Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	13
5.2	Artenschutz.....	14
6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ERLÄUTERUNG).....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
7.5	Öffentlicher Gehweg.....	16
7.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.....	16
7.7	Anpflanzen von Bäumen.....	16
7.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ERLÄUTERUNG).....	17
8.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
8.2	Werbeanlagen.....	17
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke.....	18
9	FLÄCHENBILANZ.....	18
10	KOSTEN.....	18

ANLAGEN:

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Albstadt-Ebingen, Theodor-Groz-Straße (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg) vom 27.04.2020

Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten LIDL Lebensmittelmarktes an die Theodor-Groz-Straße und die Kientenstraße (Planungsgruppe Kölz, 71638 Ludwigsburg) vom 09.06.2020

Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan (HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.) vom 09.06.2020

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB (HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.)

Orientierende umwelttechnische Untersuchung (GHJ, Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe) vom 25.11.2019

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lidl Marktes in Albstadt-Ebingen geschaffen werden.

Die Firma Lidl betreibt seit dem Jahr 1999 Ihre Filiale in einem Mietobjekt an der Theodor-Groz-Straße in Albstadt-Ebingen. In jüngster Vergangenheit konnte die Gewerbeimmobilie auf der gegenüberliegenden Straßenseite erworben werden mit der Absicht, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Zuge des Neubaus eines modernen, nachhaltigen und kundenfreundlichen Filialtyps zu verlagern.

Ein modernes Ladenkonzept mit größerem Eingangsbereich, breiteren Gängen und einer großzügigeren Warenpräsentation soll den Kunden ein bequemes und zeitgemäßes Einkaufen und den Mitarbeitern ein sicheres Arbeiten ermöglichen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche von rd. 1.030 m² am bisherigen Standort auf geplante rd. 1.450 m² erweitert.

Der Neubau und die Neuordnung entsprechen den Anforderungen des Marktes und tragen zu einer nachhaltigen Aufwertung und Sicherung des seit Jahren an diesem Standort vorhandenen Lebensmittelmarktes mit seiner guten Erreichbarkeit und Kundenbindung bei.

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt mit dem vollständigen Abbruch der Altimmobilien und dem geplanten Filialneubau eine umfassende Erneuerung des Projektareals. Im Zusammenwirken mit dem angrenzend geplanten Neubau des Kauflands ergibt sich die Chance einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches an der Theodor-Groz- und Kientenstraße und nicht zuletzt auch die Chance einer erheblichen Verbesserung und qualitativen Aufwertung der Versorgungsinfrastruktur und der Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Für den Planbereich gilt die seit dem 04.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“, die das Grundstück als Gewerbegebiet ausweist. Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist und da auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und weiterer Festsetzungen Anpassungsbedarf besteht, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und klare Rahmenbedingungen für das Neubauvorhaben zu schaffen.



Abb.: Lage des Plangebietes in Albstadt-Ebingen zwischen der Theodor-Groz- und der Kientenstraße.
(Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

BEGRÜNDUNG

2 PLANGEBIET - LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Größe von rd. 0,72 ha (7.167 m²) umfasst im Wesentlichen das zur Neubebauung vorgesehene Flurstück Nr. 1011.

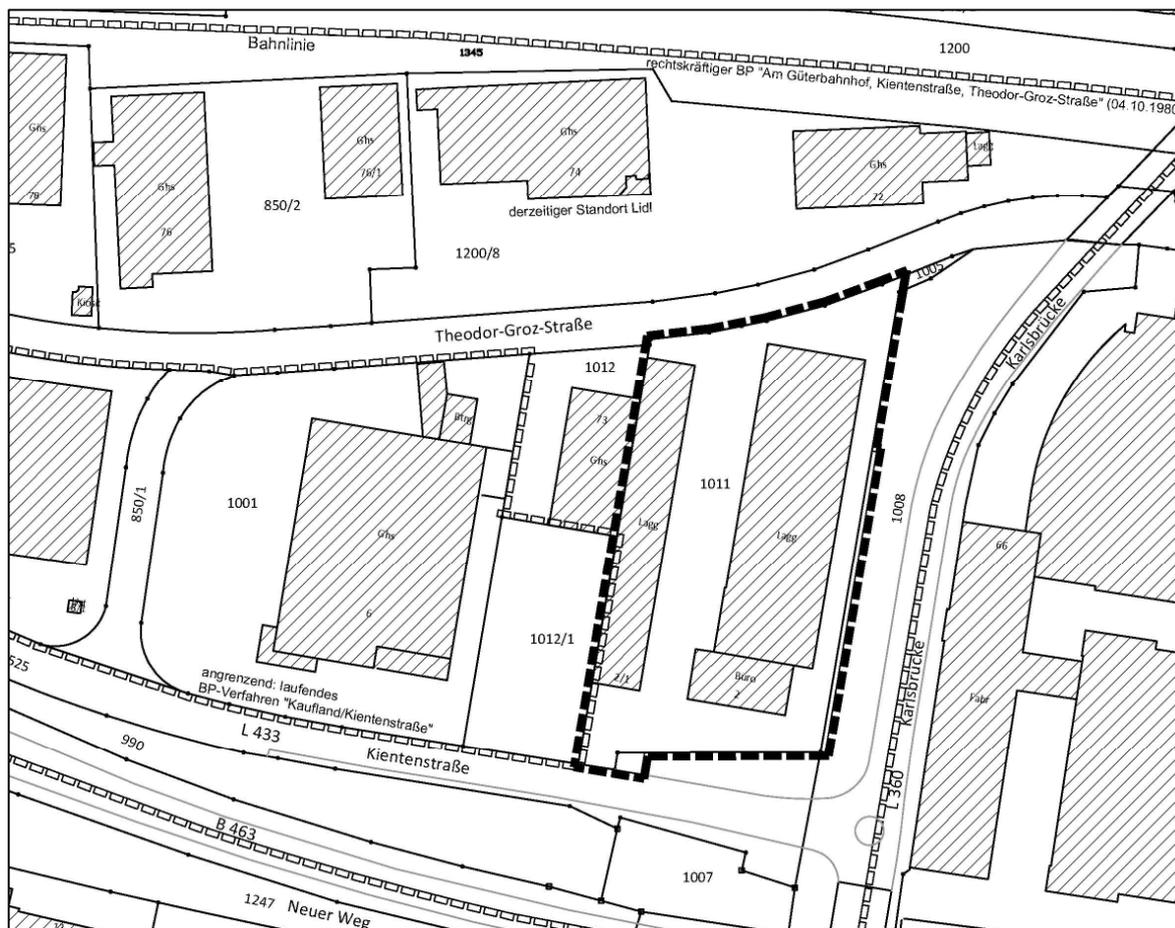


Abb.: Katastralausschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im Norden von der Theodor-Groz-Straße, im Westen von den Märkten der Firmen Fressnapf und Kaufland, im Süden von der Kientenstraße und im Osten von einer Böschung, auf deren Rücken die Karlsbrücke verläuft, begrenzt.

Das direkte Standortumfeld ist überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Direkt nördlich des Projektstandortes befindet sich ein dm Drogeriemarkt. Westlich entlang der Theodor-Groz-Straße schließen sich der derzeitige Markt der Fa. Lidl, ein kik-Textildiscounter, ein Norma-Lebensmitteldiscounter sowie im weiteren Verlauf Textil- und Schuhfachmärkte (AWG, Takko, Deichmann) an. An den geplanten Standort grenzen außerdem ein Fressnapf-Tierfachmarkt und der große Supermarkt der Fa. Kaufland an (sowie im weiteren Verlauf das leerstehende Gebäude des Extra-Baumarktes).

Die Fa. Kaufland plant den Abriss und Neubau ihres bestehenden Marktes (laufendes Bebauungsplanverfahren „Kaufland/Kientenstraße“). In diesem Zusammenhang soll auch der Extra-Baumarkt abgerissen werden. Südlich der Kientenstraße befindet sich ein Parkplatz und im weiteren Verlauf die B 463. Nördlich der Einzelhandelsnutzungen an der Theodor-Groz-Straße verläuft die Bahnlinie. Östlich der Karlsbrücke liegen die Produktionsanlagen der Fa. Groz-Beckert.

BEGRÜNDUNG

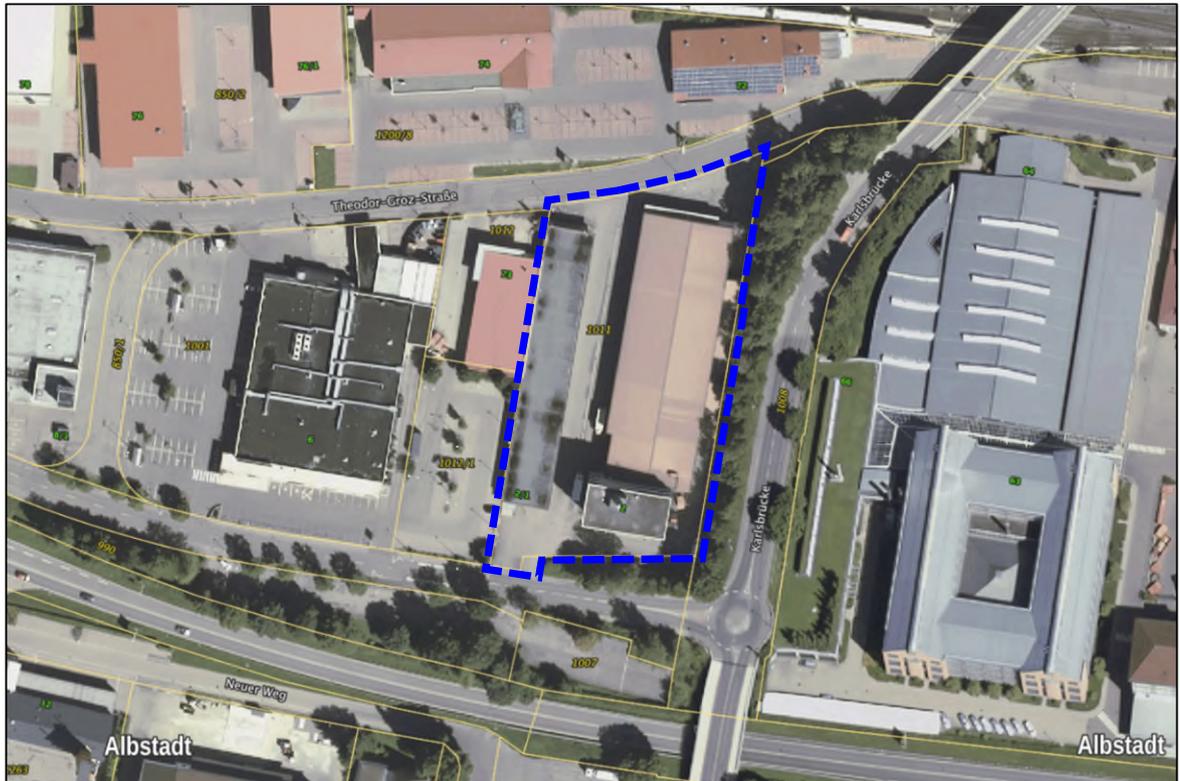


Abb.: Luftbild und städtebauliche Einbindung des Plangebietes (Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de)

Derzeit befinden sich am Projektstandort Büro- und Lagergebäude, die abgebrochen werden. Das Areal ist im Bestand durch Gebäude und asphaltierte Freiflächen nahezu vollständig versiegelt.

Aus topografischer Sicht ist das Gelände beinahe eben. Es weist eine Höhenlage von etwa 723,0 m ü. NN. auf.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet am nördlichen Gebietsrand die bisher auf dem privaten Gewerbegrundstück gelegene Trasse des Gehweges entlang der Theodor-Groz-Straße. Diese wird im Rahmen der Planänderung öffentlich gewidmet und in städtisches Eigentum überführt.

Im Bereich der Kientenstraße befindet sich die bestehende Ein-/Ausfahrt teilweise auf städtischem Grundstück, was im Rahmen der Planänderung durch die Einbeziehung einer rd. 35 m² großen Teilfläche des Flst. 1525 ebenfalls bereinigt werden soll.

Um den Belangen des Brandschutzes zu entsprechen, wird an der östlichen Gebietsgrenze ein 1,20 m breiter Streifen des anschließenden Flurstücks Nr. 1008 (Böschungfläche in städtischem Eigentum) in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

- Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet: Im Zusammenhang mit der Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Gewerbeimmobilie geschaffen werden.

BEGRÜNDUNG

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind.

Westlich angrenzend wird zurzeit der Bebauungsplan „Kaufland / Kientenstraße“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss am 25.10.2018). Da die beiden Vorhaben weder in einem engen sachlichen, noch in einem engen zeitlichen Zusammenhang im Sinne von § 13a (1) Nr. 1 BauGB stehen, findet die Kumulierungsregel hier keine Anwendung.

Auch bei einer Kumulierung der zulässigen Grundfläche beider Bebauungspläne wäre der Schwellenwert eingehalten. Denn im Falle einer Ergänzung oder Änderung bestehender Bebauungspläne, sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 BauGB nur die neu festgesetzten Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzurechnen (*Infobroschüre „Innere Werte im Siedlungsbestand, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger“ (Okt. 2011), Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft BW / Ministerium für Verkehr und Infrastruktur BW.*)

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gemäß § 3c Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1200 qm und 5000 qm eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Anlage 1, Ziff. 18.6 und 18.8 UVPG). Eine entsprechende Einzelfallprüfung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (Anlage). Im Ergebnis ergibt sich für das Vorhaben keine UVP Pflicht.

- Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3.2 Übergeordnete Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Albstadt zählt laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 i.V.m. dem Landesentwicklungsplan 2002 zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ist als Mittelzentrum an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt – Sigmaringen ausgewiesen.

In Kapitel 2.4.3.2 des Regionalplans werden folgende Ziele der Einzelhandelsentwicklung formuliert:

Z (3) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1

BEGRÜNDUNG

(Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

Z (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (...) sind nur an integrierten Standorten zulässig. Dazu werden zentralörtliche Versorgungskerne als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Der Projektstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs gemäß dem regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb 2011/2018 sowie dem Regionalplan Neckar-Alb.

Damit liegen die Voraussetzungen einer Ansiedlung bzw. Verlagerung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich vor.

3.3 Raumordnerische Auswirkungsanalyse

Im Zusammenhang mit der Verlagerung des an der Theodor-Groz-Straße ansässigen Marktes auf die gegenüberliegende Straßenseite ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.030 m² auf 1.450 m² vorgesehen. Das Vorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit.

Zur Untersuchung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse erstellt. Im Fokus stehen dabei (gemäß Regionalplan Kap. 2.4.3.2 Z (3)) die Bewertung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Albstadt und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung.

In Bezug auf die raumordnerischen Bewertungskriterien kommt die Auswirkungsanalyse zu folgenden Ergebnissen.

Konzentrationsgebot:

Durch die Ausweisung Albstads als Mittelzentrum liegen die Voraussetzungen zur Verlagerung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

Integrationsgebot:

Der Projektstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Albstadt-Ebingen gemäß dem regionalen Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb 2011 / 2018 bzw. innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013. Vor diesem Hintergrund steht das Vorhaben im Einklang mit den Vorgaben durch die Regionalplanung. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Kongruenzgebot:

Das Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounters ist im Wesentlichen auf die Stadt Albstadt begrenzt. Nur ein geringer Teil des Umsatzes fließt von außerhalb des Einzugsgebietes in Form von Streuumsätzen an den Standort zu. Hier ist zudem zwischen Streuumsätzen aus der Stadt Albstadt und Streuumsätzen von außerhalb des Stadtgebietes zu unterscheiden. Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass mindestens 85 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Albstadt selbst stammen. Ca. 15 % fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Dabei handelt es sich zum einen um Umsatzanteile mit Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet von Albstadt. Zum anderen fließen auch Umsätze von außerhalb Albstads, z. B. aus Straßberg, Winterlingen und Bitz zu. Insgesamt dürfte der Umsatzanteil mit Kunden aus Albstadt dadurch sogar noch etwas über 85 % liegen. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

BEGRÜNDUNG

Beeinträchtigerungsverbot:

Die durch die Verlagerung und Erweiterung des geplanten Lidl-Marktes ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich innerhalb der Stadt Albstadt auf max. 2 – 3 %. Außerhalb der Stadt Albstadt bewegen sich die Umverteilungsquoten auf einem äußerst niedrigen Niveau (max. 1 %). Aus dem geplanten Vorhaben resultieren somit lediglich geringe wettbewerbliche Effekte. Auswirkungen auf das städte-bauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Albstadt und in den umliegenden Kommunen (v. a. Winterlingen) sind daher auszuschließen. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.

Agglomerationsgebot:

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013. Die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem Bereich möglich und sogar erwünscht. Die Vorgaben des Agglomerationsgebotes werden damit eingehalten.

Auf die Anlage wird ergänzend verwiesen:

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Albstadt-Ebingen, Theodor-Groz-Straße (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg) vom 27.04.2020.

3.4 Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz ist das Plangebiet Teil der im Bereich Theodor-Groz- und Kientenstraße ausgewiesenen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Insofern entspricht die geplante Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB und trägt durch die Ausweisung der bisherigen Gewerbefläche als Sondergebiet „großflächige Einzelhandel“ zur plangemäßen Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans bei.

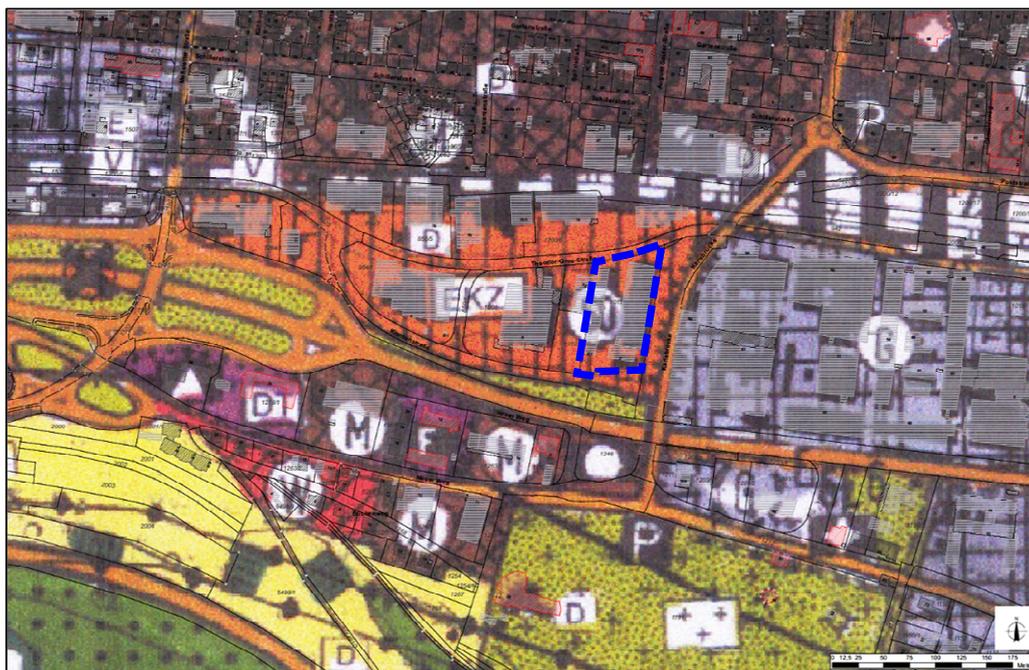


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der VG Albstadt/Bitz (wirksam seit 18.07.2006)

3.5 Bestehender Bebauungsplan

Für den Planbereich gilt die seit dem 04.10.1980 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Am Güterbahnhof, Kientenstraße, Theodor-Groz-Straße“, die das Grundstück als

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet ausweist. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Festgelegt ist die abweichende Bauweise in dem Sinne, dass die Gebäudelänge nicht begrenzt ist. Der Bebauungsplan weist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit an der westlichen Grundstücksgrenze aus, das bisher großflächig mit einem Lagergebäude überbaut ist.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan einschließlich bisheriger bauordnungsrechtlicher Bestimmungen im Überlagerungsbereich aufgehoben.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bebauungskonzept

Die bisher auf dem Grundstück befindlichen Gewerbeimmobilien werden vollständig abgebrochen.

Der Neubau weist nach aktueller Planung eine Bruttogeschoßfläche von rd. 2.500 m², eine Verkaufsfläche von rd. 1.450 m² und eine Ausdehnung von rd. 30 x 75 m auf.

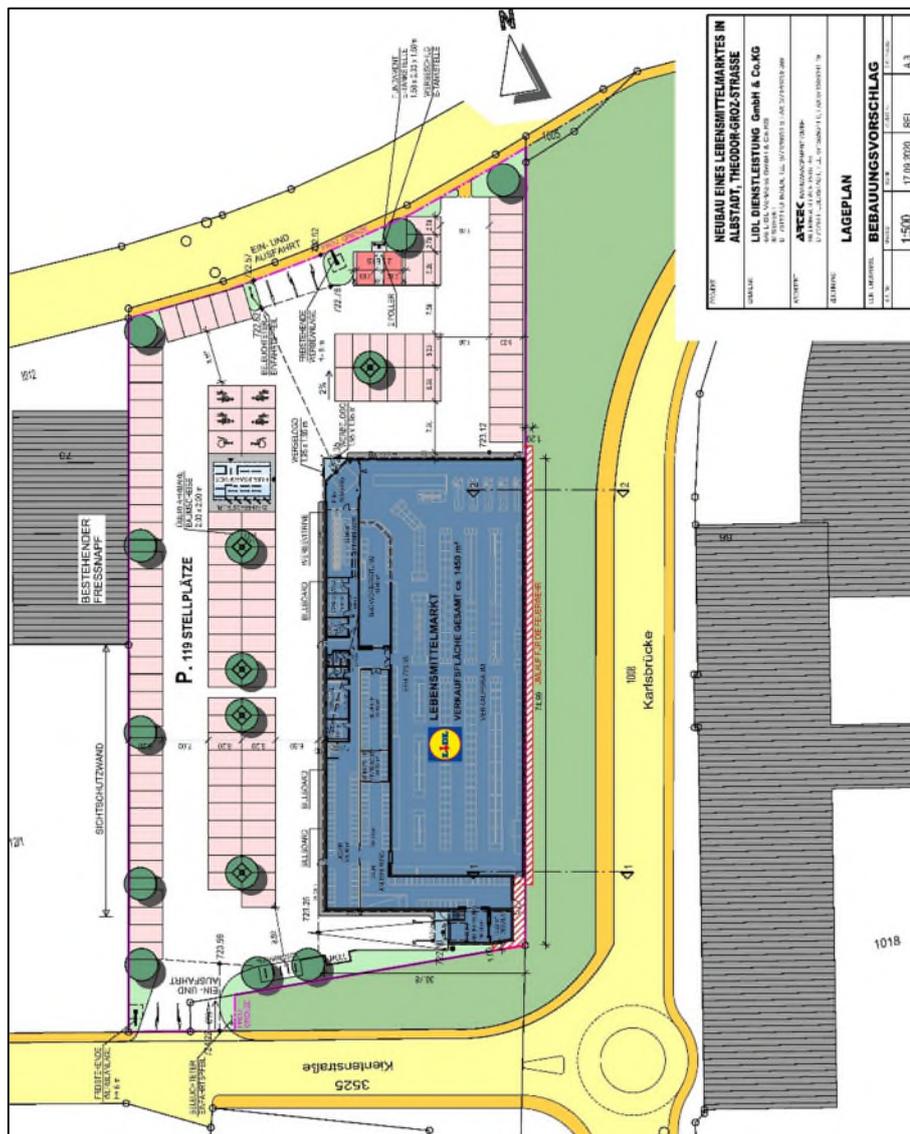


Abb.: Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept (Arteck GmbH, Filderstadt)

BEGRÜNDUNG

Der neue Lebensmittelmarkt soll im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze an der bestehenden Böschung der Karlsbrücke in Grenzbauweise bzw. grenznaher Bauweise errichtet werden.

Um den Belangen des Brandschutzes nachzukommen (Hinweis der Feuerwehr), wird an der östlichen Grenze zwischen dem Gebäude und der anschließenden Böschung eine 1,20 m breite begehbbare Fläche als Umlauf für die Feuerwehr hergestellt.

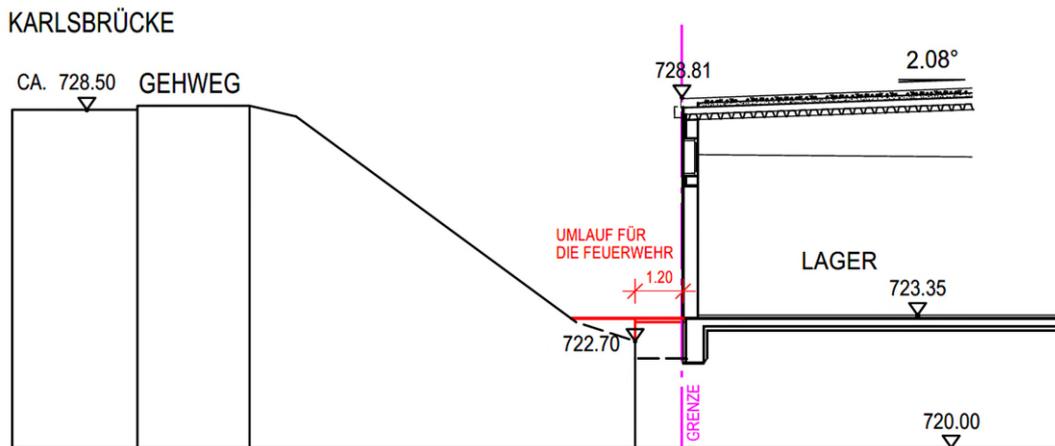


Abb.: Schnitt mit Darstellung des Umlaufs für die Feuerwehr (Artek GmbH, Filderstadt)

Insgesamt sind 119 Kundenstellplätze (mit 2,70 m Breite und einige Sonderstellplätze mit 3,50 m Breite) vorgesehen, welche an der Westseite und im Norden des Marktes angeordnet werden sollen.

Der Kundeneingang wird sich im nordwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes befinden. Entsprechend der bereits bestehenden Grundstückserschließung ist die Zufahrt sowohl von der Theodor-Groz-Straße als auch von der Kientenstraße aus vorgesehen.



Abb.: Schrägsicht von Nordwesten

BEGRÜNDUNG

Das architektonische Konzept beinhaltet ein modernes Erscheinungsbild, ökologisches Bauen und aktuelle Technik zur Energieeinsparung. Das neue Filialkonzept enthält einen nach oben offenen Verkaufsraum (ohne abgehängte Decke) mit niedrigeren Verkaufsregalen sowie breitere Gänge. Desweiteren werden Lager- und Nebenräume auf die aktuellen Erfordernisse und behördlichen Vorgaben erweitert und errichtet (neue Kühlräume und größere Lagerbereiche; Personalräume: Umkleide-, Aufenthalts- und Besprechungsräume für eine höher Mitarbeiteranzahl).

4.2 Verkehrskonzept

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr, auch im Zusammenwirken mit den Veränderungen des benachbarten Kaufland-Neubaus, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt: *Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten LIDL Lebensmittelmarktes an die Theodor-Groz-Straße und die Kientenstraße (Planungsgruppe Kölz, 71638 Ludwigsburg) vom 09.06.2020.*

4.2.1 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des neuen Standortes erfolgt zukünftig sowohl über die Theodor-Groz-Straße von Norden als auch über die Kientenstraße von Süden. Damit die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verkehrsanbindung beurteilt werden können, wurden die Verkehrsströme des bestehenden Standortes analysiert, so dass auf dieser Grundlage unter prognostischer Berücksichtigung der Marktvergrößerung die Verkehrsmengenverteilung für den neuen Standort erfolgen kann.

Zusammenfassend lässt die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Markterweiterung mit Standortverlegung des LiDL-Marktes von der Nordseite auf die Südseite der Theodor-Groz-Straße erkennen, dass sich die Verkehrsverhältnisse im Zuge des bestehenden Erschließungssystems durch diese Umstrukturierung im Grundsatz nicht verschlechtern und der Marktstandort leistungsfähig an die Theodor-Groz-Straße und die Kientenstraße angebunden werden kann. Die Hauptverkehrsströme im Zuge der bevorrechtigten Theodor-Groz-Straße und der Kientenstraße können die beiden Parkplatzzufahrten nahezu ungehindert passieren, so dass auch keine zusätzlichen Linksabbiegespuren in den Erschließungsstraßen erforderlich sind.

Ein besonderes Augenmerk ist jedoch auf die Frage zu legen, welche Konsequenzen eventuell nutzungs Fremde Überlaufverkehre zwischen der Theodor-Groz-Straße und der Kientenstraße auf die Parkierung und die Funktionalität des LiDL-Marktes haben. Da der geplante Parkplatz ohnehin schon durch ein hohes Kundenaufkommen mit einer Vielzahl von Parkierungsvorgängen frequentiert werden wird, stellt dies für Fremdverkehre einen entsprechenden Widerstand dar. Darüber hinaus verhindert die Anordnung der Kundenstellplätze und der Fahrgassen ein geradliniges und zügiges Durchfahren des Parkplatzes. Jedoch können Überlaufverkehre über den Parkplatz trotz dieser Restriktionen nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollte es sich zeigen, dass Beeinträchtigungen auf dem Kundenparkplatz durch Überlaufverkehre entstehen, wäre es denkbar durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h oder auf Schrittgeschwindigkeit den Fremdverkehren entgegenzusteuern.

Bei der Dimensionierung der Parkplatzausfahrten haben die Leistungsfähigkeitsberechnungen gezeigt, dass einspurige Ausfahrten (Mischspur Links / Rechts) im Grundsatz ausreichend sind. Zweispurige Ausfahrten mit separaten Aufstellflächen für Links- und Rechtsabbieger erleichtern aber dennoch die Ausfahrt für die Kunden und minimieren Rückstauungen auf den Parkplatz. Aufgrund der erläuterten potenziellen Fremdverkehre besteht hier jedoch ein Zielkonflikt. Denkbar wäre es vor diesem Hintergrund, die Ausfahrten von Beginn an zweispurig zu realisieren und erst bei eventuell auftretenden Problemen durch Durchgangsverkehre diese analytisch zu erfassen und in

BEGRÜNDUNG

Abhängigkeit des Ergebnisses entsprechende Restriktionen zur Minimierung von Fremdverkehren zu ergreifen.

4.2.2 Kundenparkplatz / ruhender Verkehr

Entsprechend den Planungen zum neuen LiDL-Standort sind für das Vorhaben insgesamt ca. 119 Stellplätze vorgesehen. Bei einem Zielverkehrsaufkommen von ca. 1.850 Kfz/24h (Kunden + Beschäftigte) bedeutet dies über den Tag hinweg einen ca. 15,5-fachen Stellplatzumschlag. Während den Spitzenstunden beträgt das Zielverkehrsaufkommen je nach Zeitbereich ca. 140 bis 180 Kfz/h. Da die Aufenthaltsdauer pro Kunde im Durchschnitt jedoch deutlich geringer als 1 Stunde ist, ist das geplante Stellplatzangebot auch für nachfragestarke Tage in der Regel als ausreichend einzustufen. Dies zeigt auch der ca. 16-fache Stellplatzumschlag des bestehenden Parkplatzes nördlich der Theodor-Groz-Straße.

4.2.3 LKW-Anlieferung

Die Anlieferung für Lkw und Lastzüge erfolgt über die Kientenstraße. Die Lage der Zu-/Abfahrt orientiert sich aufgrund der topografischen Randbedingungen weitgehend am Bestand. Die Anlieferungszone ist so angeordnet, dass ein Rangieren auf der Kientenstraße nicht erforderlich ist und somit auch keine Beeinträchtigungen der Verkehrsabläufe und des Busverkehrs in der Kientenstraße auftreten.

Auf die o.g. Verkehrsuntersuchung (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

4.2.4 Fußgänger

Die Erreichbarkeit des Projektstandortes für Fußgänger ist aufgrund der räumlichen Zäsur durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie als suboptimal einzustufen. Aus Richtung Innenstadt kann der Standort über die Karlsbrücke erreicht werden. Auf Höhe der Theodor-Groz-Straße sind Treppenstufen vorhanden, wodurch die topografische Barriere überwunden werden kann. Von Süden ist das Areal über die Karlsbrücke bzw. die Kientenstraße auch barrierefrei zugänglich.

An das Netz des ÖPNV ist der Standort direkt angebunden. So befindet sich westlich des Planareals an der Kientenstraße eine Bushaltestelle. Sie wird von den Linien 74 und 75 bedient.

4.3 Technische Erschließung

4.3.1 Entwässerung

Das Grundstück ist an die örtliche Kanalisation angebunden. Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein MW Kanal DN 700 in städtischem Eigentum, über den das Grundstück bereits im Bestand entwässert wird und über den eine Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sieht der Bebauungsplan ein extensives Gründach auf min. 80 % der Hauptdachflächen sowie wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze vor, wodurch bereits ein großer Teil des Niederschlagswassers ortsnah zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden kann. Gegenüber dem Bestand stellt dies eine Abflussminderung dar, da das Grundstück bisher nahezu vollversiegelt ist. Dadurch ergibt sich gegenüber der bisherigen Situation eine deutliche Reduzierung des Gesamtabflusses und der Abflussspitzen.

Eine mögliche Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem wurde hinsichtlich der Einleitungsmenge und der Kapazität der Kanalisation mit dem städtischen Tiefbauamt und dem beratenden Ingenieurbüro vorabgestimmt: Durch das Bauvorhaben werden bestehende Kanalabschnitte weder durch relevante Änderung der Einleitstelle noch durch Kanalumschlussmaßnahmen gegenüber dem Bestand stärker beaufschlagt. Unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen abflussmindernden Maßnahmen kann

BEGRÜNDUNG

dem Konzept aus Sicht der Kanalhydraulik ohne zusätzliche Einleitbeschränkungen zugestimmt werden.

Die Detailplanung zur Entwässerung des Bauvorhabens erfolgt auf Baugesuchsebene im Rahmen des Entwässerungsgesuchs bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Belange des Wasser- und Bodenschutzes.

4.3.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

5 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung. Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Teil einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen. Die Fläche wurde bis vor Kurzem gewerblich genutzt; gegenwärtig stehen die Gewerbehallen leer. Die nicht überbauten Teilflächen des Plangebiets wurden als Hof genutzt; sie sind vollständig versiegelt.

Östlich des Plangebiets verläuft die Karlsbrücke, von der die Theodor-Groz-Straße als nördliche und die Kientenstraße als südliche Begrenzung des Plangebiets abzweigen. Weiter südlich verläuft die Berliner Straße (Bundesstraße B 463). Westlich grenzen weitere Gewerbegebäude und Parkplatzflächen an. Südlich und östlich des Plangebiets, entlang der Straßen, befinden sich Gehölzbestände; in diese wird nicht eingegriffen.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ fest. Das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung entspricht der bisherigen Bebauung und der im bebauten Umfeld. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Theodor-Groz-Straße und die Kientenstraße. Entlang der Straßen und innerhalb der Stellplatzflächen sind Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu begrünen. Das Gebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die nun zulässigen Bauvorhaben nehmen ausschließlich Flächen in Anspruch, die bereits bebaut bzw. versiegelt und dementsprechend vorbelastet sind. Das Gebiet hat keine Bedeutung für Boden und Grundwasser. Klimatisch und lufthygienisch ist es belastetes Gebiet einzustufen. Lebensräume für Pflanzen sind nicht vorhanden; das Gebiet ist allenfalls durch Vögel besiedelbar, die an Gebäuden brüten. Das Landschaftsbild entspricht dem eines typischen Gewerbegebiets mit einem geringen Anteil an Stadtgrün. Wohngebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Kulturgüter und sonstige wertgebende Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Mit dem Bebauungsplan werden zeitgemäße Anforderungen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt. Versickerungsfähige Stellplatzbeläge führen zu einer gewissen Aufwertung der Bodenfunktionen und einer zumindest anteiligen Versickerung von Regenwasser. Zum Schutz des Vorfluters sind Schwermetallfreisetzungen an Dachflächen und Regenableitungen zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG

Die Durchgrünung mit Bäumen und die begrünte Dachfläche wirken aufwertend für Klima und Landschaftsbild; die Bäume und das Gründach dienen zudem als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Insgesamt werden Natur und Landschaft aufgewertet.

Relevante Veränderungen der vom Gebiet ausgehenden Emissionen sind nicht zu erwarten. Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung kommt es vorhabensbedingt zu einer Zunahme von ca. 900 Fahrten/Tag; die Verkehrsverhältnisse durch die Umstrukturierung im Plangebiet verschlechtern sich grundsätzlich nicht. Insgesamt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, sowie der näheren Umgebung zu erwarten.

5.2 Artenschutz

Vorbereitend für den Bau des nun zulässigen Gebäudes sollen die Bestandsgebäude abgerissen werden. In die Gehölzbestände, die sich außerhalb des Grundstücks befinden, wird nicht eingegriffen.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials des Planvorhabens erfolgte eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung durch HPC AG (2020).

Für Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Vorhabensgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es kann ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG, bezogen auf diese Arten, bei Verwirklichung der Planung eintreten werden.

Auch für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vorhabensbezogen ausgeschlossen werden.

Für Brutvögel, d. h. für Gebäudebrüter, liegt ein Habitatpotenzial im Plangebiet vor. Sie wurden vertiefter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Konflikte untersucht. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, wird empfohlen, dass die Gebäude außerhalb der Brutzeit der Vögel abgerissen werden. Geeignet ist der Zeitraum zwischen Oktober und Februar. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, so sollte vorab eine Kontrolle auf Gebäudebrüter erfolgen. Für die laufende Brutperiode 2020 ist dies erfolgt; es wurden keine Brutpaare festgestellt.

Zum Schutz von Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Auf die Anlage wird ergänzend verwiesen:

Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan (HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.) vom 09.06.2020.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Projektstandort liegt innerhalb einer gewerblich genutzten Umgebung. In unmittelbarer Nachbarschaft wie auch im näheren Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen oder faktischen Wohngebiete, die einem besonderen Schutz unterliegen.

Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die vom Gebiet ausgehende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Ein Hinweis auf die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, die unabhängig vom Bebauungsplan grundsätzlich zu berücksichtigen und einzuhalten sind, wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

BEGRÜNDUNG

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ERLÄUTERUNG)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Standortverlagerung des Lidl-Marktes, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Dem konkreten Vorhaben und der dafür vorliegenden Auswirkungsanalyse entsprechend, sind Lebensmittelmärkte bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m² zulässig einschließlich der üblichen, der Hauptnutzung zuzuordnenden Nebennutzungen, Anlagen und Einrichtungen wie z.B. wie z.B. Kühlräume, Lagerbereiche, Personalräume, technische Anlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird in Verbindung mit den Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen eine dem Umfeld angemessene und verträgliche Dimensionierung der Neubebauung unterstützt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungskonzeptes wird durch das Hauptgebäude ein Überbauungsgrad von ca. 0,32 erreicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bietet damit ausreichend Entwicklungsspielraum für die Bebauung mit dem Hauptgebäude des geplanten Verbrauchermarktes.

Entsprechend der „Regel-Überschreitung“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 0,8 zulässig.

Im Plangebiet ergibt sich durch die Einbeziehung der geplanten Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen rechnerisch eine Überbauung von insgesamt ca. 0,95 womit die „Regel-Überschreitung“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten wird.

Im Bebauungsplan wird daher die „Regel-Überschreitungsmöglichkeit“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Form erweitert, dass mit Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind sowie durch Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ 1,0 zulässig ist (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Somit wird mit den getroffenen Festsetzungen einerseits die geplante flächeneffiziente Bebauung und wirtschaftliche Nutzung des Planareals ermöglicht, gleichzeitig wird eine eingriffs-minimierende Maßnahme in Bezug auf den damit verbundenen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich insgesamt eine Aufwertung des im Bestand vollständig versiegelten Plangebietes. Die Durchgrünung mit Bäumen, die begrünzte Dachfläche sowie versickerungsfähige Stellplatzbeläge wirken aufwertend für Klima, Natur und Landschaftsbild und führen zu einer zumindest anteiligen Versickerung und Verdunstung von Regenwasser.

BEGRÜNDUNG

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Der geplanten, eingeschossigen Bauweise entsprechend wird im Bebauungsplan die Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss und die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m über EFH begrenzt.

Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude (EFH) orientiert sich an der bestehenden Geländeoberfläche und ermöglicht eine ebenerdige, barrierefreie Nutzung des nahezu ebenen Baugrundstückes.

Untergeordnete Dachaufbauten für betriebsnotwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß der Gebäudehöhe um 2,0 m überschreiten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis max. 1,20 m über die Dachfläche zulässig, um die Voraussetzungen für eine kombinierte Nutzung der Gründachflächen mit Photovoltaikanlagen zu schaffen.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 8,00 m begrenzt, um einerseits adäquate Werbemöglichkeiten einzuräumen, gleichzeitig aber eine unangemessene Fernwirkung zu unterbinden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um dem Flächenbedarf des geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu entsprechen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine abweichende Bauweise in dem Sinne festgesetzt, dass die Gebäude bis an die östliche und südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Durch die Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung im Bereich der Böschung an der Karlsbrücke, die sich in kommunalem Eigentum befindet, ergibt sich eine bestmögliche, flächeneffiziente Nutzung der verfügbaren Grundstücksfläche.

Entsprechend § 5 Abs. 1 Satz 3 LBO ist der Grenzbau ohne Abstandsfläche und ohne öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) möglich, wenn wie vorliegend nach den Festsetzungen einer abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf.

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um hinreichend Flexibilität für die Grundstücksnutzung zu gewährleisten, sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ dienen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Öffentlicher Gehweg

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Norden des Plangebietes entlang der Theodor-Groz-Straße der bereits vorhandene Gehweg, der sich bisher auf dem privaten Grundstück befindet, öffentlich gewidmet.

7.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Zur Gewährleistung eines geordneten Verkehrsablaufs im Bereich der Zufahrten zu den Kundenparkplätzen, werden die Zufahrtsbereiche von der Theodor-Groz-Straße im Norden bzw. der Kientenstraße im Süden auf die durch Planeintrag festgesetzten Bereiche beschränkt. Zugangsbereiche für Fußgänger sind hiervon ausgenommen.

7.7 Anpflanzen von Bäumen

Zur grünordnerischen Einbindung des großflächig befestigten Kundenparkplatzes sind auf den Baugrundstücken entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil entlang der öffentlichen Straßen und im Bereich der Kundenparkplätze hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

BEGRÜNDUNG

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umweltauswirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise auch aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Gebietes. Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung: Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 80% ihrer Grundfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Bei zusätzlicher Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind entsprechend geeignete Kombi-Systeme zur Ausführung zu bringen, welche die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich einschränken.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: PKW-Stellplätze sind soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes nicht entgegen stehen ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, breitfüßiges Pflaster etc.) zulässig.

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen: Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz): Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist der Abbruch auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ERLÄUTERUNG)

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Vorgaben soll ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung der Gebäude gewährleistet werden. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sowie grelle Farben zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Über die Festsetzung der Dachbegrünung kann zudem eine gewisse Durchgrünung des ansonsten weitgehend überbauten und befestigten Geländes erreicht werden. Insbesondere in Bezug auf die Fernwirkung des Plangebietes ergibt sich durch die Dachbegrünung und die Neubebauung insgesamt bspw. aus der Blickrichtung der Karlsbrücke eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Planbereichs.

8.2 Werbeanlagen

Die getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben zum Zweck, einerseits für die Betriebe adäquate Werbemöglichkeiten zu ermöglichen und andererseits im Sinne einer Sicherung

BEGRÜNDUNG

des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Bestimmungen leiten sich zudem aus den angrenzend geltenden Regelungen ab.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Die im Rahmen der Freiflächengestaltung verbleibenden unbebauten sowie unbefestigten Freiflächen wie Pflanzbeete, Randflächen entlang der Erschließungsstraßen, baumbestandene Flächen usw. sind gärtnerisch zu bepflanzen oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Schotterflächen sind mit Ausnahme von Traufstreifen an Gebäuden unzulässig.

9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von 7.167 m² gliedert sich in folgende Teilflächen.

Geltungsbereich Bebauungsplan	7.167 m ²	100,0 %
Sondergebiet (SO)	7.067 m ²	98,6 %
Öffentliche Gehweg	100 m ²	1,4 %

10 KOSTEN

Die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen einschließlich der begleitenden Fachplanungen werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen.