INHALT

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 4
1.3 Regionalplan 4
1.4 Flächennutzungsplan 5
1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 6
1.6 Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ 6
1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 7
1.8 Qualifizierter Bebauungsplan 9
2 KONZEPTION DER PLANUNG 9
2.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept 9
2.2 Ver- und Entsorgung 10
2.3 Lärmschutz 10
2.3.1 Allgemeines 10
2.3.2 Planerische / Organisatorische Maßnahmen - Gewerbelärm 11
2.3.3 Aktiver Lärmschutz - Gewerbelärm 11
2.3.4 Passiver Lärmschutz 12
2.4 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit 12
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
3.1 Art der baulichen Nutzung 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung 13
3.3 Bauweise 14
3.4 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen 14
3.5 Garagen, Carports und Stellplätze 14
3.6 Nebenanlagen 14
3.7 Zu- und Ausfahrtsbereiche 15
3.8 Geh- und Fahrrecht 15
3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
3.10 Lärmschutz 15
3.11 Anpflanzung von Bäumen 15
3.12 Höhenlage der baulichen Anlage 16
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 16
4.1 Dächer 16
4.2 Fassaden 16
4.3 Werbeanlagen 16
4.4 Grundstücksgestaltung 17
4.5 Einfriedungen 17

4.6 Niederspannungsfreileitungen 17
5 UMWELTBEITRAG 17
6 BODENORDNUNG 18
7 KOSTEN 18
8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wehingen ist Teilunterzentrum gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg. Zugleich wurde in Wehingen im Ortszentrum ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan festgelegt. Dieses Gebiet stellt die zentrale Lage im Siedlungsbereich der Gemeinde Wehingen und damit den Versorgungskern des Doppelzentrums Gosheim-Wehingen dar. Das Ortszentrum von Wehingen übernimmt für die Gemeinde die zentralen Funktionen von Grundversorgung, Verwaltung, Gemeinbedarf und öffentlicher Infrastruktur. Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde sollten diese Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden. Daher rückt das Ortszentrum stark in den Fokus der Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre.

Im Einzelhandelskonzept der CIMA (Stand Juli 2015) sowie der Markt- und Verträglichkeitsanalyse der CIMA (Stand Januar 2018) wird darauf hingewiesen, dass das in Wehingen zentral gelegene Plangebiet (Bauser-Linse-Areal) für eine Einzelhandelsnutzung besonders gut geeignet ist. Die Ansiedlung eines Magnetbetriebs oder Frequenzbringers an dieser Stelle wird empfohlen.

Für die Gemeinde Wehingen wurde darüber hinaus ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept sowie ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) erarbeitet. Zur nachhaltigen Stärkung und städtebaulichen Aufwertung der Ortsmitte wird ebenfalls die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs bzw. Frequenzbringers im Bereich des Bauser-Linse-Areals empfohlen. Die KE empfiehlt in diesen Konzepten neben der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Ortskern die Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum und Büroräumlichkeiten.

Als konsequente Fortführung der regionalplanerischen Festlegungen, der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bzw. der Markt- und Verträglichkeitsanalyse sowie der Entwicklungskonzeptionen der KE soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, der die angestrebte städtebauliche Aufwertung und Stärkung des zentral gelegenen Bauser-Linse-Areals planungsrechtlich sichert.

Die Bebauungsplanung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Entwicklung eines nutzungsgemischten Areals (Einzelhandel sowie Wohnen und Büros)
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme (Innenentwicklung)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Wehingen auf Höhe der Einmündung der Mittleren Straße in die Reichenbacher Straße. Nördlich des Plangebiets verläuft die Reichenbacher Straße. Westlich und östlich befinden sich Privatgrundstücke. Im Süden grenzt Privatgrund an, der vom Lerchenweg erschlossen wird.

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch private Wohn- und Geschäftsgebäude und private Hausgärten.

Luftbild Google Maps (ohne Maßstab)

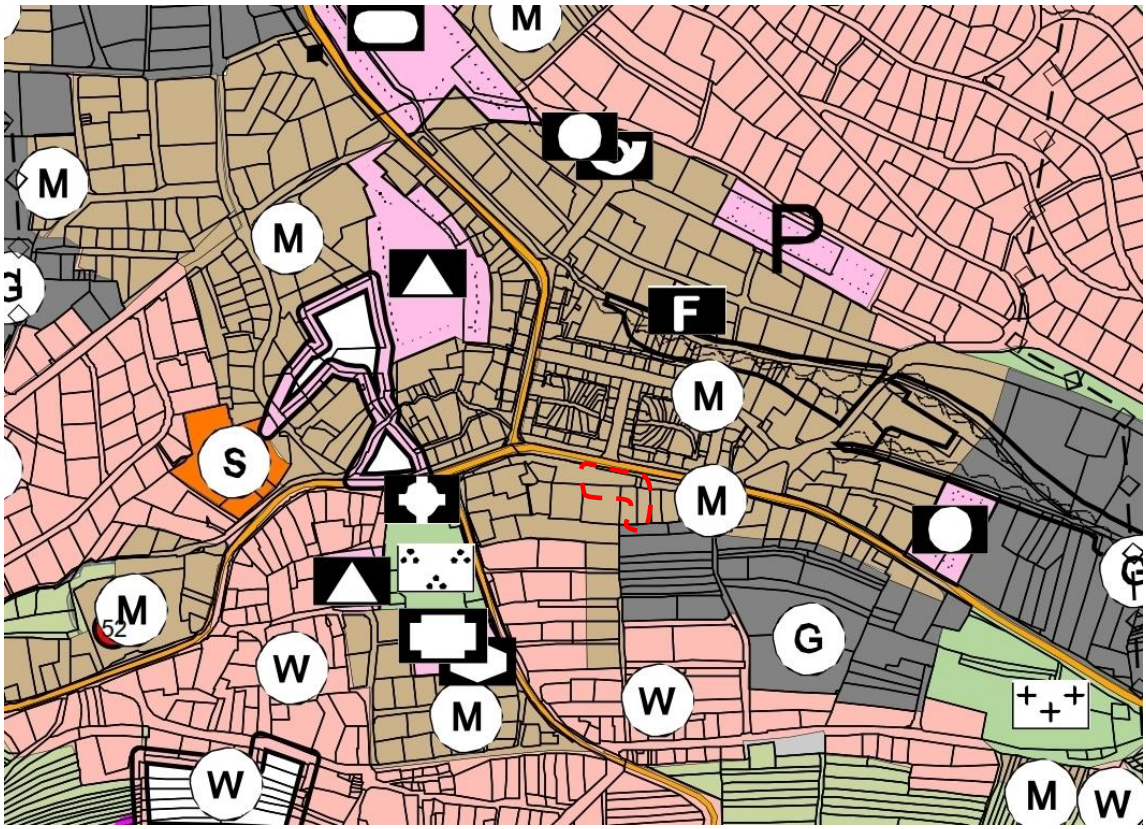
1.3 Regionalplan

Die Gemeinde Wehingen ist Teilunterzentrum gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg. Zugleich wurde in Wehingen im Ortszentrum ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Regionalplan festgelegt. Das Bauser-Linse-Areal liegt innerhalb dieses Vorranggebiets. Regionalplanerische Restriktionen stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Heuberg mit den Gemeinden Bubsheim, Deilingen, Egesheim, Gosheim, Königsheim, Reichenbach am Heuberg und Wehingen stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) gemischte Bauflächen dar. Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie Wohn- und Büronutzung festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte beiträgt sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche planungsrechtlich sichert und der planerischen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung Rechnung trägt.



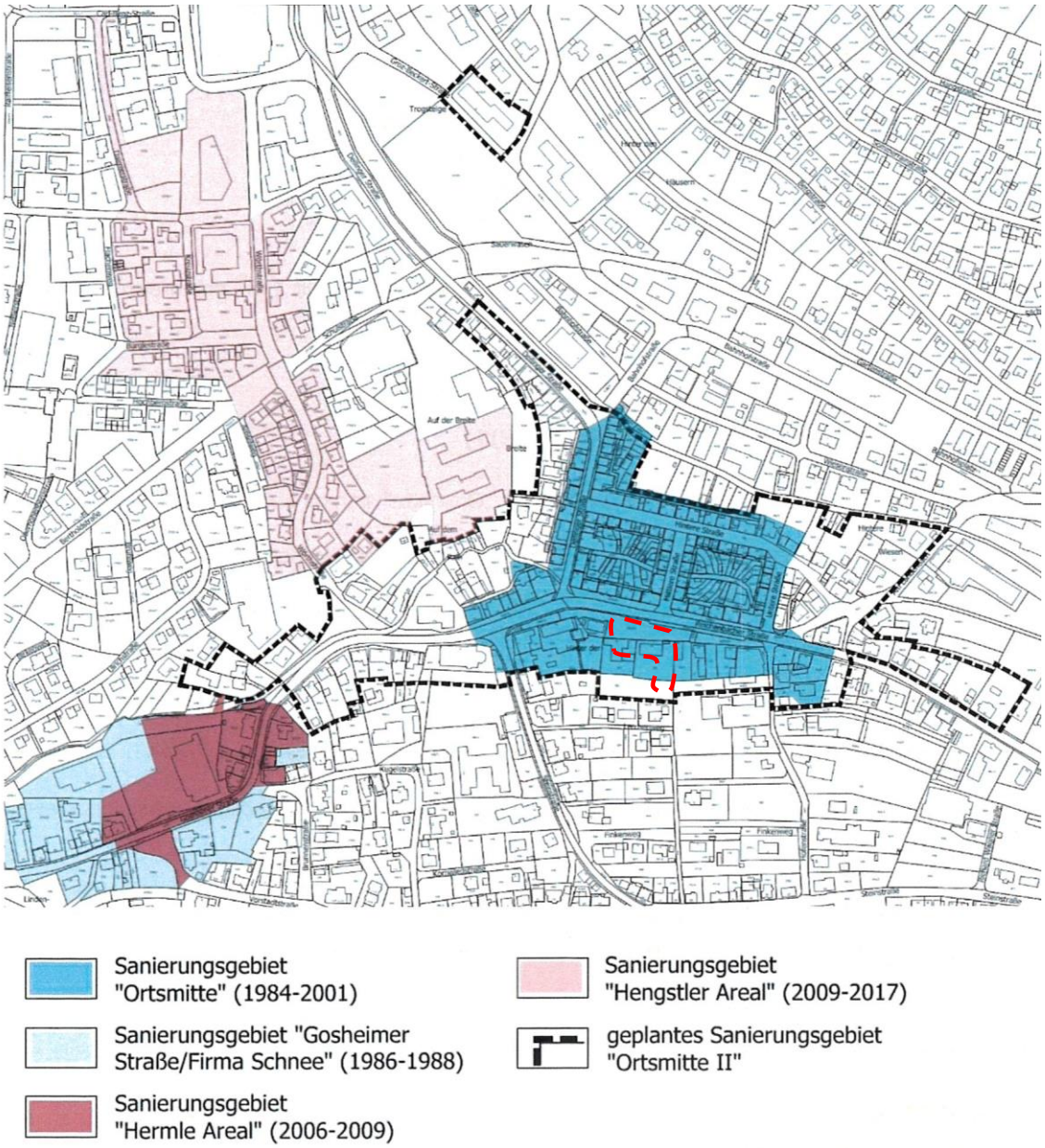
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Hofen-West“ mit Rechtskraft vom 26.03.1983 vor, der durch den Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ überlagert wird. Bisher war im Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.

1.6 Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des geplanten förmlichen Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“. Die vorgelegte Konzeption des Bebauungsplans entspricht dem Sanierungskonzept, das an dieser Stelle u.a. eine städtebauliche Aufwertung und Erneuerung der Ortsmitte durch die Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels und der Schaffung von Wohnraum vorsieht.



Übersicht abgeschlossene und geplante Sanierungsgebiete (ohne Maßstab; Quelle: Entwicklungskonzept der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) - Stand 09/2017)

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich im Ortszentrum von Wehingen.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von rund 4.800 m² aufweist. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, lie-

gen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekte handelt, ist nach UVPG (Anhang 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben entsprechend § 7 UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Umwelteinwirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG besteht. Im Einzelnen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich ein Lebensmittelmarkt sowie Büro- und Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom faktorgruen aus Rottweil dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

__.__.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ gem. § 2 (1) BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Bauser-Linse-Areal“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.8 Qualifizierter Bebauungsplan

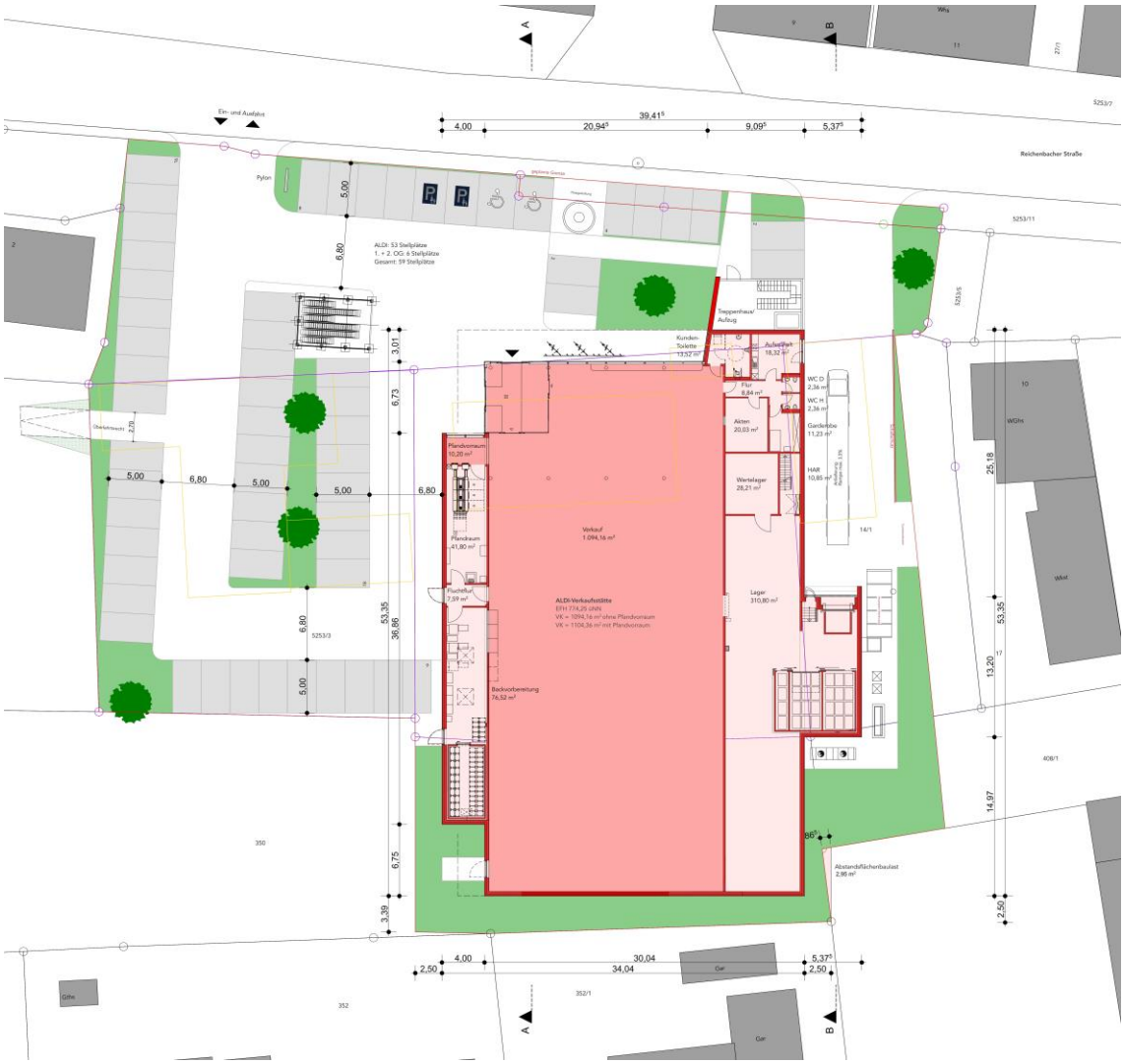
Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Bauser-Linse-Areal“ zu, da das Plangebiet bzw. das betroffene Grundstück bereits über die Reichenbacher Straße von Norden her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Im Bauser-Linse-Areal ist der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarkts in der Erdgeschosszone mit einer Verkaufsfläche von rund 1.150 m² geplant. Im nördlichen Teil des neuen Baukörpers sind im ersten und zweiten Obergeschoss darüber hinaus Wohn- und Gewerbeeinheiten geplant. Das neue Gebäude soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Östlich des Gebäudes ist die Anlieferungszone für den neuen Einzelhandelsbetrieb geplant, nordwestlich sollen die für das Bauvorhaben notwendigen PKW-Stellplätze untergebracht werden. Fahrradstellplätze sind direkt am Gebäude vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Bauser-Linse-Areals erfolgt von Norden von der bestehenden Reichenbacher Straße. Diese Straße ist auch für das Befahren mit LKW ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde berücksichtigt, dass aufgrund der Lage in der Ortsmitte der Neubau des Lebensmittelmarkts einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Abläufe (u.a. Anlieferung) mit den bestehenden Umgebungsnutzungen (u.a. Wohnen) verträglich sein muss. Sämtliche Lärmschutzmaßnahmen wie der Bau einer Lärmschutzmauer am östlichen Rand des Plangebiets und passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Plangebiets sind daher Gegenstand des Vorhabens, um Nutzungskonflikten mit der Umgebung vorzubeugen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bezüglich der Lärmschutzmaßnahmen wird im Detail auf die untenstehende Ziffer 2.3 verwiesen.

Das zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmte Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan Vorhaben (ohne Maßstab; Quelle – Architekten HR)

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) kann über die bestehenden Leitungsnetze und die bestehende Kanäle sichergestellt werden.

2.3 Lärmschutz

Aufgrund der Gemengelage in zentraler Ortslage wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichter Water&Transportation (Freiburg) durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

2.3.1 Allgemeines

Den ermittelten Lärmimmissionen sind teilweise Überschreitungen der empfohlenen Orientierungs- bzw. Richtwerte im Plangebiet zu entnehmen.

Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

1. Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
2. Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
3. Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen. Hierbei bestehen für die planaufstellende Kommune Abwägungsspielräume. Die nachfolgend vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen sind demnach die aus Sicht des Schallschutzes empfohlenen Maßnahmen. In der Abwägung mit anderen Aspekten (Städtebau, Wirtschaftlichkeit, Sichtverhältnisse etc.) kann im Einzelfall hiervon auch abgewichen werden.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauser-Linse-Areal“ kein Einfluss. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des Gewerbelärms sind nur innerhalb der geplanten Nutzungen im Gebiet „Bauser-Linse-Areal“ durchführbar.

Größere Abstände in Bezug auf die äußeren Verkehrswege als auch hinsichtlich der umgebenen gewerblichen Nutzungen sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbare Maßnahme. Der Einhaltung größerer Abstände steht das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen.

Zum Schutz der östlich an das Plangebiet grenzenden schutzbedürftigen Nutzungen kommen hinsichtlich des Gewerbelärms aktive Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand in Betracht.

Zudem sind aufgrund der Gewerbelärmeinwirkungen auch Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet in Form von nicht-öffenbaren Fenstern an Fassaden mit schutzbedürftigen Nutzungen vorzusehen.

Ergänzend sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzunehmen. Dieser passive Lärmschutz umfasst Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden wie z. B. zur Lage schutzbedürftiger Räume, zur Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile oder zur Belüftung der Schlafräume.

2.3.2 Planerische / Organisatorische Maßnahmen - Gewerbelärm

Es wird eine Empfehlung zur Lage der Ab- und Zuluft von Lüftungsanlagen im Plangebiet gegeben. Die Lage und technische Ausführung ist allerdings nicht über den Bebauungsplan abschließend zu regeln. Es wird ein Nachweis im Rahmen der Genehmigung empfohlen.

2.3.3 Aktiver Lärmschutz - Gewerbelärm

Zum Schutz der östlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft vor Gewerbelärm muss entlang des geplanten Andienbereiches eine Lärmschutzwand entstehen.

2.3.4 Passiver Lärmschutz

Im Plangebiet werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Dieser bezeichnet Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden.

Ausschluss schutzbedürftiger Räume

Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und die Vorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft, die insgesamt in Teilbereichen über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt, sollten Schutzmaßnahmen für das Plangebiet getroffen werden. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht ausreichend. Die Konfliktlösung muss deshalb durch einen Ausschluss schutzbedürftiger Räume mit öffenbaren Fernstern erfolgen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebende Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Schalldämmung der Außenbauteile

Aufgrund der Überlagerung von Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Bebauungsplan Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile zu definieren.

2.4 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubau des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wurde hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit bereits im Vorfeld des Verfahrens eine Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA erstellt und mit den maßgeblichen Behörden sowie der Gemeinde Wehingen abgestimmt.

Im Ergebnis sind im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Das Konzentrationsgebot wird vor dem Hintergrund, dass Wehingen im Regionalplan als Teilunterzentrum eingestuft wird und der geplante Neubau innerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegt, eingehalten.
- Das Integrationsgebot wird eingehalten, da das Vorhaben im Ortszentrum in städtebaulich integrierter Lage realisiert wird.
- Das Kongruenzgebot wird sowohl vom Vorhaben insgesamt als auch in den einzelnen Sortimentsbereichen eingehalten, da der Schwerpunkt der räumlichen Umsatzherkunft des geplanten Lebensmittelmarktes eindeutig bei Kunden aus dem regionalplanerisch definierten Nahbereich Gosheim-Wehingen liegen wird.
- Durch das Vorhaben ist weder von einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs noch von einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde Wehingen insgesamt auszugehen. Auch wenn gewisse Umsatzverteilungseffekte gegenüber dem Lebensmittelmarktes in Gosheim nicht ausgeschlossen werden können, ist noch von einem ausreichenden Kaufkraftpotential für einen Lebensmittelmarkt in der Größenordnung des bestehenden Marktes, bezogen auf die Gesamtgemeinde Gosheim, auszugehen. In den restlichen Gemeinden des Nahbereichs sind aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur keine negativen städtebaulichen

Auswirkungen zu erwarten. Die Umsatzverteilungseffekte gegenüber den restlichen Kommunen des Nahbereichs werden unterhalb der Nachweisbargrenze liegen. Gegenüber den Kommunen Spaichingen, Rottweil und Meßstetten im weiteren Umland der Gemeinde Wehingen sind leichte Umsatzverteilungseffekte aufgrund des „Rückholens“ der Kaufkraft nach Wehingen durch Kunden, die speziell einen Aldi-Markt aufsuchen, zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen in diesen betroffenen Kommunen können jedoch ausgeschlossen werden. Im Ergebnis wird das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt.

Im Einzelnen wird auf die Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA (Stand Januar 2018) verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Wehingen sieht vor, das Baugebiet als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter) mit Büro- und Wohnnutzung“ mit folgenden zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen festzusetzen, um die zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmte planerische Konzeption planungsrechtlich zu sichern und unbeabsichtigte Entwicklungen auszuschließen.

- Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² in der Erdgeschosszone
- Büro- und Wohnnutzungen oberhalb der Erdgeschosszone
- Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes notwendige Nebenanlagen (Lagerflächen etc.) und Stellplätze

Die Festsetzung eines Lebensmittelmarkts (Discounter) in der Erdgeschosszone greift die regionalplanerischen Festlegungen, die Empfehlungen der Entwicklungskonzepte der KE sowie die gutachterlichen Aussagen der CIMA auf.

Zudem sollen auch Wohnungen und Büros in den Obergeschossen realisiert werden, um eine der zentralen Lage in der Ortsmitte angemessene Nutzungsmischung von Arbeiten, Versorgen und Wohnen zu erreichen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die GRZ für den Hauptbaukörper wird auf 0,45 festgesetzt, um die abgestimmte planerische Konzeption einschließlich geringfügiger planerischer Spielräume unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der Lage des Grundstücks in der Ortsmitte der ländlich geprägten Gemeinde Wehingen abzubilden. Vor diesem Hintergrund ist eine effiziente und flächensparende Grundstücksausnutzung entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu GRZ 1,0 überschritten werden, um die für den Betrieb des Lebensmittelmarkts sowie die für die zulässigen Büro- und Wohnnutzungen notwendigen oberirdischen Stellplätze, Carports, Ne-

benanlagen und Zufahrten unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch ein Hauptgebäude, eine oberirdische Garage, ein Gartenschuppen und befestigte Außenfläche bereits baulich vorgeprägt. Vor diesem Hintergrund werden durch diese Erhöhung keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt erwartet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf Meter über Normallnull (m.ü.NN). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei der oberste Punkt des Gebäudes. Der nördliche Teil des Hauptbaukörpers, in welchem in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzungen untergebracht werden sollen, wird eine Höhe von rund 13,30 m erreichen. Der südliche Teil des Hauptgebäudes soll rund 7 m hoch werden. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich einerseits am Bestand, andererseits werden auch die Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen sowie ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden im Sinne von Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, um im Sinne der planerischen Flexibilität notwendige technische Anlagen für Lüftung und Klima sowie Aufzugsschächte zuzulassen und einen haustechnisch reibungslosen Betrieb des nutzungsgemischten Neubaus zu ermöglichen.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Zulässigkeit ist dadurch begründet, dass nur dadurch den Anforderungen an einen zweckmäßigen Betrieb des Lebensmittelmarkts Rechnung getragen werden kann.

3.4 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Das grundstücksbezogene Einzelbaufenster, das sich relativ eng an der abgestimmten hochbaulichen Konzeption anlehnt, ermöglicht im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen und deren Zufahrten eine effiziente Grundstücksausnutzung, die den Betriebserfordernissen des Lebensmittelmarkts mit Wohn- und Büronutzungen entspricht.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Plangebiet sind KFZ-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der explizit dafür vorgesehenen Zone (ST) zulässig, um die für die Realisierung und den Betrieb des Vorhabens erforderlichen KFZ-Stellplätze zu schaffen. Die Stellplatzzone ist räumlich so orientiert, dass eine unmittelbare Zu- und Abfahrt über die Reichenbacher Straße möglich ist. Carports sind zudem innerhalb einer explizit dafür vorgesehenen Zone (CP) zulässig, um die bestehende Geländesituation mit einer Böschungskante im südwestlichen Bereich des Plangebiets planerisch zu berücksichtigen. Garagen und Tiefgaragen werden aufgrund des jeweiligen Platzbedarfs mit Blick auf die Grundstücksgröße und den Grundstückszuschnitt hingegen ausgeschlossen. Fahrradstellplätze in erforderlicher Anzahl sind im kompletten Plangebiet zulässig, um die Prämisse einer nachhaltigen und umweltschonenden Mobilität zu berücksichtigen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden auch außerhalb des Baufensters zugelassen, um dem Vorhabenträger eine größtmögliche Flexibilität bei nicht vorhersehbaren betriebstechnischen

Erfordernissen zu ermöglichen. Hierzu gehören untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen und Trafos mit einer maximalen Grundfläche von 40 m². Sie sollen in einer optisch ansprechenden Weise hergestellt werden.

3.7 Zu- und Ausfahrtsbereiche

Die Zu- und Ausfahrtsbereiche zur Stellplatzzone sowie zum Andienungsbereich östlich des Hauptbaukörpers entlang der Reichenbacher Straße wurden entsprechend der abgestimmten Erschließungskonzeption festgesetzt. Dabei wurde mit Blick auf die Leichtigkeit des Verkehrs sowie eine gefahrlose Verkehrsabwicklung berücksichtigt, dass die Reichenbacher Straße eine Hauptdurchgangsstraße ist und eine Zu- und Abfahrt auf diese Straße nicht über die komplette Grundstückslänge planungsrechtlich zulässig sein soll.

3.8 Geh- und Fahrrecht

Über das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks soll die rechtmäßige verkehrliche Erschließung dieses Grundstücks gesichert werden, dass aufgrund seiner rückwärtigen Lage von keiner öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen wird.

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

Ziel der ökologischen Maßnahmen ist die Verwendung von energiesparenden, streulichtarmen und insektenschonender Außenbeleuchtung. Des Weiteren ist der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Eine energiesparende und streulichtarme Außenbeleuchtung trägt der Prämisse des nachhaltigen Umgangs mit Energie und Ressourcen in der Stadtplanung Sorge. Die insektenschonende Ausführung nimmt Rücksicht auf Belange des Umweltschutzes und verhindert negative Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Diese Regelung dient außerdem dem Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern.

3.10 Lärmschutz

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation sind aktive und passive Maßnahmen erforderlich (Details siehe Kap. 2.3 Lärmschutz).

3.11 Anpflanzung von Bäumen

Der Pflanzverpflichtung auf den Stellplatzflächen erfolgt, um eine optisch ansprechende Durchgrünung dieser Flächen zu sichern. Neben gestalterischen Gründen dienen Bäume als Lebensraum u.a. für Vögel und wirken als Schattenspender positiv auf den Menschen.

3.12 Höhenlage der baulichen Anlage

In Anlehnung an den Bestand wird die Höhenlage des neuen Baukörpers durch die auf 774,25 m.ü.NN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. Im Sinne der größtmöglichen Flexibilität für den Vorhabenträger kann von der festgesetzten EFH nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Das Dach des neuen Hauptbaukörpers ist als Flach- bzw. flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0°-5° gemäß der abgestimmten Hochbaukonzeption auszuführen, um den gebäudetechnischen und betriebserforderlichen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu entsprechen. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind auch bei anderen gewerblichen Bauten in Wehingen im Bestand vorzufinden und gelten allgemein als moderne Dachform auch im ländlichen Raum. Diese Dachform unterstützt auch die Absicht der Gemeinde, die Dächer im Plangebiet auf mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung bzw. Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas, des allgemeinen Wohlbefindens sowie der Ortsgestaltaltung bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, da sie nicht ortstypisch sind und eine unangenehme Blendwirkung auf den Menschen hervorrufen können.

Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Photovoltaik), sind aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte an der Reichenbacher Straße und der damit einhergehenden Einsehbarkeit des Plangebiets von den südlich am Hang liegenden Wohngebäuden aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig. Darüber hinaus sprechen die von ihnen potentiell ausgehenden unangenehmen Blendwirkungen auf die in der unmittelbaren Umgebung wohnenden Menschen gegen Photovoltaikanlagen im Plangebiet.

4.2 Fassaden

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Fensterflächen sind hiervon ausgenommen, da sie für eine ausreichende Belichtung und Besonnung v.a. der Wohn- und Büroräume in den Obergeschossen notwendig sind.

4.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen in der Ortsmitte zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen Unternehmen zu vermeiden. Um den öffentlichen Raum weitegehend von Werbung und damit potentiell einhergehender Verunstaltung freizuhalten, sind nur eine freistehende Werbeanlage und zwei Werbeanlagen am Gebäude zuge-

lassen. Die Größen- und Höhenbeschränkungen wurden so festgesetzt, dass die Werbeanlagen im Vergleich zum Hauptbaukörper baulich zurückhaltend in Erscheinung treten.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

4.4 Grundstücksgestaltung

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden Beeinträchtigungen des Ortsbilds als auch unangenehme Geruchsimmissionen verhindert. Insbesondere ist aufgrund der zentralen Lage und der damit einhergehenden städtebaulich sensiblen Situation des Plangebiets ein positives Erscheinungsbild des öffentlichen Raums ein wichtiges Kriterium der Neugestaltung des zentral gelegenen Plangebiets.

4.5 Einfriedungen

Um keine Tunnelwirkung oder das Gefühl einer Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum zu erzeugen und einen zusammenhängenden Stadtraum zu schaffen, sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Einfriedungen zu angrenzenden Privatgrundstücken aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig, da die Verwendung dieser Materialien als Einfriedung nicht ortstypisch ist und daher zum Schutz des Ortsbilds in der Ortsmitte ausgeschlossen wird. Aus denselben Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.6 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und dem städtebaulichen Ziel einer gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte im geplanten Sanierungsgebiete „Ortsmitte II“ entgegenstehen, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

5 UMWELTBEITRAG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanänderung im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros faktorgruen, die Bestandteil der Begründung sind.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von privater Seite getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet SO	ca.	4.800 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**4.800 m²**

Wehingen, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Reichegger
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wehingen übereinstimmen.

Wehingen, den

Reichegger
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Wehingen, den

Reichegger
Bürgermeister