GEMEINDE ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 BAUGB

ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„EINZELHANDELSSTANDORT MARIENSTRAßE“

RECHTSVERBINDLICHKEIT: .....

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Anlass und Planungsziele

Für die Gemeinde Allmendingen stellt sich mittelfristig eine wesentliche Aufgabe in der Sicherung der Versorgungsstruktur für die Bevölkerung (Grundversorgung).

Zur Sicherung einer einerseits wirtschaftlich tragfähigen aber ebenso städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Versorgungssituation wurde eine Entwicklungsplanung „Einzelhandel in Allmendingen“ für die Gesamtgemeinde erstellt.
Hierin werden im Wesentlichen zwei Handlungsbereiche zur Sicherung der Versorgungsstruktur empfohlen:

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte
- Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im Lebensmittelbereich durch die Ansiedlung/Verlagerung eines Marktes am Ergänzungsstandort „Marienstraße“.

Nur mit der aktiven Verfolgung beider Handlungsbereiche erscheint die Sicherung der Versorgungsstruktur in Allmendingen langfristig gesichert.

Mit dem Konzept „Einzelhandel in Allmendingen“ liegt eine tragfähige Konzeption zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung vor. Neben Zielen zur Sicherung der Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte wird der Bedarf eines Ergänzungsstandortes „Marienstraße“ funktional und städtebaulich begründet.

Der Gemeinderat von Allmendingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2011 dem Konzept einstimmig zugestimmt.

Für den Standort „Marienstraße“ bestehen konkrete Ansiedlungswünsche eines Investors, der einen Verlagerungsstandort für den bestehenden Rewe-Markt in der Ehinger Straße sucht. Der jetzige Standort bietet ein nur begrenztes Flächenangebot, das für den Markt keine betriebswirtschaftliche Perspektive darstellt. Des Weiteren sind an den Baulichkeiten dringend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die vom Eigentümer mittelfristig nicht durchgeführt werden. Das Erscheinungsbild entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Warenpräsentation und stellt den Betreiber vor die Entscheidung der Betriebsaufgabe, die weitreichende negative Folgen für die Versorgungssituation in Allmendingen hätte.

Voraussetzung für die Ansiedlung am Ergänzungsstandort Marienstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort Marienstraße“ soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes/Vollsortimenter am Standort Marienstraße ermöglicht werden. Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.
Der Gemeinderat von Allmendingen hat in seiner Sitzung vom 10.02.2011 hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst.

3. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am heutigen südlichen Ortsrand von Allmendingen an der Marienstraße, einer West-Ost-Verbindung zwischen dem Allmendinger Klein- und Großdorf. Im Osten wird das Gebiet durch die momentan im Bau befindliche Riedäckerstraße und dem Schulzentrum begrenzt. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Weiteren die bestehende Wohnbebauung an. Nördlich der Marienstraße erstreckt sich die Ortslage Allmendingens. Im Süden folgen landwirtschaftliche Flächen.

Das Gesamtgebiet hat eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die Fläche ist heute landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 08.06.2011 dargestellt ist. Im Geltungsbereich liegen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 723 und 733.

3.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben, bei einer Höhe von ca. 515 - 516 m.ü.N.N. Zur Marienstraße und Riedäckerstraße, die etwas höher liegen, bestehen geringe Höhenunterschiede, die über Böschungen ausgeglichen sind.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Da es sich um die Bebauungsplanaufstellung für ein konkretes Vorhaben handelt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Fa. Kutter GmbH & Co. KG hat für das Vorhaben die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt. Das Verfahren enthält gegenüber dem sonstigen Bebauungsplanverfahren zwei weitere Elemente, die auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestimmt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Er kann über das Planwerk eines sonstigen Bebauungsplanes hinausgehende Planaussagen (Projektplan, Erschließungsplan) enthalten.
Der Vorhabenträger muss sich zudem gemäß § 12 Abs. 1 Satz1 zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planung- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Durchführungsvertrag sowie weitere und konkretisierende Planungen zum Projekt und zur Erschließung werden mit Verfahrensfortschritt erstellt.

5. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Region Donau-Iller (1987), 1. Teilfortschreibung (2001), wird die Gemeinde Allmendingen mit ihren Teilorten als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen, mit der nachrichtlichen Darstellung als Räume mit Strukturschwäche sowie der Kernort Allmendingen als Kleinzentrum festgelegt.

Die Teilfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller 2004, Großflächiger Einzelhandel –Entwurf– trifft u.a. folgende Aussagen:

> Die flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und durch den Handel belebte Innenstädte sind wesentliche Ziele der Entwicklungsplanung der Region Donau-Iller. [...]
> Als Ziele für die raumordnerisch verträgliche Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels wird definiert:
>
> Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen i.d.R. nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
> – es sich um Betreibe des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte, Lebensmittel-Discounter) handelt und

– dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und
– die Nahversorgungsfunktion benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte hat der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Standortkommune zu entsprechen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2015)

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist das Plangebiet überwiegend als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

5.3 Überschwemmungsgebiet Schmiech

Die Abgrenzung des rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet Schmiech nach RVO vom 01.08.2002 berührt das Plangebiet nicht.
Das Plangebiet wird jedoch teilweise von der fachtechnischen Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet erfasst. Die Gemeinde hat bereits Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, beispielsweise mit der Gewässerrenaturierung entlang der Schmiech am gegenüberliegenden Baugebiet (Bei der Kleindorfer Kirche).
Die potenzielle Gefahrensituation kann zudem durch bereits festgestellte Maßnahmen der Gemeinde (Wasserteiler Schmiech) weiter vermindert werden. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Rahmen einer geplanten Hochwasserschutzgemeinschaft Schelklingen-Allmendingen-Ehingen geplant.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1 Entwicklungsperspektive des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Allmendingen ist aufgrund ihrer naturräumlichen und topografischen Lage (Überschwemmungsgebiete der Schmiech im Norden, Zementwerk und Abbaugebiete Firma Schwenk im Osten, topografische und landschaftsökologische Restriktionen im Westen) in ihren Entwicklungsspielräumen sowohl bei Wohnbau- wie auch bei Gewerbeflächen stark eingeschränkt.
Aufgrund dieser Restriktionen innerhalb der übrigen Entwicklungsrichtungen der Gemeinde wurde die Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan nach Süden ausgewiesen, die einerseits an die vorhandene Infrastruktur (Grund-, Haupt- und Werkrealschule) auf kurzen Wege angrenzt und andererseits einen langfristig definitiven Siedlungsabschluss durch Verbindung zu dem im Südwesten angrenzenden Siedlungssplitter im Bereich Bergstraße herstellt.

Die Flächenausweisung führt damit zur Abrundung des Siedlungskörpers im Süden Allmendingens.

6.2 Rahmenplanung Süd

Der bauliche Bestand sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmen die engeren Randbedingungen am bestehenden Südrand Allmendingens. Die Entwicklungsschiene des Gewerbegebiets Riedäcker und die Siedlungsstruktur in westlicher Hanglage greifen spangenartig um den noch unbebauten Bereich, der als „Allmendingen-Süd“ entwickelt werden wird.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes eine langfristige Entwicklung der Siedlungsstruktur nach Süden.

Zusammen mit der städtebaulichen Entwicklung erfolgt mittels eines Brückenbauwerks über die Bahntrasse ein Neuanschluss der Gemeinde an das übergeordnete Verkehrsnetz. Der Neuanschluss wird derzeit mit Hilfe von Fördermitteln realisiert.

Durch den Neuanschluss und das mittelfristige Siedlungswachstum südlich des Schul- und Sportstandortes an der Marienstraße werden sich die städtebauliche Situation und die Erschließung im Süden Allmendingens grundlegend verändern.

Das Gebiet zur Entwicklung „Allmendingen-Süd“ erstreckt sich von der Marienstraße zwischen Bahntrasse und Großer Schmiech nach Süden zur Landschaft. Der Schul- und Sportstandort südlich der Marienstraße erstreckt sich bereits zwischen den landwirtschaftlichen Flächen.

Mit der Rahmenplanung-Süd gelingt nun eine Verbesserung der räumlichen Anbindung der heute voneinander abgesetzten Siedlungsbereiche von Groß- und Kleindorf durch eine logische Siedlungsergänzung. Damit dies nicht nur eine siedlungsstrukturelle Ergänzung bleibt, sondern funktional eine Ergänzung für den Gesamtort wird und diese eine verbindende Wirkung entfalten kann, wurde bereits während der Rahmenplanung der Bereich südlich der Marienstraße als Standort für einen Lebensmittelmarkt untersucht.

7. Einzelhandelsstandort

Im Nahversorgungskonzept „Einzelhandel in Allmendingen“ ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort „Marienstraße“ für den Lebensmitteleinzelhandel funktional und städtebaulich begründet.

Der Standort südlich der Marienstraße befindet sich in heutiger Siedlungsrandlage, kann jedoch aufgrund der Lage zu den Wohngebieten bereits heute Nahversorgungsfunktion übernehmen. Mit der Siedlungsentwicklung „Allmendingen-Süd“ wird der Standort einen integrierten Standort in zentraler Lage zu den bestehenden und neuen, angrenzenden Wohngebieten darstellen und gewährleistet damit die Versorgungsqualität.

Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist aufgrund der Nähe zur Sammelstraße (Marienstraße) sowie der Anbindung über die Riedäckerstraße (Neuanbindung Allmendingen-Süd) an die übergeordnete Straße als insgesamt gut zu bewerten.
Der Standort ist an den Ortslinienverkehr des ÖPNV gut angebunden. Die Haltestelle „Schule“ ist mit ca. 75 m Entfernung in direkter Umgebung zum Einzelhandelsstandort.
Die Buslinie verkehrt in der Regel am Tag stündlich und fährt die Haltestelle „Schule“ hierbei 2x an: dabei gibt es innerhalb Allmendingens einen Ringverkehr, der mit 6 Haltepunkten und einer Fahrtzeit von 7 min. die gesamte Ortslage weitgehend abdeckt. Des Weiteren besteht mit der Linie die Anbindung nach Ehingen (Rosenstraße) oder die Umsteigemöglichkeit zur Bahnanbindung.
Eine fußläufige Erreichbarkeit ist aufgrund der geringen Distanz von der Ortsmitte / Hauptstraße (ca. 650 m) und den angrenzenden Wohngebieten prinzipiell gegeben.
Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Gemeinde Allmendingen bemüht, das innerörtliche Fußwegenetz weiter aufzubauen und historische Wegeverbindungen wieder zu aktivieren. Als bereits umgesetztes Beispiel sind die fußläufigen Verbindungswege entlang der Großen Schmiech zu nennen.

8. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten für das Vorhaben erstellt. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Bebauungen eingehalten werden. Voraussetzung ist kein Anlieferungsverkehr und keine Nutzung des Parkplatzes in der Nacht.

Da eine Betriebseinschränkung (Öffnungszeiten, Anlieferungszeiten) im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, hat diese im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung zu erfolgen.
Das Gutachten wird Anlage des Bebauungsplanes und dient als Grundlage für die Genehmigungsbehörde.

9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes/Vollsortimenter geschaffen. Es erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Einkaufszentren/großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO.
Um eine gemeindeverträgliche Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten und den raumordnerischen Belangen gerecht zu werden, erfolgt

- eine Sortimentseinschränkung beziehungsweise die Festsetzung der bestimmten Art von Einzelhandelsbetrieben auf den Lebensmitteleinzelhandel (Nahrungs- und Genussmittel),
- Begrenzung der Geschossfläche auf 2.500 m^2,
- Begrenzung auf einen Handelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m^2,
- Begrenzung der Randsortimente auf maximal 15 % der Verkaufsfläche.

Zur Sicherstellung der raumordnerischen Zielsetzungen ist die vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt; aufgrund der absehbar nicht zur Teilung anstehenden Grundstückssituation ist ein Windhundprinzip im Sinne der Rechtssprechung des BVerwG nicht zu befürchten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wir über eine maximale Grundflächenzahl GRZ, eine maximale Geschossflächenzahl, die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen ermöglichen die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Ausnutzung und insbesondere einer Einfügung der Höhenentwicklung gegenüber der Nachbarschaft.
Die Mindesthöhe der Höhenlage durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH ist an der hochwasserfreien Marienstraße orientiert.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage

Zur Sicherung der gewerblichen Anlage wird die Längenbeschränkung der offenen Bauweise aufgehoben. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen räumlich ordnend auf den südwestlichen Grundstücksteil festgelegt. Der Baukörper soll sich nach Norden zur Marienstraße orientieren.

9.4 Einfahrtbereich

Eine Zu- und Abfahrt ist nur von der Marienstraße aus möglich. Der Einfahrtbereich ist mit ausreichendem Abstand zum Kreisverkehr festgesetzt, dass keine Konflikte im Verkehrsablauf zu erwarten sind.
Eine Zu- und Abfahrt von der anbaufreien Riedäckerstraße ist ausgeschlossen.

9.5 Private Grünflächen, Pflanzgebote

Die geplanten Gebietseingrünungen sind auf privaten Grünflächen festgesetzt und werden durch Pflanzgebote gewährleistet. Es handelt sich um Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Gebietsausweisung, die vom Vorhabensträger umzusetzen sind. Als Bebauungsplanfestsetzungen einer Satzung in Verbindung mit den festgesetzten Monitoringmaßnahmen ist die Umsetzung ausreichend gesichert.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der ökologischen Verbesserung durch ihre Aufwertungswirkung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Kli-

ma/Luft. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und Eingrünung gegenüber den Straßenräumen und der Landschaft und damit dem Schutzgut Stadt-/ Landschaftsbild.

9.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch/ Erholung.

9.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmendingen herangezogen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Ökokonto der Gemeinde entsprechend aktualisiert.

9.8 Herstellen von Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen werden Festsetzungen im Sinne von Duldungspflichten auf privaten Grundstücken zur Herstellung der Straßenkörper bzw. von Elementen des Straßenunterbaus getroffen.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeit innerhalb des Plangebietes und damit ortsgestalterischen Zielsetzungen und umweltschützenden Belangen.
Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in der Fernwirkung, werden glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben für Fassaden ausgeschlossen. Dachaufbauten sind auf technisch notwendige Anlagen begrenzt. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind deshalb der Dachneigung anzupassen und dürfen daher nicht aufgeständert werden.

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Nebenanlagen, die für den Lebensmittelmarkt zu erwarten sind, gestalterisch dem Hauptgebäude zuzuordnen. Aufgrund der zukünftig integrierten Lage mit dem Entstehen eines neuen Wohngebietes im Süden dürfen keine gestalterisch unverträglichen Rückseiten entstehen.

10.2 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, bei einer für die Betriebe/Unternehmen adäquaten Werbemöglichkeit die Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds zu gewährleisten.
Die Festsetzung berücksichtigt die unternehmerischen Anforderungen.

10.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Zur Sicherung der Funktion der privaten Freiflächen als gliedernde, grünordnerische Elemente für das Vorhabens mit einer stadt- und landschaftsökologischen Funktion, werden Festsetzungen zur Unterlassung von Versiegelungen und Teilversiegelungen sowie zur Vermeidung einer Belegung dieser Flächen mit Nutzungen außerhalb der Grünordnung getroffen.

Um Abwasseranlagen zu entlasten und aufgrund der Lage Überschwemmungsgefahren zu mindern sind Versickerungsflächen auf dem Grundstück vorzuhalten. Das Entwässerungskonzept ist bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.

aufgestellt:
Stuttgart, den 15.03.2011
letztmalig geändert: 22.07.2011
Wick+Partner