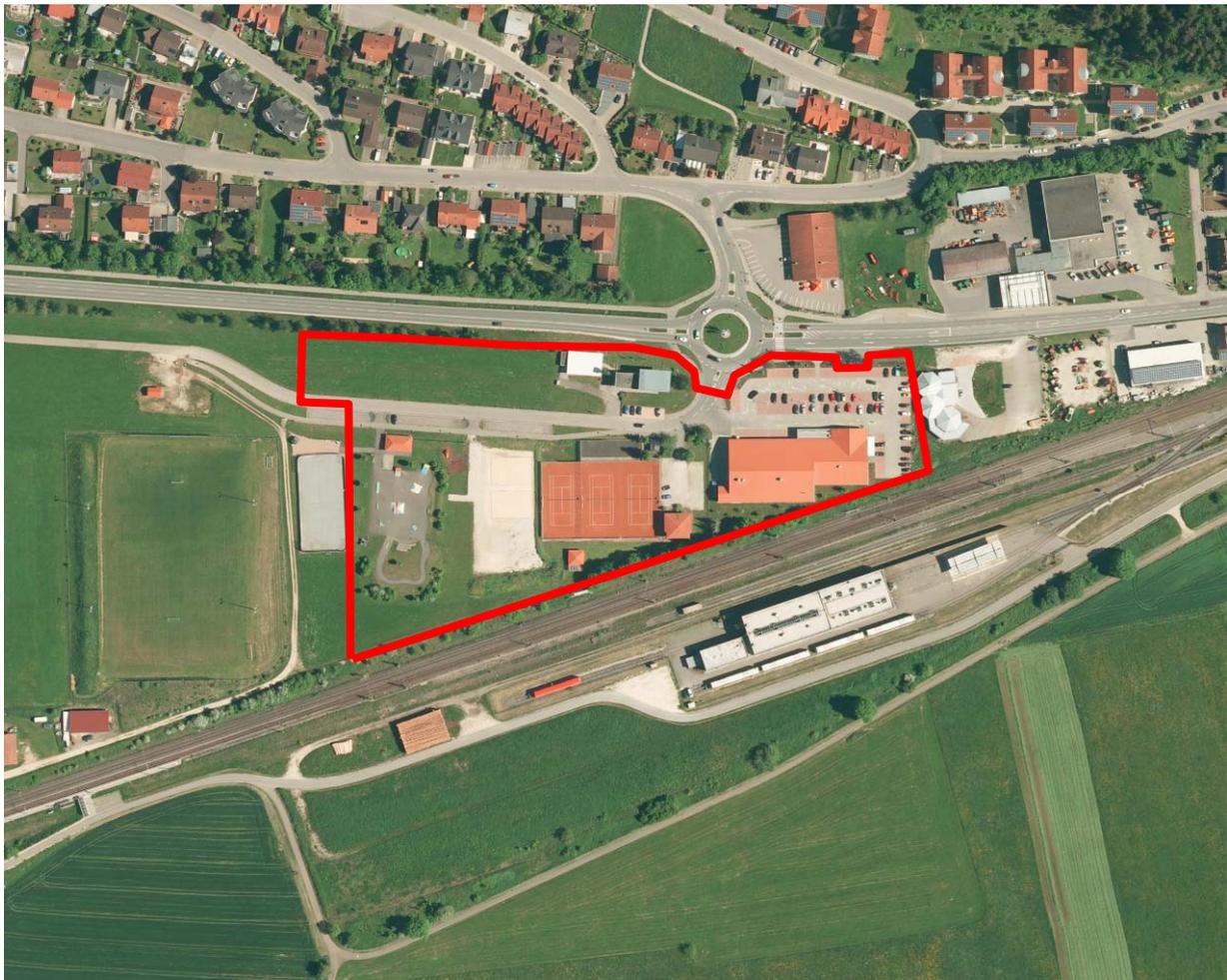




Gemeinde Immendingen

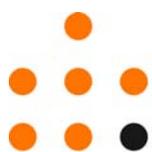
Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



BEGRÜNDUNG

Satzung - Stand: 25. November 2013



Project GmbH

PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	3
3.	GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT	4
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	12
7.	GRÜNORDNUNG UND UMWELT	13
8.	FLÄCHENBILANZ	15
9.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	15

Anhang

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Immendingen liegt landschaftlich reizvoll an der Donau direkt an der B 311, die Autobahn A 81 Stuttgart - westlicher Bodensee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde liegt zudem am Kreuzungspunkt der Eisenbahnlinien Offenburg - Konstanz, Freiburg - Ulm so wie am Ausgangspunkt der Strecke Immendingen – Blumberg - Waldshut.

Es ist Aufgabe einer Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Im Zuge der bevorstehenden, einschneidenden Veränderungen durch den Wandel Immendingens vom Bundeswehr- zum Technologie-Standort ist eine Zunahme der Nachfrage verschiedenster Branchen zu erwarten. Immendingen wird als Wohnstandort attraktiver, aber auch Firmen nehmen die Entwicklung mit Interesse wahr.

Konkret beabsichtigt eine Einzelhandels-Gruppe auf dem Flurstück 529 zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der Bahnlinie einen Aktiv-Markt mit Backshop und Stellplätzen zu errichten. Der Markt ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400m² und Nebenflächen mit ca. 570m² geplant. Darüber hinaus sollen ca. 108 offene Stellplätze nördlich des Marktes hergestellt werden.

Zudem sollen der bereits realisierte Lebensmittel-Discount-Markt östlich des Kreisverkehrs sowie die Fläche zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der B 311 (Flächen für Gewerbebetriebe) in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Für diesen Bereich liegt ebenfalls bereits die konkrete Planung für den Neubau eines Verwaltungs-, Ausstellungs- und Betriebsgebäudes vor.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele wird der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ aufgestellt.

Die ursprünglichen Planungen eines großen Sport- und Freizeitentrums an diesem Standort wurden nicht umgesetzt, die vorhandenen Angebote werden zudem teilweise wenig genutzt. Weiterhin ist geplant, im Zuge der Ansiedlung Daimlers auf dem ehemaligen Kasernengelände neue Sportflächen herzustellen und somit auf lange Sicht die Flächen im Geltungsbereich für Einzelhandel bzw. Gewerbe zu nutzen.

Die konkreten Planungsziele, die verfolgt werden, sind:

- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Für die aufgeführten aktuellen Entwicklungen will die Gemeinde nun gemäß § 1 (3) BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

2. ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Zimmern und Immendingen in der Talau der Donau. Es ist zwischen der Schwarzwaldstraße (B 311) und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen angesiedelt und ist nahezu eben.

Ausgehend vom Kreisverkehr an der Bundesstraße zweigt nach Süden die Stichstraße „Am Freizeitzentrum“ ab, die sämtliche vorhandenen Nutzungen erschließt. Hierbei handelt es sich zum einen um Sport- und Freizeitnutzungen wie Tennisplätze (mit Vereinsheim), einen Rollhockeyplatz und einen Skaterplatz und zum anderen um Gewerbe- und Einzelhandelsflächen.

Nördlich des Plangebietes schließt sich am ansteigenden Hang Wohnbebauung an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 69/1 (Bundesstraße B 311) und 540/5 und einer neuen Linie, die das Grundstück Flst.-Nr. 540 (Straße „Am Freizeitzentrum“) von Ost nach West durchschneidet

im Osten

durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 549

im Süden
durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 335/1 (Bahnlinie)

im Westen
durch eine neue Linie, die das Grundstück Flst.-Nr. 540 (Straße „Am Freizeitzentrum“) von Süd nach Nord durchschneidet

Im Planungsgebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

529, 529/1, 540, 540/1 – 540/4 und 544 (unterstrichene Flurstücke nur teilweise)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26.960 m² (ca. 2,7 ha). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3. GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT

3.1. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Nach dem Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist Immendingen / Geisingen als Unterzentrum (Doppelzentrum) ausgewiesen. Unterzentren sollen die qualifizierte Grundversorgung eines Verflechtungsbereichs abdecken.

Darüber hinaus sind nach der Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans vom Januar 2012 sowie nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans großflächige Einzelhandelsbetriebe in Unterzentren grundsätzlich zulässig.

Allerdings ist das Plangebiet nach der Teilfortschreibung des Regionalplans als „Vorbehaltsgebiet für nicht – zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen. Da der geplante Markt aber zentrenrelevante Sortimente führen soll, die – als großflächige Einzelhandelsbetriebe – nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebieten“ zulässig sind, hat die Gemeinde Immendingen beim Regierungspräsidium Freiburg eine Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG bzw. § 24 LplG beantragt.

Das Zielabweichungsverfahren wurde von der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg bereits durchgeführt („Antrag der Gemeinde Immendingen auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg“ AZ: 21-2402/2-042).

Im Beteiligungsschreiben kommt das Regierungspräsidium zu der Einschätzung, dass trotz des Vorhabens:

- das Konzentrationsgebot gewahrt ist,
- das Integrationsgebot eingehalten wird,
- eine Verletzung des Kongruenzgebotes nicht anzunehmen ist,
- keine Hindeutung auf eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegt.

Da der Lebensmittelmarkt an einem Standort errichtet werden soll, der bereits heute Grund- und Nahversorgungsfunktionen übernimmt, geht das Regierungspräsidium Freiburg zudem davon aus, dass weder die Grundzüge des Regionalplans noch die des Landesentwicklungsplans verletzt werden.

Die am Verfahren beteiligten bzw. gehörten Stellen (Auslegungsfrist Anfang Juli 2013) schlossen sich allesamt dem Ergebnis der Auffassung und Bewertung der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums an.

3.2. Aussagen Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Immendingen / Geisingen“ (Mai 1997) ist das Plangebiet im Bestand teilweise als Grünfläche sowie Siedungsfläche ausgewiesen.

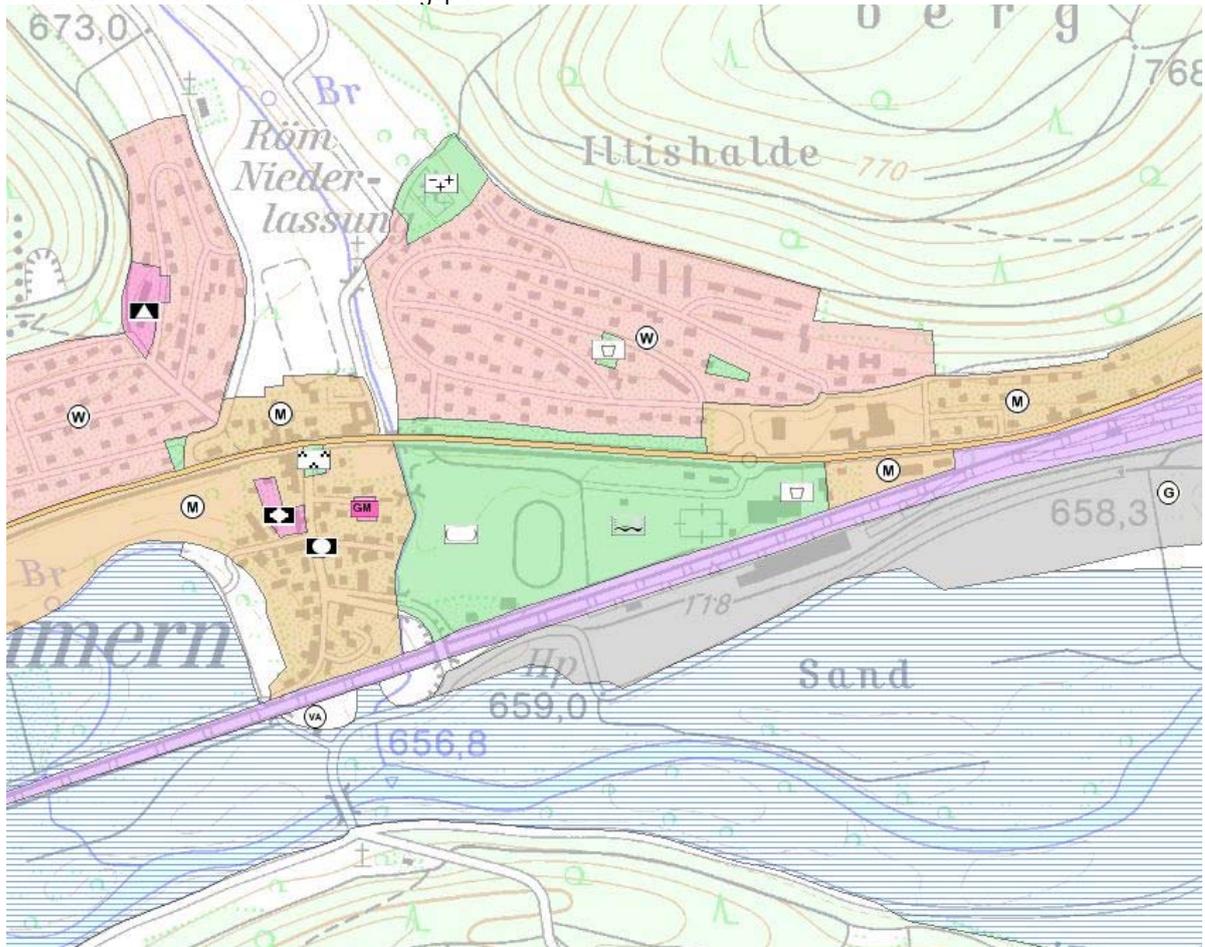
Das vorliegende Konzept berücksichtigt im Wesentlichen die allgemein formulierten Leitziele für das Gebiet „Immendingen / Geisingen“. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Schutzgutbezogene Ziele, welche sowohl durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als auch grünordnerische Festsetzungen erreicht werden.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit den verschiedenen Zweckbestimmungen aus dem Bereich Sport- und Freizeitanlagen ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden; es ist kein Parallelverfahren zur Änderung erforderlich.

Plankarte 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan



3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“, rechtskräftig mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.11.1974. Der Plan wurde damals für den Bau eines Hallenbads im Westen, einiger Spiel- und Sportanlagen sowie von Tennisplätzen aufgestellt. Diese Nutzungen wurden als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen; zur Bundesstraße ist ein Streifen öffentliches Grün ausgewiesen.

Mit Beschluss vom 05.02.1979 hat der Gemeinderat den B-Plan im „vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG“ erstmalig geändert.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde wegen der Planungen des Tennisclubs Immendingen e. V. und der Verschiebung der Kreuzung mit der B 311 in westliche Richtung erforderlich.

Am 05.10.2009 hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen beschlossen, den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“ zu ändern (2. Änderung). Mit dieser Änderung sollten die Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt werden (z. B. Erschließung in Form eines Kreisverkehrs anstelle vierarmiger Kreuzung, Fußballplatz anstelle Hallenbad etc.)

Verfahrensrechtlich wurden seit diesem Aufstellungsbeschluss aber keine weiteren Schritte durchgeführt.

Die Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“ und der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ wurden schließlich am 27.05.2013 im Gemeinderat gefasst.

3.5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch das Gesetz vom 20.12.2006 zur Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber ein neues Rechtsinstrument eingeführt, den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)

Der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur Offenlage des Entwurfes durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erarbeitet (siehe Kapitel 7), obwohl eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden müsste, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² (vorliegend ca. 10.710 m²) beträgt.

Der Artenschutz wiederum ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten (siehe Kapitel 7).

3.6. Beteiligung am Verfahren

Wie unter 3.5 beschrieben konnten sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung Anregungen und Hinweise zur Planung hervorbringen. Die Anregungen wurden soweit möglich bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Konzept eines umfangreichen Sport- und Freizeitentrums von 1974 mit Hallenbad und einer Vielzahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen wurde nicht umgesetzt. Bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes 1979 wurde dieser Umstand teilweise planungsrechtlich dokumentiert.

Vielmehr entstand schon früh eine Mischnutzung aus Sport- und Freizeiteinrichtungen und gewerblichen Nutzungen. Auch die jetzt noch vorhandenen Anlagen werden nur teilweise genutzt. So wird zum Beispiel seit Abzug der französischen Streitkräfte der bestehende Bouleplatz kaum noch bespielt.

Mit der Ansiedlung des Daimler-Technologiezentrums auf dem ehemaligen Kasernengelände sollen dort langfristig (unter Nutzung der vorhandenen Einrichtungen wie auch der Sporthalle) neue Sport- und Freizeitangebote entstehen.

Insofern ist auf lange Sicht eine Aufgabe aller Sportflächen im Bereich des Geltungsbereichs geplant.

Zielsetzung der Gemeinde ist die Entwicklung eines Gebietes mit Gewerbe- und Handelsbetrieben entlang der B 311 (Schwarzwaldstraße) unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Erschließungsstraße „Am Freizeitzentrum“, Ver- und Entsorgung).

Bestandteil der Planung ist der bestehende Lebensmitteldiscounter, der im Zuge des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden soll. Zudem ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Backshop in der Südwest-Ecke des Geltungsbereiches geplant. Der bestehende Markt und künftige Gebäude sind auf der Südseite der Flächen entlang der Bahnflächen angesiedelt. Zur Straße „Am Freizeitzentrum“ hin sind die offenen Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der B 311 ist bereits ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die westlich daran angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Bauflächen für Gewerbenutzungen aktiviert. Hierzu sind ebenfalls bereits konkrete Planungen vorhanden.

Die Höhenentwicklung orientiert sich am Bestand; die Bebauung entlang der Bundesstraße kann zweigeschossig (mit möglichem untergeordneten Aufsatz als Nicht-Vollgeschoss wie im Bestandsgebäude Schwarzwaldstraße 93) errichtet werden, die südlichen Handelsflächen sind eingeschossig geplant.

Für alle Bauflächen gelten Einschränkungen bezüglich Lärmimmissionen, da sich nördlich der Bundesstraße zu schützende Wohngebiete Illthalde (Festsetzung WA und WR) befinden (siehe Kapitel 4.4.4).

4.2. Verkehr

4.2.1. Erschließung

Zur Erschließung aller Flächen des Gebietes wird die vorhandene Straße „Am Freizeitzentrum“ und deren Anschluss an den Kreisverkehr an der Bundesstraße B 311 herangezogen. Eine Anfahrbarkeit der Gewerbegrundstücke von der B 311 aus ist nicht zulässig.

Die Straße „Am Freizeitzentrum“ verläuft nach der Aufweitung am Kreisverkehr mit einer Breite von 6,50 m nach Südwesten und dann von Ost nach West bis zur westlichen Geltungsbereichsabgrenzung. An der Einführung vom Kreisverkehr wird die Straße zunächst beidseitig von Gehwegen begleitet. Ab dem geraden Verlauf wird der südliche Gehweg mit einer Breite von ca. 2,50 m fortgeführt. Die Straßenverkehrsfläche weitet sich auf Höhe des GEE2 zugunsten einer Parkierung (Senkrechtparkplätze Pkw mit Baumstandorten) zwischen Gehweg und Straße auf.

4.2.2. Bewirtschaftungsweg

Von Westen kommend verläuft auf der Südseite des Geltungsbereichs entlang der Bahnlinie ein Bewirtschaftungsweg. Dieser dient im Bestand der rückwärtigen Anfahrbarkeit der vorhandenen Sportflächen. Diese befahrbare Verbindung vom westlich angrenzenden Feldweg bleibt als untergeordneter Anschluss an das geplante GEE2 erhalten.

4.2.3. Private Stellplätze

Die erforderliche private Parkierung ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.2.4. Öffentliche Stellplätze

Entlang der Straße „Am Freizeitzentrum“ sind etwa 21 Senkrechtparker für PKW vorhanden.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Entwässerungskonzept

In der Straße „Am Freizeitzentrum“ befinden sich ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 400 bzw. 500. Das Schmutzwasser wird dem Verbandssammler in der B 311 (Schwarzwaldstraße) zugeführt.

Der Regenwasserkanal wird mit weiteren Medien im Bestand nach Süden durch das GEE2 geführt.

Die Behandlung und Versickerung von sauberem Dachwasser auf dem eigenen Grundstück wird aus ökologischen Gründen und wegen Vorteilen im Bereich der gesplitteten Abwassergebühr vorgeschrieben.

Unzulässig ist diese Vorgehensweise allerdings bei schadstoffbehafteten Auffüllungen im Baugrund, dann ist das Wasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt generell eine erlaubnispflichtige Benutzung dar, somit ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Tuttlingen) zu stellen.

Das Oberflächenwasser der Hof- und Parkierungsflächen kann ebenfalls versickert werden oder alternativ an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ angeschlossen werden.

4.3.2. Trinkwasserversorgung

In der Straße „Am Freizeitzentrum“ befindet sich eine Wasserleitung, von der aus alle Grundstücke mit Trinkwasser versorgt werden können.

4.3.3. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist gewährleistet, da sich in der Straße „Am Freizeitzentrum“ eine Stromleitung befindet.

4.3.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung der Grundstücke ist über eine Gasleitung in der Straße „Am Freizeitzentrum“ gewährleistet.

4.3.5. Müllentsorgung

Straßenbreiten und -radien des Gebietes sind so ausgeführt, dass die kommunalen Müllfahrzeuge jedes Grundstück erreichen können.

4.4. Fachtechnische Vorabstimmungen

4.4.1. Baugrund

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurden objektbezogen 2005 für das Flurstück 544 und 2013 für das Grundstück 529 Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Auszüge aus den beiden Gutachten sind unter den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt („5.9 Baugrund“).

Der Baugrund besteht in diesen Bereichen aus Mutterboden und Auffüllungen, bevor auf Hangschutt und Donaukies bzw. -schotter getroffen wird. Diese anstehenden Talkiese stellen einen mittel bis gut tragfähigen Baugrund dar.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurde bis 3,70 m bzw. 4,00 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Die Fläche liegt auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 0.

Die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen wird vorgeschrieben, da diese sowohl dem Nachweis der Bauwerksgründung wie auch der Art der Ableitung des sauberen Dachflächenwassers dienen.

4.4.2. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, liegen im östlichen Bereich des Plangebietes (überwiegend, aber nicht ausschließlich sind die Flurstücke 529/1 und 544 betroffen) teilweise künstliche Auffüllungen, die vermutlich im Zusammenhang mit einem früheren Bahnbetriebswerk stehen.

Es muss hier mit teerhaltigem Aushub gerechnet werden.

Die sonstigen Flächen sind nicht altlastverdächtig.

Aufgrund des früher südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnbetriebswerkes bzw. dort früher befindlicher Rangiergleise können Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen mit Ermittlung der Bodenzusammensetzung über Baggerschürfe wird empfohlen.

Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

4.4.3. Kampfmittel

Es liegt eine Luftbilddauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst (11.01.0213) über einen Teil des Geltungsbereichs vor.

Das Gebiet wurde im Winter / Frühjahr 1945 in zwei Wellen bombardiert. In der multitemporalen Luftbilddauswertung sind Teile der Flächen SO1 und SO2, des GEE und der Straßenverkehrsfläche als bombardierter Bereich gekennzeichnet. Zudem wurden einige „Bombentrichter“ und „Stellungen“ eingetragen. Es muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen werden objektbezogen i. d. R. flächenhafte Vorortprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart) oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

4.4.4. Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine grundsätzliche Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. ggf. in Immissionschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen.

Im „Schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12. Juni 2013 wurden die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft untersucht. Da im Plangebiet mehrere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen, wurde untersucht, in welchem Umfang weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können. Gleichzeitig wurden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrs auf schutzbedürftige Einrichtungen im Plangebiet ermittelt.

Die Untersuchung ergab, dass das Plangebiet für die Ansiedlung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen grundsätzlich geeignet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten einhaltbar sind.

In den Baugenehmigungsverfahren ist jedoch eine detaillierte Prüfung der Vorhaben erforderlich. Dies betrifft vor allem den Nachtbetrieb, welcher –mit Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Einrichtungen- nur im äußerst eingeschränkten Maß mit Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Einrichtungen möglich ist und im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen ist. Auch für den Tagzeitraum bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Daher ist für Bauvorhaben ein schalltechnischer Nachweis durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Werte eingehalten werden und die beabsichtigte Nutzung sowohl für das Gebiet selbst als auch für angrenzende Wohngebiete (Iltishalde) verträglich ist.

Zudem ist zum Lärmschutz an den geplanten Gebäuden passiver Lärmschutz entsprechend den anzuwendenden Lärmpegelbereichen erforderlich, je nach Verhältnis von Wand zu Fensterfläche ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich und Schutzbedürftigkeit der Einrichtung passiver Lärmschutz nach DIN 4109 erforderlich.

Da im GGE 2 durch bereits genehmigte und geplante gewerbliche Aktivitäten erhöhte Schallimmissionen nicht auszuschließen sind, können Betriebsleiterwohnungen nur dann errichtet werden, wenn die Verträglichkeit mit der gewerblichen Umgebungsnutzung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist.

Eine quantitative Ermittlung des Bahnlärms wird als nicht erforderlich erachtet, da die Strecke nur relativ gering befahren ist. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für den Tagzeitraum ist offensichtlich auszuschließen, mithin nur der Nachtlärm in Bezug auf eine Wohnnutzung von Belang sein könnte. Wohnungen im Plangebiet sind ohnehin nur ausnahmsweise zulässig; im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist für diese der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 auch in Bezug auf den Schienenverkehrslärm nachzuweisen.

Detaillierte Aussagen können dem aufgeführten Gutachten entnommen werden, dessen Vorgaben sind bei der Objekt- bzw. Anlagenplanung zu berücksichtigen.

4.4.5. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.

Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklungen eintreten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Umnutzung des Plangebiets wurde eine Habitatpotentialanalyse (artenschutzfachliche Beurteilung Phase I) von der Arbeitsgruppe für Tier-

ökologie und Planung J. Trautner durchgeführt [Trautner 2013]. Hierzu fand Anfang April 2013 eine Geländebegehung (ohne Besichtigung der Gebäude von innen) statt. Der Fokus lag auf potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten, europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Ergebnisse sind ausführlich in der „Artenschutzfachliche Beurteilung Phase I“ (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Stand April 2013) dargestellt. Zudem wurde eine Artenschutzfachliche Beurteilung Phase II von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner durchgeführt [Trautner 2013a]. Am 14.05.2013 fand hierfür eine Begehung der potentiell geeigneten Flächen für Zauneidechsen statt. An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung der beiden Gutachten:

- Potentielle Einzelquartiere von vergleichsweise häufigen Gebäude besiedelnden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) sind nicht auszuschließen
- Vorkommen von Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz
- Gehölzstrukturen können von Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt werden
- Eine essentielle Funktion der Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist unwahrscheinlich
- Keine mehrjährig nutzbaren, spezifischen Niststätten von Gehölz brütenden Vogelarten
- Vorkommen häufiger Brutvogelarten des Siedlungsbereichs
- Singdrossel als Durchzügler aufgenommen
- Rotmilan als Nahrungsgast aufgenommen
- Raupenfraßpflanzen des Nachtkerzenschwärmers außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.
- Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse vorhanden
- Nachweis der Zauneidechse entlang der Bahnlinie und am Übergang zwischen Grasweg und Wall

Unter Berücksichtigung der im Textteil festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

4.4.6. Auswirkungsanalyse

Wie bereits beschrieben ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen.

Zur Überprüfung möglicher städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter wie auch möglicher raumordnerischer Auswirkungen wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Immendingen“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom November 2013 erstellt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben hinsichtlich der Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg in Bezug auf die Prüfkriterien Kongruenz und Beeinträchtigung positiv bewertet wird und mit der Ansiedlung eine Chance zur Aufwertung der Nahversorgungsfunktion verbunden ist.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich entlang der B 311 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich dort bereits Gewerbebetriebe befinden und weitere Ansiedlungen bevorstehen.

Zudem bietet sich die gewählte Nutzung durch den Grundstückszuschnitt und die Lage an der stark befahrenen Bundesstraße aufgrund der hohen Werbewirksamkeit an; klassische Wohnnutzung scheidet wegen der Lärmimmissionen ohnehin aus.

Lediglich Tankstellen sowie darüber hinaus Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierfür ist allerdings ein Verträglichkeitsnachweis mit der gewerblichen Umgebungsnutzung und dem Verkehrslärm durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Zwei der südlichen Flächen sind als Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Darin wird ein bestehender Lebensmitteldiscount-Markt planungsrechtlich gesichert und ein geplanter Lebensmittel-Vollsortimenter ermöglicht. Insofern entsteht in diesem Bereich ein eigenes Gepräge aus Einzelhandelsbetrieben, die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich somit wesentlich von den Gebietstypen der §§ 2 – 9 BauNVO.

Als Art der Nutzung wird „großflächiger Einzelhandel“ für die beiden Sondergebiete SO1 und SO2 festgesetzt. Im SO1 ist konkret die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400m² geplant, diese Flächengröße wird folgerichtig als „VK max.“ vorgegeben.

Im SO2 wird wie beschrieben ein bestehender Lebensmitteldiscount-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.270m² planungsrechtlich gesichert. Hier wird neben der Art der Nutzung zudem eine „VK max. 1.300m²“ festgesetzt, um eine geringfügige Erweiterung zuzulassen.

Der Bereich zwischen den beiden Sondergebietsflächen wird wie im nördlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da ein weiterer Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe im direkten Umfeld der Bundesstraße gesehen wird; hierfür gelten die oben aufgeführten Festsetzungen.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ und die maximal zulässigen Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlage) gemäß § 16 (2) BauNVO hinreichend festgelegt.

Die festgesetzte Anzahl von Vollgeschossen (SO: eingeschossig, GEE zweigeschossig) bilden die Höhenentwicklung der geplanten und vorhandenen Nutzungen ab und sorgen für eine moderate Einfügung in den Bestand. Es sind wie beim Bestandsgebäude Schwarzwaldstraße 93 innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen aber auch in der Fläche kleinere Aufsätze als Nicht-Vollgeschosse möglich.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (SO: 0,4 und GEE 0,5) bleiben deutlich unter der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,8, da die geplanten Nutzungen einen großen Grundstücksanteil für Parkierung benötigen.

Aufgrund der erforderlichen Stellplätze vor allem für die Ladennutzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO auf 0,8 zu erhöhen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf N.N. bezogen. Es werden zwei unterschiedliche Bereiche ausgewiesen. Zum einen deckt die festgesetzte Höhe die Zweigeschossigkeit (mit möglichem Nicht-Vollgeschoss) des GEE ab, zum anderen die Höhe der eingeschossigen Märkte der Sondergebiete.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die abweichende Bauweise wird aufgrund der Gebäudelängen der geplanten Nutzungen erforderlich. Es wird generell keine Gebäudelänge festgesetzt, um eine mögliche Nachfrage für größere bzw. längere Gebäude auf den Gewerbeflächen bedienen zu können. Die Gebäudelänge der Lebensmittelmärkte wird über die Ausformung der Baugrenzen ohnehin beschränkt.

Die Baugrenzen zur Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Sondergebieten recht eng um das bestehende bzw. geplante Gebäude gefasst, um auf den großen Grundstücken eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Norden stellt der anbaufreie Streifen entlang der Bundesstraße eine Einschränkung einer möglichen Bebauung dar, ansonsten wird eine weitere Einschränkung der baulichen Entwicklung als nicht erforderlich angesehen.

5.1.4. Stellplätze, Verkehrsflächen

Durch die Ausweisung von „Flächen für Stellplätze – St“ soll gewährleistet werden, dass diese nicht in den der Erschließung am weitesten abgewandten Bereichen entstehen und somit eine unnötig große Flächenversiegelung erfolgt.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkplätze und Verkehrsgrün wird unverbindlich festgesetzt, um z.B. Verschiebungen wegen möglicher Grundstückszufahrten zuzulassen.

5.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Baufeld GEE2 verlaufen von Nord nach Süd eine Vielzahl von Medien und Kanälen, die dann nach Süden die Bahnlinie mittels einer Bahndurchpressung DN 1500 unterqueren.

Zu deren Sicherung wird ein Geh- und Leitungsrecht mit diversen Vorgaben zugunsten der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern festgesetzt.

5.1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Nach § 45 b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Einzelheiten sind in der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 geregelt.

Um diesen Forderungen nachzukommen wird (wie unter 4.3.1 bereits beschrieben) festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist. Dies wird durch das Herstellen von Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen auf den jeweiligen Grundstücken erzielt und kann durch die Anlage von Gründächern zur Pufferung unterstützt werden.

Sollten schadstoffbehaftete Auffüllungen im Baugrund vorhanden sein, ist eine Versickerung nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in diesem Fall an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ anzuschließen.

5.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Thema „Lärmschutz“ ist im Kapitel 4.4.4 ausführlich beschrieben.

Im dort aufgeführten Schalltechnischen Gutachten wurden die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft (Wohngebiete Ittishalde I und II) untersucht. Gleichzeitig wurden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrs auf schutzbedürftige Einrichtungen im Plangebiet ermittelt. Entsprechende Vorgaben sind in den Textteil eingeflossen.

5.1.8. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein zumindest leicht durchgrüntes Gebiet zu schaffen.

Die geplanten Straßenbäume dienen der Gestaltung und Gliederung des ansonsten bei Gewerbegebieten oftmals tristen Straßenraums. Vor demselben Hintergrund wird für die großen Parkplatzflächen der Sondergebiete die Pflanzung von Bäumen vorgegeben.

Die geplante Durchgrünung und Eingrünung des Areals mittels Pflanzgeboten, sowie der Erhalt von Gehölzbeständen und Grünflächen (Pflanzbindungen) übernimmt eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion und stellt gleichzeitig Lebensraum für einige Arten dar.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung und seiner Umgebung in einigen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

Als Dachform werden die für gewerblich genutzte Gebäude und Märkte üblichen Formen wie Flachdach, Pult- und Satteldächer zugelassen. Zur Dachneigung werden aber Vorgaben gemacht, da steilere Dachneigungen bei den zu erwartenden Gebäudeabmessungen ein gestalterisch unbefriedigendes Bild ergeben.

Bei einer Dacheindeckung mittels Dachziegeln hat aufgrund der großen Dachflächen die Ziegelfarbe eine große gestalterische Wirkung. Vor diesem Hintergrund wird ein bestimmtes Farbspektrum vorgegeben, da nicht jegliche auf dem Markt verfügbare Farbe den Gestaltungszielen der Gemeinde entspricht.

Neben den in der Praxis ebenfalls häufig verwendeten Blecheindeckungen sind ausdrücklich auch Dachbegrünungen zulässig.

Diese Art der Dacheindeckung hilft bei der Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die gemeinhin bekannten Vorteile wie Verringerung der Temperaturextreme auf und unter dem Dach, Verbesserung des Kleimiklas, Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel können als weitere Vorteile vorgebracht werden. Zudem kann ein begrüntes Dach bei Bauherren im gewerblichen Bereich zu einer imagemäßigen Wertsteigerung beitragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind heutzutage auf den vorgesehenen Dächer ebenfalls verbreitet und somit auch zulässig.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz, um den offenen Charakter zu wahren und hiermit eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei hohen Mauern oder Profiblechen zu erwarten wäre, auszuschließen; gleichwohl aber dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen und Firmen bei Bedarf Rechnung zu tragen.

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen sind blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen in greller Farbgebung, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

Dem Bedürfnis nach einer Außendarstellung der Unternehmen wird Rechnung getragen, hier werden aber Anzahl und Höhe von Werbefahnen und –pylonen und von Parkplatzeinfahrtspyronen begrenzt. Bei der Höhe des Werbepylons wird zudem unterschieden in Flächen, die direkt an der Bundesstraße gelegen sind und Flächen, die sich in „zweiter Reihe“ befinden.

7. GRÜNORDNUNG UND UMWELT

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant.

Hierzu wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erstellt.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Zimmern und Immendingen in der Talau der Donau. Das Areal liegt zwischen der Schwarzwaldstraße (B 311) und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen und ist nahezu eben.

Immendingen gehört zur Großlandschaft „Schwäbische Alb“. In Immendingen grenzen die Naturräume „Hegaualb“ und „Baaralb + Oberes Donautal“ aneinander. Das Planungsgebiet liegt im Donautal und somit im Naturraum „Baaralb + Oberes Donautal“. Der Naturraum umfasst im Wesentlichen den westlichen Teil der Schwäbischen Alb, der durch eine starke Zergliederung durch die Donau und ihre Seitenflüsse gekennzeichnet ist.

Schutzgut Boden

Bei den Böden des Plangebiets ist davon auszugehen, dass sie aufgrund der erfolgten Bautätigkeiten etc. als sog. Böden des Innenbereichs eingestuft werden können. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden für die keine Bodenzahlen vorliegen bzw. welche durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge bereits stark verändert wurden. Die Flächen sind zu ca. 50-60 % bebaut, versiegelt oder teilversiegelt.

Böden des Innenbereichs sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Stand Dezember 2012, als geringwertig einzustufen. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Alle Bodenfunktionen wie die natürliche Ertragsfähigkeit (Eignung als Standort für Kulturpflanzen), der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind hiervon betroffen.

Auch die Planung sieht im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung überwiegend eine Bebauung und Versiegelung der Flächen vor. Für die Sondergebiete SO1 und SO2 ist eine GRZ von 0,4 und für die einge-

schränkten Gewerbegebiete GEE eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für die Sondergebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiet ist jeweils eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten bis 0,8 zulässig. Gegenüber dem Status quo wird es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades um 20-30% kommen. Durch Innenentwicklungsprojekte kann jedoch im Gegenzug der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. In ca. 85 bis 120 m Entfernung liegt südlich der Bahnlinie das Überschwemmungsgebiet ÜSG-Donau/Geisingen (Nr. 520327000064).

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Oberjura (GWL)“ im Übergang zu den „Jung-quartären Flusssanden und Sanden“ (GWL) der Donau. Ca. 2/3 des Plangebiets wären somit von mittlerer, ca. 1/3 des Plangebiets von hoher Bedeutung für das Grundwasser. Daher sind die bestehenden Vorbelastungen durch die Versiegelung ebenfalls als mittel bis hoch einzustufen.

Stellplätze aus wassergebundenem Belag sind als Minimierungsmaßnahmen anzurechnen. Hier werden 50% der Nebenanlagen pauschal veranschlagt.

Gegenüber dem Status quo wird sich keine signifikante Veränderung des Versiegelungsgrads einstellen.

Schutzgut Klima, Luft

Immendingen ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt und gehört zum Großklimabereich der Schwäbischen Alb. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,2 – 7,5°C. Der jährliche Niederschlag bei 750 – 800 mm/a und in höheren Lagen bis zu 850 mm/a.

Der zum Teil hohe Versiegelungsgrad des Gebiets (Gewerbegebiet, Einzelhandel, Stellplätze, Skateranlage, etc.) führt zum Teil zu starken Veränderungen aller Klimaelemente, vor allem zu starker Aufheizung bzw. Überhitzung der Flächen und einer eingeschränkten nächtlichen Abkühlung.

Eine hohe Belastung wie in Gewerbe- oder Industriegebieten besteht auf Grund der umgebenden Nutzungen und der Lage am Ortsrand nicht. Kleinräumige Ausgleichsfunktion wird durch die vorhandenen Grünflächen wie Wiesenflächen und Zierrasen sowie durch die Bestandsbäume und Strauchbestände übernommen. Sie binden Stäube und sorgen für Frisch- und Kaltluft.

Durch den Bebauungsplan wird die Neubebauung und Umnutzung, v.a. aber eine innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht. Pflanzgebote zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gewährleisten eine gute Durchgrünung.

Durch die Realisierung des Projektes erhöht sich der Versiegelungsgrad, was in Teilen des Geltungsbereichs zu kleinklimatischen Veränderungen durch Überhitzung führen kann. In Hinblick auf die Vorbelastung und die geplante Durchgrünung (Pflanzgebote) des Areals sowie den Erhalt von Gehölzbeständen und Grünflächen (Pflanzbindungen) ist nicht mit einer signifikanten Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen. Somit liegt der mögliche Eingriff unter der Erheblichkeitsschwelle. Die innerstädtische Nachverdichtung ist der Außenentwicklung vorzuziehen.

Schutzgut Arten und Biotop

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. §30 BNatSchG / §32 NatSchG BW geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs. Ca. 200 m südlich und ca. 315 m nördlich befinden sich unterschiedliche Teile des FFH-Gebiets „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“ (Nr. 8017341). Von einer Beeinträchtigung durch die Realisierung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen.

Das Plangebiet ist durch eine Gewerbefläche im Norden, einem Einkaufsmarkt im Osten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen im Süden überwiegend versiegelt und bebaut. Die restlichen Flächen des Geltungsbereichs sind stark anthropogen geprägt.

Im Norden zwischen der B 311 und der Straße „Am Freizeitzentrum“ befindet sich eine extensiv genutzte Wirtschaftswiese, welche zur Bundesstraße hin mit einer Birkenreihe abgegrenzt wird. Östlich davon befindet sich derzeit ein Kleingewerbe mit kleineren Pflanzbeeten im Außenbereich.

Die Flächen im Osten sind auf Grund des bestehenden Einzelhandels großflächig versiegelt (Stellplätze und Zufahrt) und bebaut. Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße und dem östlich liegenden Nachbargrundstück sind Pflanzbeete mit Bodendeckern (Cotoneaster), wenigen geschnittenen Sträuchern und stark aufgesteten Einzelbäumen angelegt. Zwischen der Bahnlinie und dem Einzelhandelsgebäude befinden sich kleine Grünflächen mit jungen Einzelbäumen. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das Tennisheim mit drei Spielfeldern welches zur Bahnlinie mit einer Gehölzgruppe aus vorwiegend Fichten und kriechendem Wacholder sowie einzelnen heimischen Gehölzen abgegrenzt ist. Die umliegenden Zierrasenflächen sind stark vermoost. Westlich des Tennisplatzgeländes schließt eine großflächige, in Teilbereichen ruderalisierte, Schotterfläche mit Schuttablagerungen und Bouleplätzen an. Am westlichen Gebietsrand befindet sich die derzeitige Skateranlage, welche mit Einzelbäumen und Strauchgruppen in den Randbereichen eingegrünt ist. Die umliegenden Wiesenflächen sind durch häufigen Schnitt geprägt. Hinter dem Bouleplatz und der Skateranlage befindet sich ein Grasweg, welcher für Pflegearbeiten der Ruderalflächen mit einzelnen Gehölzgruppen entlang der Bahnlinie benötigt wird.

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope betroffen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Die innerstädtische Nachverdichtung ist der Außenentwicklung vorzuziehen. Es ist nicht mit signifikanten Verschlechterungen zu rechnen.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Ziffer 4.4.5 ausführliche Angaben gemacht.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Planungsgebiet stellt eine Mischung aus Gewerbeflächen und Freizeitanlagen mit einer guten Durchgrünung dar. Die geplante Bebauung dient einer geordneten städtebaulichen Neuordnung des Areals.

Durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen wird weiterhin eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebiets erreicht.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	26.960 qm	100,0%
davon:		
- Sondergebiet SO	13.715 qm	50,9%
- Gewerbegebiet GEE	10.450 qm	38,7%
- Straßenverkehrsfläche	1.290 qm	4,8%
- Öffentliche Parkierungsfläche	335 qm	1,2%
- Fläche für Gehweg	450 qm	1,7%
- Verkehrsgrün	255 qm	1,0%
- Feldweg	440 qm	1,6%
- Fläche für Versorgungsanlagen	25 qm	0,1%

9. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Artenschutzfachliche Beurteilung mit Hinweisen auf erforderliche Maßnahmen“ vom April 2013, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- „Artenschutzfachliche Beurteilung: Phase II“ vom Mai 2013, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- „Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12. Juni 2013
- „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Immendingen“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom November 2013