



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Alter Sportplatz, 1. Änderung"

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf

Anerkannt: Essingen, 05.05.2020

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.05.2020

Projekt: ES1907 / 465581
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

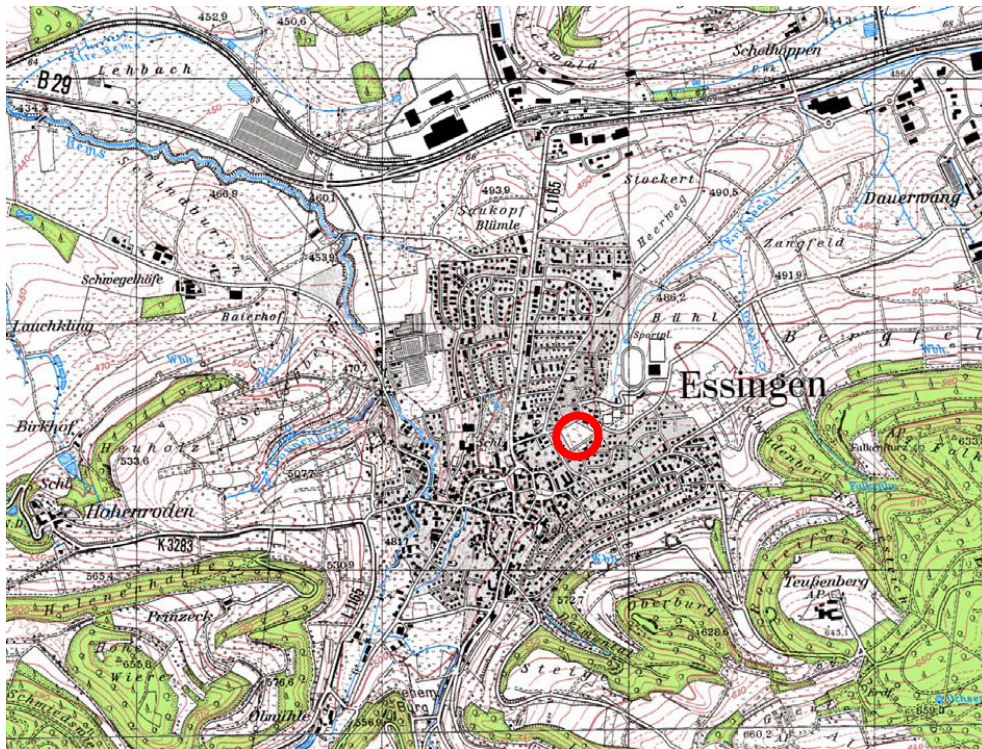
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Gemeinde Essingen.....	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	5
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	6
3.2. Regionalplan	7
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.4. Bebauungspläne (BPL)	8
3.5. Schutzgebiete	11
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	11
4.1. Lage im Raum	11
4.2. Geltungsbereich.....	11
4.3. Nutzungen im Plangebiet	12
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	12
4.5. Geologie.....	12
4.6. Altlasten.....	12
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	12
4.7.1. Grundwasser.....	12
4.7.2. Oberflächenwasser.....	12
4.8. Erschließung	13
4.9. Ver- und Entsorgung.....	13
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	13
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	13
5.2. Immissionsschutz.....	13
5.3. Erschließung	14
5.4. Ver- und Entsorgung.....	14
5.5. Grün- und Freiraumkonzept	14
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	15
6.1.1. Sonstiges Sondergebiet -Zweckbestimmung Einkaufsmarkt-	15
6.2. Maß der baulichen Nutzung	15
6.3. Bauweise.....	16
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	16

6.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.6.	Nebenanlagen.....	16
6.7.	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	16
6.8.	Flächen für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung Kindergarten-	17
6.9.	Verkehrsflächen	17
6.10.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	17
6.11.	Pflanzgebot und Pflanzbindung	17
6.11.1.	Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche.....	17
6.11.2.	Pflanzbindung	17
6.12.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	17
6.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	18
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	18
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	18
7.1.1.	Dachform, Dachneigung	18
7.1.2.	Dachgestaltung	18
7.1.3.	Äußere Gestaltung.....	18
7.2.	Werbeanlagen	18
7.3.	Einfriedungen	19
7.4.	Freileitungen.....	19
7.5.	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
7.6.	Regenwasserrückhaltung	19
7.7.	Ordnungswidrigkeiten	19
8.	Hinweise.....	19
9.	Umweltbelange	20
10.	Flächenbilanz	20

ANLAGEN

- Anlage 1: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines REWE-Supermarktes in Essingen, Aalener Straße der GMA, Stand 05.02.2020
- Anlage 2: Lärmuntersuchung der brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand 05.05.2020

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ESSINGEN

Die Gemeinde Essingen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen im Ostalbkreis und liegt südwestlich der Kreisstadt Aalen.

Zum Gemeindegebiet gehören außer dem Hauptort Essingen die Ortsteile Lauterburg, Dauernwang und Forst, sowie die Einzelhöfe und Weiler Birkenteich, Tauchenweiler, Talhof, Schellhopfen, Schnaitberg, Oberkolbenhof, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Zollhof, Zollhaus, Leimbach, Hermannsfeld, Schwegelhöfe, Lauchkling, Birkhof, Hohenroden, Prinzeck und Ölmühle sowie einige Gewerbegebiete entlang der B 29.

Die Gemeinde zählt nach Angabe des stat. Landesamtes Baden-Württemberg 6.372 Einwohner (Stand 30.09.2018).

Der Hauptort Essingen liegt an der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd im Verdichtungsgebiet und ist im Regionalplan als „Ort für den weiteren Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den seit vielen Jahren am Standort Aalener Straße etablierten REWE - Markt im Hauptort Essingen ist eine Verkaufsflächenvergrößerung geplant. Aktuell besitzt die Filiale eine Verkaufsfläche von ca. 1.177 m², diese soll durch einen Anbau an der Vorderseite des Marktes auf eine Größe von ca. 1.550 m² (inkl. Bäckerei / Ca-

fe, Windfang, Pfandanlagen) erweitert werden. Ziel der Erweiterung ist, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation, die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen und seine Rolle als Nahversorger für die Gemeinde Essingen weiter zu stärken. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist nicht vorgesehen.

In der angestrebten Größenordnung ist der REWE-Markt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt mit max. 1.550 m² VK) vorgesehen. Im Vorfeld wurde die Untersuchung bzw. Bewertung der städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Im Fokus der Untersuchung stand die Ermittlung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in Essingen bzw. im Umland. Darüber hinaus wurden landes- und regionalplanerische Bestimmungen überprüft. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 3.1 zusammengefasst, das gesamte Gutachten liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

Weiterhin sollen die bereits in der bisherigen Grünfläche zur kurzfristigen Bedarfsdeckung erstellten Räumlichkeiten für den Kindergarten „Rappelkiste“ als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden, um diesen Standort auch dauerhaft zu sichern.

Der geplante Bebauungsplan „Alter Sportplatz, 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt
- die zulässige Grundfläche (überbaubaren Grundstücksstückflächen und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) weniger als 20.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Der § 13 a BauGB benennt als Beispiele für die Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch enthält das Gesetz keine Einschränkung hinsichtlich der vorgesehenen Planung, d.h. es kommen (namentlich nach Art und Maß) alle Inhalte in Betracht, die das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zulassen.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei der Planänderung nach § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine geplante gemischte Baufläche darstellt, wird berichtigt werden. Dies kann im Rahmen der derzeitigen generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

2.2. Begründung des Bedarfes

Sonstiges Sondergebiet -Zweckbestimmung Einkaufsmarkt-

Die Projektplanung umfasst die Modernisierung des REWE-Marktes in Essingen, welcher bereits seit rd. 10 Jahren vom selbstständigen Kaufmann Brehmer betrieben wird. Der Lebensmittelvollsortimenter, der unweit der Ortsmitte die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichert, wird von den Kunden sehr gut angenommen. Um diese Marktposition auch langfristig zu sichern und den Kunden einen Einkauf in ansprechenden und zeitgemäßen Räumen zu ermöglichen, soll der REWE-Markt nun grundlegend modernisiert werden. Hiermit ist auch eine Erweiterung des Verkaufsraumes verbunden, wie es den aktuellen Anforderungen der REWE Group entspricht. Geplant ist ein Anbau am bestehenden Gebäude, so dass sich die Verkaufsfläche zukünftig auf max. 1.550 m² VK (inkl. Bäckerei / Café, Windfang, Pfandanlagen) erhöhen wird. Obwohl der Lebensmittelmarkt durch das Vorhaben großzügiger gestaltet sein wird, sind bei den Sortimenten keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Das Angebotskonzept des REWE-Marktes wird auch nach seiner Erweiterung dem eines Supermarkts entsprechen. Durch den geplanten Anbau am Gebäude entfallen Stellplätze, diese werden am westlichen Rand der bisherigen Parkplatzfläche erweitert.

Fläche für Gemeinbedarf -Zweckbestimmung Kindergarten-

Im Jahr 2013 stieß der bestehende Kindergarten „Rappelkiste“ räumlich an seine Grenzen. Das für 2 Hauptgruppen und 2 Krippengruppen ausgelegte Gebäude konnte die zwischenzeitlich erforderliche dritte Gruppe für Kleinkinder nicht mehr aufnehmen. Behelfsmäßig wurde auf dem gegenüberliegenden Grundstück nördlich des Pfählenwegs eine provisorische Unterkunft erstellt. Hier sind teilweise eine Gruppe für Kleinkinder (10 Kinder) und nach Bedarf eine zusätzliche Kleingruppe (5 Kinder) untergebracht. Aufgrund der weiterhin gleichbleibend hohen bzw. ansteigenden Nachfrage / Anmeldungen soll die bestehende Einrichtung auch weiterhin je nach Bedarf genutzt werden können. Es wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Fläche für Gemeinbedarf aufgenommen, beschränkt auf die Nutzung als Kindergarten.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Essingen konsequent beachtet.

Auch im vorliegenden Fall wird diese Vorgabe berücksichtigt, da die Erweiterung eines bereits bestehenden Markt-Standortes erfolgt und keine Verlagerung an den Ortsrand stattfinden muss. Zudem erfolgt die Erweiterung des Gebäudes größtenteils auf versiegelten Flächen, für die zusätzlichen Parkplätze wird allerdings ein Teil der bisherigen öffentlichen Grünfläche benötigt.

Die Erweiterung ist nur in Zusammenhang mit dem bestehenden Markt sinnvoll, so dass keine Alternativflächen gegeben sind.

In der Auswirkungsanalyse der GMA kommt zum Ausdruck, dass es sich bei dem REWE-Markt an der Aalener Straße in Essingen um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort handelt, der zudem mit dem ÖPNV erreichbar ist. Durch die Nähe zur historischen Ortsmitte (u. a. Rathaus, Kreditinstitute, „Neue Ortsmit-

te“) sowie zu weiteren Infrastruktureinrichtungen in direkter Nachbarschaft können Synergieeffekte erzielt werden.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Den Vorgaben kann mit der Erweiterung am vorhandenen Standort entsprochen werden.

Weiterhin ist bei der Entwicklung des Bebauungsplans „Alter Sportplatz, 1. Änderung“ **Plansatz 3.3.7 LEP** (Plansatz 3.3.7.1, Plansatz 3.3.7.2) berührt, diese sind in der Auswirkungsanalyse des Büro GMA detailliert dargestellt (Anlage 1).

Im Hinblick auf die Ziele des LEP 2002, war zu prüfen, ob Bedenken gegen die Ausweisungen eines Sondergebietes anstatt des bisherigen Mischgebietes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Sportplatz, 1. Änderung“ bestehen. Diese raumordnerische Bewertung ist durch das Büro GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) erfolgt, die Ergebnisse wurden in der Auswirkungsanalyse des Büro GMA (Anlage 1) dargestellt. Zusammenfassend sind hier die Ergebnisse im Hinblick auf die Einhaltung der Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot übernommen worden:

Konzentrationsgebot:

Die geplante Modernisierung und Erweiterung des REWE-Marktes dient der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und damit der langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Essingen. In qualitativer Hinsicht kommt dem REWE-Markt als Lebensmittelvollsortimenter (umfassendes Angebot an Lebensmitteln, Getränken, Drogeriewaren und anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten) eine zentrale Funktion zur Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde zu. Mit der geplanten Modernisierung des Standortes können langfristig tragfähige Versorgungsstrukturen in der Gemeinde geschaffen werden. In quantitativer Hinsicht liegt in Essingen eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich (rd. 310 m² VK je 1.000 EW) vor. Auch die geringe Zentralität (rd. 60 %) lässt auf ein zusätzliches Entwicklungspotenzial zur Modernisierung des REWE-Marktes schließen.

Im Fall der geplanten REWE-Erweiterung greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.

Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Etwa 90 % des Umsatzes werden aus Essingen selbst stammen. Nur rd. 10 % fließen in Form von Streuumsätzen (v. a. Zufallskunden, Berufspendler) an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird nicht überschritten.

Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort, der nur rd. 300 m von der eigentlichen Ortsmitte entfernt liegt. Der REWE-Markt ist aus großen Teilen des Kernortes zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein ÖPNV-Anschluss ist am Standort ebenfalls gegeben.

Beeinträchtigungsverbot:

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Es werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum ausgelöst. Die durch die Erweiterung des REWE-Marktes ausgelösten Umverteilungseffekte werden an keinem der untersuchten Standorte ein kritisches Niveau erreichen.

Die Vorgaben der Landesplanung sind eingehalten

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche enthalten.

Der Regionalplan Ostwürttemberg trifft zudem Aussagen zur Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Plansatz 2.6.1, Plansatz 2.6.2, Plansatz 2.6.3).

Den Zielen des Regionalplans stehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes mit der Erweiterung des bestehenden Marktstandortes nicht entgegen (siehe Ergebnis der Auswirkungsanalyse des Büro GMA unter Ziffer 3.1).

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte

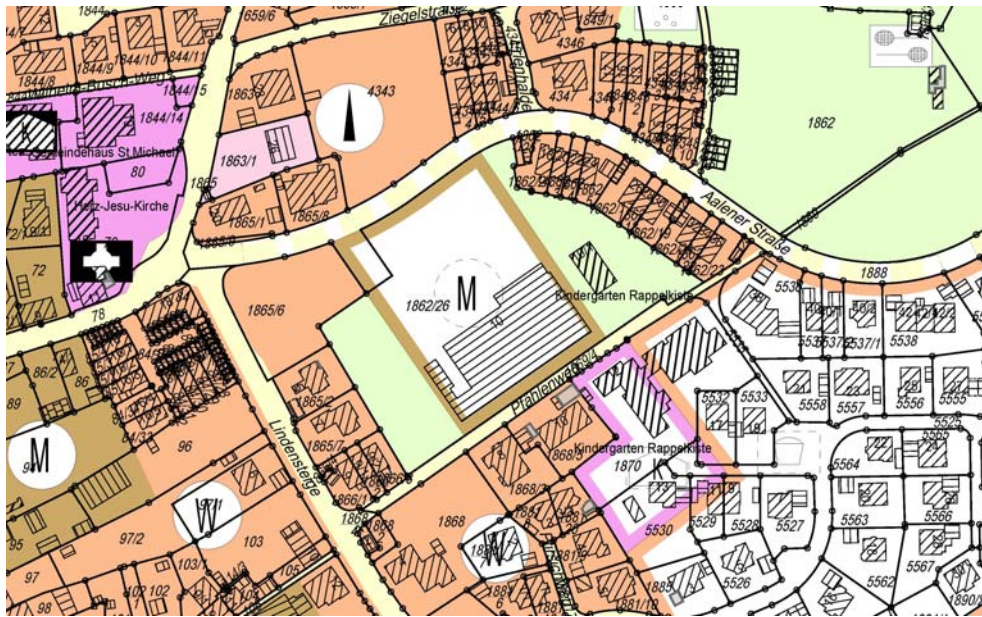


3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 19.07.2006, einschließlich weiteren Fortschreibungen) eine geplante gemischte Baufläche und eine Grünfläche dargestellt.

Im Rahmen der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung bzw. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan „Alter Sportplatz“, rechtsverbindlich seit 13.12.2008.

Direkt angrenzend gilt der Bebauungsplan „Teußenbergweg-Nord, Teil B“, rechtskräftig seit 19.12.1992 (in alle Richtungen). Daran angrenzend sind weitere Bebauungspläne vorhanden:

- „Teußenbergweg-Nord, Teil D“, rechtskräftig seit 21.12.2002 (im Südosten)
- „Sport- und Freizeitzentrum Gewand Pfählen, 3. Änderung“, rechtskräftig seit 18.01.1997 (im Nordosten)
- „Östlich des Heerwegs, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 13.02.1999 (im Norden)

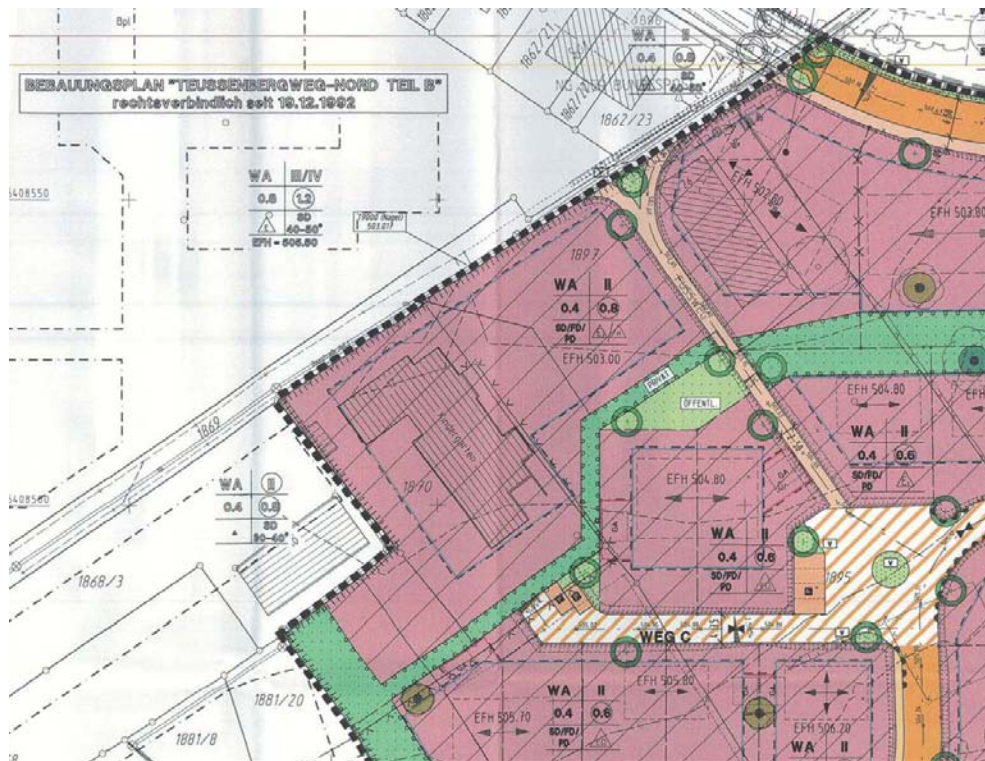
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Alter Sportplatz“



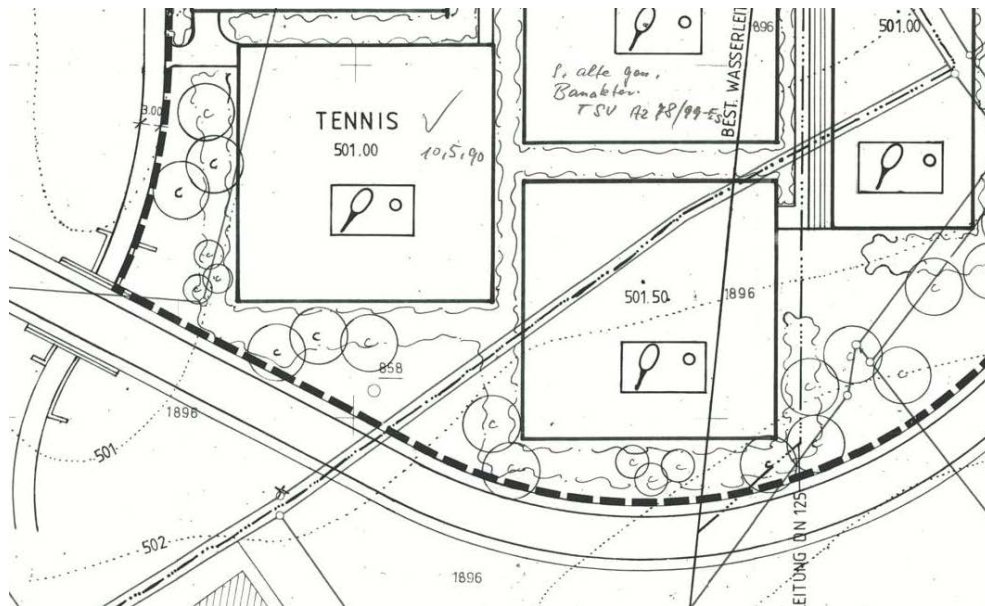
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Teußenbergweg-Nord, Teil B“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Teußenbergweg-Nord, Teil D“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Gewand Pfählen, 3. Änderung“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Östlich des Heerwegs, 2. Änderung“



3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Essingen liegt im Ostalbkreis zwischen den Städten Aalen, Oberkochen, Königsbrunn und Steinheim am Albuch sowie Bartholomä, Heubach und Mögglingen.

Essingen liegt südlich der B 29 und der Hauptort ist durch die L 1165 an die Bundesstraße sowie in Richtung Süden nach Lauterburg an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet „Alter Sportplatz, 1. Änderung“ liegt im Nordosten des Hauptortes zwischen der Aalener Straße und dem Pfählenweg.

Die Fläche liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 10.675 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstück 1862/26 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 1888 (Aalener Straße).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 1865/2, 1865/7, 1866/3 und 1865/6,

im Norden durch das Flurstück 1888 (Aalener Straße),

im Osten durch die Flurstücke 1862/1, 1862/2, 1862/3, 1862/4, 1862/5, 1862/17, 1862/18, 1862/19, 1862/21, 1862/22 und 1862/23,

im Süden durch das Flurstück 1869/4 (Pfählenweg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 05.05.2020) begrenzt.

Die Flurstücke 1862/26 und 1888 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Essingen.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Auf der Fläche ist bereits ein bestehender REWE-Markt angesiedelt mit Parkplatz und umgebenden Grünflächen sowie einem das Gebiet querenden Fuß- und Radweg. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurden im Jahr 2013 Container zur Entlastung des gegenüberliegenden Kindergartens „Rappelkiste“ aufgestellt. Außerdem wurden Anpflanzungen zur Eingrünung vorgenommen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Norden des Plangebietes grenzt die Aalener Straße an, im Süden wird das Gebiet vom Pfählenweg begrenzt. Im Nordosten liegen die Tennisplätze des Essinger Sport- und Freizeitzentrums. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung sind bestehende Wohngebiete vorhanden. Im südlichen Baugebiet ist auch der Kindergarten „Rappelkiste“ angesiedelt. Im Nordwesten werden derzeit zwei neue Mehrfamilienhäuser mit integrierter ambulant betreuter Wohngemeinschaft errichtet.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt die Fläche im Bereich der Goldshöfer Sande (Mittel- bis Grobsand mit Feinsand- und Schlufflagen, lokal Kiessand und Kies (Gerölle aus Keuper- und untergeordnet Jura-Gesteinen)). Innerhalb der Planungsfläche sind keine Geotope vorhanden.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura (Grundwassergeringleiter).

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Aalener Straße bzw. den Pfählenweg an die Bahnhofstraße und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits ausreichend mit Ver- und Entsorgungsleitungen von der Aalener Straße und vom Pfählenweg erschlossen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Essingen soll ein bestehender Lebensmittelmarkt an einem geeigneten zentralen Standort im Hauptort Essingen erweitert werden.

Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen im Bereich des Marktes als Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) ausgewiesen werden. Eine Teilfläche östlich des Marktes wird derzeit schon als Notstandort für den Kindergarten Rappelkiste genutzt. Diese Fläche soll als Fläche für den Gemeinbedarf –ZB Kindergarten- nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 ausgewiesen werden. Der bestehende Fuß- und Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung beibehalten. Im Bereich der Marktzufahrt wird ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, da diese für die Andienung von Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück benötigt wird. Die Zwischenflächen werden wieder als private und öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzung ausgewiesen.

Zum Schutz der Wohngebiete in der Umgebung sowie von bestehenden Märkten der umgebenden Städte und Gemeinden werden Beschränkungen im Hinblick auf Immissionen und zulässige Verkaufsflächen im SO festgesetzt.

Auf den Grünflächen und im Parkplatzbereich sind teilweise schon Gehölze vorhanden. Diese sollen soweit möglich erhalten oder müssen ersetzt werden.

5.2. Immissionsschutz

In unmittelbarer Umgebung des Sondergebietes befinden sich Wohngebiete, so dass eine gewisse Konfliktsituation gegeben ist. Die Wohnbebauung ist durch die bestehenden Straßen- oder durch Grünflächen vom Marktstandort getrennt. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung wurden die schalltechnischen Anforderungen bzw. Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung erneut untersucht. Als Grundlage für die Beurteilung wurde die üblichen Richt- und Erfahrungswerte verwendet sowie am 10.03.2020 eine Verkehrszählung durchgeführt. Zum Vergleich konnte eine weitere Zählung aus dem Jahr 2018 für dieses Umfeld herangezogen werden.

Im Hinblick auf den bereits vorhandenen Betrieb und die relativ geringe räumliche Erweiterung ist keine erhebliche Mehrbelastung für die umgebende Bebauung zu erwarten. Die Vorgaben und baulichen Maßnahmen für die Andienung des Einkaufsmarktes werden beibehalten, um eine diesbezügliche Mehrbelastungen aus-

schließen zu können. Auch durch die geringfügigen Änderungen wie die Verlegung einiger Stellplätze werden keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnnutzungen erwartet.

Um sicherzustellen, dass die „Orientierungswerte der DIN 18005“ und die „Immissionsrichtwerte der TA Lärm“ für Wohngebiete auch nach Realisierung der geplanten Markterweiterung eingehalten werden können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass die Einhaltung der o.g. Werte an allen Immissionsorten bei den derzeit geplanten Einrichtungen und Öffnungszeiten des Marktes erfolgen kann. Im Textteil des Bebauungsplanes wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen: Im Rahmen der Baugenehmigung sind für Vorhaben in der SO-Fläche schalltechnische Nachweise vorzulegen, dass bzw. durch welche Maßnahmen die „Orientierungswerte der DIN 18005“ und die „Immissionsrichtwerte der TA Lärm“ eingehalten werden.

Die aktuell durchgeführte Lärmuntersuchung wird der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

5.3. Erschließung

Der bestehende Markt ist bereits über eine Zufahrt von der Aalener Straße erschlossen. Diese wird künftig als Verkehrsfläche ausgewiesen, da nach neuesten Planungen über diese auch Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt des derzeit im Bau befindlichen Mehrfamilienhauses angedient bzw. erschlossen werden.

Das Grundstück wurde bereits neu vermessen und dem Flurstück 1888 (Aalener Straße) zugeschlagen. Einige Stellplätze südlich des Marktes sind über den Pfählenweg erschlossen.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert, hier sind keine Änderungen oder Erweiterungen erforderlich.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Auf den Grünflächen und im Parkplatzbereich sind teilweise schon Gehölze vorhanden. Diese sollen soweit möglich erhalten werden oder sind zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgte am 13.01.2020 eine Übersichtsbegehung des Geländes mit Erfassung der Habitatstrukturen und Ableitung des relevanten Artenspektrums.

Mit der Planung kann die Rodung von jüngeren Bäumen im Bereich der Stellplätze einhergehen. Bedingt durch das geringe Alter und Stammdurchmesser sind keine besonderen Baummerkmale (z.B. Höhlen, Totholz usw.) an den Gehölzen zu finden, die wertgebend für Fledermäuse, Totholzkäfer und Vögel sein könnten. Trotzdem droht den störungstoleranten freibrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) bei einer Gehölzrodung der Verlust an Brutstrukturen.

Diese verlorengegangene ökologische Funktion (Brutstätte, Nahrungsgebiet) kann ohne weiteres durch die umliegenden Gehölze in den Gärten der Wohngebiete sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches

weiterhin erfüllt werden, so dass keine erhebliche Schädigung und Störung der lokalen Vogelpopulation zu erwarten ist.

Die erhebliche Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie eine unabsichtliche Tötung von Nestlingen und die Zerstörung von Gelegen, kann sicher durch eine Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vermieden werden.

Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahme werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der relevanten Arten erfüllt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet -Zweckbestimmung Einkaufsmarkt-

Auf einer bisherigen MI-Fläche wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Aufgegriffen werden damit die Anregung bzw. der Wunsch des Betreibers, den ansässigen Markt zu erweitern. Wie unter Ziffer 2.2 bereits ausgeführt, erfolgt damit eine verbesserte Warenpräsentation und nur in sehr untergeordnetem Umfang eine Ergänzung.

In einem Sondergebiet ZB Einkaufsmarkt sind Festsetzungen /Beschränkungen zu treffen, damit der künftige Betrieb keine erheblichen Auswirkungen auf raumplanerische Belange haben kann und keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden und in der Standortgemeinde selbst. Aus diesem Grund wurde eine Verkaufsflächengröße für das derzeit geplante Vorhaben (max. 1.550 m²) festgelegt, diese Größe dient als Grundlage für die Auswirkungsanalyse der GMA, die Teil der Bebauungsplanbegründung ist.

Die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmittelmarktes steht nicht im Widerspruch zu Zielen des Landesentwicklungsplans LEP 2002 oder zu entsprechenden Vorgaben im Regionalplan Ost-Württemberg 2010. Entsprechendes ist in der Auswirkungsanalyse der GMA vom 05.02.2020 im Einzelnen dargelegt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Nach BauNVO ist als Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet eine GRZ von 0,8 angegeben. Aufgrund des Flächenbedarfs für den Markt wird die GRZ mit 0,6 wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs ist es beabsichtigt, die Bauflächen zu intensivieren statt innerhalb der Bauflächen Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen Wert haben. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass für bauliche Anlagen wie beispielsweise Fahrgassen und Stellplätze die GRZ bis 0,9 überschritten werden darf.

Dafür werden in den Randbereichen die großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen beibehalten. Zudem sind zahlreiche Pflanzgebote für Bäume und Sträucher ausgewiesen sowie eine Pflanzbindung für die bestehenden Gehölze festgesetzt. Dadurch kann den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden

werden. Im Hinblick auf die heute bereits bestehende Versiegelung sind nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Auch die Festlegungen zur der GFZ und zur Geschossigkeit werden wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten.

6.3. Bauweise

Die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgelegte abweichende Bauweise wird beibehalten, da das Marktgebäude bereits im Bestand die Länge von 50 m überschreitet.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhen werden im Prinzip beibehalten, bei Ausführung eines Pultdaches sogar reduziert. Im Hinblick auf die frühere Ermittlung / Interpolation je nach Dachneigung, erfolgt nun die Festlegung einer feststehenden maximalen Gebäudehöhe für eine klarere Handhabung.

Die Bezugspunkte bzw. die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe mit zulässigen Abweichungen werden wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster wurde für die geplante Gebäudeerweiterung geringfügig in Richtung Norden vergrößert. Die Fläche für Stellplätze wurde im Süden des Gebäudes beibehalten, hier sind bereits einige Stellplätze realisiert. Im Norden wird weiterhin der Großteil der SO-Flächen von der Umgrenzung erfasst, lediglich die Randbereiche mit Gehölzen werden ausgenommen.

6.6. Nebenanlagen

Nach bestehendem Bebauungsplan dürfen Nebenanlagen, die für den Betrieb der vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind, auch außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Einhausungen für Einkaufswagen, Container, Trafos, Fahrradständer oder Werbeanlagen.

Auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Zulässigkeit erstreckt sich auch auf die privaten und öffentlichen Grünflächen. Die Festsetzung wird entsprechend beibehalten.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan werden beibehalten und durch die Trennung von überbaubarer Grundstücksfläche und Fläche für Stellplätze konkretisiert. Es ist erforderlich, dass Stellplätze individuell im Parkplatzbereich angeordnet werden können. Garagen und Carports werden auf das Baufenster beschränkt.

6.8. Flächen für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung Kindergarten-

Innerhalb dieser Fläche wird der bestehende provisorische Standort des Kindergartens „Rappelkiste“ dauerhaft gesichert. Hier wurde innerhalb der Grünfläche (Befreiung) vom Landratsamt Ostalbkreis die Errichtung eines modularen Gebäudes als Provisorium für eine Kinderkrippe genehmigt. Der Bebauungsplan kann nun im Rahmen der Änderung angepasst bzw. berichtigt werden.

6.9. Verkehrsflächen

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbeschränkungen von der Aalener Straße und vom Pfählenweg werden beibehalten.

6.10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Anlagen innerhalb der bereits im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche bzw. die Flächenausweisung an sich werden gesichert bzw. übernommen.

6.11. Pflanzgebot und Pflanzbindung

6.11.1. Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche

Die Vorgaben für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche werden im Prinzip beibehalten. Da es hier bereits bestehende Gehölze gibt, können diese angerechnet werden.

Das Pflanzgebot für im Plan ausgewiesene Bäume auf den Bauflächen ist nicht mehr erforderlich. Die bestehenden Bäume werden über eine Pflanzbindung gesichert. Aus diesem Grund kann auch die frühere Festsetzung unter Teil B zur Stellplatzbegrünung entfallen.

6.11.2. Pflanzbindung

Die bestehenden Gehölze im Bereich der SO-Fläche und der Fläche für Gemeinbedarf werden durch Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert.

6.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im bestehenden Bebauungsplan war westlich des MI-Gebietes eine Fläche zur Erstellung von Schutzeinrichtungen festgesetzt. Auf diese wurde in Absprache mit den Anwohnern nach Bau des Marktes verzichtet.

Nach der neuen Planung auf dem nordwestlich angrenzenden Flst. 1865/6 mit Mehrfamilienhäusern ist im Bereich der Parkplatzzufahrt zum Markt auch die Zufahrt zu einer Tiefgarage und zu oberirdischen Stellplätzen vorgesehen, so dass die ursprünglich geplante Wand nicht mehr verwirklicht werden könnte.

Anstatt aktiver Maßnahmen wird für das Sondergebiet die Festsetzung getroffen, durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten, dass es in den umliegenden Wohngebieten nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Werte kommt. Die Vorgaben zu baulichen Maßnahmen am Gebäude wie auch der Andienung (Baugenehmigung Markt) wurden bereits beim Bau der bestehenden Anlagen be-

rücksichtigt und umgesetzt.

Im Rahmen einer Lärmuntersuchung, die als Anlage zur Begründung beiliegt, konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten sowohl am Tag wie auch nachts eingehalten werden können.

Ein entsprechender Nachweis muss auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt werden. Dies wurde in die Festsetzung aufgenommen.

Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden. Dies entspricht auch den Vorgaben im bestehenden Bebauungsplan.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Dachformen und Dachneigung werden entsprechend übernommen.

7.1.2. Dachgestaltung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben werden entsprechend übernommen.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben werden entsprechend übernommen.

7.2. Werbeanlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Vorgaben werden entsprechend übernommen.

Im Hinblick auf aktuelle Gerichtsurteile ist die Vorgabe, dass diese nur am Ort der Leistung zulässig sind, entfallen.

7.3. Einfriedungen

Die Beschränkungen zur maximalen Höhe werden wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben. Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten und den Straßeneinmündungen sind bei der Erstellung von Einfriedungen zu berücksichtigen.

Für den derzeit angesiedelten Lebensmittelmarkt sind keine Einfriedungen vorgesehen.

7.4. Freileitungen

Der Ausschluss von Freileitungen wird wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten.

7.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Beschränkungen zur maximalen Höhe von Geländemodellierungen oder Trockenmauern sowie Böschungsneigung werden wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten.

7.6. Regenwasserrückhaltung

Die Vorgaben zur Behandlung des Oberflächenwassers werden wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten bzw. konkretisiert.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

Die Hinweise im Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen wurden größtenteils aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen bzw. aktualisiert.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden

Die Behandlung des Oberbodens

Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen

Oberflächenwasser

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung

Grundlagen zum Schallschutzgutachten

Pflichten des Eigentümers im Hinblick auf Kellerausbildung, Rückstausicherung und Grundstücksentwässerung

Standorte/Flächenbedarf Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgte am 13.01.2020 eine Übersichtsbegehung des Geländes mit Erfassung der Habitatstrukturen und Ableitung des relevanten Artenspektrums. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.5 der Begründung enthalten.

10. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet (SO) –ZB Einkaufsmarkt-	ca.	7.024 m ²
Fläche für Gemeinbedarf –ZB Kindergarten-	ca.	567 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	34 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	308 m ²
Verkehrsfläche bes. ZB (Fuß- und Radweg)	ca.	268 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.041 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>433 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	10.675 m ²