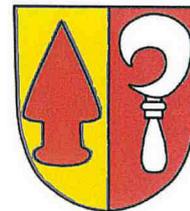


GEMEINDE FRIESENHEIM (BADEN)



Landkreis Ortenaukreis

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Im Ried“

BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 10.10.2016

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahren gem. §13a BauGB	3
3	Lage der Bebauungsplanänderung	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld.....	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Übergeordnete Planungen	6
5.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002	6
5.2	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	7
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Baden-Württemberg 2002 und des Regionalplanes Südlicher Oberrhein	8
6	Ziel der Planung - Planungskonzept	9
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Stellplätze	11
7.5	Gestaltungsfestsetzungen.....	11
8	Immissionsschutz	12
9	Ver – und Entsorgung	13
10	Kultur- und Sachgüter	13
11	Altlasten	13
12	Flächenstatistik	14

1 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ ist der geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell. Der geplante Standort weist momentan keine Nutzung auf und wird als Park- und Lagerfläche genutzt. Für den Neubau des Lebensmittelmarktes an der Heiligenzeller Hauptstraße sind eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² und eine maximale überbaubare Grundfläche von 1.450 m² geplant. Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ist die Errichtung des Lebensmittelmarktes in einem Gewerbegebiet zulässig, da die Verkaufsfläche die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Zudem soll mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Lebensmittelmarktes und der nordwestlich bestehenden Tennisplätze geschaffen werden; hierfür wird ein neues Flurstück mit der Nummer 743/99 ausgewiesen.

Um die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.034 m² (ca. 0,5 ha). Zulässig ist eine überbaubare Grundfläche von 1.450 m². Durch die überbaubare Grundfläche von weniger als 2,0 ha kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren zu erwarten sind, gelten

als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

3 LAGE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 743/85 (Gemarkung Heiligenzell) sowie Teilflächen der Fl.Nr. 743/84 (Gemarkung Heiligenzell) des Ortsteiles Heiligenzell der Gemeinde Friesenheim (Baden) und weist eine Gesamtfläche von ca. 5.034 m² (ca. 0,5 ha) auf.

3.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt südlich der Heiligenzeller Hauptstraße im südöstlichen Bereich von Friesenheim (Baden) und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Heiligenzeller Hauptstraße
- im Südosten durch die Westendstraße und das angrenzende Wohngebiet
- im Südwesten durch die Allmendstraße und einen Fußballplatz
- im Nordwesten durch Tennisplätze und ein Gewerbegebiet



Abb. 1 Lage des Bebauungsplanes mit Geltungsbereich, Geodatenviewer GDI-BW, o. Maßstab

Das Plangebiet dient momentan keiner expliziten Nutzung und wird zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und anderen Gütern genutzt.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim (Baden) aus dem Jahr 2008 weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ eine Vorbehaltsfläche für Freizeit aus. Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann laut § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim, Geodatenviewer GDI-BW, o. Maßstab

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ liegt im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplanes „Im Ried“ (1984). Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ befindet sich im Bereich der Vorbehaltsfläche für Freizeit. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist somit notwendig.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Ried“, 1984, Friesenheim

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Laut dem Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 (Karte zur Raumkategorie und Landesentwicklungsachsen) zählt Friesenheim (Baden) zu dem „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ und liegt entlang der Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Freiburg i. Br. und Offenburg. Gemäß dem Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein 1995 wird die Gemeinde Friesenheim (Baden) als Kleinzentrum mit Gewerbestandort (Kapitel 2.2 Entwicklungsachsen) geführt. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Baden-Württemberg 2002 und des Regionalplanes der Region Südlicher Oberrhein, die bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

- In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. [...] (1.2 (G))
- Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden. (2.4.2 (G))
- Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die aus der gebündelten Infrastrukturausstattung resultierenden Führungsvorteile sollen zur Stärkung des Ländlichen Raums genutzt werden. (2.4.2.1 (G))
- Geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zug möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, sind bereitzuhalten. (2.4.2.3 (G))
- Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (3.3.6 (Z))

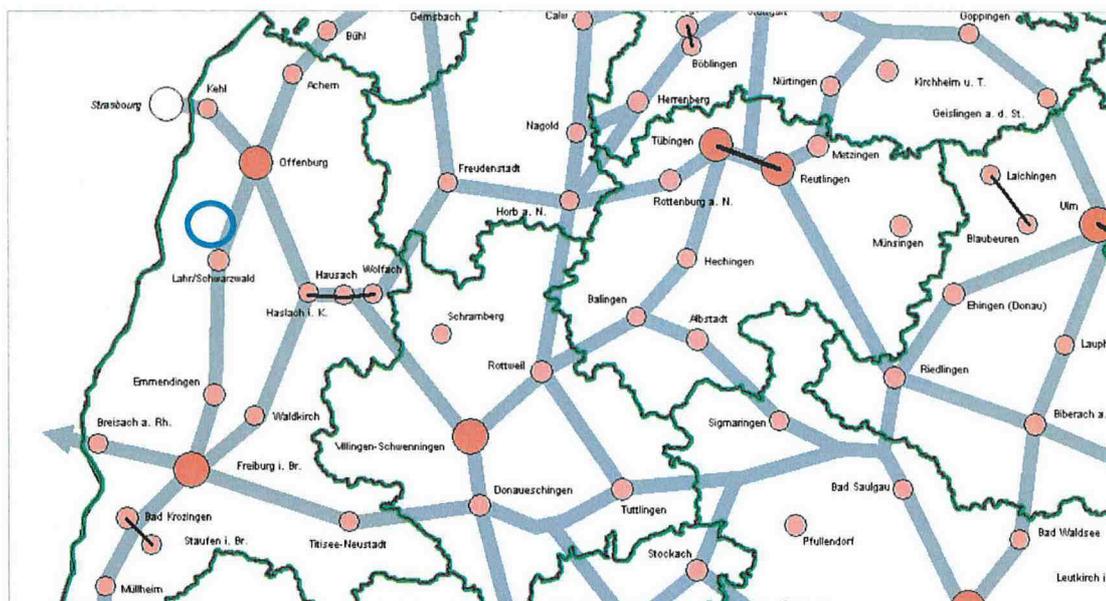


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP Baden-Württemberg 2002 – Karte Landesentwicklungsachsen

5.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein

- In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen soll unter der Maßgabe der Plansätze 2.2 des Landesentwicklungsplans vorrangig die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen, die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen stattfinden. (2.3.1(G))
- Kleinzentren kommen grundsätzlich für Einzelhandelsgroßprojekte nicht in Betracht. (2.6.9 (Z))
- Das Merkmal „großflächig“ ist durch höchstrichterliche Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22. Mai 1987-BVerwG 4 C 19.85) wie folgt definiert: Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet. Die Grenze liegt nicht wesentlich unter aber auch nicht wesentlich über 700 m² Verkaufsfläche. Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1986 sind Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch Einzelhandelsgroßprojekte anzunehmen, wenn ihre Geschoßfläche 1.200 m² - dieses entspricht nach den Erfahrungen der Praxis einer Verkaufsfläche von 800 m² - überschreitet. Einzelhandelsgroßprojekte müssen sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen, das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen. (2.6.9 (V))

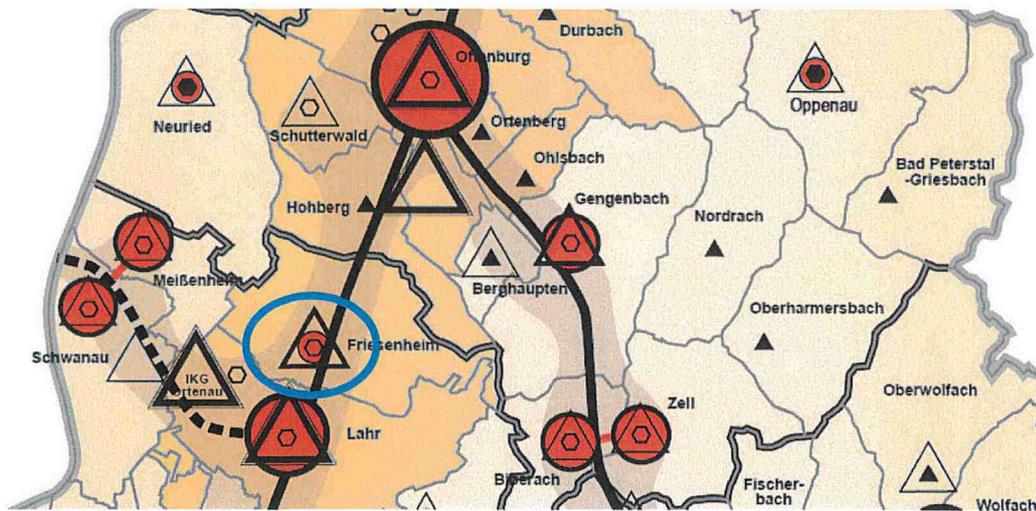


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher-Oberrhein – Strukturkarte mit Fortschreibung

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Baden-Württemberg 2002 und des Regionalplanes Südlicher Oberrhein

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ entsteht auf einer bisher untergenutzten Park- und Lagerfläche der Neubau eines Lebensmittelmarktes. Die Bebauungsplanänderung entspricht hierbei dem Grundsatz des LEP Baden-Württemberg, dass die Randzonen um die Verdichtungsräume entwickelt werden sollen und somit einer Zersiedelung entgegen gewirkt wird und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden (siehe 2.3.1 (G)). Die Bebauungsplanänderung schließt eine Lücke entlang der Kreisstraße 5340 (Heiligenzeller Hauptstraße) zwischen dem Siedlungsraum von Heiligenzell und dem südöstlichen Gewerbegebiet von Friesenheim, zudem wird auf versorgungstechnischer Ebene ein Impuls zur besseren Nahversorgung gesetzt. Der LEP gibt in Kapitel 1.2 den Grundsatz an, dass die siedlungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs anzustreben ist. Den gleichen Aspekt greift der Regionalplan Südlicher Oberrhein im Kapitel 2.3.1 auf und nimmt hierbei ebenfalls den Bezug zu siedlungsnahen Gebieten auf. Die Gemeinde Friesenheim ist bereits seit längerer Zeit bemüht, eine adäquate Grund – und Nahversorgung für den Ortsteil Heiligenzell sicherzustellen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Heiligenzell und kann aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit für einen Großteil der Bewohner des Ortsteiles Heiligenzell die wesentliche Nahversorgung darstellen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ setzt eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² fest und hält somit die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein Kapitel 2.6.9 ein, da großflächige Einzelhandelsprojekte in Kleinzentren nicht vorgesehen sind. Die vorliegende Planung befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Gewerbegebietes, sodass die Zielsetzung 3.3.6 des LEP eingehalten werden kann, welche die Weiterentwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an bereits vorhandenen Standorten vorsieht.

6 ZIEL DER PLANUNG - PLANUNGSKONZEPT

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes auf einer momentan leer stehenden Fläche, welche sich an ein Wohngebiet, ein Gewerbegebiet und an eine Freizeit- und Sportfläche angliedert.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes dient hierbei als Nahversorger mit Gütern des täglichen Bedarfs und stärkt damit nachhaltig die Versorgungsstruktur der Gemeinde Friesenheim (Baden). Die Gemeinde Friesenheim ist bereits seit längerer Zeit bemüht, eine adäquate Grund – und Nahversorgung für den Ortsteil Heiligenzell sicherzustellen. Die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort kann aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit für einen Großteil der Bewohner des Ortsteiles Heiligenzell die wesentliche Nahversorgung ermöglichen.

Der vorgesehene Standort grenzt im nordöstlichen Bereich an die Heiligenzeller Hauptstraße und befindet sich somit zwischen den Ortsteilen Friesenheim und Heiligenzell. Am südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes schließt ein Wohngebiet an. Des Weiteren wird das Gebiet von zwei Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie einem Gewerbegebiet begrenzt.

Städtebauliches Konzept:

Das Planungskonzept für den Neubau des Lebensmittelmarktes sieht eine überbaubare Grundfläche von ca. 1.450 m² sowie eine maximale Verkaufsfläche von ca. 800 m² vor. Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ist die Errichtung des Marktes in einem Gewerbegebiet zulässig, da die Verkaufsfläche (inklusive eines Cafés oder Backshops) die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit von 800 m² nicht überschreitet. Zusätzlich zu der Festsetzung der Situierung des Lebensmittelmarktes wird der Standort für die freistehende Werbeanlage an der Heiligenzeller Hauptstraße festgesetzt.

Die südwestliche Bebauung entlang der Heiligenzeller Hauptstraße weist im Plangebiet auf der Fl.Nr. 743/85 eine Baulücke auf, welche durch das Planvorhaben geschlossen wird. Der Standort an der Heiligenzeller Straße wurde gezielt gewählt, da diese Straße die Ortsteile Heiligenzell und Friesenheim verbindet und somit eine verkehrsgünstige Lage besteht.

Verkehrskonzept:

Das Vorhaben liegt südwestlich der Heiligenzeller Hauptstraße im südöstlichen Bereich der Gemeinde Friesenheim (Baden). Das Verkehrskonzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt über die Westendstraße und die Allmendstraße zu nutzen. Zudem ist auch eine öffentliche Erschließung von der Allmendstraße zur geregelten Abwicklung des Kundenverkehrs möglich, diese Erschließung beinhaltet den Neubau einer Straße, die auch die bereits vorhandenen Tennisplätze im Nordosten erschließt. Zur Errichtung der öffentlichen Erschließung wird ein neues Flurstück mit der Nummer 743/99 ausgewiesen. Die Warenanlieferung erfolgt über eine dritte Zufahrt direkt von der Allmendstraße. Für die Kunden des Lebensmittelmarktes werden mindestens 68 Parkplätze, inklusive Behindertenparkplätze, bereitgestellt.

Grünordnungskonzept:

Die Grünordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht sowohl den Erhalt und die Rodung bestehender Bäume als auch die Neupflanzung von Bäumen vor. Durch den Neubau werden 10 Bäume für die Herstellung von Parkplatzflächen und zur Bildung einer Blickbeziehung von der Heiligenzeller Hauptstraße gerodet. Entlang der Heiligenzeller Hauptstraße werden fünf Bäume gerodet und fünf Bäume erhalten. Die fünf Bäume, welche entlang der Heiligenzeller Hauptstraße gerodet werden müssen, werden im südlichen Bereich durch die Neupflanzung von fünf autochthonen Bäumen ersetzt. Zusätzlich werden entlang der Westendstraße ein Baum und entlang der Allmendstraße zwei Bäume neugepflanzt.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In dem Bereich des Gewerbegebietes sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Auf Grund der direkten Lage an einem Wohngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese ein erhöhtes Lärmaufkommen, besonders in der Abend- und Nachtzeit, nach sich ziehen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweck sind nicht zulässig, da die Gemeinde Friesenheim über ausreichend Flächen für derartige Nutzungen innerhalb des Ortes verfügt und eine weitere Ausweisung solcher Nutzungen an einem Standort wie diesem städtebaulich und ortsstrukturell nicht zweckdienlich wäre. Tankstellen sind nicht zulässig, da sie mit dem Charakter der angrenzenden Wohnnutzung nicht verträglich sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundfläche der baulichen Anlagen (GR), der zulässigen Verkaufsfläche und der maximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) der baulichen Anlagen bestimmt. Die überbaubare Grundfläche des Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.450 m². Um den Stellplatzbedarf des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen werden wasserdurchlässige Stellplätze darauf nicht angerechnet. Durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche (inklusive Backshopverkaufsfläche) auf 800 m² wird eine übermäßige und nicht verträgliche Verkaufsflächengröße verhindert. Die Verkaufsfläche eines Backshops ist gemäß der gängigen Rechtsprechung auf die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 800 m² anzurechnen. Die Gesamthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten und die Wandhöhe wird auf 4,5 m begrenzt, somit wird eine Störung des Ortsbildes verhindert und eine Eingliederung in die umliegende Bebauung geschaffen. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Diese darf ma-

ximal $\pm 0,5$ m bezogen auf die Oberkante des Ein- und Ausfahrtbereiches der Westendstraße liegen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des Vorhabens im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden können, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist und die Abstandsflächenvorschriften dies zulassen.

Für den Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes sind auf der Grundstücksfläche untergeordnete bauliche Nebenanlagen wie Einkaufsboxen, Müllcontainer oder Presscontainer geplant. Um diese bauliche Nebenanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen, sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² je Anlage außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

Die Anbauverbotszone (15 m vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße) und die Baubeschränkungszone (30 m vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße) sind aufgrund der Lage entlang der Kreisstraße (Heiligenzeller Hauptstraße) einzuhalten.

7.4 Stellplätze

Um ausreichend Stellplätze für die Besucher des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundfläche baulicher Anlagen zulässig; jedoch nur innerhalb der hierfür festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze. Die Stellflächen für die PKWs sind in unversiegelter (wasserdurchlässiger) Bauweise herzustellen. Hierzu zählen beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen oder Rasen. Insgesamt sind für die Kunden des Lebensmittelmarktes mindestens 68 Parkplätze herzustellen.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes wird ein Pultdach mit 8° bis 12° Dachneigung festgesetzt. Diese Dachformen ermöglichen eine verträgliche Einbindung in das vorhandene Ortsbild. Die Fassadengestaltung hat, ausgenommen der Fensterflächen, aus einer Putzfassade im weißen Farbspektrum zu erfolgen. Durch die Festsetzung der Fassadengestaltung kann eine möglicherweise verunstaltende Gebäudegestaltung vermieden und eine Integration in die Umgebung ermöglicht werden.

Werbeanlagen

Bezüglich der Höhe der Werbeanlagen dürfen an Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Dadurch wird erzielt, dass die Werbeanlage nicht über das Gebäude heraussteht und somit das Landschaftsbild und die Wirkung auf die umgebenden Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Um eine übermäßige Außenwerbung an den Fassaden zu vermeiden, dürfen Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude 20% der gesamten Fassadenfläche nicht überschreiten.

Zusätzlich ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage südlich der Heiligenzeller Hauptstraße angrenzend an den Einmündungsbereich der Westendstraße mit einer maximalen Höhe von 6,0 m und eine maximalen Breite von 2,5 m auf 4,0 m zu-

lässig. Die genannten Festsetzungen werden getroffen, um eine aus städtebaulichen Gründen gewünschte angemessene Außenwerbung sicherzustellen. Um die umgebenden Nutzungen und den Verkehr auf der Heiligenzeller Hauptstraße vor Störungen zu schützen, sind sowohl Werbeanlagen mit blinkenden Blitzeffekten, bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten (wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung), grellen oder blendenden Lichtern, als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, unzulässig.

7.6 Entwässerung und Versickerung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Auch kann in diesem Fall das unverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist bei der derzeit geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Wird das Gewerbegebiet zu andere zulässige Nutzungen genutzt, sind im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes Flächen für belebte Bodenzonen zur Abwasserreinigung von Bebauung freigehalten.

Es wird auf die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg“ hingewiesen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Ried“ sollen die Lärmeinwirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes an umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet werden. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ wurde daher vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 612-2012, Juni 2016) durchgeführt; diese wird der 3. Änderung des Bebauungsplanes beigelegt.

Unter Berücksichtigung bestehender Gewerbebetriebe im Umfeld (Vorbelastung) und des geplanten Marktes wurde die Vereinbarkeit der Gewerbelärmimmissionen mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Die Beurteilungspegel liegen an den betrachteten Immissionsorten in der Nachbarschaft ca. zwischen 47 und 51 dB(A) am Tag sowie zwischen 16 und 21 dB(A) in der Nacht.

Auch in der Überlagerung mit der gewerblichen Lärmvorbelastung werden somit in beiden Beurteilungszeiträumen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts an allen umgebenden Immissionsorten eingehalten. Auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden deutlich eingehalten. Somit sind bei der untersuchten Nutzung im Plangebiet „Im Ried“ keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zudem wurden die künftigen Änderungen der Verkehrslärmbelastungen im Umfeld ermittelt. Aus den Ergebnissen ist zu erkennen, dass sich mit maximal 0,8 dB(A) keine wahrnehmbaren Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen ergeben. Weitgehend entsteht für die Nachbarschaft fast keine Änderung oder sogar eine Minderung der Immissionen durch die Abschirmung der neu entstehenden Baukörper.

9 VER – UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser- und Stromversorgung sowie Abwasserentsorgung) wird durch Heranführen von neuen Leitungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ sichergestellt.

10 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis anzuzeigen.

11 ALTLASTEN

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Ried“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - eine Altablagerung bekannt: Altablagerung „Im Ried“, Flst.Nr.743/85, Obj. Nr. 01026
Hierbei handelt es sich um eine Auffüllung des Grundstücks, Flst.-Nr. 743/85, welche zwischen 1950 - 1970 mit örtlichem Erdaushub und Bauschutt durchgeführt wurde.
Die Altablagerung wurde am 17. August 2016 auf Grundlage einer vertieften Aktenrecherche und eines Ing. geologischen Gutachtens des Ingenieurbüros „Ingenieurbüro für angewandte Geologie, Willstätt, vom 6. August 2014 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage; Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

12 FLÄCHENSTATISTIK

GELTUNGSBEREICH	5.034 m²
Gewerbegebiet	3.696 m²
<i>davon überbaubare Grundfläche (GR)</i>	<i>1.450 m²</i>
<i>davon Stellplatzflächen</i>	<i>856 m²</i>
<i>Verkehrsflächen zur internen Erschließung (einschl. Rampe)</i>	<i>1.390 m²</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	546 m²
Private Grünflächen	792 m²