Landkreis Esslingen
Gemeinde Reichenbach an der Fils
Gemarkung Reichenbach an der Fils

Begründung *ENTWURF*

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ulmer Straße / Hauffstraße – 1. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

gefertigt:

Nürtingen, 06.09.2016

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter
Bürgermeister

Planverfasser:

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand ... 3
1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3
2. Ziele der Planung ... 3
3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse ... 3
3.1 Regionalplan ... 3
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse: ... 4
4. Beschreibung des Plangebietes ... 5
5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ... 5
B Planinhalt ... 6
1. Planbereiche ... 6
2. Plankonzept ... 7
3. Begründung der Festsetzungen ... 9
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 9
3.2 Örtliche Bauvorschriften ... 13
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 14
4.1 Verkehrserschließung ... 14
4.2 Ver- und Entsorgung ... 15
4.3 Baugrund ... 16
C Umweltbelange ... 16
1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ... 16
2. Artenschutz ... 18
D Maßnahmen zur Verwirklichung ... 19
1. Kostentragung ... 19
2. Bodenordnende Maßnahmen ... 19

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Firma LIDL betreibt derzeit eine Filiale auf dem Grundstück Ulmer Straße 41. Die bestehende Filiale soll auf das Flurstück Nr. 2210 und 2211, ebenfalls in der Ulmer Straße, ca. 150m westlich des bestehenden Standortes Richtung Ortsmitte verlagert werden.

Der bestehende Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstraße“ lässt Lebensmitteleinzelhandel nur in bestimmten Bereichen im Zusammenhang mit bestehenden Betrieben zu. Das Grundstück der bestehenden LIDL-Filiale ist abgedeckt, nicht jedoch der Bereich der geplanten Verlagerung.

Die Gemeinde ist bestrebt die derzeitige Situation der Lebensmittelversorgung im Grundsatz zu erhalten und möglichst zu verbessern und somit die Grundversorgung weiterhin zu sichern. Die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes wird befürwortet.

Daher muss der bestehende Bebauungsplan im Bereich der bestehenden LIDL-Filiale und im Bereich der geplanten Verlagerung geändert werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Lebensmittelstandortes. Am bisherigen Standort soll künftig kein Lebensmitteleinzelhandel mehr zulässig sein. Jedoch soll aufgrund der bestehenden Festsetzung eine verträgliche Nachnutzung mit solchen Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden, welche die Versorgungsfunktion des Ortszentrums nicht beeinträchtigen.

3. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Reichenbach ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit an der Entwicklungsachse des Filstal ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Hauptort Reichenbach ist als Ortslage des Siedlungs- und Versorgungskern ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

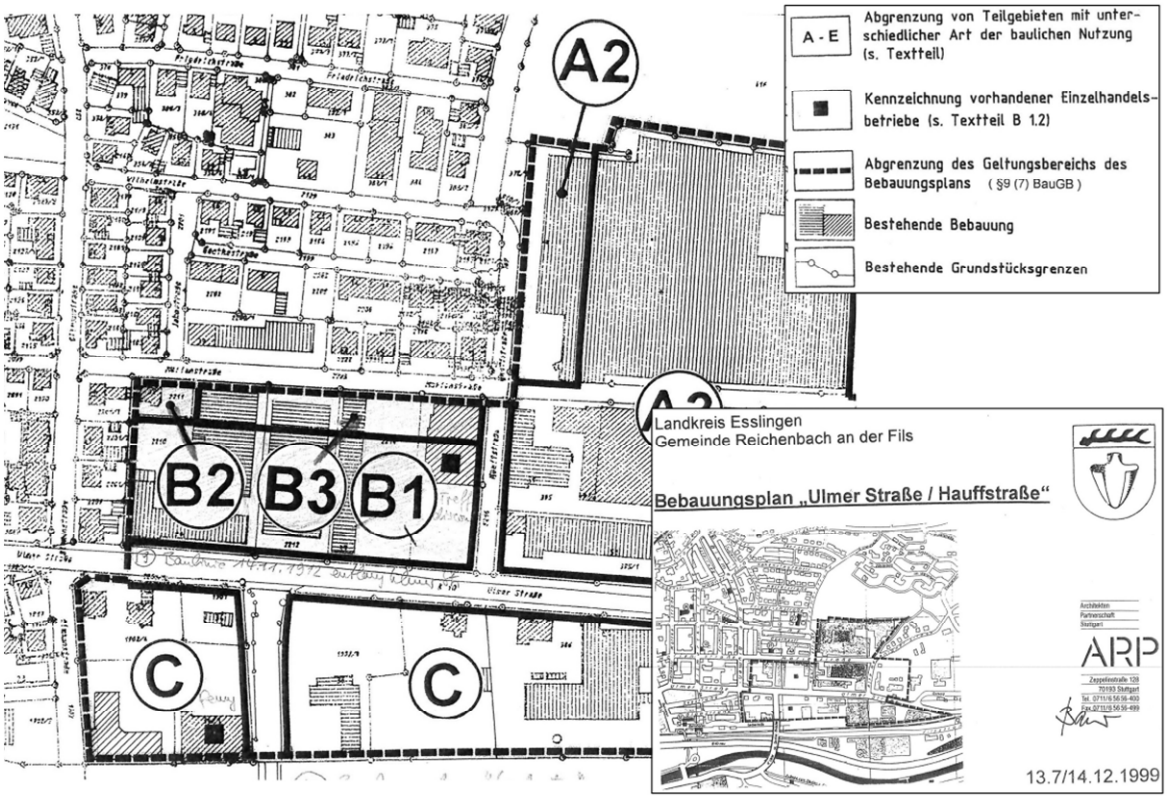
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach den bisherigen Planungsüberlegungen soll im Bereich des neuen Lebensmittelstandortes ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den Bereich des bisherigen Standortes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der Planbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Ulmer Straße / Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan der die Art der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regelt.

Darüber hinaus liegt ein Baulinienplan aus dem Jahr 1912 vor.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Ulmer Straße / Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 (unmaßstäblich)

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Reichenbach im Quartier zwischen der Ulmer Straße, der Marienstraße, der Blumenstraße und der Hauffstraße.

Der Planbereich umfasst das Grundstück Ulmer Straße 29 und Marienstraße 36 mit den Flurstücken Nr. 2210 und 2211, das ehemalige Betriebsgelände der Firma Blessing, sowie einen ca. 1,5m breiten Streifen des Flurstück Nr. 2212. Außerdem ist das Grundstück Ulmer Straße 41 der bisherigen LIDL-Filiale einbezogen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme zur Nachnutzung einer Gewerbebrache und zur Regelung der künftigen Nutzung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes in Innenbereich von Reichenbach. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 1,0 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

B Planinhalt

1. Planbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei getrennte Planbereiche. Damit wird die Verlagerung des Lebensmittelstandortes vom Grundstück Ulmer Straße 41 der bisherigen LIDL-Filiale und auf die derzeit brachliegenden Flurstücke Nr. 2210 und 2211 planungsrechtlich umgesetzt.

Östlicher Planbereich GE:

Im Grundsatz gilt für diesen Planbereich weiterhin der Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 mit zwei Teilgebieten B1 und B3, wobei B1 als uneingeschränktes und B3 als immissionsschutzrechtlich eingeschränktes Gewerbegebiet gilt. Durch die vorliegende Planung wird lediglich gesichert, dass künftig kein Lebensmitteleinzelhandel möglich ist und damit die Verlagerung des LIDL-Marktes gewährleistet ist.

Aufgrund des Bestandsschutzes und der Kennzeichnung als vorhandener Einzelhandelsbetrieb im bisherigen Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 soll aber weiterhin Einzelhandel möglich sein. Zur Ermittlung welche Einzelhandelsnutzungen neben den im bisherigen Bebauungsplan aufgeführten Sortimenten aus heutiger Sicht auch verträglich sind, wurde durch GMA eine „Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung einer Handelsimmobilie in Reichenbach a.d. Fils, Ulmer Straße 41“ erstellt. Diese untersucht verschiedene Nutzungen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit bestehenden Nutzungen in Reichenbach und den angrenzenden Gemeinden, sowie der Prüfkriterien des Kongruenzgebot und des Beeinträchtigungsverbot. Die Festsetzung der zusätzlichen Sortimente folgt dem Gutachten vom März 2015.

Der Eigentümer des betreffenden Grundstücks hat sich bereit erklärt auf den Bestandsschutz für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu verzichten, sofern die gutachterlich als verträglich ermittelten Sortimente als Nachnutzung für die LIDL-Filiale planungsrechtlich möglich sind.

Der bisherige Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 trifft für den Planbereich GE bislang neben der Regelung der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen. Zur Sicherung der Verlagerung des LIDL-Marktes sind auch keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Daher ist dieser Planbereich weiterhin als einfacher Bebauungsplan zu sehen.

Die weiteren Kapitel der Begründung betreffen daher lediglich den Bereich SO, den Standort des neuen LIDL-Marktes.

2. Plankonzept

Dem Bebauungsplan im Bereich SO liegt das Plankonzept für die künftige LIDL-Filiale des Ingenieurbüros für Bauwesen, Dipl.-Ing. (FH) Christoph Müller, Riederich zugrunde.

Auszug aus der Vorhabensbeschreibung (Quelle: Auswirkungsanalyse Verlagerung LIDL-Lebensmitteldiscounter, GMA 13.07.2016)

Bei dem Planobjekt in Reichenbach a. d. Fils handelt es sich um eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl. Hierbei soll der Markt vom Standort Ulmer Straße 41 mit rd. 800 m2 VK rd. 150 m weiter westlich an den Standort Ulmer Straße 29 - 31 auf künftig ca. 1.481 m2 VK (davon ca. 56 m2 Eingangsbereich) erweitert werden.

Die Vergrößerung des Marktes geht mit der Einführung eines neuen, bundesweit angestrebten Immobilienkonzepts der Fa. Lidl (Typ 14) einher. Besonderheiten dieses neuen Typs sind:

- *Zweigeschossige, ökologische Bauweise mit Verkaufs- und Lagerflächen im Erdgeschoss sowie Neben-, Büro-, Sozial- und Umkleideräumen im Obergeschoss*
- *komplett verglaste Vorderfront des Gebäudes*
- *sehr großer Eingangsbereich, einschließlich Pfandannahme und Kundentoiletten*
- *breitere Verkaufsgänge und komfortable Regalhöhen*
- *Verlagerung von bisherigen Regalen über den Tiefkühltruhen auf zusätzliche niedrige Regale im Verkaufsraum*
- *großzügiger Verkaufsraum mit freundlicher, heller Einkaufsatmosphäre*
- *umfangreiche Backstation mit großzügigem Self-Service-Bereich.*

Insgesamt soll der neue Immobilientyp v. a. der Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Damit wird die Kundenfreundlichkeit des Marktes erhöht, sodass ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht. So wächst beispielsweise die durchschnittliche Gangbreite innerhalb des Marktes von rd. 2,0 Meter auf rd. 2,5 — 3,0 Meter an. Auch der Eingangsbereich fällt im Vergleich zur Bestandsfiliale von rd. 15 m2 auf rd. 56 m2 deutlich größer aus. Diese Zielsetzung verfolgen im Übrigen derzeit alle führenden Lebensmittelketten in Deutschland.

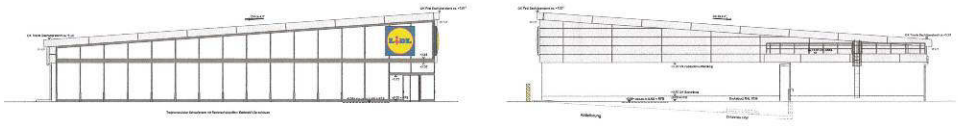
Hinzu kommen bei Lidl der Wunsch nach einer optimierten Warenpräsentation und -logistik (um durch eine fast durchgängig sortenreine Palettierung im Verkaufsraum Kostensenkungen zu erzielen) sowie eine Senkung von Heizkosten durch ökologische Bauweise. Die Bestückungsmöglichkeit des Verkaufsraums mit Hubwagen und Paletten führt zu einer Reduzierung der Lieferintervalle und vereinfacht die Arbeitsabläufe für das Personal erheblich (durch Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale). Letztlich bedeutet die Vergrößerung des Verkaufsraums auch eine Umwandlung von Lagerflächen in Verkaufsflächen.

Die Anordnung des Gebäudes erfolgt an der Westseite des Grundstücks, so dass eine Abschirmung des Parkplatzes gegenüber der angrenzenden Bebauung in der Blumenstraße, westlich des Planbereiches entsteht. Insgesamt ist für das Vorhaben mit Gebäude und Stellplätzen in der vorliegenden Form eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks unter Teileinbeziehung des östlichen Grundstücks zur Erstellung von Stellplätzen erforderlich.

Der Vorabzug der Planung vom Mai/Juni 2016 ist nachfolgend dargestellt.

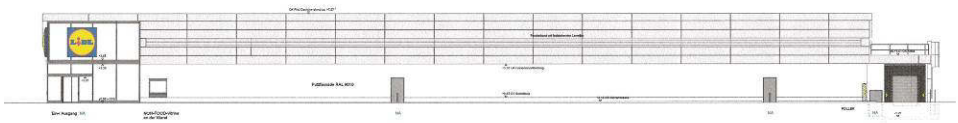


Lageplan mit Außenanlagen vom 27.06.2016 (unmaßstäblich)

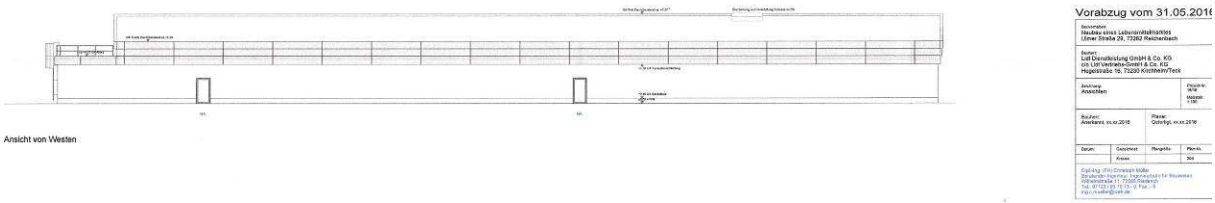


Ansicht von Süden

Ansicht von Norden

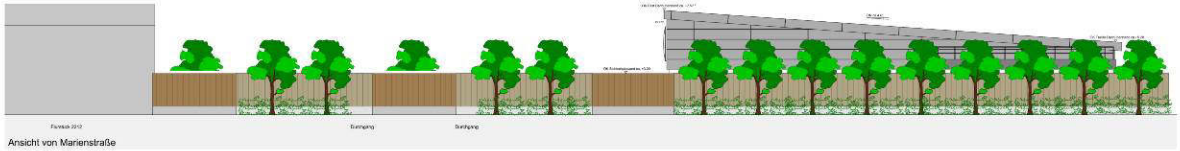


Ansicht von Osten



Ansicht von Westen

Gebäudeansichten vom 31.05.2016 (unmaßstäblich)



Ansicht von Marienstraße

Nordansicht, Ansicht von der Marienstraße vom 37.06.2016 (unmaßstäblich)

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich gemäß §11 Abs.3 BauGB um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Hierfür ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Zur Prüfung der Auswirkung des Vorhabens wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Reichenbach a.d. Fils“ vom 13.07.2016, durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- *Konzentrationsgebot:*
  Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden im Kleinzentrum Reichenbach a. d. Fils erfüllt. Das Vorhaben ist eindeutig als Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung einzuordnen, übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde und den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums und löst keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung aus.

- *Integrationsgebot:*
  Das Integrationsgebot wird daher durch das Vorhaben eingehalten. Der vorgesehene Standort für den verlagerten und erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounter befindet sich am östlichen Rand des Ortskernes von Reichenbach a. d. Fils. Im Standortumfeld sind bereits die sonstigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter Edeka in der Nähe des Bahnhofs und Penny direkt gegenüber dem Standort vorhanden. Sowohl in Richtung Norden als auch Westen schließen bis direkt an den Planstandort heran Wohngebiete an. Die Haupteinkaufslage des Ortskerns ist in ca. 250 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Ein ÖPNV-Anschluss ist mit einer Haltestelle im direkten Standortumfeld vorhanden. Im Vergleich zum bisherigen Standort von Lidl wird sich durch die Verlagerung des Marktes um ca. 150 m weiter in Richtung Ortskern eine deutliche Verbesserung der Standortlage ergeben. So rückt der Markt deutlich näher an den Ortskern und die sonstigen Lebensmittelanbieter in Reichenbach a. d. Fils heran. Perspektivisch könnte so in räumlicher Nähe zueinander ein gemeinsamer Versorgungsschwerpunkt im Lebensmittelbereich für die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils realisiert werden. Zusammenfassend ist der Standort demnach als integrierter Versorgungsstandort mit hoher Bedeutung für die Nahversorgung in der Gemeinde Reichenbach a. d. Fils zu bewerten.

- *Kongruenzgebot:*
  Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Reichenbach a. d. Fils sowie das südlich gelegene Hochdorf. Bedingt durch die kürzlich erfolgte (Ansiedlung Netto, Lichtenwald) und bevorstehende (Eröffnung Edeka, Baltnnannsweiler) Veränderung der Wettbewerbssituation in den beiden nördlich im Schurwald gelegenen Gemeinden ist auch angesichts der abgesetzten Lage der beiden Gemeinden in Verbindung mit der topografischen Situation davon auszugehen, dass die Einkaufsverflechtungen mit Reichenbach im Lebensmittelbereich

deutlich abnehmen werden. Vor diesem Hintergrund werden die dem Verflechtungsbereich von Reichenbach zugeordneten Kommunen nicht dem regelmäßigen Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmitteldiscounters zugeordnet, jedoch im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass rd. 73 - 74 % der Gesamtumsatzleistung aus Reichenbach a. d. Fils selbst stammen. Aus Hochdorf werden rund 13 - 14 % der Umsatzleistung an den Standort zufließen. Der Umsatzanteil mit Streukunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist auf rd. 14 % zu taxieren, wobei hiervon ein Großteil aus Baltmannsweiler und Lichtenwald stammen werden. Die Ermittlungen zur Umsatzherkunft unterstreichen die Nahversorgungsbedeutung des Lidl-Standortes für Reichenbach und den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht unterschritten.

- *Beeinträchtigungsverbot:*
  Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. So bewegen sich die ausgelösten Umsatzumlenkungen mit max. 6 - 7 % in Reichenbach a. d. Fils auf einem noch unkritischen Niveau. In den Umlandkommunen werden mit max. 3 - 4 % Umsatzverlust noch niedrigere Werte erwartet. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen / Ortskernen im Untersuchungsraum sind ebenfalls nur geringe Rückwirkungen zu erwarten. Der im Einzelhandelserlass genannte kritische Schwellenwert von 10 %-Umsatzumverteilung wird bei Weitem nicht erreicht. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind allenfalls geringe Umsatzumlenkungen zu erwarten, so dass in einer Zusammenschau keine schädlichen städtebauliche Auswirkungen sowohl in Reichenbach a. d. Fils als auch im weiteren Umland zu erwarten sind.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und den ergänzenden textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Zielsetzung sowohl die rechtlichen als auch planerischen Voraussetzungen zur Erstellung eines Lebensmitteldiscountmarktes geschaffen.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandel dient der Grundversorgung der Einwohner Reichenbach. Die Grundversorgung ist in PS 2.4.3.2.2 Ziff. 4 (Z) Regionalplan Stuttgart definiert. Das Sortiment darf nur Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfassen. Sonstige Waren wie z.B. Aktionswaren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden. Entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe wird die Beschränkung der Nebensortimente aufgenommen. Das Gutachten sieht im Nonfood-Bereich hinsichtlich der Umsatzumlenkungen keine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,4 unter der Obergrenze für Baugebiete in sonstigen Sondergebieten gemäß BauNVO, ermöglicht aber die Erstellung eines Lebensmittelmarktes mit der vorgesehenen Verkaufsfläche incl. aller notwendigen Nebenräume. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,93 ermöglicht entsprechend dem Plankonzept die Schaffung der notwendigen Stellplätze incl. deren Zufahrten. Der Wert von 0,93 erlaubt nahezu eine

Vollversiegelung des Grundstückes. Aufgrund dessen werden zwingend Festsetzungen notwendig, welche die Bodenversiegelung minimieren bzw. teilweise kompensieren. Hierzu zählen insbesondere die Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze.

Die Festsetzung der Traufhöhe für ein Pultdachgebäude entspricht etwa den Traufhöhen der westlich angrenzenden Bebauung. Insbesondere durch die Festsetzung zur Anordnung der Traufe an der Westseite des Baufensters wird damit ein bestmöglicher Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen. Die mögliche Firsthöhe liegt ca. 1,8m unterhalb der Gebäudehöhe des östlich angrenzenden Gewerbegebäudes Ulmer Straße 33.

Bei einer Gewerbebebauung entsprechend dem früheren Bestand müsste mit einer deutlich höheren Gebäudeentwicklung und mit einer wesentlich dichteren Bebauung gerechnet werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung wird eine Bezugshöhe in Meter über NN festgesetzt. Die Festsetzung der Bezugshöhe berücksichtigt die Lage des geplanten Gebäudes im ausgewiesenen HQextrem-Bereich. Die Bezugshöhe liegt ca. 0,1m über der zu erwartenden Überschwemmungshöhe im Bereich des Baufensters und ermöglicht somit ein hochwasserangepasstes Bauen. Bei Festlegung der Bezugshöhe ohne Berücksichtigung des HQextrem würde diese aus planerischer Sicht mit einer Höhe von 263,0 festgelegt. Damit wäre eine bestmögliche Einpassung an die äußeren Erschließungselemente gewährleistet. Insbesondere aufgrund dieses Sachverhaltes wird auf eine Bindung der künftigen EFH an die festgesetzte Bezugshöhe verzichtet, so dass der Bauherr in der Höhenlage des Gebäudes und der Außenanlagen flexibel ist. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe aus zu messen, so dass die maximale Höhenentwicklung des Gebäudes eindeutig bestimmt ist.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind in Form eines zweckmäßigen Baufensters für einen Lebensmittelmarkt festgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden auch Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Zugelassen werden können die im Plankonzept vorgesehene Überdachung für Einkaufswägen und Fahrräder im zentralen Parkierungsbereich sowie eine Einhausung für Müllbehälter im nördlichen Bereich.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich zugelassen sind offene Stellplätze und deren Zufahrten gemäß §12 BauNVO. Dem Lebensmittelmarkt soll damit die Erstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen ermöglicht werden. Die Stellplätze sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

Es ist vorgesehen einen Teil der notwendigen Stellplätze auf dem in den Planbereich teilweise einbezogenen Flurstück Nr. 2212 zu erstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Umsetzung hierzu eine entsprechende privatrechtliche Regelung bzw. der Ankauf dieser Flächen erforderlich ist. Bei einem Ankauf der Fläche wäre die Übernahme einer Baulast erforderlich, da die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen des Gebäudes Ulmer Straße 33 nicht mehr eingehalten wären.

3.1.4 Bauweise

Um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit seinen nutzungsspezifischen, innenräumlichen Zuordnungen und Abmessungen zu ermöglichen wird die Beschränkung

der Gebäudelänge aufgehoben.

Die westlich des Planbereiches bis an die Grundstücksgrenze errichteten Gebäude sind teilweise durch entsprechende Baulasten, die einen Anbau von Gebäuden von Seiten des Flurstück Nr. 2210 ermöglichen würden gesichert.

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

Die in Ziffer 1.8 des Textteils festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Wasserhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung zu sehen.

3.1.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern die Eingrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und ein Mindestmaß an Durchgrünung im Bereich der geplanten Stellplätze. Das flächige Pflanzgebot dient zur Reduzierung der optischen Wirkung der geplanten Lärm- und Sichtschutzwand.

3.1.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten von Kurz und Fischer vom 21.05.2015 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG plant den Neubau eines Lebensmittelmarktes in Reichenbach an der Fils auf dem derzeit unbebauten Flurstück Nr. 2210 zwischen der Marienstraße und der Ulmer Straße/L 1192 auf Höhe der Einmündung der Heinrich-Otto-Straße/K 1206 in die Ulmer Straße.

Im Umfeld des Grundstücks befindet sich sowohl Wohnbebauung in einem Mischgebiet sowie bestehendes Gewerbe und Wohnbebauung im Gewerbegebiet. Die Umgebungssituation sowie die Lage der Schallquellen sind in der Anlage 1 zu diesem Gutachten dargestellt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bauvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes an der umliegenden schützenswerten Bebauung ermittelt und aus schallimmissionstechnischer Sicht nach TA Lärm [1] bewertet wurden.

Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Emissionsansätze für die lärmrelevanten Vorgänge (siehe Abschnitt 4.1 und 4.2) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten I 1, I 2, I 6 und I 7 tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten.

Bei Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 6 dB kann nach Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm von einer detaillierten Untersuchung der Vorbelastung der weiteren im Untersuchungsraum vorhandenen Anlagen abgesehen werden.

An den Immissionsorten I 3 bis I 5 (Jahnstraße 1 und Marienstraße 31 bis 35/1) werden die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts nur um 3 dB bis 5

dB unterschritten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass an diesen Immissionsorten auch unter Berücksichtigung einer, durch nähergelegene Immissionsorte eingeschränkten Vorbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die entstehende Gesamtbelastung eingehalten werden (siehe Abschnitt 6).

Die gemäß TA Lärm [1] zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen:

Der immissionswirksame Summenschallleistungspegel der haustechnischen Anlagen im Außenbereich (Rückkühler sowie ggf. weitere Anlagen für Lüftungstechnik) darf im Tagzeitraum maximal L_{WA} = 74 dB(A) und im Nachtzeitraum maximal L_{WA} = 69 dB(A) betragen. Bei einer Tonhaltigkeit der Geräuschemissionen der Anlagen sind die tags/nachts zulässigen Summenschallleistungspegel um 6 dB zu reduzieren.

Weitergehend sind die Fahrwege der Stellplatzflächen asphaltiert auszuführen.

Die Einhaltung der Schallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der tatsächlichen Art und Anordnung der Anlagen nachzuweisen.

Das Gutachten stuft die angrenzende Bebauung in der Marienstraße als Mischgebiet ein. Da es sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens jedoch um Wohngebäude handelt, wurde unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung des Gebietes geprüft, ob ein weiterer Schallschutz erreicht werden kann. Dies ist durch die Erstellung einer 3m hohen Lärmschutzwand möglich. Diese ist lediglich im Bereich der geplanten Fußweganbindung an die Marienstraße, jedoch ohne Sichtverbindung unterbrochen. Der Gutachter hat hierzu am 06.07.2016 folgende ergänzende Stellungnahme abgegeben:

Aus schalltechnischer Sicht ist die Lage und Art der Lärmschutzwand bestmöglich gewählt worden. Für eine möglichst hohe Wirksamkeit sollte, wie bereits vorgesehen, der Personendurchgang abgewinkelt ohne direkte Sichtverbindung erfolgen. Wichtig ist, dass die Lärmschutzwand hochabsorbierend ausgeführt wird. Dies ist bei dem vorliegenden Produkt erfüllt. Allerdings ist grundlegend darauf hinzuweisen, dass trotz sehr hoher Lärmschutzwandhöhen die Wirkung in Bezug auf eine großflächige Schallquelle wie einen Parkplatz recht begrenzt ist. Für die maßgeblichen Obergeschosse der Wohnbebauung (Dachgeschosse) in der Marienstraße gehen wir bei einer drei Meter hohen Lärmschutzwand erfahrungsgemäß maximal von einer Minderungswirkung von 2 dB bis 3 dB aus.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sollen insbesondere die Blendwirkung durch die äußeren Oberflächen des Gebäudes minimieren.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und aufgrund des Effektes zur Regenwasserrückhaltung sind sämtliche Dachflächen extensiv zu begrünen.

Die Ausnahmeregelung von Dachform, Dachneigung und Dachdeckung bezieht sich auf die nach der Plankonzeption geplanten Nebenanlagen wie Einkaufswagen- und Fahrradunterstand sowie Einhausung für Müllbehälter.

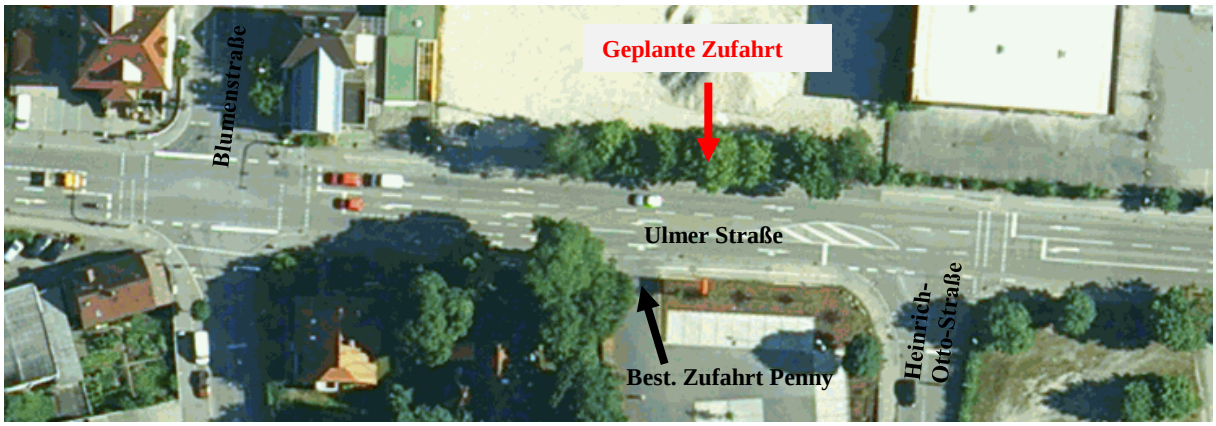
Aus Ortsgestalterischen Gründen und Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere entlang der L1192 werden Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen bzw. pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

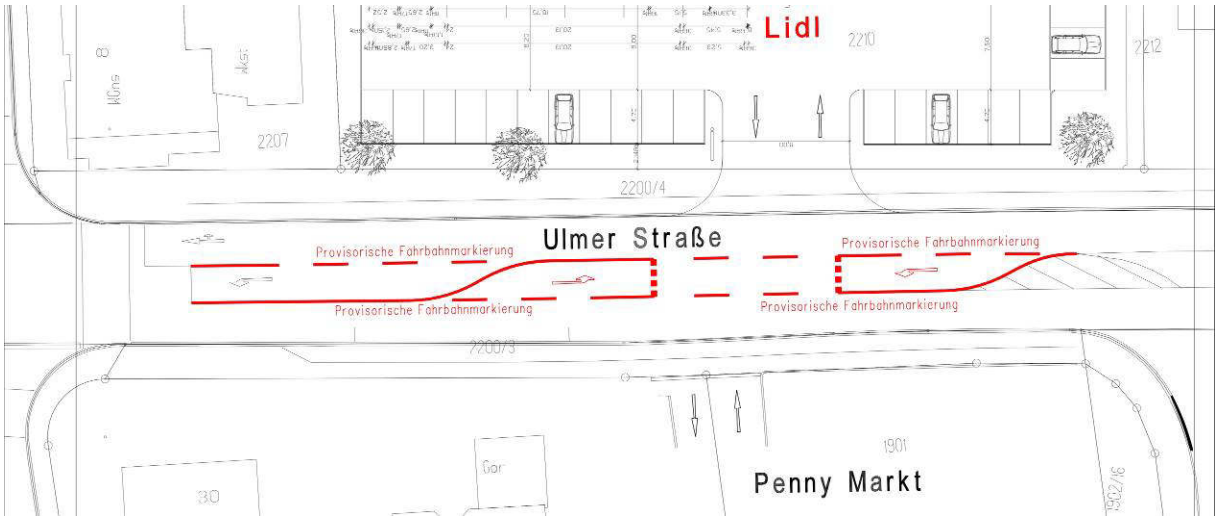
Die Zu- und Abfahrt für PKW und der Andienungsverkehr erfolgt ausschließlich über die L 1192. Eine Zufahrt von der Marienstraße aus ist zum Schutz der dortigen Wohnbebauung nicht vorgesehen und planungsrechtlich aufgrund eines festgesetzten Ein- und Ausfahrtverbotes auch nicht möglich. Es soll lediglich ein fußläufiger Zugang hergestellt werden.

Die Zufahrt zum geplanten LIDL-Markt liegt an der Ulmer Straße zwischen den Einmündungen der Blumenstraße und der Heinrich-Otto-Straße. Die geplante Zufahrt liegt im Bereich einer bestehenden Linksabbiegespur der Ulmer Straße in die Blumenstraße. Gegenüber der geplanten Zufahrt zum LIDL-Markt befindet sich die Zufahrt zu einem Penny-Markt.

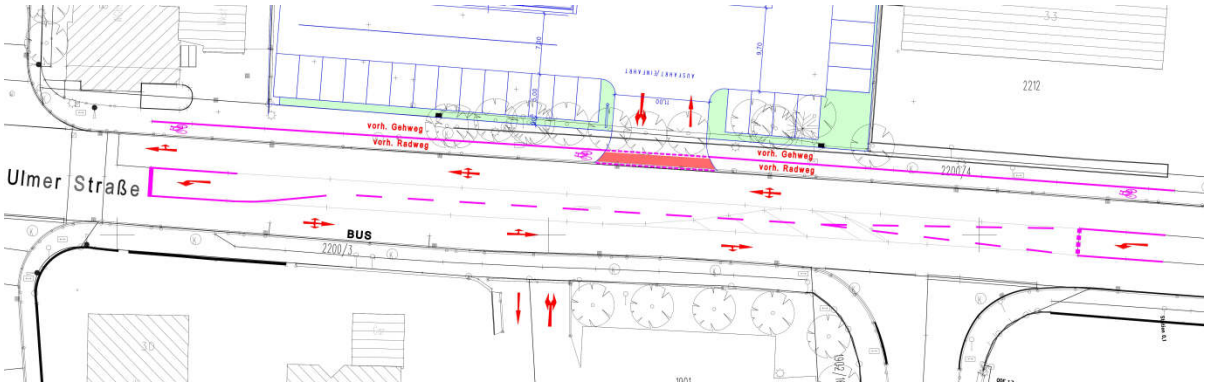


bestehende Fahrbahnmarkierung der Ulmer Straße, Orthophoto (unmaßstäblich)

Grundsätzlich sind zwei Varianten zur Verkehrslenkung auf der Ulmer Straße aufgrund der neuen Zufahrt zum LIDL-Markt denkbar, die durch das Ingenieurbüro Bartsch untersucht wurden.



Variante Fahrbahnmarkierung der Ulmer Straße, Ingenieurbüro Bartsch, 22.01.2014 (unmaßstäblich)



Variante Fahrbahnmarkierung der Ulmer Straße, Ingenieurbüro Bartsch, 30.06.2015 (unmaßstäblich)

Die Variante vom 22.01.2014 geht von einer vollständigen Markierung des neu entstehenden Kreuzungsbereiches aus. Es entstehen dadurch sehr kurze Linksabbiegespuren, die anfällig für Rückstau sind. Die Variante vom 30.06.2015 sieht keine Markierungen der Linksabbieger vor und ermöglicht flexibleres Abbiegen. Diese Variante wird von der Gemeinde favorisiert. Der Verkehrsplaner nimmt hierzu wie folgt Stellung:
Die reduzierte LA-Spur am Knotenpunkt Ulmer Str./ Blumenstr. hat eine Aufstelllänge von 10 m. Diese entspricht der minimalen Aufstellstrecke LA gem. RASt 06 und bietet Platz für 2 Fahrzeuge. Ein drittes Fahrzeug findet im Bereich der Verziehungslänge LZ = 12m Platz. Da der Fahrstreifen im Bereich vor der LA-Spur eine Breite von 5,25 m aufweist, könnten sich die Fahrzeuge auch in diesem Bereich so aufstellen, dass sie problemlos aneinander vorbeifahren können. Eine Gefahr des Rückstaus sehen wir also anhand der vorliegenden Verkehrswerte nicht gegeben, die eine maximale Auslastung der LA-Spur von 4 Fahrzeugen erfährt (2x im Zeitraum von 2 Stunden). Diese Aussage basiert auf den Vorgaben der RASt 06!

Die Gemeinde beabsichtigt mittelfristig die Erstellung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Ulmer Straße / Blumenstraße. Damit wäre eine Linksabbiegespur auf der Ulmer Straße künftig nicht mehr erforderlich.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz kann über bestehende Leitungen und Kanäle in der Ulmer Straße und der Marienstraße erfolgen.

Eine ortsnahe Vorflut, bzw. ein Regenwasserkanal sind nicht vorhanden. Daher scheidet die getrennte Ableitung von Regenwasser aus. Sofern die anstehenden Böden dies zulassen kann eine Versickerung von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen werden. Aufgrund der vorliegenden Planung stehen jedoch keine Flächen für eine oberirdische Rückhaltung und Vorreinigung zur Verfügung.

Aus planerischer Sicht ist folgende Regenwasserkonzeption denkbar:
Das Regenwasser der offenen Stellplätze wird über offenporige Beläge soweit möglich direkt versickert. Aufgrund der Forderung des Immissionsschutzgutachtens sind die Zufahrten asphaltiert auszuführen. Aufgrund des erhöhten Verschmutzungspotentials, insbesondere auch infolge der LKW-Andienung sollten die Zufahrten in den Mischwasserkanal entwässert werden. Das Regenwasser der Dachflächen kann aufgrund der Dachbegrünung auf dem Dach teilweise vorgereinigt und teilweise gepuffert werden. Sofern die Böden eine Versickerung ermöglichen kann in unterirdischen Rigolenelementen eine weitere

Pufferung vor Versickerung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand ein Abstand von mind. 1m eingehalten werden muss. Der Grundwasserstand laut Baugrundgutachten liegt bei ca. 259m ü.NN (3,20m unter Geländeoberkante). In Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des Bodens kann ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden.

4.3 Baugrund

Altstandort / Altlasten:

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks Flurstück Nr. 2210 wurden in der Vergangenheit verschiedene Untersuchungen des Grundstücks und der früheren Bausubstanz, sowie vor als auch nach Abbruch der Gebäude durchgeführt:

- In 2006 wurden mit der damals noch bestehenden Bebauung sowohl Baugrund als auch Gebäude hinsichtlich Altlasten untersucht.
- Die Rückbauarbeiten der früheren Gebäude, die im Frühjahr 2009 durchgeführt wurden, wurden gutachterlich begleitet. Hierzu liegt ein Bericht von GBI vom 30.06.2009 vor.
- Im Juni 2013 erfolgte eine Untersuchung von künstlichen Auffüllungen, die teilweise im Zuge des Rückbaus eingebracht wurden und die teilweise schon vor den Rückbauarbeiten bekannt waren. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme von GBI vom 26.06.2013 vor.
- Belastete künstliche Auffüllungen wurden im August – Oktober 2013 ausgehoben und entsorgt. Aufgrund eines Berichtes von GBI über den Aushub und die Entsorgung teilt das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 25.11.2013 folgendes mit:
  Eine Versiegelung des kontaminierten nördlichen Bereiches, wie aus der Voruntersuchung gefordert, ist nun nicht mehr nötig. Der Altstandort (Flst. 2210) wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster bei Beweisniveau 5 mit B (Entsorgungsrelevanz) neu bewertet.

Baugrundgutachten:

Zur Beurteilung des Baugrundes liegt ein Gutachten von GBI vom 25.06.2014 vor. Dieses trifft Aussagen zum Baugrund aus bautechnischer Sicht.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Es erfolgt ein Vergleich zwischen der bislang bestehenden und möglichen Bebauung und der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes künftigen Nutzung. Die Betrachtung erstreckt sich über das Vorhabengrundstück der Flurstücke Nr. 2210 und 2211. Die Verkehrsfläche entlang der Ulmer Straße bleibt außen vor, da sich hier gegenüber dem Bestand keine Änderungen ergeben.

Es erfolgt eine Gegenüberstellung von bislang möglichen Bauflächen und Bauflächen der Planung. Die bislang möglichen Bauflächen ergeben sich aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des bisherigen Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000. Der frühere Gebäudebestand und die bisherige Art der baulichen Nutzung sind nachfolgend dargestellt.



Ehemaliger Bestand Gewerbebebauung (bis 2009) und Mischgebiet (unmaßstäblich)

Flächengegenüberstellung:

	Bislang mögliche Nutzung		Planung	
Bebauung	Bereich GE:	GRZ 0,8 x 5914 m² = 4731 m²	SO:	GRZ 0,4 x 6565 m² = **2626 m²**
	Bereich MI:	GRZ 0,6 x 651 m² = 391 m²		
	Summe	**5122 m²**		
Neben-anlagen	Bereich GE:	-	SO: (max. 0,93)	GRZ 0,53 x 6830 m² = **3480 m²**
	Bereich MI: (max. 0,8)	GRZ 0,2 x 651 m² = 130 m²		
	Summe	**130 m²**		

Der vorliegende Bebauungsplan sieht vorhabenbedingt eine deutlich geringere Gebäudenutzung vor, als dies bislang möglich gewesen wäre. Jedoch ist aufgrund der Nutzung als Lebensmittelmarkt eine große Freiflächennutzung durch Stellplätze und Zufahrten notwendig. Insgesamt ist unter Berücksichtigung von Gebäudeflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten gegenüber der bislang möglichen baulichen Nutzung eine rechnerische Mehrnutzung von ca. 855m² möglich. Darüber hinaus entfallen

bestehende Gehölze entlang der Ulmer Straße und der Marienstraße.

Dem gegenüber stehen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes die als Minimierungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplatzflächen (auf ca. 1475m²)
- Extensive Dachbegrünung (auf ca. 2395m²)
- Festsetzung von flächigen Pflanzgeboten (ca. 110m²)
- Festsetzung von Einzelbäume (mind. 14)

Aufgrund der bereits bislang möglichen intensiven Nutzung des Vorhabengrundstücks und der Festsetzungen im Bebauungsplan, die als Minimierungsmaßnahmen betrachtet werden können, wird davon ausgegangen, dass infolge der Planung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen.

Bezüglich der Beachtung Immissionsschutzrechtlicher Belang wird auf Ziffer dieser Begründung B.3.1.7 verwiesen.

2. Artenschutz

Es liegt eine artenschutzfachliche Beurteilung der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J.Trautner vom März 2014 vor. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Betroffene Arten/ Artengruppen	**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen/Funktionserhaltende Maßnahmen**
Streng geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie	
Fledermäuse	
Zwergfledermaus, evtl. Rauhautfledermaus, (Kleine) Bartfledermaus, Großer Abendsegler	Vermeidung/Minderung (bzgl. Tötung): Zeitraum der Maßnahmen (s. im Text vorne) Dauerhafte Maßnahme: Anbringung von fünf Fledermauskästen an stehen bleibenden Bäumen in der Umgebung und Anbringung von zwei größeren Fledermauskästen an den neu zu bauenden Gebäuden
Europäische Vogelarten	
Alle Arten	Vermeidung/Minderung (bzgl. Tötung): Zeitraum der Maßnahmen (s. im Text vorne)
Gebäudebrüter	
Haussperling	Interimsmaßnahme: Anbringen von drei Nistkästen in stehen bleibenden Gehölzen im Umfeld Dauerhafte Maßnahme: Anbringung von zwei Kolonie-Nistkästen an dem neu zu errichtenden Gebäude
Hausrotschwanz	Interimsmaßnahme: Anbringung von zwei Halbhöhlennistkästen an stehen bleibenden Gehölzen in der Umgebung. Dauerhafte Maßnahme: Anbringung von zwei Halbhöhlennistkästen an dem neu zu errichtenden Gebäude.
Gehölzbrüter	
z. B. Blaumeise	Zur Kompensation des Verlusts von Höhlen Aufhängen von sechs Nistkästen in stehen bleibenden Gehölzen der Umgebung.

Bei fachgerechter Umsetzung der o. g. Maßnahmen können aus gutachterlicher Sicht die artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Ulmer Straße 29 in Reichenbach an der Fils als ausreichend berücksichtigt angesehen werden. Weitere Ausarbeitungen zu diesen Sachverhalten sind nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der speziell benannten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung oder zum funktionalen (ggf. vorgezogenen) Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach Bewertung durch den Gutachter weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Grundsätzlich sollte eine Überprüfung durchgeführt werden, ob alle Maßnahmen sachgerecht durchgeführt wurden. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere den Einsatz künstlicher Nisthilfen bzw. Quartiere für Vögel und Fledermäuse. Weiter gehender Bedarf für Monitoring bzw. Erfolgskontrolle wird gutachterlicherseits im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Die Nistkästen sollen an bestehenden Bäumen auf dem Grundstück des bisherigen LIDL-Marktes und auf dem Gelände der Feuerwehr, ca. 70m südlich des Planbereiches angebracht werden.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Die Kostentragung für Verfahrens- und Planungskosten sowie Kosten für äußere Maßnahmen soll durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.