



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN “STUTTGARTER STRASSE“

in Eutingen im Gäu

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.03.2017

ENTWURF

Änderungen im Vergleich zum Planstand 15.11.2016 sind grau markiert

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Eutingen ist keine wohnortnahe Grundversorgung vorhanden, der die Nahversorgung der Einwohner deckt. Daher ist vorgesehen, diese Lücke in der Infrastruktur mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung zu schließen. Die Sicherung der Grundversorgung ist dabei auch Zielsetzung der übergeordneten Raumordnung, weshalb in einem Kleinzentrum wie Eutingen die Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsbetriebs grundsätzlich möglich ist. Die Größe des Marktes und der geplante Standort müssen dabei im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens untersucht werden. Im Gutachten ist nachzuweisen, dass eine solcher Betrieb raumverträglich realisiert werden kann.

Als Standort für einen solchen Einzelhandelsbetrieb war zunächst ein Standort in der Marktstraße vorgesehen, welcher sich allerdings als nicht umsetzbar erwiesen hat, da - nach erfolgter Detailprüfung aller relevanten Entscheidungskriterien - an diesem Standort ein Pflegeheim realisiert werden soll. Nach erfolgter Prüfung weiterer Standortalternativen hat sich der Standort an der B 14 am Ortsausgang in Richtung Ergenzingen als am geeignetsten herausgestellt, weshalb mit dem Bebauungsplanverfahren „Stuttgarter Straße“ die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen dafür geschaffen werden sollen.

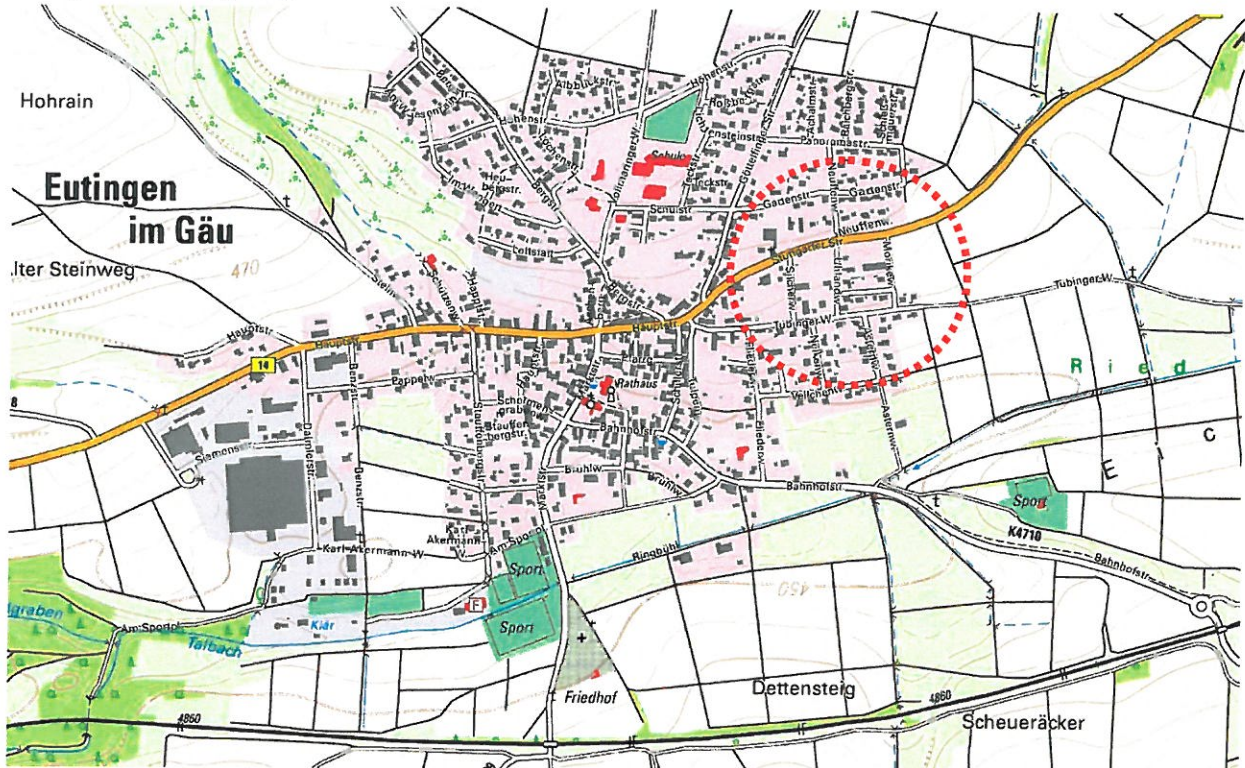
Der Bebauungsplan soll außer den Flächen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung und dessen Erschließung auch den bisher unbeplanten Innenbereich zwischen der Stuttgarter Straße und dem Tübinger Weg einbeziehen. Im Bebauungsplan soll das Miteinander der vorhandenen Gewerbebetriebe (Tankstelle, KFZ-Werkstatt, Baugeschäft) und des in diesem Bereich ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes mit den vorhandenen Wohnnutzungen planerisch bewältigt werden. Außerdem ist der Bebauungsplan Grundlage für die erstmalige Herstellung des Silberwegs, des Uhlandwegs und des Mörikewegs.

Die Gemeinde hat den Beschluss gefasst einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich die Ziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in den beschriebenen Bereichen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes decken, muss der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan punktuell geändert werden.

2. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eutingen im Gäu in Richtung Ergenzingen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen Dorfgebiete und allgemeine Wohngebiete an, im Norden Dorf- und Mischgebiete sowie allgemeine Wohngebiete. Im Norden des Plangebiets verläuft die Stuttgarter Straße (B 14).



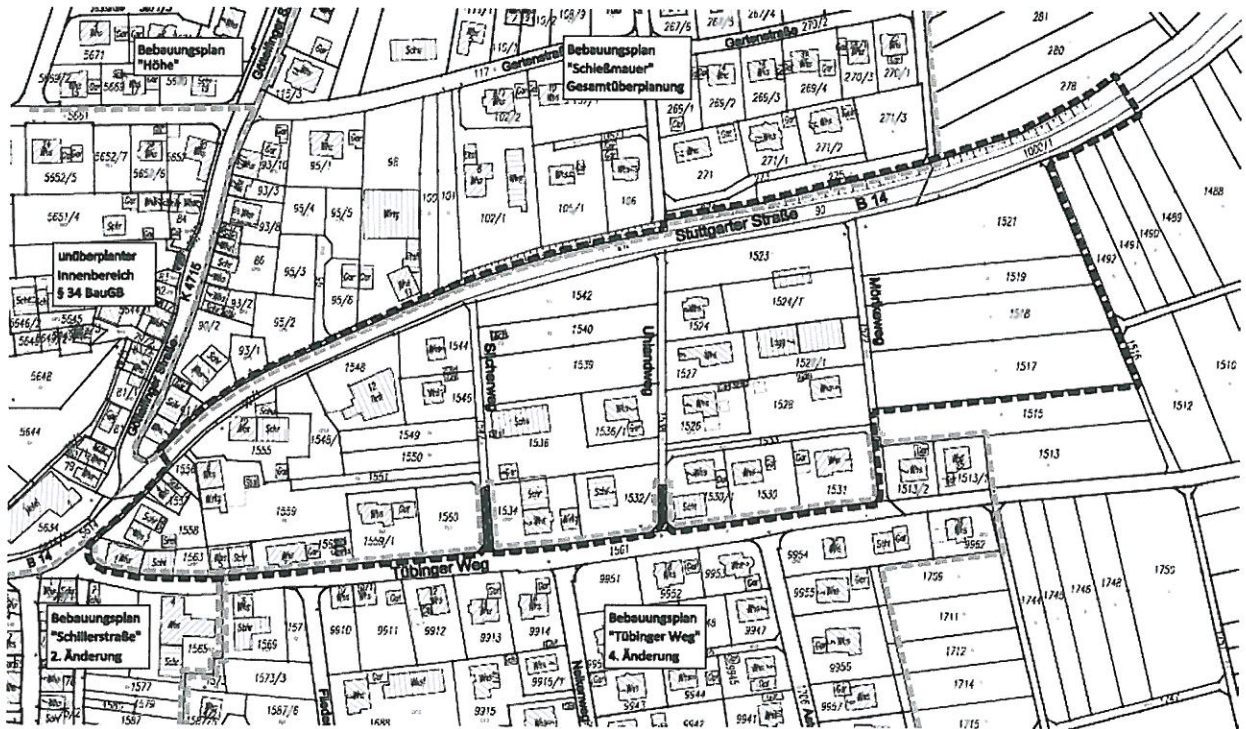
Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage von Eutingen im Gäu

2.2. Geltungsbereich des Bauungsplan

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 90 (Stuttgarter Straße B 14) i.T., 90/1 (Gehweg) i.T., 1000/1 (B 14) i.T., 1516 (Weg) i.T., 1517, 1518, 1519, 1521, 1522 (Mörikeweg) i.T., 1523, 1524, 1524/1, 1526, 1527, 1527/1, 1528, 1530, 1530/1, 1531, 1532/1, 1533 (Weg), 1534, 1536, 1536/1, 1538 (Uhlandweg) i.T., 1539, 1540, 1542, 1544, 1546, 1547 (Silcherweg) i.T., 1548, 1548/1, 1549, 1550, 1551, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1559/1, 1560, 1562, 1562/1 sowie 1563 und hat eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Er wird begrenzt

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 90 (Stuttgarter Straße B 14) i.T., 256 (Panorama Straße), 274, 275, und 278 i.T.;
- Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 90 (Stuttgarter Straße B 14) i.T. und 90/1 (Gehweg) i.T.;
- Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1515, 1522 (Mörikeweg) i.T., 1538 (Uhlandweg) i.T., 1547 (Silcherweg) i.T. und 1561 (Tübinger Weg);
- Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1000/1 (B 14) i.T., 1489, 1490, 1491, 1492 und 1516 (Weg) i.T.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

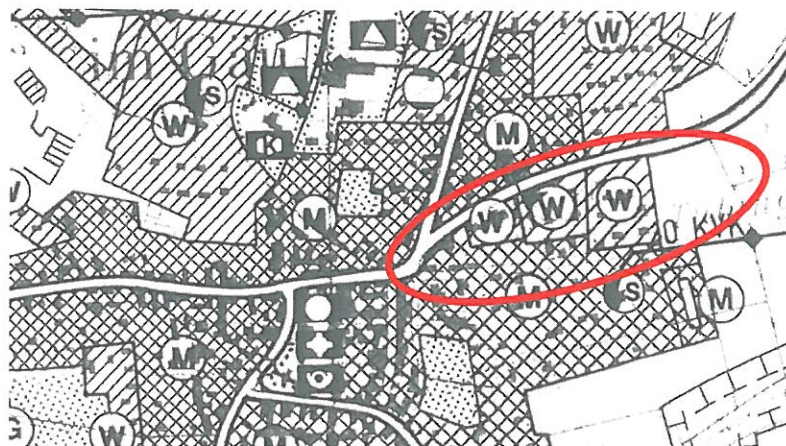
3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche für den Lebensmittelmarkt großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und den Bodenschutz ausgewiesen. Des weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Siedlungsflächen und eine regional bedeutsame Straße (B 14). Ein regionaler Grünzug grenzt östlich geringfügig an das Plangebiet an.

3.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet unterhalb der B 14 bestehende und zum Teil geplante Wohnbaufläche aus. Im südwestlichen Bereich bestehende Mischbebauung. Im östlichen Teil, im Bereich des geplanten Sondergebiets, ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der Änderung in gemischte Bauflächen und der Neuausweisung einer geplanten Sondergebietsfläche im östlichen Teil, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine punktuelle Änderung des FNP im Parallelverfahren ist notwendig.

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Das Plangebiet ist damit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

Außerhalb des Geltungsbereichs

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schießmauer“ Gesamtüberplanung aus dem Jahre 2009 an. Dieser setzt Misch- und Dorfgebiet sowie allgemeines Wohngebiet fest.

Südlich schließt der Bebauungsplan „Tübinger Weg“ 4. Änderung mit Rechtskraft vom 23.01.2009 an das Plangebiet. Festgesetzt sind Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet.

Im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft zudem der Bebauungsplan „Schillerstraße“ 2. Änderung und Erweiterung vom 01.08.2014 mit der Festsetzung Mischgebiet.

3.4. Fachplanungsrechtliche Rahmenbedingungen und Restriktionen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten oder Natura2000-Gebieten und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht, sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

4. IST SITUATION IM PLANGEBIET UND IN DER UMGEBUNG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedenste Nutzungen und Problemlagen:

- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Tankstelle
- KFZ-Werkstatt
- Bauunternehmen mit unzureichender Zufahrtssituation über den provisorisch geschotterten Mörikeweg
- Unzureichende Straßenbreiten im Bereich des Silcherwegs und des Uhlandwegs
- stark befahrene Bundesstraße B 14 mit unzureichenden Flächen für Fußgänger
- Wohnnutzungen
- ungenutzte Freiflächen
- Landwirtschaftliche Feldnutzungen



Blick von der B14 (Stuttgarter Straße) in Richtung Ortsmitte

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ~~Lebensmittelmarkts~~ großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung im Osten des Plangebiets geschaffen werden sowie die über die Jahre gewachsene Nutzungsmischung im Westen des Plangebiets städtebaulich geordnet und Nutzungskonflikte planerisch bewältigt werden.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1. Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Straßenverkehr

Silcherweg

Der Silcherweg bleibt auf Grund der guten Sichtbeziehung über den gesamten Straßenbereich in seiner heutigen - 3,51m breiten - Form bestehen. Auf Grund der durch den ansässigen Landwirt hervorgerufenen Verkehre kann der Silcherweg weiterhin in beiden Fahrtrichtung befahren werden. Im Mittelbereich und im Kreuzungsbereich mit der Stuttgarter Straße werden im Unterschied zu heute 2 Begegnungsstellen geschaffen, um zu gewährleisten, dass sich an diesen beiden Stellen ein LKW und ein PKW begegnen können.

Privater Wohnweg westlich des Silcherwegs

Zur Erschließung der Bauflächen westlich des Silcherwegs ist ein privater Wohnweg ~~neuer Wohnweg~~ mit 3,00 m ~~4,50m~~ Breite vorgesehen, ~~an dessen Ende eine Wendeanlage für PKW realisiert werden soll.~~ Dieser geringe Querschnitt reicht aus, da der Stichweg nur wenige Wohneinheiten erschließen wird und der Weg auf der gesamten Länge gut einsehbar ist. ~~und im Kreuzungsbereich mit dem Silcherweg eine Fläche für Abfallbehälter festgesetzt wird, sodass Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraße fahren müssen.~~

Uhlandweg

Der Uhlandweg bleibt auf Grund der guten Sichtbeziehung über den gesamten Straßenbereich in seiner heutigen - 3,50m breiten - Form bestehen. Auf Grund der geringen Breite soll die Straße im Unterschied zur IST-Situation aber nur noch im Einbahnverkehr befahren werden können. Im Einmündungsbereich der B14 in den Uhlandweg soll deshalb das Zeichen 267 „Verbot der Einfahrt“ aufgestellt werden.

Privatweg zwischen Uhland- und Mörikeweg

Der vorhandene Privatweg zu den Garagen der Gebäude 1, 2 und 3 wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Mörikeweg

Der Mörikeweg bleibt ausgehend vom Tübinger Weg in der jetzigen Form für Fahrzeuge befahrbar, wird in Höhe Hausnummer 5 - im Unterschied zur IST-Situation - durch die Ausbildung einer kleinen Wendeanlage für PKW zur Sackgasse.

Neue Stichstraße zum Sondergebiet

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiet ist für den Fahrzeugverkehr ausschließlich über die B 14 vorgesehen, um den Ziel- und Quellverkehr durch bereits bebaute Quartiere zu vermeiden. An der B 14 wird hierzu eine neue Linksabbiegerspur errichtet. Die geplante Stichstraße zum Sondergebiet hat eine Breite von 7 m und eine Wendeanlage, um LKW-Verkehre verkehrssicher abwickeln zu können. Die Höhenlage der neuen Stichstraße hat dabei mehrere Zwangspunkte in Form von vorhandenen Anschlusshöhen und Planungsvorgaben (Höhenlage der B 14 im Anschlussbereich, weitestgehend ebener Anfahrtsbereich für LKW im Ausfahrtbereich der neuen Stichstraße auf die B 14, vorhandene Höhenlage der Zufahrt zum Bauunternehmen, planerisch maximal vorstellbares Gefälle für die Stichstraße, Anschlusshöhe des geplanten Lebensmittelmarkts-großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung, Anschlusshöhen im fußläufigen Übergang zum Mörikeweg).

Fußläufige Verbindungen

Um eine gute und verkehrssichere fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarkts-großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung zu gewährleisten wird auf der Südseite der Stuttgarter Straße ein - durch einen Grünstreifen abgesetzter - Gehweg festgesetzt und der vorhandene Fußweg nördlich der Stuttgarter Straße - ausgehend vom Neuffenweg - nach Osten verlängert. Im Bereich der neuen Stichstraße zum Sondergebiet wird eine B14-Querungshilfe für Fußgänger in Form einer Verkehrsinsel geschaffen um sicherzustellen, dass die Bewohner nördlich der Stuttgarter Straße fußläufig sicher zum neuen Markt gelangen können.

Um eine gute fußläufige Anbindung an den Lebensmittelmarkt-großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung für die Bewohner der südlichen Gemeindegebiete zu gewährleisten, wird zwischen Mörikeweg und der neuen Stichstraße zum Sondergebiet eine fußläufige Verbindung geschaffen.

6.2. Lärm- und Staubimmissionen

Im Plangebiet bestehen diverse gewerbliche Nutzungen (Tankstelle und Kfz-Werkstatt sowie Bauunternehmen) und ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie Wohnnutzungen. In der Umgebung dieser gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sind Lärm- und Staubimmissionen vorhanden, die untersucht und planerisch bewältigt werden müssen. Von der Bundesstraße 14 gehen ebenfalls Lärmimmission aus, die im Planverfahren zu berücksichtigen und zu bewältigen sind (siehe dazu auch die „Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen“ in der Anlage).

6.2.1 Straßenverkehrslärmimmissionen

Ausgangssituation

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für Dorfgebiete / Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet ab einem Abstand von ca. 70 m bzw. 100 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 14 unterschritten.

Die im vorliegenden Fall als Orientierung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für Dorfgebiete / Mischgebiete im Tagzeitraum werden insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Im Nachtzeitraum ist der Bereich, in welchem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Dorfgebiete / Mischgebiete überschritten werden, noch etwas weiter ausgedehnt. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder ähnlichem entlang der B 14 ist nicht zielführend, da auf Grund der vorhandenen Topographie und der notwendigen Öffnungen im Bereich des Silcher- und Uhlandwegs sowie der neuen Stichstraße zum Sondergebiet kein effektiver Schallschutz erreicht werden kann.

Aus schalltechnischer Sicht wäre es vorteilhaft, das Ortsschild an der Stuttgarter Straße nach Osten zu versetzen bzw. die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf mindestens 50 km/h zu beschränken. Mit dieser Maßnahme könnten die Schallimmissionen der Stuttgarter Straße rechnerisch um ca. 4 dB(A) gesenkt werden. Da es sich um einen Bundesstraße handelt, liegen solche Änderungen nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Bisherige Gespräche mit dem zuständigen Regierungspräsidium zur Versetzung des Ortsschildes und damit zur Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der B 14 haben ergeben, dass momentan keine Änderung der IST-Situation vorgenommen werden kann. Somit müssen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen und umgesetzt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden sog. Lärmpegelbereiche festgesetzt. Im Lärmpegelbereich V dürfen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm keine schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) errichtet werden, da bei den hohen Außenlärmpegeln Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können. Weiterhin sind die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen in den jeweiligen Lärmpegelbereich DIN 4109 zu berücksichtigen.

6.2.2 Gewerbelärmimmissionen

Geplantes Sondergebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten. Die Fläche ist demnach grundsätzlich geeignet, um einen **Lebensmittelmarkt-großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung** zu betreiben. Der detaillierte schalltechnische Nachweis ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wenn die genaue Planung des Marktes bekannt ist.

Um den Immissionskonflikt mit einer möglichen – heute noch nicht vorhandenen - Wohnbebauung direkt südlich des Sondergebiets **Lebensmittelmarkts, großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung** bereits zu berücksichtigen, werden die vom Sondergebiet ausgehenden Schallimmissionen in Richtung Süden begrenzt und festgelegt, dass dort die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssen.

Vorhandene gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe

Die Tankstelle mit dazugehöriger KFZ-Werkstatt, das Bauunternehmen und der landwirtschaftliche Betrieb verursachen im Plangebiet Lärmimmissionen, welche auf verschiedenen Flächen teilweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) verursachen.

Innerhalb dieser „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ dürfen an der lärmzugewandten Seite zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) errichtet werden, soweit die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht maßgeblich durch den eigenen Betrieb gestört werden (betriebszugehörige Büros und Betriebsleiterwohnungen müssen keine Rücksicht auf den eigenen Betrieb nehmen).

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kommen in Abhängigkeit des Außenlärmpegels grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Gebäude-seite angeordnet werden. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudefassaden nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Fassaden zuzuordnen.
- Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wie bspw. passiven Außendurchlasselementen (ADL) oder aktiven Außenwandlüftern. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade weiterhin erfüllt werden.
- Baulicher Schallschutz durch Außenbauteile, wie beispielsweise durch vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche (Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden.

Da im Plangebiet einige Flächen noch nicht bebaut sind, besteht im Rahmen von konkreten Hochbauplanungen grundsätzlich auch die Möglichkeit, die Immissionssituation durch z. B. geschickte Positionierung von Garagen zu verbessern, indem diese Garagen den ankommenden Lärm abschirmen.

6.2.3 Staubimmissionen

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass die ermittelten Immissionsgesamtbelastung für Feinstaub den Immissionswert der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sicher einhalten. Die Immissionskonzentrationen an den schutzbedürftigen Nutzungen unterschreiten im Jahresmittel an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch den Äquivalenzwert zur Beurteilung der Kurzzeitbelastung.

Es liegen somit insgesamt keine Hinweise auf vorhabenbedingte erhebliche Konflikte in Hinblick auf die Luft-hygiene (Feinstaub PM 10 und Staubbiederschlag) vor.

6.3. Bauliche Festsetzungen im Geltungsbereich

6.3.1 Art der Nutzung

Bereits bebaute Bereiche des Plangebiets

Auf Grund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und in der Umgebung wird ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet festgesetzt, da sich die vorhandenen Nutzungen in den Nutzungskatalogen der §§ 5 und 6 der BauNVO widerspiegeln.

Außenbereichsfläche im ~~Westen~~ Osten des Plangebiets

Die Untersuchung „Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu - Markt- und Standortanalyse“ (siehe Anlage) verdeutlicht, dass die Ansiedlung eines ~~Lebensmittelmarkt~~ großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung am vorgesehenen Standort und in der vorgesehenen Größe dem sog. Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot entspricht und auch das sog. Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird.

Im ~~Westen~~ Osten des Plangebiets wird daher ein Sondergebiet ~~Lebensmittelmarkt~~ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ festsetzt, in dem das zulässige Sortiment im Wesentlichen auf das für eine Kommune in der Größe von Eutingen ausschlaggebende sog. „Nahversorgungssortiment“ beschränkt wird. Im Sondergebiet ~~„Lebensmittelmarkt“~~ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ sind ausschließlich folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel

- Papier- und Schreibwaren sowie Schulbedarf
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Andere Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Dorf- und Mischgebiet

Auf Grund der vorhandenen und städtebaulich gewollten gemischten Nutzungsstruktur werden die überbaubaren Flächen so groß wie möglich gefasst, sodass die im Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden können. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen dabei, dass im Abstand von 20m zu einer Bundesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und auf Grund der geringen Straßenbreiten im Gebiet ein Mindestabstand zwischen Straße und Bebauung eingehalten werden muss.

Innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung ist die offene Bauweise prägend und es sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden. Auf Grund dieser städtebaulich maßgebenden und prägenden Struktur wird daher festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise errichtet werden dürfen. Die städtebauliche Einbindung des Plangebietes in das Quartier wird damit gewährleistet.

Sondergebiet **Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“**

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch keine konkreten Hochbauplanungen für den Lebensmittelmarkt vorhanden sind, werden die Baugrenzen möglichst weit gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen kann sich ein Gebäude mit maximal 2.500 qm Grundfläche „bewegen“.

Das Baufenster berücksichtigt außerdem den nicht bebaubaren 20m-Streifen neben der Bundesstraße 14. Weiterhin ist berücksichtigt, dass auf der Fläche Platz für eine dauerhafte Ortsrandeingrünung und für eine evtl. notwendige Retentionsfläche zur Speicherung und Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser vorhanden ist.

6.3.3 Zulässige Grundflächen

Dorf- und Mischgebiet

Innerhalb des Dorf- und Mischgebiets sind bei der vorhandenen Bebauung sehr unterschiedliche Grundstücksausnutzungen festzustellen. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird als GRZ-Obergrenze 0,6 festgesetzt, da die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets städtebaulich vertretbar und gewünscht ist.

Sondergebiet **Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“**

Heutige Lebensmittelmärkte, die als sog. Vollsortimenter betrieben werden, haben eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm ~~zzgl. einer Vorzone mit Bäckerei etc. von ca. 300 qm~~. Dazu kommen Lager- und Andienungsf Flächen sowie Büro- und Sozialräume von etwa 800 bis 1.000 qm, sodass die Gesamtgrundfläche des Gebäudes insgesamt etwa 2.500 qm beträgt und als Obergrenze in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

6.3.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Dorf- und Mischgebiet

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die vorhandenen Straßen ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachform festgesetzt und beträgt maximal 10,00m. Damit nehmen die Festsetzungen die bereits vorhandene Bebauung innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets auf und stellen sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier einbindet. Gleiches gilt für die maximale Zulässigkeit von 2 bzw. 3 Vollgeschossen.

Sondergebiet Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“

Im Sondergebiet ist die maximale Gebäudehöhe auf 8,50m beschränkt und auf eine zu realisierende Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von 465 über NN (+/- 1 m) (+/- 0,5 m) bezogen. Damit ist sichergestellt, dass bei der Herstellung der Geländefläche ein Massenausgleich zwischen Abgrabungen und Auffüllungen erfolgen kann und die Höhenlage der Fläche zu den geplanten Höhen der neuen Stichstraße passt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 8,50m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, da Lebensmittelmärkte mindestens 4,5m lichte Höhe im Verkaufsraum haben, zzgl. ca. 1,5m für Lüftung und Technik, zzgl. ca. 1m Deckenkonstruktion incl. Dachbegrünung, sowie zzgl. ca. 1m Attikahöhe, um die Kälte- und Lüftungstechnik auf dem Dach „zu kaschieren“.

6.3.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet keine Besonderheiten in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erkennen sind.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von -städtebaulich unerwünschten - „baulichen Straßenschluchten“ in einer bereits engen, räumlichen Situation im Bereich vorhandener Wege.

6.4. Grünflächen und Grünstrukturen

Die Lage des Sondergebiets im Übergang zur freien Landschaft macht es erforderlich, dass eine dauerhafte Ortsrandeingrünung realisiert wird. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt, sowie Bindungen für die Pflanzungen von Einzelbäumen.

Im Bereich der Stuttgarter Straße werden verschiedene Verkehrsgrünflächen festgesetzt, um die Gestaltung der Böschungsbereiche der Straße sicherzustellen und um „Abstandsflächen“ zwischen der stark befahrenen Straße und den geplanten Geh- und Radwegen zu schaffen.

6.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

6.5.1 Grundsätzliches zum Plangebiet

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich größtenteils um die Überplanung eines Bestandsgebiets, das bereits heute fast vollständig bebaut ist. Es handelt sich aktuell um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil", sodass Gebäudeabrisse und -neubauten heute bereits nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die vorhandene Bebauung im Plangebiet lediglich bauplanungsrechtlich "zu fixieren" und durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan eindeutig festzuschreiben.

Der Bereich des geplanten Sondergebiets im Osten des Plangebiets ist aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, für die im Unterschied zu den restlichen Flächen im Plangebiet bisher keine Baurechte bestehen.

6.5.2 Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
- Sind Bäume zur Fällung vorgesehen, die über Höhlungen, Astlöcher oder Rindenspalten verfügen, ist zusätzlich durch einen Fachmann unmittelbar vor dem Eingriff zu beurteilen, ob Fledermäuse hier ein Quartier haben.

- Bei Gebäude-Abbrüchen ist zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden und im Einzelfall unter Hinzuziehung eines Experten über das weitere Vorgehen zu entscheiden.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern sind 10 Nisthilfen in Form von 5 Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter und 5 Nisthilfen für mittelgroße Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen im Plangebiet anzubringen und zu pflegen.
- Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung an den Gebäuden ist zu vermeiden.

Diese Hinweise werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

6.6. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Dorf- und Mischgebiet

Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut, sodass die Entwässerung der wenigen, noch neu zu errichtenden Gebäude an das bestehende Abwassernetz erfolgen kann.

Sondergebiet **Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“**

Im Bereich des Tübinger Wegs / Mörikewegs besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit dem Schmutzwasser an den bestehenden Kanal anzuschließen.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers muss im Detail geplant werden, sobald eine konkrete Hochbaukonzeption für den **Lebensmittelmarkt Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung** vorliegt. Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits grundsätzlich, dass innerhalb des Sondergebiets ggf. eine Retentionsfläche zur Pufferung und Zwischenspeicherung von Regenwasser angelegt werden muss. Die Details der Oberflächenentwässerung müssen in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt werden. In diesem Verfahren sind dann mögliche Alternativen zu untersuchen, wie z. B. die Schaffung eines Grabens bis zum Talbach zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet.

6.7. Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, die Bilanzierung erfolgt ausschließlich für den Bereich des neuen Sondergebiets, für den Bereich der bestehenden Baulücken innerhalb der Dorf- und Mischgebiete und für die neu geplanten Erschließungsanlagen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	Dorf- und Mischgebiet	Sondergebiet Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“
1. Heckenpflanzung gem. Planeintrag	---	1.230 qm (100 %)
2. Einzelbaumpflanzungen gem. Planeintrag	---	12 Stück (100 %)
3. Baumpflanzungen je Grundstücksflächen	17 Stück (50,00%)	17 Stück (50,00%)

Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete ist je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Innerhalb des Sondergebiets **Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“** ist je 500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, da in diesem Bereich zusätzlich noch weitere 12 Einzelbaumpflanzungen festgesetzt sind.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 199.095 Punkten, welches innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über das Ökokonto:

Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto	Dorf- und Mischgebiet	Sondergebiet Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“
1. Bilanzierungsergebnis Schutzgut Biotop	- 77.080 BWP	+ 5.513 BWP
2. Bilanzierungsergebnis Schutzgut Boden	-22.056 BWP	- 105.472 BWP
Summe Ausgleich über Ökokonto	- 99.136 BWP (49,80%)	- 99.959 BWP (50,20%)

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Freigabe der Dachformen leitet sich aus der vorhandenen Bebauung innerhalb des Baugebiets ab, in dem Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer unterschiedlichster Dachneigung vorhanden sind.

7.2. Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen. Dies stellt sicher, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern auf Gebäuden, Garagen und Carports. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

7.3. Werbeanlagen

Auf Grund der direkten Lage des Plangebiets an der B 14 sind Regelungen in Bezug auf die Ausgestaltung von Werbeanlagen notwendig, um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Daher sind Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen unzulässig, beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszugestalten und außerhalb der Betriebszeiten in der Intensität auf ein Mindestmaß herunterzufahren.

Im Bereich des Sondergebiets Lebensmittelmarkt „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ sind freistehende Werbeanlagen zulässig, da die Betriebsform „Einzelhandelsbetrieb“ grundsätzlich Werbeanlagen benötigt, die über Werbeanlagen eines gewerblichen Betriebs hinausgehen.

7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen und der Stellplätze

Eutingen im Gäu ist ein durchgrünter Ort, sodass auf die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ein besonderer Wert gelegt wird. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

7.5. Einfriedungen

Auf Grund der geringen Fahrbahnbreiten im Silber-, Uhland- und Mörikeweg (jeweils ohne Gehweg) wird festgesetzt, dass Einfriedungen um mindestens 50 cm von der Straße zurückversetzt sein müssen.

7.6. Geländeaufschüttungen und Stützmauern

Dorf- und Mischgebiet

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in Abhängigkeit von der vorhandenen Geländeneigung geregelt werden.

Sondergebiet ~~Lebensmittelmarkt~~ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“

Die Betriebsform erfordert es, dass Markt- und Parkplatzflächen auf einer Ebene angeordnet werden können. Daher sind weitreichendere Geländeänderungen zulässig, als in den Dorf- und Mischgebieten, um die notwendige Erdgeschossfußbodenhöhe herstellen zu können.

7.7. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

7.8. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

7.9. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung erfolgt analog der in Eutingen im Gäu vorhandenen „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“.

8. DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE

Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

9. ALTLASTEN

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

10. PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Die Grundstücke östlich des Mörikewegs (Bereich ~~geplantes Sondergebiet~~ „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“) befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke zu erwerben. Eine Umlegung ist daher nicht notwendig.

11. KOSTEN

Die Kosten trägt die Gemeinde.

12. FLÄCHENBILANZ

1. Dorfgebietsflächen	21.446 qm	(43,7 %)
2. Mischgebietsflächen	10.589 qm	(21,6 %)
3. Sondergebietsflächen	7.468 qm	(15,2 %)
4. Verkehrsflächen	6.620 qm	(13,5 %)
5. Verkehrsgrünflächen	1.715 qm	(3,5 %)
6. Private Grünflächen	1.230 qm	(2,5 %)
Summe	49.068 qm	(100 %)

13. ANLAGEN

1. Umweltbericht vom 14.03.2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016
3. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 06.07.2016
4. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 23. Februar 2017
5. Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu - Markt- und Standortanalyse (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) vom 16.06.2016
6. Ergänzung des Nahversorgungsgutachtens vom 16.06.2016 durch Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 12. 09.2016
7. Ergänzung des Nahversorgungsgutachtens vom 16.06.2016 durch Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.02.2017

Aufgestellt:

Empfingen, den 15.11.2016,
geändert 14.03.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....
Armin Jöchle, Bürgermeister