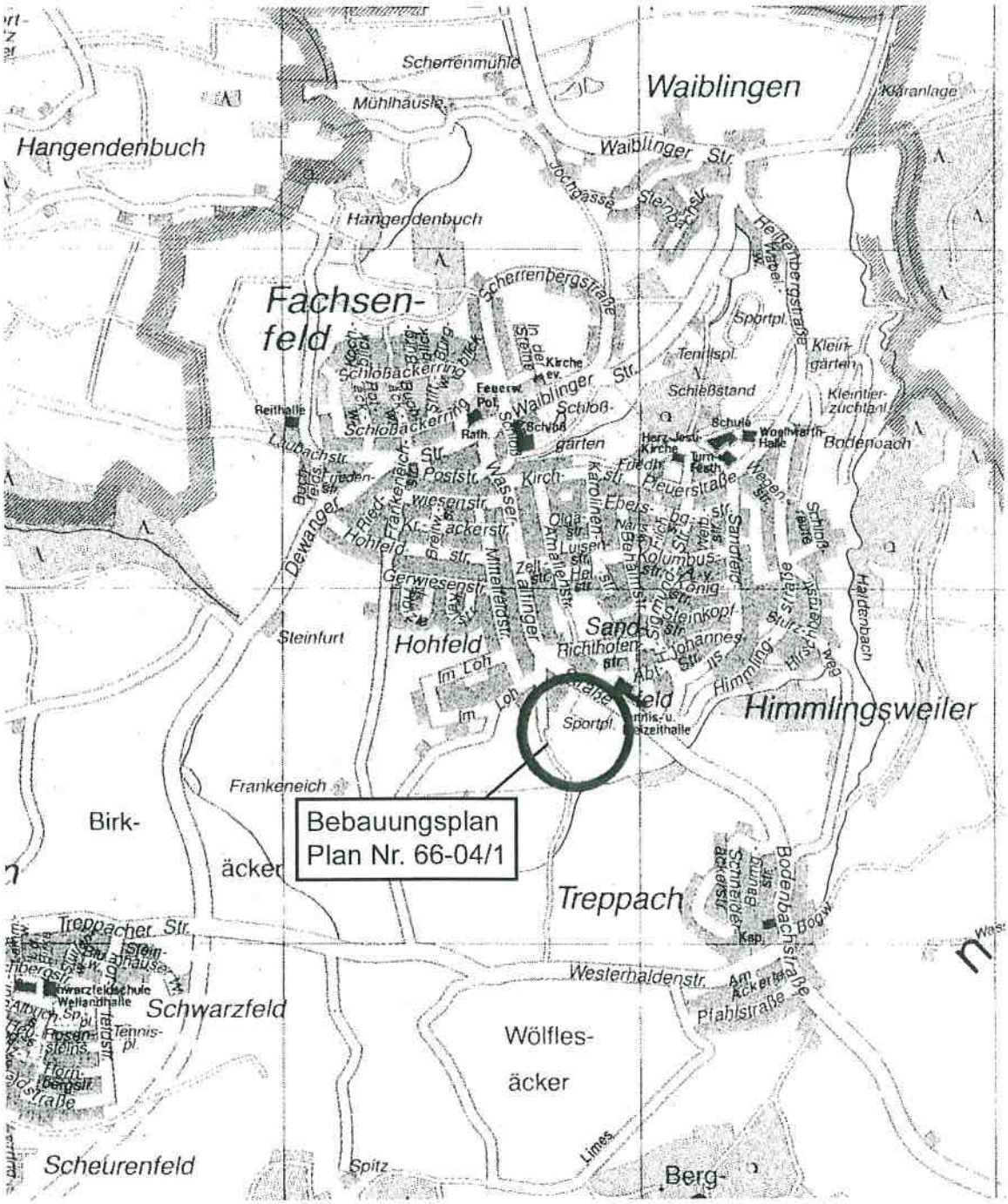
Anlage D

Begründung zur "Änderung des Bebauungsplans Mittelfeld III im Bereich Flurstück 747 (Sportplatz) Plan Nr. 66-04" im Planbereich 66-04, Plan Nr. 66-04/1 in Aalen-Fachsenfeld und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet, Plan Nr. 66-04/1



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse	3
3.	Erfordernis der Planaufstellung	3
4.	Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung	4
5.	Städtebauliches Konzept	4
6.	Erschließung	5
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
8.	Grünordnung und Freiflächenkonzept	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10.	Satzung über örtliche Bauvorschriften	8
11.	Städtebauliche Daten	10
12.	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
13.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	15

Anlagen:

- Abgrenzungsplan vom 17.11.2006
- Flächennutzungsplan
- Übersicht rechtskräftiger Bebauungsplan
- Bebauungsplan vom 29.01.2007 / 01.03.2007

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Fachsenfeld und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch den geplanten Fußweg, der die geplante Erschließungsstraße mit der Wasseralfinger Straße verbindet.
Im Nordosten durch den längs der Wasseralfinger Straße verlaufenden, geplanten Fußweg.
Im Südosten durch die geplante Erschließungsstraße.
Im Südwesten durch die geplanten Erschließungsstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **1,16 ha**. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsplan (Anlage) dargestellt.

2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige **Bebauungsplan "Mittelfeld III" Plan Nr. 66-04 (rechtsverbindlich seit 11.10.2000)**. Für das gesamte Plangebiet ist **Gewerbegebiet** und **gegliedertes Gewerbegebiet** planungsrechtlich festgesetzt **(Bauweise mit Traufhöhenbegrenzung 7,0m bzw 8,5 m, GRZ = 0,6, offene Bauweise, Dachneigung 0 ° – 30 °)**. Je Baugrundstück ist eine Wohnung i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig. Ebenfalls sind Anlagen für sportliche Zwecke zulässig nur ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind:
selbstständige Lagergebäude, sowie selbstständige Lagerflächen über 500 m^2 sowie selbstständige gewerbliche Kfz-Abstellflächen.

Bezüglich selbstständiger Einzelhandelseinrichtungen gelten im Gewerbegebiet und im gegliederten Gewerbegebiet folgende Festsetzungen:
Nicht zulässig sind folgende Branchen:
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflege
Einrichtungsgegenstände außer Möbel
Elektrogeräte, Leuchten
baumarktspezifische Sortimente
Bekleidung
Uhren, Schmuck, Lederwaren
Schuhe
Bücher, Schreibwaren, Neude Medien
Hausrat, Glas, Porzellan
Unterhaltungselektronik
Sport, Spiel, Hobby.

Derzeit wird das Plangebiet im östlichen Bereich als Sportplatz genutzt. Der westliche Teil ist landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke befinden sich derzeit in Privateigentum.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Um die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Ortsteil Fachsenfeld sicher zu stellen, reichen die vorhandenen Einzelhandelskapazitäten nicht aus. Ein Markt- und Standort-gutachten aus dem Jahr 1996 kam zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf geplante Wohngebiete eine Standortstärkung des Ortszentrums durch einen Discountmarkt und einen Drogeriemarkt notwendig und sinnvoll ist. Favorisiert wurde der Standort

hinter dem Rathaus. Zudem sollte eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit und die entsprechende Stellplatzzahl am Projekt gewährleistet sein.

Die Realisierung eines "Supermarktes" im Bereich des Rathauses scheiterte am Planungsrecht und Eigentumsverhältnissen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Problematik der Ansiedlung von Verbrauchermärkten und die damit ggf. verbundenen Auswirkungen auf den Ortskern abgehandelt. Daraus resultierte, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Mittelfeld III" an der Einmündung "Im Loh" in die Wasseralfinger Straße ausnahmsweise ein Selbstbedienungs-Einzelhandelsgeschäft bis zu 750 m^2 Gesamtverkaufsfläche zugelassen wurde mit der Einschränkung, dass das Angebot von an dieser Betriebsstätte hergestellten oder verarbeiteten Frischwaren, wie Backwaren. Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und Pflanzen nicht zugelassen ist.

Aufgrund der dort vorhandenen Grundstücksstruktur ist die Unterbringung eines Marktes mit entsprechender Anzahl von Pkw-Stellplätzen nicht umsetzbar. Ebenso verhält es sich auch im bestehenden Einkaufsbereich des Ortes.

Nun besteht aktuell die Absicht, einen Fach-Discountmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 800m² auf dem Gelände des Sportplatzes im Planungsbereich anzusiedeln. Die neuere Rechtssprechung setzt den Schwellenwert für Einzelhandelsbetriebe, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, auf 800m² Verkaufsfläche fest (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. Nov. 2005). Dem entsprechend wurde die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Höchstgrenze um 50m² heraufgesetzt. Da die typische Betriebsform dieser Fach-Discountmärkte einen Backshop beinhaltet, wurde die Einschränkung des Angebots von an der Betriebsstätte hergestellten Backwaren fallengelassen. Das Bebauungsplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem exponierten Bereich an der Ortseinfahrt gewährleisten. Gleichzeitig sollen im Verfahren öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abgewogen werden.

4. Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (wirksam seit 19.07.2006) als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Konfliktfläche K Faf 06 dargestellt.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Mittelfeld III" wurden die Themen Konfliktbereich, Flächen für landespflegerische Maßnahmen sowie Natur- und Landschaftsschutz bereits abgearbeitet. Durch die geplanten Änderungen im Planbereich werden sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben.

5. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht im gesamten Plangebiet die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes vor. Im Nordosten des Plangebietes an der Wasseralfinger

Straße ist als Ausnahme ein Fachdiscount-Markt möglich, wobei das Gebäude im Norden des Grundstücks vorgesehen ist, die Stellplätze im Süden. Dementsprechend wird die überbaubare Fläche an das Vorhaben angepasst. Im Westen des Plangebietes wird das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen und lediglich die überbaubare Fläche an die neue Grundstückssituation angepasst. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote wurden unter Beibehaltung des grünordnerischen Gesamtkonzepts der neuen Planung angepasst. Die Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke wurden an das geänderte Entwässerungskonzept (sh. Kap. 9) und an die veränderten überbaubaren Flächen angepasst.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ändert sich gegenüber dem bestehenden Plankonzept des Bebauungsplanes „Mittelfeld III" nicht. Die Zufahrt zu dem Fachdiscounter-Markt erfolgt von Südosten. Eine Zufahrt direkt von der Wasseralfinger Straße aus ist nicht vorgesehen. Durch den Wegfall der Maßnahmenfläche M1 längs der Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes (sh. Punkt 9.) wird eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 50cm (Sicherheitsstreifen) erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Südwesten des Plangebietes soll Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Hier sollen sich vornehmlich Betriebe des produzierenden Gewerbes ansiedeln.
Im Nordwesten des Plangebietes soll gegliedertes Gewerbegebiet (GEg) festgesetzt werden. Es gelten die gleichen Festsetzungen wie im GE, jedoch mit der Einschränkung, dass wegen der Nähe zu bestehender Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im Osten des Plangebietes soll gegliedertes Gewerbegebiet (GEg1) festgesetzt werden. Es gelten die für das GE getroffenen Festsetzungen.
Im gegliederten Gewerbegebiet (GEg1) kann ausnahmsweise ein Selbstbedienungs-Einzelhandelsgeschäft bis zu 800m² Gesamtverkaufsfläche, mit der Betriebsform „Fachdiscounter" mit integriertem Backshop zugelassen werden.
Der Fachdiscounter soll der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen. Diese Ausnahme wird zugelassen, um im Stadtbezirk Fachsenfeld mit ca. 3000 Einwohnern die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Mit der Vorgabe „Fachdicounter" soll das Angebot an Waren, die in dieser Betriebsform üblicherweise angeboten werden im Stadtbezirk ermöglicht werden (Angebot ist an Bedarfsmenge je Haushalt orientiert; schmales, flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service; niedrige Preise). Damit unterscheidet sich diese Form des Einzelhandels von der in der Ortsmitte vorhandenen Form deutlich – innerorts liegt der Vorteil gerade in Service und Beratung sowie einem individuellen Angebot in einzelnen Fachgeschäften.
Im vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 06-04 „Mittelfeld III" wurde die Problematik der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Fachsenfeld hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Ortsmitte und auf die dort vorhandene Einzelhandelsstruktur intensiv abgearbeitet. Nachdem der im rechtskräftigen Plan vorgesehene Standort sich als nicht geeignet herausstellte, wurde weiter nach einer Lösung der dringenden Problematik der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Niedrigpreis-Sektor gesucht. Kritisch wurde damals schon der vorgesehene Standort für einen Fachdiscounter hinsichtlich seiner Entfernung zum Ortskern und zur fußläufigen Erreichbarkeit beurteilt. Der nunmehr vorgesehene Standort liegt ca. 120m entfernt vom ursprünglich

vorgesehenen in Richtung Ortsrand. Die Situation hinsichtlich der Entfernung zur Ortsmitte verschlechtert sich geringfügig.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 750m² wird auf 800m² erhöht. Dies entspricht der aktuellen Rechtssprechung bezüglich der zulässigen Größenordnung „Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandel" (sh. Kap.3). Sämtliche Marktteilnehmer haben sich zwischenzeitlich mit ihren Verkaufskonzepten an dieser Größe orientiert. Größere Verkaufsflächen würden eine Ausweisung als Sondergebiet erforderlich machen. Dies scheidet an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht aus.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.06-04 „Mittelfeld III" setzt für den Fachdiscounter fest, dass an der Betriebsstätte hergestellte oder verarbeitete Frischwaren, wie Backwaren, Fleisch- oder Wurstwaren, Obst, Gemüse und Pflanzen nicht angeboten werden dürfen. Es ging darum eine klare Grenze zwischen Anbietern von Waren in Verbindung mit einem individuellen Beratungsservice und dem standardisierten Angebot ohne Beratung des Fachdiscounters im Niedrigpreissektor zu ziehen. Erstere sind im Ortskern angesiedelt und sollten dort gestärkt werden, eine Vermischung beider „Einkaufswelten" war und ist nicht erwünscht.
Das Angebot von frisch gebackenen oder aufgebackenen Backwaren ist hinsichtlich des Service- und Beratungsbedarfs sicherlich ein Grenzfall. Zudem gehört zwischenzeitlich zu der üblichen Betriebsform des Lebensmitteldiscounters ein kleiner Backshop im Eingangsbereich. Zur Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil soll daher für Backwaren die ursprüngliche Zielsetzung aufgegeben werden.
Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit eines Selbstbedienungs-Einzelhandelsgeschäftes im Bereich Mittelfeld (ehemaliger Sportplatz) kann auf Basis der getroffenen Festsetzungen also eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes sein.

Für das gesamte Plangebiet werden die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten übrigen Einschränkungen übernommen:

- die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf eine pro Baugrundstück, im Ausnahmefall eine weitere pro Baugrundstück
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig
- Unzulässig sind selbstständige Lagergebäude, selbstständige Lagerflächen über 500 m², sowie selbstständige KFZ – Abstellflächen
- Zudem sind im gesamten Plangebiet selbstständige Einzelhandelseinrichtungen für folgende Branchen nicht zulässig:
  Nahrungs- und Genussmittel
  Gesundheits- und Körperpflege
  Einrichtungsgegenstände außer Möbel
  Elektrogeräte, Leuchten
  baumarktspezifische Sortimente
  Bekleidung
  Uhren, Schmuck, Lederwaren
  Schuhe
  Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
  Hausrat, Glas, Porzellan
  Unterhaltungselektronik
  Sport, Spiel, Hobby.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhenbegrenzung

Die im bestehenden Bebauungsplan zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzten maximalen Traufhöhen werden übernommen und an die neue Planung angepasst. Im Gewerbegebiet GE und im gegliederten Gewerbegebiet GE g wird die

max.Traufhöhe auf 7,00m, im gegeliederten Gewerbegebiet GE g1 an der Wasseralfinger Straße auf 8,50m festgesetzt.

7.2.2 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird, wie schon im bestehenden Bebauungsplan, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude

Die durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wurden an die neue Planung angepasst. Ebenso die durch Pfeile gekennzeichneten First- und Hauptbaukörperrichtungen.

7.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen privater Grundstücke werden Vegetationsflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, die zur Eingrünung des Gebietes, zur optischen und ökologischen Aufwertung sowie zur Biotopvernetzung dienen. Gebäude als Nebenanlagen und Garagen sind dort nicht zulässig.

7.2.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes, offene Bauweise, festgesetzt.

7.2.6 Offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports und Tiefgaragen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze / Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese Bereiche nicht mit grünordnerischen Festsetzungen oder Leitungsrechten kollidieren.
Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv, d.h. mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

8. Grünordnung und Freiflächenkonzept

Für das Plangebiet als räumlich relativ kleiner Bestandteil des Gesamtgebietes „Mittelfeld III“ ist es nicht sinnvoll ein separates Grünkonzept zu entwickeln. Daher folgen die Festsetzungen den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. So gewährleistet die Verpflichtung zum Anpflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze in Verbindung mit Pflanzgeboten für eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes.
Im Westen des Plangebietes entfällt die im best. Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche M1, auf der die Mulden-Rigole vorgesehen war (sh. Punkt 9.) Anstelle der Maßnahmenfläche wird ein Pflanzgebot mit Festsetzung von Baumstandorten festgesetzt. Ansonsten werden die grünordnerischen Festsetzungstexte des Bebauungsplans Nr. 66-04 „Mittelfeld III“ unverändert übernommen.
Die Eingriffs/ Ausgleichsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Baugesetzbuch ist für das Plangebiet bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfafahrens Nr. 66-04 „Mittelfeld III“ abgearbeitet worden. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Gesamtgebiet und somit auch für den Bereich der jetzigen Bebauungsplanänderung hat sich in diesem Bebauungsplan in der Festsetzung der beiden Ausgleichsflächen M 3.1 (Streuobstwiese) und M 3.2 (geplante Bachrenaturierung) niedergeschlagen. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine wesentlich größeren Eingriffe ans bisher zulässig. Ein höherer Ausgleichsbedarf ergibt sich daher nicht, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht

erforderlich. Die Zuordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans „Mittelfeld III" zu den Ausgleichsflächen M 3.1 und M 3.2 werden entsprechend übernommen. (sh. Auch Kap. 12 Umweltprüfung und Umweltbericht)

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom. Wasser, Gas und Telekommunikation erfolgt über bestehende Netze.
Die Entsorgung des auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Niederderschlagswassers der Dächer, Hofräume und Verkehrsräume war im rechtskräftigen Bebauungsplan über ein offenes Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Einleitung in das öffentliche Kanalsystem vorgesehen. Dieses Mulden-Rigolen-System (Planung 1998/1999) wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis (Untere Wasserbehörde) aufgegeben. Begründung: Bei den speziell hier anstehenden tonigen Bodenarten hat sich dieses System als problematisch erwiesen; Materialeintrag aus Baustellenverkehr o.ä. kann bereits in geringen Mengen dazu führen, dass die Muldensohle abgedichtet und die Bodenpassage erschwert bzw. verhindert wird, sodass die Muldenauskleidung einschließlich Begrünung erneuert werden muss. Dieses Problem wird nicht nur einmalig bei der Erschließung des jetzigen 1. Bauabschnitts, sondern auch bei Baustellenverkehr aus den westlich anschließenden künftigen Bauabschnitten immer wieder auftreten und zu Betriebsstörungen und hohen Instandsetzungskosten führen.
Die Festsetzungen hinsichtlich Pufferung und Drosselung der Niederschlagsmenge vor Einleitung in den öffentlichen Kanal werden aus dem bestehenden Plan übernommen.
Das im Bebauungsplan „Mittelfeld III" festgesetzte Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der angrenzenden Grundstücke wird angepasst. Das Leitungsrecht längs des geplanten Fußweges an der Wasseralfinger Straße kann entfallen.

10. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

10.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flach- oder Pultdächer mit bis zu 15° Dachneigung zulässig.
Für Querbauten ist dieselbe Dachneigung wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1,00m tiefer liegt.
Die im rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausnahmeregelung, die es ermöglichte bei Gebäuden mit bis zu 200m² Grundfläche und einer maximalen Gebäudetiefe von 12m Sattel- oder Pultdächer mit bis zu 30° zu realisieren wird aufgegeben. Der Wegfall der offenen Mulden-Rigolen auf den Baugrundstücken und die damit entfallenen Vorteile der Regenwasserversickerung und Pufferung verschärft die Situation hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Regenwassers (sh. Kap. 9). Da eine entscheidende Verbesserung durch Dachbegrünungen erzielt werden kann, die bei Dachneigungen bis 15° festgesetzt sind. (sh. Kap. 10.3), sollen als Ausgleich ausschließlich Dachneigungen bis 15° im Plangebiet zugelassen werden.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.

10.3 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Planungsgebiet sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze/Carports und Garagen. (sh. Kap. 10.1) Ausnahmsweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn für das auf der betreffenden Dachfläche anfallende Niederschlagswasser Maßnahmen zur Pufferung, Retention und Drosselung gem. Ziff. 10.11 ausgeführt werden.

10.4 Fassaden

Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden (§74 Abs.1 Nr.2 LBO) zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 5 m^2 Größe zulässig. Für Betriebe des Einzelhandels sind an zwei weiteren Gebäudeseiten Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen hinausragen. Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig. Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine Werbeanlage als Leuchtreklame und ein zusätzlicher freistehender Werbeträger (Pylon), beleuchtet, Höhe max. 6,00 m zugelassen werden.

10.6 Gestaltung von unbebauten Flächen

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege, sowie Abstell- und Lagerplätze (Ausnahmen: Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) dürfen höchstens bis maximal 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit Dränpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

10.7 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm und mind. 10 m^2 unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

10.8 Vorgärten

Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den gemeinschaftlichen Zugangswegen und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zu 60 % unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.9 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur aus transparenten Materialien im Sinne von Maschendraht, Gitterstrukturen und dgl. (außer Stacheldraht) mit und ohne Bewuchs zulässig. Ausgeschlossen sind Holzmaterialien, Mauern, Beton-Formsteine, Palisaden, Sichtschutzmatten, sowie Plastikzäune. Einfriedigungen können auch nur aus Bewuchs bestehen, wobei Koniferen und Nadelgehölze an der Grenze zu öffentlichen Flächen nicht zulässig sind. An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen 0,60 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

10.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind vom bestehenden Gelände bis zu höchstens 1,5 m zulässig. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und der Verkehrsfläche sowie den Grundstücken untereinander darf nur durch Böschungen, mit einer Neigung von 1:2 oder flacher, erfolgen. Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen werden. Sie sind zu begrünen.
Mauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

10.11 Regenwasserbehandlung

Für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers der Dächer, Hofräume und Verkehrsräumen von privaten Grundstücken sind innerhalb dieser Grundstücke Maßnahmen zur Pufferung und Retention auszuführen. Hierzu zählen insbesondere begrünte Dachflächen.
Für nicht begrünte Dachflächen, Hofräume und Verkehrsräume ist ein Retentionsvolumen von min. 25 l/m² versiegelter Fläche nachzuweisen, vorzugsweise in Form von Mulden-Rigolen-Systemen mit Bodenpassage. In Ausnahmefällen können auch Retentionszisternen öder ähnliche Systeme ausgeführt werden.
Vor Einleitung des Regenwassers in die öffentlichen Regenwasserkanäle ist die Menge auf max. 15 l/s x ha zu drosseln.
Ständig wasserführende Dränagen, die nicht der Pufferung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen dienen, dürfen nicht an die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

11. Städtebauliche Daten

		in %
Plangebiet	**12.097 m²**	**100 %**
Baugebiet (GE, GEg, GEg1)	**11.840 m²**	**98 %**
Verkehrsflächen	**81 m²**	**0,6%**
Verkehrsgrün	**176 m²**	**1,5%**
Private Grünflächen	**2.925 m²**	**24 %**

12. Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird zu Beginn des Planverfahrens als Teil des Entwurfs für die Planbegründung aufgestellt und dann bis zur Endfassung der Planbegründung als Grundlage für die Abwägung der Umweltbelange mit den anderen Belangen sowie für den Satzungsbeschluss fortentwickelt. Der Umweltbericht als Teil der Planbegründung ist demnach ein prozesshaft entstehendes Dokument.

12.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplans Mittelfeld III im Bereich Flurstück 747(Sportplatz) Plan Nr. 66-04" im Planbereich 66-04, Plan Nr. 66-04/1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Discount-Markt geschaffen werden. Das Plangebiet eignet sich sowohl für die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung wie auch für eine gewerbliche Nutzung. Im Umfeld befinden sich kleinere Gewerbebetriebe, die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 700 m. Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelfeld III"; es umfasst ca. 1,16 ha.

<table>
<tr><td>Art des Gebiets</td><td>Sportplatz und angrenzende Wiesenfläche
rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden (Festsetzungen für Gewerbegebiet)</td></tr>
<tr><td>Art der Bebauung</td><td>Gewerbliche Nutzungen
Unter anderem: Discount-Markt mit Parkplatz</td></tr>
<tr><td>Flächenbedarf</td><td>Plangebiet ca. 1,16 ha, davon:
Bestand:
Sportplatz ca. 0,55 ha
Wiesenfläche ca. 0,61 ha
Planung:
Discount-Markt einschl. Parkierung ca. 0,55 ha
Gewerbliche Flächen ca. 0,61 ha
Vergleich überbaubare Flächen bestehend / künftig: keine Veränderung, da der bestehende Bebauungsplan im Plangebiet bereits Bebbauung im gleichen Umfang zulässt.
Vergleich der Grünflächen (Pflanzgebote, Verkehrsgrün und Bauminseln auf Stellplatzflächen bestehend / künftig:
<table>
<tr><td></td><td>vorher</td><td>nachher</td></tr>
<tr><td>1. Verkehrsgrün</td><td>225,35 m²</td><td>176,29 m²</td></tr>
<tr><td>2. Pflanzgebot PZG</td><td>3084,34 m²</td><td>2925,36 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	3. Maßnahmenflächen **M1**	310,62 m²	0,00 m²
	4. 87 P /4= 21,75 Bäume =22 x 10m²	0,00 m²	220,00 m²
		3620,31 m²	**3321,65 m²**

9.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in diesem Gebiet

- Bodenschutz und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung der Flächenversiegelungen
- zeitgemäße Regenwasserbewirtschaftung

12.3 Bestandsaufnahme (Umweltzustand und Umweltmerkmale)

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Konfliktbereich dargestellt. Die Thematik ist im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren jedoch bereits abgehandelt.

12.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Hinblick darauf, dass das Plangebiet Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist und durch die Planänderung keine quantitative Veränderung der Bebauungsmöglichkeiten stattfindet sind keine nennenswerten zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Lärmbelastung entlang der Wasseralfinger Straße wird sich durch die Ansiedlung des Discount-Marktes nicht nennenswert verändern, da zum einen die Kunden derzeit zur Deckung ihres täglichen Bedarfs entfernt liegendere Einzelhandelsgeschäfte anfahren müssen, zum anderen der geplante Markt in einer Entfernung zum Ortskern und den Wohngebieten Fachsenfelds liegt, die den Einkauf mit dem Fahrrad, oder gegebenenfalls auch zu Fuß möglich macht.

12.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen werden – wie auch in allen anderen Planverfahren der Stadt Aalen (vgl. Begründung). In dieser Satzung werden zum Beispiel Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke getroffen und Vorgaben zur Regenwasser-Bewirtschaftung gemacht. Das Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Bebauung bzw. Versiegelung dieser Flächen war somit bisher schon möglich. Wesentliche zusätzliche Bodenversiegelungen werden mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. BNatschG bzw. BauGB ist auf das Plangebiet nicht anzuwenden, da durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlich größeren Eingriffe als bisher schon nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig ermöglicht werden. Zusätzlich zu den im Bebauungsplan Nr. 66-04 „Mittelfeld III" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M 3.1 (Streuobstwiese) und M 3.2 (geplante Bachrenaturierung) werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die bisherigen Zuordnungsfestsetzungen werden entsprechend übernommen. Dies gilt auch für alle anderen grünordnerischen Festsetzungen, die für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung maßgeblich sind. (sh. Auch Kap. 8 Grünordnung und Freiflächenkonzept)

12.6 Sonstige Planungsmöglichkeiten

Ein gänzlicher Verzicht auf die Bebauung des Plangebietes ist im Hinblick auf den bestehenden Bebauungsplan nicht in Erwägung zu ziehen. Es handelt sich um Flächen mit bestehendem Baurecht. Dieses Baurecht soll im Verfahren an die geänderten Nutzungsanforderungen angepasst werden.

12.7 Verfahren bei der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	Flächennutzungsplan VG Aalen Landschaftsplan zum FNP VG Aalen rechtskräftige Bebauungspläne: Plan Nr. 66-04
Gebietsbezogene Grundlagen	Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 66-04 „Mittelfeld III“
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit Schwierigkeiten zu rechnen.

12.8 Monitoring

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.66-04 „Mittelfeld III“ sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die für den geänderten Planbereich Gültigkeit haben. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung, Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung- und pufferung sowie der Flächenversiegelung sind von dem rechtskräftigen Plan weitestgehend übernommen. Ebenfalls der Hinweis auf das Bodenschutzgesetz und die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden. Weitergehende Belastungen sind nicht zu erwarten.
Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das städtische Bauordnungsamt zu überwachen. Für die Genehmigung sind vom Bauherrn zusammen mit dem Bauantrag Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen/ökologischen Festsetzungen nachweisen. Sollten bei einem Bauvorhaben Hinweise auf bisher nicht bekannte Altlasten, Bodenverunreinigungen oder sonstige Schadensfälle entdeckt werden, so sind vom jeweiligen Bauherrn unverzüglich die zuständigen Behörden einzuschalten. Die Überwachung (Monitoring § 2 a BauGB) möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumbeobachtung. Die Stadt Aalen kann jedoch kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreiben. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die etwaige Erkenntnisse über unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt mitteilen müssen. Der „Bringpflicht“ der zu beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kommt aus fachlicher Sicht maßgebliche Bedeutung zu.

12.9 Zusammenfassung Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Umweltprüfung legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. **Das Plangebiet ist bereits Baugebiet. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt müssen als gegeben angenommen werden. Abgewogen werden muß, ob der Discountmarkt weitergehende Auswirkungen als der Istzustand hat.**

- **Auswirkungen auf den Menschen**
  Die vorliegende Planung des Discountmarktes dient der Sicherung der örtlichen Nahversorgung von Fachsenfeld. Negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

- **Vermeidung von Emissionen**
  Die Ansiedlung des Discount-Marktes in einem bestehenden Baugebiet vermeidet die Inanspruchnahme einer nicht als Baugebiet ausgewiesenen Fläche und damit einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Zudem ist zu erwarten, dass die Ansiedlung des Discount-Marktes und die damit verbundene Sicherung des örtlichen Bedarfs den PKW-Verkehr, der notwendig wäre um entsprechende entfernter liegende Einzelhandelsgeschäfte zu erreichen, reduziert wird.

- **Boden**
  Weitergehende Belastungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

- **Wasserhaushalt**
  Keine weitergehenden Belastungen, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich Regenwasserrückhaltung – und pufferung übernommen wurden.

- **Kultur- und Sachgüter**
  Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

- **Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen des Umweltschutzes**
  Zusätzliche Wechselwirkungen, die sich negativ auf die belange des Umweltschutzes auswirken, sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt :
Aalen, den 29.01.2007/01.03.2007
FRANKE + WIDMAIER
ARCHITEKTEN

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange :

Freiwillige Feuerwehr Aalen
Bischof- Fischer-Str. 121
73430 Aalen

Landratsamt Ostalbkreis
Baurecht und Naturschutz
Gesundheitsamt
Umwelt- und Gewerbeaufsicht
Stuttgarter Straße 41
73430 Aalen

Polizeidirektion Aalen
Böhmerwaldstraße 20
73431 Aalen

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21,
Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstraße 21
70565 Stuttgart

Regionalverband Ostwürttemberg
Universitätspark 1
73525 Schwäbisch Gmünd

IHK- Industrie- und
Handelskammer Ostwürttemberg
Ludwig-Erhardt-Straße 1
89520 Heidenheim

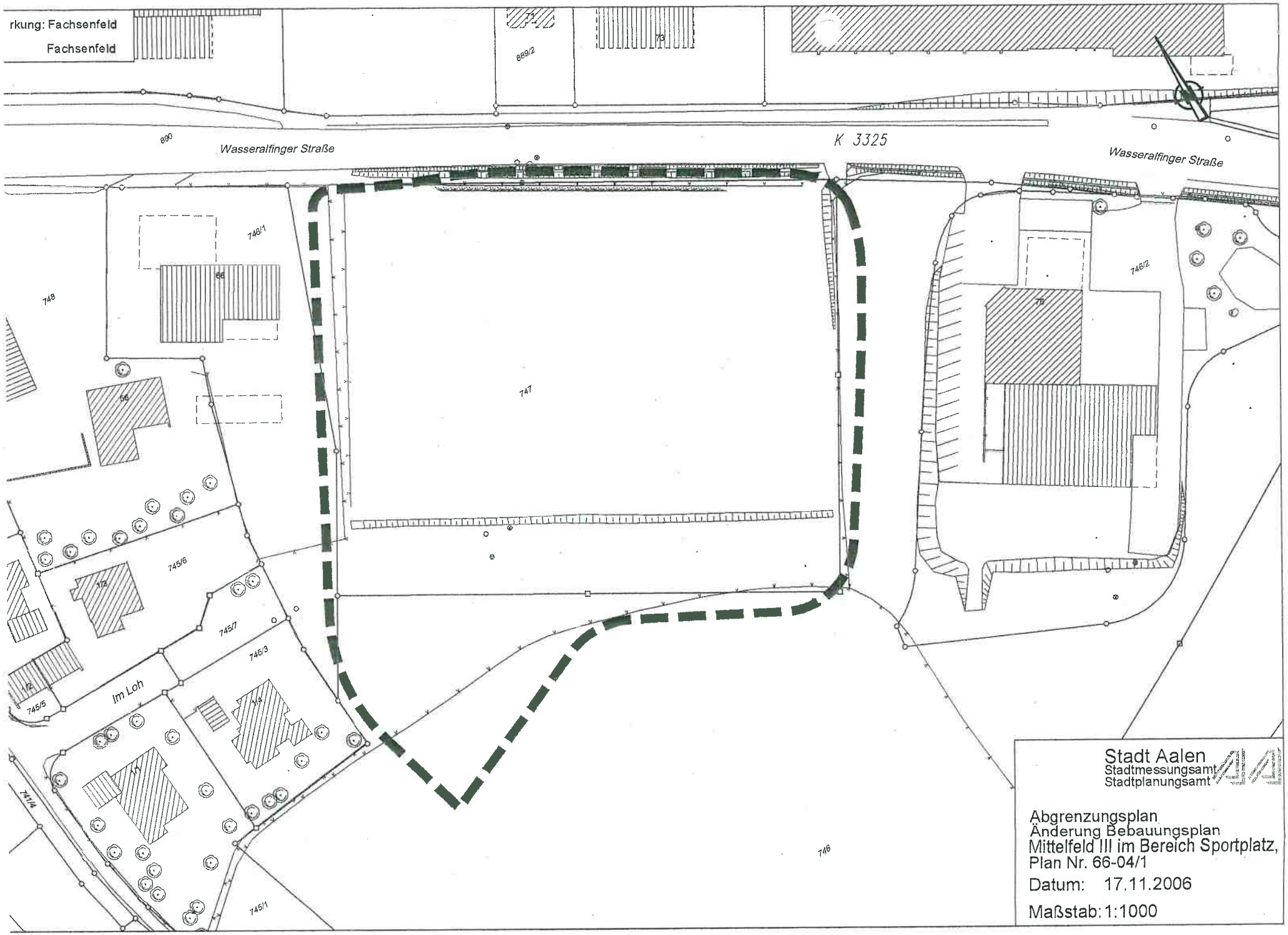
Stadt Aalen
- Ordnungsamt
- Bauordnungsamt
- SWA Stadtwerke Aalen GmbH
- SWA-Eigenbetrieb Abwasser (T 5), Herr Sandel

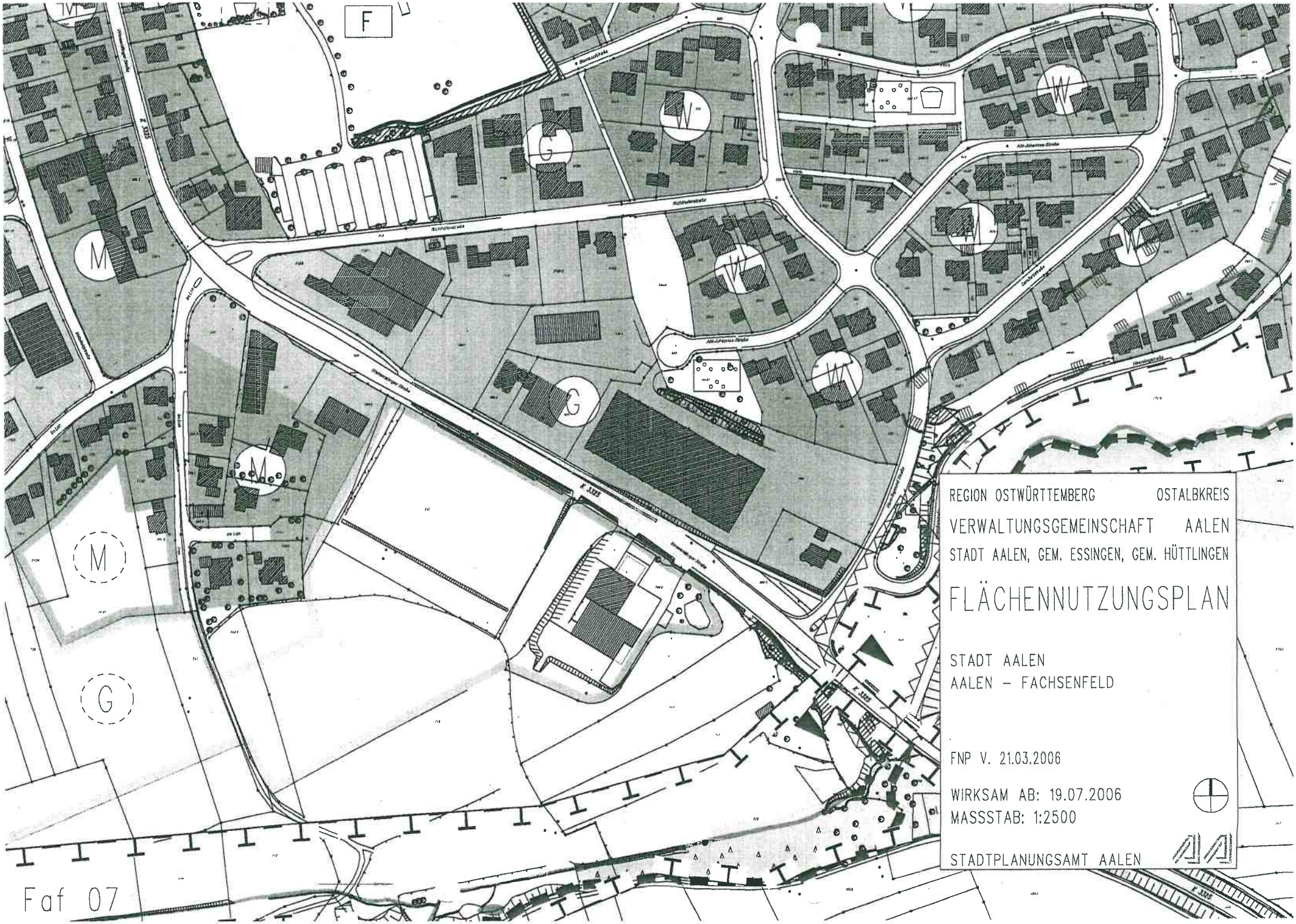
Sonstige Beteiligte :

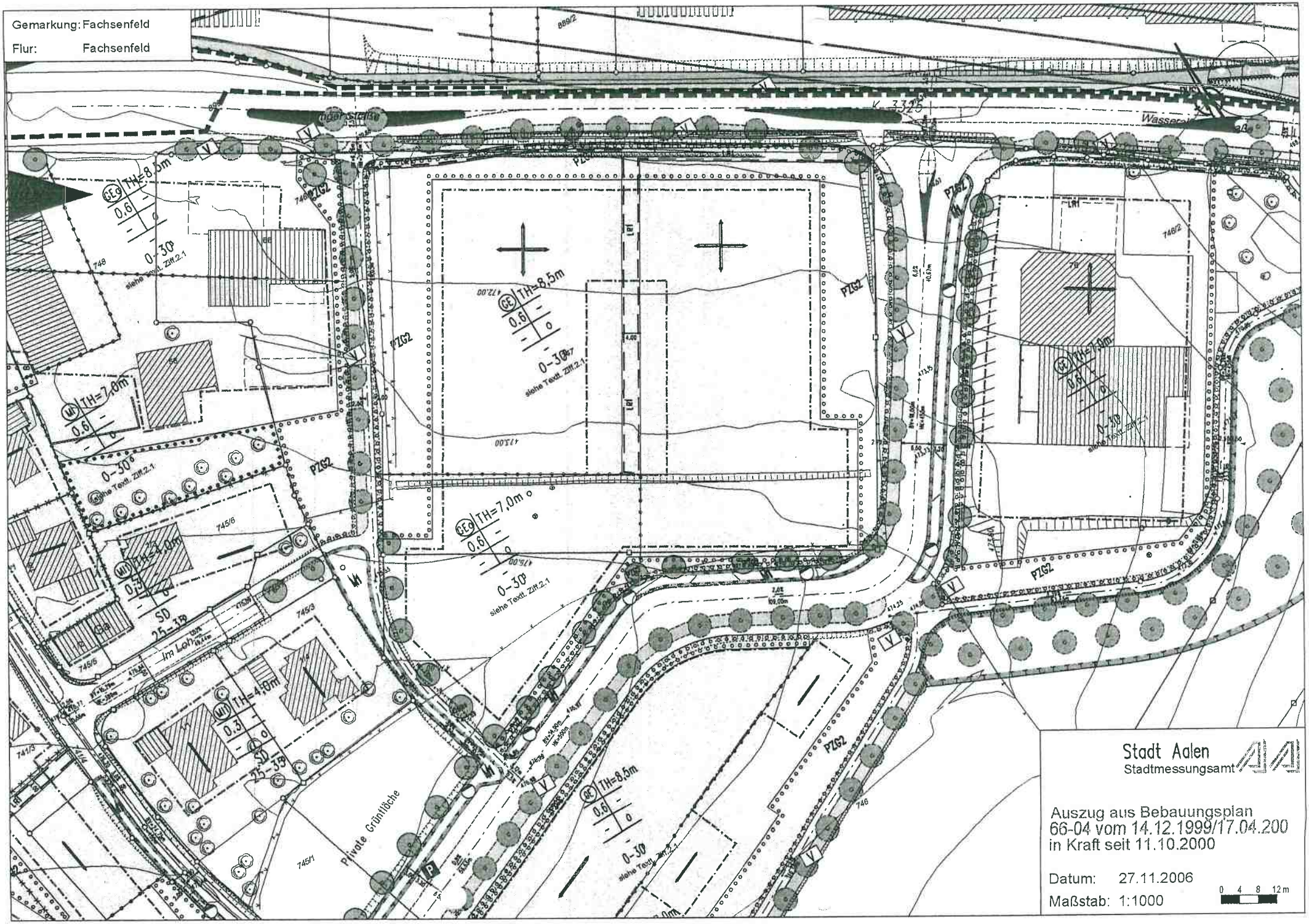
PTI 23 / Produktionsmanagement
Pfaffenweg 35, 89231 Neu-Ulm

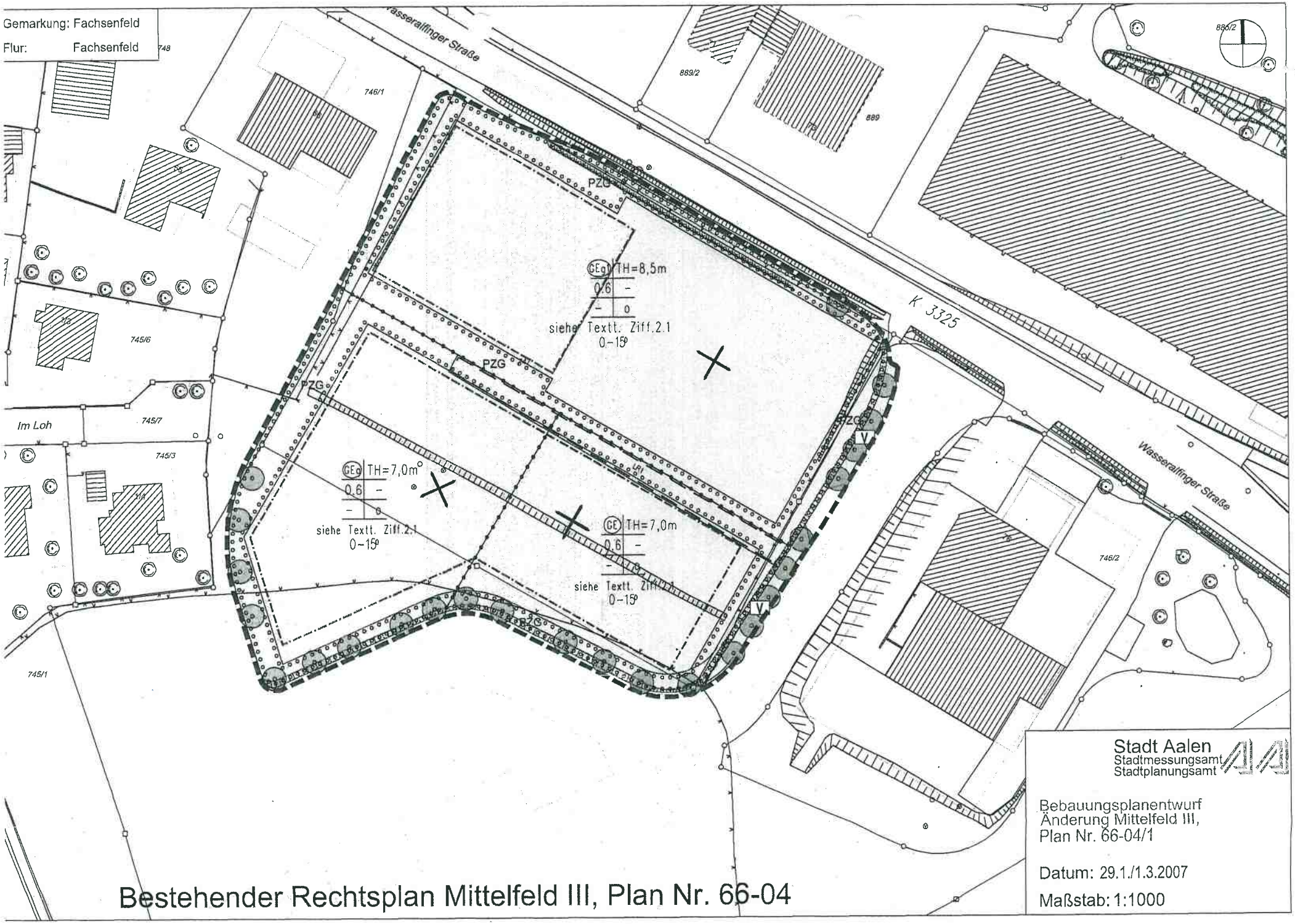
Arbeitskreis Naturschutz
Ostwürttemberg (ANO)
Hanspeter Pfeiffer
Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen

Architektenkammergruppe
Ostalb
Dipl. Ing. Ksenija Kreutz-Schiele
Ziegelstr. 25
73431 Aalen


rkung: Fachsenfeld
Fachsenfeld
889/2
890
Wasseralfinger Straße
K 3325
Wasseralfinger Straße
746/1
66
748
56
747
746/2
70
745/6
172
745/7
745/3
Im Loh
745/5
74/4
74/1
745/1
746
Stadt Aalen
Stadtmessungsamt
Stadtplanungsamt
Abgrenzungsplan
Änderung Bebauungsplan
Mittelfeld III im Bereich Sportplatz,
Plan Nr. 66-04/1
Datum: 17.11.2006
Maßstab: 1:1000


F
M
G
W
K 3325
REGION OSTWÜRTTEMBERG
OSTALBKREIS
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT AALEN
STADT AALEN, GEM. ESSINGEN, GEM. HÜTTLINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT AALEN
AALEN – FACHSENFELD
FNP V. 21.03.2006
WIRKSAM AB: 19.07.2006
MASSSTAB: 1:2500
STADTPLANUNGSAMT AALEN
Faf 07


Gemarkung: Fachsenfeld
Flur: Fachsenfeld
Stadt Aalen
Stadtmessungsamt
Auszug aus Bebauungsplan
66-04 vom 14.12.1999/17.04.200
in Kraft seit 11.10.2000
Datum: 27.11.2006
Maßstab: 1:1000
0 4 8 12 m
Im Loh
Private Grünfläche
siehe Textl. Ziff.2.1



Bestehender Rechtsplan Mittelfeld III, Plan Nr. 66-04

Stadt Aalen
Stadtmessungsamt
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf
Änderung Mittelfeld III,
Plan Nr. 66-04/1

Datum: 29.1./1.3.2007

Maßstab: 1:1000