Bauherr: **Stadt Geisingen**
Projekt: **Bebauungsplan „Kleine Breite – 4. Änderung“**

Planungsstand: **Entwurf**
Als vorläufige Planfassung zur Entwurfsoffenlage nach § 3(2) BauGB

Inhalt: **Begründung / Erläuterung**

Plangrundlage / -bezug:

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)

1.1. Übersichtskarte M 1: 5.000 vom 20.07.2022, Format A3 <11_ge02120a_01_dwg.pdf>

1.2. Übersichtslageplan M 1: 5.000 vom 20.07.2022, Format A4 <12_ge02120a_02_dwg.pdf>

2. Bebauungsplan Baugebiet „kleine Breite – 4. Änderung“, bestehend aus:

2.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 1.000 vom 20.07.2022, Format 900 x 841 <21_ge02120a_05_dwg.pdf>

2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil vom 20.07.2022 <22_ge02420a_docx.pdf>

3. Begründung / Erläuterung

3.1. Begründung / Erläuterung vom 20.07.2022 <31_ge02220a_docx.pdf>

3.2. Auswirkungsanalyse, GMA vom 22.07.2021 <32_ge02_Auswirkungsanalyse_SO_01.pdf>

3.3. Lärmschutzgutachten 04/2022 zum Sondergebiet <33_ge02_Laermschutzgutachten_SO_01.pdf>

4. Umweltrelevante Aspekte, Unterlagen vom Büro Faktorgrün

4.1 Umweltbeitrag vom 12.07.2022 zum Sondergebiet <41_ge02_Umweltbeitrag_SO_02.pdf>

4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung vom 12.07.2022 zum Sondergebiet <42_ge02_saP-Relevanzpruefung_SO_02.pdf>

4.3 Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht vom 12.07.2022 zum Sondergebiet <43_ge02_UVP-Vorprüfung_SO_02.pdf>

4.4 Umweltbericht für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E.
- wird nachgereicht-

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

5.0 Ergebnis der Abwägung vom 17.05.2022 der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (1), § 2 (2) und § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen einschl. der im Text vermerkten Anlagen <50_VE Abwaeg_ge02320a_all_20220517.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 20.07.2022

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG Kreissparkasse Tuttlingen
Hörnlestraße 4 Tel +49 (0) 74 26 / 1811 Sitz: Gosheim IBAN: DE44643500700000619745
D-78559 Gosheim Fax +49 (0) 74 26 / 1812 Amtsgericht Stuttgart HRA 731974 BIC: SOLADES1TUT
www.pbhermle.de mail@pbhermle.de Steuer-Nr. 21081 / 31654 UST-ID: DE304902916
Persönlich haftende Gesellschafterin
Planungsbüro Hermle GmbH, Sitz Gosheim, Amtsgericht Stuttgart HRB 751591, Geschäftsführer Karl Hermle

Inhaltsverzeichnis

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung 3

2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes 4

2.1 Räumliche Abgrenzung und Größe 4

2.2 Vorhandene Nutzung und Nutzungskonflikte 4

2.3 Topographie und Geologie 4

2.4 Beeinträchtigungsflächen 4

3 Übergeordnete Planungen 5

3.1 Flächennutzungsplan 5

3.2 Regionalplan 5

3.3 Schutzgebietsausweisungen 5

4 Plankonzeption und geplante Änderungen 6

4.1 Vorbemerkungen 6

4.2 Geltungsbereich 6

4.3 Baugrenzen 6

4.4 Sondergebiet (SO) 6

4.5 Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m. E.) 7

4.6 Parkplatz bei Kreuzung Stadtgrabenstraße / Scheibenstuhlweg 7

4.7 Bebauung beim Viehmarkt 7

4.8 Gewerbegebiet (GE) 7

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 8

5.1 Allgemeines 8

5.2 Sondergebiet für Lebensmittelmarkt 8

5.2.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt 8

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 8

5.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) 9

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen 9

5.2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 9

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche 9

5.4 Stellplätze 10

5.5 Erschließung 10

6 Umweltbelange 10

6.1 Umweltbeitrag 10

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 10

6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung 10

6.4 Lärmschutz 10

7 Flächenbilanz 11

8 Bodenordnung 11

9 Realisierung und Kosten 11

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Geisingen mit ihren Stadtteilen Aulfingen, Gutmadingen, Kirchen-Hausen und Leipferdingen liegt im Südwesten des Landkreises Tuttlingen an der jungen Donau.

Geisingen hat z. Zt. ca. 6.200 Einwohner mit steigender Tendenz.

Der Bebauungsplan „Kleine Breite“ liegt innerhalb der Arrondierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes auf Gemarkung Geisingen. Der Bebauungsplan wurde erstmals im Februar 1981 durch das Landratsamt Tuttlingen genehmigt.

Im März 1988 erfolgte die 1. Änderung gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Änderungsinhalt war die Anpassung der Erschließungsstraße im Bereich von Fl.-Nr. 627/1.

Im März 2002 wurde dann wiederum im vereinfachten Verfahren die Erschließungsanlage im westlichen Teil des Bebauungsplanes modifiziert („2.Änderung“).

Weiterhin wurde am 26.11.2019 der Aufstellungsbeschluss sowie die Entwurfsoffenlage für das Verfahren „Kleine Breite - 3. Änderung“ beschlossen. Die Arrondierung betrifft ein im Nordosten liegendes Teilgebiet, um die nutzungsspezifischen Ausweisungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen bzw. geplanten Nutzungen, die in einem konkreten Baugenehmigungsantrag dargelegt waren, anzupassen. Die Entwurfsoffenlage wurde durchgeführt. Damit konnte i.V.m. den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die „Planreife“ so weit erwirkt werden, dass das baurechtliche Verfahren fortgeführt werden konnte.

Im Juli 2018 fanden erste Gespräche zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Straße „Kleine Breite“ zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt statt. Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Wettbewerbssituation, sowie einem sich wandelnden Verbraucherverhalten, sind am bisherigen Standort ein zeitgemäßes Einkaufen und somit auch der Betrieb des heutigen Lebensmittelmarktes mittelfristig nicht mehr gesichert. Die am alten Standort notwendigen Investitionen wurden in detaillierten Planungen untersucht. Insbesondere umfangreiche Erschließungsmaßnahmen lassen sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Für den Lebensmittelmarkt ist daher eine bauliche Veränderung geplant.

Die moderne Ausstattung der Verkaufsbetriebe mit Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigeren Gängen zum Befahren mit Einkaufswagen oder zum Einräumen sowie zur besseren Präsentation der Waren erfordern heute mehr Verkaufsfläche als früher. Zur langfristigen Sicherung der Lebensmittel-Vollversorgung, der Kundennähe und der Verbraucherakzeptanz im Verflechtungsbereich der Stadt Geisingen ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.775 m2 (Bestand 1.150qm) notwendig.

Die in einem neuen Bauantrag auszuweisende Verkaufsfläche wird > 800 m2 betragen (wie bisher auch) und ist damit als „großflächiger Markt“ einzustufen. Dies bedingt nach den Regelungen des Baugesetzbuches i.V.m. der Baunutzungsverordnung die Ausweisung eines Sondergebietes. Momentan ist auf den Flächen des Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Neubau des Lebensmittelmarktes kollidiert daher nutzungsspezifisch mit dem bestehenden Bebauungsplan, eine Veränderung ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan fortgeschrieben bzw. verändert wird.

Der bestehende Bebauungsplan zeigt darüber hinaus auch andere Abweichungen zwischen der im Plan ausgewiesenen Nutzung und der tatsächlichen Situation. Beispielsweise ist im Bereich „Am Viehmarkt“ in den ausgewiesenen Grünflächen faktische Bebauung vorhanden. Anderorts sind Grundstücke, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind, in Privatbesitz. Weiterhin kollidiert ein ausgewiesenes Gewerbegebiet direkt mit einem „allgemeinen Wohngebiet“.

In den bisherigen Gesprächen mit dem Landratsamt wurde von diesem empfohlen, die vorhandenen Auffälligkeiten zwischen den, im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen und den tatsächlichen Nutzungsinanspruchnahmen anzupassen und dabei auch ein Sondergebiet auszuweisen um dem bestehenden Lebensmittelmarkt die geplante Erweiterung und Modernisierung für eine Verkaufsfläche von > 1.200 m2 zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hatte in öffentlicher Sitzung am 23.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „kleine Breite – 4. Änderung“, nach den Vorgaben des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.05.2022 beschlossen den Bebauungsplan „kleine Breite – 4. Änderung“ im Regelverfahren nach BauGB weiterzuführen. *(weiterer Verfahrensgang und Termine siehe Präambel der textlichen Festsetzungen*).

2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung und Größe

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Die Gesamtgröße beträgt ca. 21 ha. Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Geisingen und befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets. Der Planbereich lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die A81.
- Im Süden und Westen durch die Hauptstraße.
- Im Osten durch den Scheibenstuhlweg, die Stadtgrabenstraße und die Krankenhausstraße.

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan „Kleine Breite“ bzw. „kleine Breite – 1. Änderung“ wird der Geltungsbereich nach außen nicht verändert. Der Geltungsbereich wird nur im Bereich der Kreisstraße K 5942 (nach Unterbaldingen) an die tatsächlichen Gegebenheiten / Grundstückssituation unter Beachtung der vorgenommenen Veränderungen i.V.m dem Radweg innerhalb der Verkehrsflächen angepasst.

Es sind keine zusätzlichen Grundstücksinanspruchnahmen vorgesehen.

2.2 Vorhandene Nutzung und Nutzungskonflikte

An Nutzungen sind bisher real vorhanden: Gewerbe mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten Werkstätten, Handwerksbetriebe, Parkplätze, Wohngebäude, Grünflächen, Einkaufsmarkt > 800 m2.

Im bisherigen Bebauungsplan sind die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich nicht gänzlich abgebildet. Wesentliche Konfliktpunkte sind:

- Öffentliche Verkehrsflächen liegen teilweise gänzlich anders
- für den bestehenden Lebensmittelmarkt fehlt die Ausweisung als Sondergebiet, die ob seiner Größe nach BauNVO notwendig wäre
- im Bereich des „Viehmarktes“ sind Grünflächen bebaut
- Auf der Nordostseite grenzen Flächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, direkt an Gewerbeflächen an sowie die abgestufte Planung zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten.

Weiterhin sind in Bezug auf die Baugrenzen gewisse Disharmonien vorhanden, die sich auch auf den Abweichungen zwischen den ursprünglich geplanten zu dann tatsächlich realisierten Verkehrsflächen erklären lassen.

2.3 Topographie und Geologie

Das Gelände liegt bei ca. 667,00 – 688,00 m+NN und ist nach Südwesten leicht geneigt. Die Höhenverhältnisse sind fast eben und moderat

Gesonderte Baugrunduntersuchungen bzw. geologische Untersuchungen liegen nicht vor und werden für das Verfahren auch nicht vorgesehen, da das Verfahren ausschließlich der planungsrechtlichen Ordnung und nicht einer zusätzlichen Erschließungsmaßnahme dient. Auf Grund der bestehenden Bebauung und langjährigen Nutzung wird auch ohne Einholung einer Baugrunduntersuchung davon ausgegangen werden, dass der Baugrund ausreichend tragfähig ist. Zur Bauausführung der Einzelvorhaben wird weiterhin eine baugrundgeologische Begleitung empfohlen.

2.4 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Gebiet als solche ausgewiesen. Nicht ausgewiesen ist bisher – auch wenn faktisch schon vorhanden – ein großflächiger Einzelhandelsmarkt.

Für das Sondergebiet sind bei großflächigen Einzelhandelsvorgaben die Ziele der Regional- und Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) zu beachten.

Das **Konzentrationsgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Geisingen ist gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Teil-Unterzentrum (Doppel-Unterzentrum mit Immendingen) eingestuft. Entsprechend ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

Die Größe der Verkaufsfläche ist auch so festgelegt worden, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird. Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach dem **Beeinträchtigungsverbot** das städtebauliche Gefüge und die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wird vermutet, wenn aufgrund des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. des mit seinem Betrieb verbundenen Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird wiederum vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10%, bei anderen Sortimenten von 20% zu erwarten ist.

Das **Integrationsgebot** ist ebenfalls eingehalten. Der Standort an der Hauptstraße kann städtebaulich als voll integriert bezeichnet werden. Der Planstandort liegt teilweise im regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten. Es besteht eine fußläufige Erreichbarkeit aus Wohngebieten der Kernstadt; der EDEKA Markt kann für die Bevölkerung im Wohnumfeld damit auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Ein ÖPNV-Anschluss besteht in fußläufiger Entfernung (Haltepunkt „Geisingen West“).

Auch eine Verletzung des Kongruenzgebots ist hier nicht gegeben. Eine Verletzung des Kongruenzgebots läge nur dann vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschritte (vgl. Landesentwicklungsplan 2002 - LEP - Nr. 3.3.7.1). Davon ist in der Regel auszugehen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll (vgl. auch den sog. Einzelhandelserlass v. 21.02.2001 - Az.: 6-2500.4/7 -, Nr. 3.2.1.4). Auf den Verflechtungsbereich und nicht die Standortgemeinde ist abzustellen, weil Unterzentren als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden sollen, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf der Grundversorgung des Verflechtungsbereichs decken können, der im ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen soll (vgl. LEP Nr. 2.5.10).

3.3 Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet liegen soweit bekannt keine festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet).

4 Plankonzeption und geplante Änderungen

4.1 Vorbemerkungen

Außer den nachfolgend explizit angesprochenen Veränderungen bleiben die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften “Kleine Breite“ in der aktuellen Fassung (02/1981 mit 1. und 2. Änderungen von 02/1988 und 03/2002) unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

Für alle Bereiche, die bereits bebaut sind, gilt in Ihrer baulichen Wirkung Bestandsschutz. Nutzungsspezifisch ist zukünftig der neue Bebauungsplan zu beachten.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Bereich der Kreisstraße K 5942 (nach Unterbaldingen) an die tatsächlich neu geschaffenen Grundstückssituation unter Beachtung der vorgenommenen Veränderungen i.V.m dem Radweg innerhalb der Verkehrsflächen angepasst.

Weiterhin wird der Geltungsbereich im Bereich des Kreisverkehrs und des nördlich der Hauptstraße verlaufenen Gehweges angepasst. Alle Veränderungen liegen ausschließlich im Bereich bestehender Verkehrsflächen. Sonstige Veränderungen und / oder zusätzliche Grundstücksinanspruchnahmen sind nicht vorgesehen. Die reale Größe des Geltungsbereiches nach Planausweisung liegt bei 21,04 ha.

4.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden an die öffentlichen Verkehrsflächen / Gemeindestraßen auf einen Abstand von 5,00m festgelegt.

Beim Wegegrundstück 3944 („Am Roten Kreuz“ Richtung Autobahn) werden auf Grund gegebener und vorhandener Zwangspunkte der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenzen auf 2,50m reduziert.

Parallel der Kreisstraße werden die Baugrenzen unter Beachtung des Straßengesetzes Baden-Württemberg auf 13 - 15m zum Fahrbahnrand festgelegt. Auch wenn das Straßengesetz einen Abstand von 15m bei Kreisstraßen fordert, wird unter Beachtung des Bestandes und der insgesamt harmonischen Einbindung in die Umgebung vorgesehen, die Baugrenzen so zu legen, dass damit auch eine städtebaulich geordnete Linienführung gegenüber der Kreisstraße entsteht. Dadurch sind die Abstände teilweise etwas geringer.

Parallel zur Autobahn wird der Anbauverbotszone (Schutzstreifen von 40m) nicht verändert und auch die Baugrenzen maximal bis dorthin geführt

4.4 Sondergebiet (SO)

Auf Fl.-Nr. 3933/5 sowie Fl.-Nr. 933 wird ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt ausgewiesen.

Für die Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgelegt. Andere Nutzungen als Einzelhandelsnutzungen, die in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, sind im Sondergebiet nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden.

Die Verkaufsfläche wird auf bis zu 1.800 m2 festgesetzt.

Die Zufahrt zum Sondergebiet ist über die im Osten liegende Straße „kleine Breite“ vorgesehen. Von der Kreisstraße / Hauptstraße aus ist keine Zufahrt vorgesehen. Hier ist vornehmlich eine Radwegverbindung vom neuen Radweg zum Markt über die Kreisstraße möglich ist, Her sind im Vorfeld i.Z.-v Ausbau des Radweges bereits entsprechende Vorarbeiten / Abstimmungen durchgeführt worden.

Der Lebensmittelmarkt dient zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Geisingen für die Güter des täglichen Bedarfs (siehe auch Ausführungen zum „Regionalplan“).

4.5 Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE m. E.)

Auf der Westseite des Scheibenstuhlweges ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, das bisher direkt an das auf Flurstück 626/4 und 626 ausgewiesene Gewerbegebiet grenzt. Direkte Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Wohngebiet soll auf Grund der zu erwartenden Nutzungskonflikte vermieden werden.

Allerdings sind diese Grundstücke im WA bis auf 1 Grundstück bebaut. Um hier den Nutzungskonflikt zwischen GE und WA zu dämpfen, wird unter Beachtung der momentan tatsächlich vorherrschenden Nutzung etwa 40m westlich des WA eine Nutzungstrennung ausgewiesen und die zwischen dem GE und dem WA liegende Flächen als „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ eingestuft.

Die in §8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung eines Gewerbegebietes wird gemäß §1 (5) BauNVO in diesem Bereich eingeschränkt bzw. beschränkt auf:

- Gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Parkplätze
- Wohnungen für Aufsichtspersonal, Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die heute faktische Nutzung der betroffenen Fläche geht konform mit dieser nutzungsspezifischen Festsetzung.

4.6 Parkplatz bei Kreuzung Stadtgrabenstraße / Scheibenstuhlweg

An der Kreuzung Stadtgrabenstraße / Scheibenstuhlweg ist seit längerer Zeit ein Firmenparkplatz vorhanden. Dieser Parkplatz liegt nach den bisherigen Festsetzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“. Die Nutzung als Firmenparkplatz so nicht zulässig.

Um der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen, wird dieses Teilstück aus dem „Alllegmeinen Wohngebiet“ herausgenommen, stattdessen dem „Gewerbegebiet mit Einschränkung“ zugeschlagen und nutzungsspezifisch als Parkplatz ausgewiesen/festgesetzt.

4.7 Bebauung beim Viehmarkt

Auf der Ostseite des Gebietes liegt bei der Stadtgrabenstraße der „Viehmarkt“. Die betreffende Fläche ist im alten Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist aber teilweise bereits bebaut und wird faktisch auch für sonstige Nutzungen, z.B. bei Festivitäten u.ä., verwendet. Die Ausweisung als „Grünfläche“ im Sinne eines Bebauungsplanes ist faktisch nicht gegeben.

Diese Fläche wird daher – analog den angrenzenden Flächen – als Mischgebiet ausgewiesen. Der Verlust an planausgewiesener Grünfläche wird auf der Nordwestseite im Bereich bei der Autobahn flächenäquivalent ausgeglichen.

4.8 Gewerbegebiet (GE)

Der überwiegende Flächenanteil des Gebietes wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind nach BauNVO §8 (2)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus werden die nach BauNVO in §8(3) beschriebenen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. In Abweichung zu den bisherigen Regelungen werden die zulässigen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen präzisiert.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Allgemeines

An den bisherigen baulichen Festsetzungen des GE, MI und WA wird vom Grundsatz her nichts verändert. Zusätzliche Festsetzungen werden notwendig und eingeführt für bislang nicht vorhandene Nutzungen oder gebotene Änderungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Geisingen aktuell über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen solange kein Hubrettungsfahrzeug vorhanden ist.

Wenn das Hubrettungsfahrzeug erfolgreich in Dienst gestellt wurde, wird sich die Problematik mit dem 2. Rettungsweg in den meisten Fällen erledigt haben. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren der geplanten Gebäude könnten im Zweifel weitere Auflagen bzgl. 2. Rettungsweg notwendig werden.

5.2 Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

5.2.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgesetzt. Der Zweck des Sondergebietes besteht darin, dass es der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung dient.

Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen usw..

Die Größe der maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² ist so festgelegt worden, dass hierdurch die Grundversorgung der Stadt Geisingen sichergestellt wird.

Zulässig sind ferner:

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild.

Um sicherzustellen, dass das Warensortiment in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs umfasst, wird der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche auf maximal 25 % begrenzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann hier auch deshalb verzichtet werden, da die Obergrenze der GFZ für ein Sondergebiet von 2,4 hier sehr deutlich unterschritten wird.

5.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt beschränkt. Dieser Wert unterschreitet die in einem Sondergebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze der GRZ von 0,8 deutlich. Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf jedoch im SO durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden, damit die erforderlichen Stellplätze im SO selber untergebracht werden können. Diese Festsetzung rechtfertigt sich daraus, dass im SO zahlreiche Bäume und Sträucher anzupflanzen sind und die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche auszubilden sind. Dadurch wird die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem wurde die GRZ mit 0,6 bewusst niedrig angesetzt. Eine darüberhinausgehende vollständige Versiegelung des Baugrundstücks soll nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen möglich sein.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Wandhöhe wird festgelegt auf 11,50m. Eine solche Gebäudehöhe entspricht der üblichen Höhe eines Lebensmittelmarkts. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Da ein Flachdach auszubilden ist, wird auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet.

Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände. Dadurch ist sichergestellt, dass auch ein Werbepylon eine ortsangemessene Höhe nicht überschreiten darf.

5.2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig, da eine solche Festsetzungsmöglichkeit in dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten ist. Daher ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Vorhabenträger entsprechende Verpflichtungen zur Konfliktbewältigung zu regeln. Dies können z.B. die Vorlage von Lärmschutzgutachten sein oder Regelungen im Bauantrag, dass die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen durch Lastkraftwagen und Kleintransporter > 2,80 to Nutzlast einschl. deren Ladetätigkeiten auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen sind und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) An- und Ablieferungen ausschließlich mittels Kleintransporter (≤ 2,8 t) zulässig sind.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.

Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume

und Sträucher zulässig. Ferner sind auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern keine baulichen Anlagen zulässig, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

5.4 Stellplätze

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden kann. Dies gilt nicht für die Entwicklung parallel der Kreisstraße. Hier sind im Zuge von Bauantragsverfahren Einzelfallregelungen des jeweiligen Vorhabenträgers möglich.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen (außer im Nordwesten). Die Anbindung des Plangebietes erfolgt verkehrlich über die Straße „Kleine Breite“.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme des Nord-West-Bereiches bereits vorhanden.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltbeitrag

Zur Ermittlung der Bestandsituation und der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen wurde für das Sondergebiet ein Umweltbeitrag erstellt.

Der Umweltbeitrag wurde durch einen Fachgutachter erstellt und liegt den Unterlagen zum Entwurf bei.

Der Umweltbericht für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E. wird derzeit bearbeitet. Der Gutachter befindet sich derzeit in der Artenerfassung und das Gutachten wird nachgereicht.

6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nach Ziffer 18.6.2 Anlage 1 UVPG ist bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der wie hier eine Geschossfläche von 1.200 m² bis < 5.000 m² aufweist, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG notwendig. Daher hat die Gemeinde, da das Neuvorhaben in Anlage 1 zum UVPG Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet ist, als zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die UVP-Vorprüfung gilt also ausschließlich für das Sondergebiet.

Mit der UVPG-Vorprüfung wurde das Büro faktorgrün vom potentiellen Vorhabensträger bereits beauftragt. Das Ergebnis bzw. der Nachweis liegt den Unterlagen zum Entwurf bei.

Bei Beachtung der Vorgaben zum Artenschutz (siehe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, faktorgruen, 12.07.2022, Anlage zum Umweltbericht) ergeben sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter.

6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Zur Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans verletzt werden, wurden entsprechende Untersuchungen des Büros faktorgrün durchgeführt.

Für das Sondergebiet liegt eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung bei. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 zu vermeiden sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für das Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gewerbegebiet m.E. dauern die faunistischen Kartierungen (Brutvögel und Reptilien) zurzeit noch an. Auf Grund der Habitatstrukturen im noch unbebauten Bereich können außerdem Vorkommen der Haselmaus sowie von Fledermäusen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.4 Lärmschutz

Zur Beurteilung, ob durch das Sondergebiet die benachbarte Bebauung zum Lärm beeinträchtigt wird, wurden entsprechende Untersuchungen des Büros ISIS durchgeführt.

Angesichts der Berechnungsergebnisse und bei Beachtung der Anforderungen and die Kühl- und Lüftungsanlagen sind durch den betrieb des Edeka-Lebensmittelmarktes keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

Das Ergebnis bzw. der Nachweis liegen den Unterlagen zum Entwurf bei.

7 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt (ca.-Angaben):

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	21,04 ha	100,0%
darin enthaltene Festsetzungen nach BauNVO:		
Gewerbegebiet	8,61 ha	41%
Gewerbegebiet mit Einschränkung	0,81 ha	4 %
Sondergebiet	0,98 ha	5 %
Mischgebiet	6,20 ha	29 %
Allgemeines Wohngebiet	0,43 ha	2 %
ohne Festsetzungen nach BauNVO		
öffentliche Straßenverkehrsflächen	2,66 ha	13 %
Grünflächen, Retentionsraum, sonstiges	1,30 ha	6 %

8 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9 Realisierung und Kosten

Die erforderlichen Planungen und Maßnahmen werden durch die jeweiligen Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Geisingen ausgeführt.

Geisingen, im Juli 2022