GEMEINDE ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

ZUSAMMENFASSSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) 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 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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.

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.

Der Gemeinderat von Allmendingen hat in seiner Sitzung vom 10.02.2011 hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Flächennutzungsplanänderung
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Bebauungsplanaufstellung. Die FNP-Aussagen werden in der räumlichen Flächenausweisung den Planungsabsichten angepasst. Das im derzeit gültigen FNP dargestellte Mischgebiet wird in ein Sondergebiet umgewidmet. Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen keine Bedenken der zukünftigen Ausweisung entgegen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Scoping

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Gelegenheit wahrgenommen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2.2 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs- / Ausgleichs Bilanz nach §§ 2 (4) u. 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag im Sinne des § 44 BNatSchG zur artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Zudem wurden die Geräuschimmissionen anhand eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Ein Baugrundgutachten wurde ebenso erstellt.
Das Plangebiet wird teilweise von der fachtechnischen Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet erfasst. Die potenzielle Gefahrensituation kann durch bereits festgestellte Maßnahmen der Gemeinde (Wasserteiler Schmiech) weiter vermindert werden. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Rahmen einer geplanten Hochwasserschutzgemeinschaft Schelklingen-Allmendingen-Ehingen geplant.

2.3 Ergebnisse der Umweltprüfung

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser und Klima liegen durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.
Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Biotope und Landschaftsbild/Erholung sind nicht erheblich.
Der verbliebene Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmendingen schutzgutübergreifend kompensiert.

Europäischer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Für in Anhang IV Buchstabe a und b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und Pflanzenarten treten durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ein.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Vorentwurfsplanung

Zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes gingen insgesamt 12 Anregungen und Stellungnahmen ein. Von diesen sind hervorzuheben:
Der Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbandes Donau-Iller wurde gefolgt. Die Verkaufsfläche wurde in den textlichen Festsetzungen auf 1.600 m2 begrenzt.

Die Anregungen des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis betrafen überwiegend Konkretisierungen von Formulierungen der Festsetzungen, denen im Wesentlichen gefolgt wurde.
Beibehalten wurde jedoch die Festsetzung der Geschossfläche als absolute Größe als Maß der baulichen Nutzung. Ein Bezug auf die Grundstücksfläche ist nicht herzustellen.
Ebenso wurde die Dachneigung beibehalten, da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt und das Vorhaben und damit die Dachneigung bereits bekannt waren.
Bezüglich der Pflanzabstände wurde das Nachbarrecht nicht ausdrücklich textlich aufgehoben, da nach § 27 des Nachbarrechts die Festsetzungen des B-Planes bereits Vorrang genießen.

Die dargestellte fußläufige Erschließung des Geländes im Bereich des Kreisverkehrs wurde als ausreichend erachtet, es erfolgte jedoch eine Ergänzung eines Fußweges an der Marienstraße in der Achse des Haupteinganges.

Verkehrliche Anordnungen zur Markierung der Ein- und Ausfahrten können nicht in einen B-Plan aufgenommen werden.

Seitens der Gesamtlehrerkonferenz der Grund- und Hauptschule / Werkrealschule wurde auf mögliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben hinsichtlich der Ernährung, der Schulmensa, der Aufsichtspflicht und des steigenden Verkehrsaufkommens hingewiesen. Das zuständige Schulamt sieht jedoch keine Bedenken.

Seitens der Bürgerschaft wurde auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte hingewiesen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass durch folgende Maßnahmen die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden können:

- Nachts: Kein Anlieferverkehr und keine Nutzung des REWE–Parkplatzes
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke

3.2 Entwurfsplanung

Zur Entwurfsplanung des Bebauungsplanes gingen insgesamt 8 Anregungen und Stellungnahmen ein. Von diesen sind hervorzuheben:

Die Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen, in die Festsetzungen die Zulässigkeit nur eines Handelsbetriebs aufzunehmen, wurde gefolgt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Alb-Donau-Kreis wurde eine höhere Dichte der Gehölzpflanzungen in der Pflanzgebots 2 Fläche angeregt. In der Pfg2 kommen jedoch auch Retentionsmulden zu liegen. Nach den Anforderungen der Unteren Wasserbehörde, welche sich im Zuge des Bauantrags ergaben, ist eine Bepflanzung von Retentionsmulden mit Sträuchern nicht möglich.
Die geringe Gehölzdichte in der Pfg1 und Pfg2 Fläche wurde in der Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichs berücksichtigt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1 Standortalternativen

<u>Entwicklungsperspektive des Flächennutzungsplanes</u>
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.

<u>Rahmenplanung Süd</u>
Die Gemeinde beabsichtigt mit der Realisierung 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.

Mit der Rahmenplanung-Süd gelingt 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.

Einzelhandelsstandort

Im Nahversorgungskonzept „Einzelhandel in Allmendingen“ ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort „Marienstraße“ für den Lebensmitteleinzelhandel funktional und städtebaulich begründet. In der Abwägung gegenüber weiteren untersuchten Standorten in der Ortsmitte und am südlichen Siedlungsrand besitzt der Standort Marienstraße wesentliche Vorteile.

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.

4.2 Planungsalternativen

Im Planungsprozess wurden in enger Abstimmung mit der Hochbauplanung intensiv verschiedene Alternativen bezüglich der Stellung, Länge und Höhenlage des Gebäudes sowie der Geländeanpassung untersucht. Die Ergebnisse flossen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 (5) BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§1 (7) BauGB) gerecht wird, weiter untersucht und angepasst.

aufgestellt:
Stuttgart, den 27.07.2011
Wick+Partner