

Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald

Begründung zum Bebauungsplan „Ortsrand Süd“

Endfassung

Stand: 28.07.2004

kommunal PLAN

STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG

kommunalPLAN Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059

e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0317

Inhaltsverzeichnis:

A	Begründung	4
I	Planungsgegenstand	4
1.0	Anlass der Planaufstellung	4
2.0	Plangebiet	5
2.1	Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes	5
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.3	Fauna und Flora	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Altlasten	6
2.6	Immissionsschutz	6
3.0	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Bauleitplanung	6
3.2.1	Flächennutzungsplan	6
3.2.2	Örtliches Planungsrecht	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	7
3.4.1	Trinkwasserschutz	7
3.4.2	Schutz nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz	7
II	Wesentlicher Planinhalt	7
1.0	Planungsziele	7
2.0	Planungskonzept	8
3.0	Planbild	8
3.1	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	8
3.2	Mischgebiet	8
3.3	Verkehrsflächen	8
3.4	Grünflächen, Ausgleichsflächen und Anpflanzungen	9
4.0	Begründung der Textlichen Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	10
4.4	Verkehrsflächen	10
4.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzungen, Grünflächen	10
4.6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	10
4.7	Nebenanlagen	10
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.9	Vorkehrungen gegen Verkehrslärm	11
4.10	Sonstige Festsetzungen	11
5.0	Örtliche Bauvorschriften	11
5.1	Gestaltung der Dachflächen	11
5.2	Garagen, Carports, Stellplätze	11
5.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und von Einfriedungen	12
5.4	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
5.5	Werbeanlagen	12
5.6	Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	12
6.0	Hinweise	12
7.0	Flächenbilanz	12
III	Auswirkungen der Planung	13
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	13
2.0	Auswirkungen auf verkehrliche Situation	13
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	13
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
5.0	Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers	14
6.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	14
7.0	Bodenordnung	14

IV	Verfahren	15
1.0	Verfahren zum Bebauungsplan	15
1.1	Vorstellung der alternativen Bauprojekte	15
1.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15
1.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15
1.4	Öffentliche Auslegung	15
1.5	Verfahrensablauf	16
B	Rechtsgrundlagen	16

A Begründung

I Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld hat mit Beschluss vom 24.03.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie eines Mischgebietes zur Abrundung der Bebauung.

Das Planungserfordernis besteht darin, dass der Planungsraum im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt ist und dass mit der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung der Gebietscharakter verändert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden soll. Anlass zur Einleitung eines Planungsverfahren waren Veränderungswünsche der bestehenden Einkaufsmärkte.

Bereits seit Ende 2000 hat sich der Gemeinderat wiederholt nichtöffentlich mit Erweiterungs- bzw. Standortverlagerungswünschen des Plus-Marktes und zuletzt auch des Edeka-Marktes befasst. Beide Unternehmen erklärten in ihren Anfragen, dass die ihnen zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen (Plus-Markt ca. 387 qm und Edeka-Markt ca. 680 qm) in der heutigen Zeit aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht mehr ausreichen, was nach den vorstehenden Ausführungen plausibel erscheint.

Im Falle des Plus-Discount-Marktes endet der Hauptmietvertrag nach einer nochmals erfolgten zweijährigen Verlängerung zum 01.07.2004. Die Plus Warenhandelsgesellschaft mbH beurteilt ihren derzeitigen Standort hinsichtlich Verkaufsfläche, Lager- und Sozialräumen im Obergeschoss und ohne ausreichend eigene Parkplätze schon seit längerer Zeit als nicht mehr zeitgemäß. Sie beabsichtigt eine Umsiedlung auf eine ca. 4000 – 5000 qm große Fläche mit einer Verkaufsfläche von 700 qm und Nebenflächen von 237 qm mit mindestens 70 Parkplätzen.

Auch der **Edeka-Supermarkt** entspricht aus Sicht der Edeka Südwest mit wesentlichen strukturellen Defiziten (unzureichende und nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche, stark eingeschränkte Stellplatzzahl, schmale Kundengänge, stark eingeeengte Kassensituation, hohe Funktionalitätseinschränkungen im Getränke-Mehrweg-Sortiment, problematische Anlieferungssituation) nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Edeka-Südwest-Gruppe beantragte deshalb ebenfalls die Standortverlagerung auf eine ca. 6000 qm Fläche mit einer Nettonutzfläche von 2000 qm.

Um angesichts dieser Situation die für eine öffentliche Diskussion geeigneten Entscheidungsgrundlagen im Wege umfassender und gründlicher Voruntersuchungen zu schaffen, wurden alle im Ort vorhandenen Flächen bezüglich ihrer möglichen Standorteignung überprüft. Als Ergebnis wurde die Fläche zwischen der Grund- und Hauptschule und den Zinzendorfschulen als geeignet angesehen. Diese befindet sich im Gegensatz zu den anderen untersuchten Flächen als einzige im Gemeindeeigentum und bietet daher die Möglichkeit, diese unabhängig von privaten Grundstücksinteressen zu überplanen.

Der geplante Standort befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum mit Zinzendorfplatz und Friedrich-/Gartenstraße und dem dort angesiedelten Einzelhandel sowie den ergänzenden Dienstleistern (Post, Polizei, Bank/Sparkasse, Apotheke etc.). Es handelt sich folglich um eine planungsrechtlich und städtebaulich anzustrebende integrierte Ortskernlage, die zudem durch den ca. 40 Meter entfernten Busbahnhof optimal an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden ist.

Ein solcher Standort hat nach den aufgezeigten planungsrechtlichen Grundsätzen Vorrang im Vergleich zu den geprüften Alternativen jenseits der L 177 (peripherer Grüngürtel – „grüne Wiese“) als städtebauliche Randlagen.

Aufgrund des zur Verfügung stehenden Flächenzuschnitts reicht das verfügbare Gelände lediglich für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs aus.

Nach eingehender Diskussion mit Beteiligung der Bürger entschied sich der Gemeinderat am 24.03.2004 für das Baukonzept der Fa. Edeka mit folgenden Strukturdaten:

Verkaufsfläche Lebensmittel	ca. 1.200 m ²
Konzessionär Bäckerei	ca. 40 m ²
Mall und Windfang	ca. 95 m ²
Nebenfläche (Sozialräume und Lager)	ca. 315 m ²
Überdachtes Leergutlager	ca. 110 m ²
Gesamtnettofläche	ca. 1.820 m ²
Parkplatzanlage	100 Stellplätze
Grundstücksbedarf	ca. 5.200 m ²
Mitarbeiter /innen	ca. 35

Angrenzend an die zentrale Erschließungsstraße wird nördlich des Sondergebietes ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird eine wirtschaftliche Bebauung der hinterliegenden Restfläche gewährleistet.

Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Schullnutzung werden dort Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 10.967 qm großen Bereich zwischen der Grund- und Hauptschule und den Zinzendorfschulen.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch das Flurstück 72/1 mit Wohnbebauung, im Westen durch die Mönchweiler Straße, im Süden durch das Schulgebäude der Grund- und Hauptschule und im Osten durch den Naturraum des Hörnle-Bachs. Im Süden wird die Gemarkungsgrenze des Ortsteiles Neuhausen überschritten.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Der Planungsraum ist unbebaut und weist überwiegend Rasenfläche auf. Einzelne Großbäume sowie 13 junge Obstbäume sind auf der Fläche verstreut.

Das Projektgebiet liegt in einem Höhenbereich von ca. 750 m ü.NN und fällt von Westen nach Osten zum Hörnlebach ab.

Eine Bestandaufnahme und Bewertung des Naturraums enthält der beiliegende Grünordnungsplan.

2.3 Fauna und Flora

Siehe Grünordnungsplan

2.4 Erschließung

Das Projektgebiet kann über die angrenzende Mönchweiler Straße direkt angebunden werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Busbahnhofs und des Ortszentrums.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhandenen und werden im Zuge der neuen Erschließungsmaßnahmen genutzt.

Die vorhandenen Leitungstrassen werden, soweit sie nicht innerhalb öffentlicher Flächen liegen, durch Baulasten gesichert.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.6 Immissionsschutz

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens der Einzelhandelsanlieferung und des Kundenparkplatzes ist eine potentielle Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse des angrenzenden Wohngebäudes Mönchweiler Str. 11 einzuschätzen.

Mit einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung ist die Fa. Dekra Umwelt GmbH aus Stuttgart beauftragt.

Die Untersuchungsergebnisse vom April 2004 (Anlage) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am Tag IRWTag = 60 dB(A), in der Nacht IRWTag = 45 dB(A) wird an den betrachteten Immissionsorten unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen mehr als 6 dB unter dem jeweiligen Richtwert.“

Die schalltechnische Untersuchung hat somit ergeben, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebietes (Teilfläche des Flurstücks 72) ist Eigentum der Gemeinde Königsfeld. Sie hat eine Größe von ca. 10.967 qm.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

In der Gemeinde Königsfeld liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Er ist seit dem 12.4.1996 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsraum als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Osten grenzt der Biotop Nr. 36 der LfU-Kartierung 1983 an, der nicht tangiert wird. Im Flächennutzungsplan ist der Planungsraum als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Flächennutzungsplan-Fortschreibung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan durchgeführt.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Im Plangebiet gilt kein örtliches Planungsrecht.

3.3 Landschaftsplan

Der im Oktober 1994 vom Gemeinderat gebilligte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet folgende Aussagen: Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Es werden keine Aussagen zur Fläche gemacht.

3.4 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.4.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Ottebrunnen. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

3.4.2 Schutz nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz

Im Planungsraum sind keine gemäß §§ 21 – 24a geschützten Bereiche vorhanden. Angrenzende Schutzbereiche sind im Grünordnungsplan dargestellt.

II Wesentlicher Planinhalt

1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Innenentwicklung der Gemeinde geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- Erhalt und Verbesserung eines langfristigen und qualitätsvollen Einzelhandelsangebots in der Ortslage
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- die Entwicklung des Ortsbildes an einer prominenten Stelle des Kurortes
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen im Randbereich

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Ansprüchen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortes
- die Sicherung der angrenzenden Nutzungsstrukturen
- den wirtschaftlichen Aspekten einer baulichen Nutzung im Ortszentrumsbereich
- dem städtebaulich und architektonisch Wünschenswerten

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und ortstrukturellen Umfeldes, bei angemessener planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

2.0 Planungskonzept

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die konkrete Planung des neuen Einzelhandelsmarktes in einem festzusetzenden Zeitraum zu realisieren.

Grundlage ist die vorliegende Gebäudeplanung mit folgenden Elementen:

Städtebau

Kennzeichnend für das Entwurfskonzept des Sondergebietes:

Kompakter 1-geschossiger Baukörper mit seiner Eingangszone zum öffentlichen Straßenraum orientiert. Das Gebäude wurde bewusst von der Mönchweiler Straße zurückgesetzt, um auf kurzem Weg Kundenparkplätze anzubieten und die störende Anlieferung von der benachbarten Wohnbebauung abzurücken.

Lebensmittel - Einkaufsmarkt

Nach intensiven Vorberatungen im Gemeinderat wurde der Fa. EDEKA der Zuschlag zur Errichtung eines Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes erteilt.

Das vorgesehene Gebäude stellt sich als standardisierter Zweckbau mit architektonischen Gestaltungsdetails dar. Prägend für das Erscheinungsbild des Baukörpers ist seine traufständige Stellung zur Straße mit einer ortsbildverträglichen Satteldachansicht und einem einladenden, repräsentativen Eingangsbereich.

Die Ostseite mit ihrer Andienungszone und Flachdachgestaltung wird durch eine gezielte Bepflanzung in ihrem Erscheinungsbild aus dem Sichtfeld der L 177 gerückt.

Das Mischgebiet

Da noch keine konkrete Bebauungsabsicht vorliegt, wurde ein offener planungsrechtlicher Rahmen für eine II-geschossige Einzelhausbebauung mit möglichen Nutzungen im Schulbereich wie auch Dienstleistung in Verbindung mit Wohnen vorgegeben.

Der Baukörper in rückwärtiger Lage schließt durch sein Volumen die Lücke zwischen dem neuen Einzelhandelsmarkt und der bestehenden Bebauung.

3.0 Planbild

3.1 Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines zukunftsfähigen Einzelhandelmarktes zur Sicherstellung und Stärkung der örtlichen Versorgung.

Gemäß den am 24.03.2004 beschlossenen Planungszielen (Aufstellungsbeschluss) und der Zustimmung zum Konzept „Edeka“ ist die Ansiedlung des Lebensmittel-Einzelhandelmarktes mit 100 Parkplätzen erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Zur Realisierung dieser Nutzungen ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Baukörper wird durch Ausweisung eines eingeschränkten Baufensters auf die rückwärtige Lage fixiert.

3.2 Mischgebiet

Ziel ist die vertragliche und wirtschaftliche Nutzung einer „Baulücke“ am Ende der neuen Zufahrtsstraße.

3.3 Verkehrsflächen

Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße parallel zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung geführt. Ein neuer Gehweg mit 2 m Breite führt die Fußgänger bis zum Eingangsbereich des Einkaufsmarktes.

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Mönchweiler Straße wird durch entsprechende Markierung für Fußgänger bevorrechtigt. Der ein- und ausfahrende motorisierte Verkehr ist wartepflichtig. Damit wird dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger und Schüler Rechnung getragen.

3.4 Grünflächen, Ausgleichsflächen und Anpflanzungen

Der notwendige Ausgleich für die Inanspruchnahme und Bebauung bisher freier Flächen wird im Plangebiet nachgewiesen.

Der Grünordnungsplan macht hierzu detaillierte Angaben.

Mit der Durchgrünung des Planungsraums soll auch ein Beitrag zur Integration der großflächigen Anlage in das empfindliche Kurgebiet erreicht werden.

4.0 Begründung der Textlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“

Begründung:

Das planerische Ziel der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Versorgungsfunktion wird durch Ausweisung als Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelmarkt erreicht.

Mischgebiet

Begründung:

Mit der Bebauung für schulische Ergänzungsfunktionen (z.B. Turnhalle) oder Dienstleistungen mit Wohnungen wird räumlich und funktionell die Umgebungsbebauung ergänzt.

Durch Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben soll eine Beeinträchtigung der Wohn-Nachbarschaft vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl 0,5 bzw. 0,6 (GRZ)

Begründung:

Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen gewährleisten eine plangerechte Bebauung des Sondergebietes und des Mischgebietes.

Im SO sind ca. 100 Kunden-Stellplätze vorgesehen. Für diesen Bereich kann gem. § 19 Abs. 4 BauNOV von der Einhaltung der festgesetzten GRZ abgewichen werden, da die Auswirkungen bei plangerechter Ausführung auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind und eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet werden soll.

Firsthöhe 9,0 m im Sondergebiet

Begründung:

Die maximale Höhe des Gebäudes soll wegen seines Erscheinungsbildes und Verträglichkeit mit dem Ortsbild beschränkt werden.

Zahl der Vollgeschosse I bzw. II

Begründung:

Im Sondergebiet ist eine I-geschossige Bebauung mit Firsthöhenbegrenzung zur Fixierung des Gebäudevolumens festgesetzt.

Im Mischgebiet ist eine II-geschossige Bebauung zur Anpassung an die Umgebungsbebauung zulässig.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2,50 m

Begründung:

Dachüberstände tragen zur Gliederung und Gestaltung des Baukörpers bei. Eine Überschreitung der Baugrenzen wird dazu zugelassen.

Offene Bauweise – nur Einzelhaus im Mischgebiet

Begründung:

Im Mischgebiet sollen keine Reihen- und Doppelhäuser entstehen. Einzelgebäude prägen die Umgebungsbebauung.

4.4 Verkehrsflächen

Begründung:

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und Verkehrsgrün festgesetzt.

Zur sicheren Fußgängerführung im Einmündungsbereich zur Mönchweiler Straße wird die Fußgängerquerung bevorrechtigt und entsprechend verkehrsrechtlich gesichert (Schwelle, Markierung).

Einfahrtsbereich zum Sondergebiet-Parkplatz

Begründung:

Zur Sicherung des Verkehrsablaufs wird der Ein- und Ausfahrtsbereich des Kundenparkplatzes im Sondergebiet festgelegt.

4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzungen, Grünflächen und Bodenbefestigungen, sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Begründung:

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Grünordnungsplans vom 28.04.2004 bei. Dort sind alle grünordnerischen Maßnahmen erläutert und begründet. Der Bebauungsplan übernimmt diese Angaben und verweist auf die fachliche Begründung.

4.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Begründung:

Für die Regenrückhaltung des Plangebietes werden Rückhalteflächen als Mulden im östlichen Planungsraum ausgewiesen. Die Bemessung der Retentionsbecken ist fachtechnisch durchzuführen und nachzuweisen.

Der Grünordnungsplan sieht auf dieser Fläche Anpflanzungen vor. Diese dienen zur Verbesserung der Wasserqualität und sind ein Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

4.7 Nebenanlagen

Begründung:

Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster zur Wahrung des Ortsbildes und des Kurcharakters nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes und Unterstellanlagen für Einkaufswagen auf dem Kundenparkplatz des Sondergebietes. Dies dient den Erfordernissen des Einzelhandelsbetriebes.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Begründung:

Im Mischgebiet werden die vorhandenen Leistungstrassen im Boden gesichert.

Das am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende 20 KV-Erdkabel kann nicht überbaut werden.

Bei einer Bebauung dieser Fläche ist das Erdkabel in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

Ansonsten ist mit allen Baumaßnahmen mindestens ein Abstand von 1,0 m vom Kabel einzuhalten.

4.9 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Begründung:

Die Wohnsituation des Grundstücks 72/1 (Mönchweiler Straße 11) wird durch den Zufahrts- und Andienungsverkehr des Sondergebietes beeinträchtigt.

Gemäß Lärmgutachten der Fa. Dekra werden die zulässigen Grenzwerte nicht erreicht. Dennoch wird entlang der Grundstücksgrenze eine gestaltete und begrünte Schutzwand mit Lärmdämmfunktion festgesetzt. Dazu wurde mit den Anwohnern eine einvernehmliche Lösung zur Ausführung und Gestaltung gefunden.

Weiterhin wurde vereinbart, dass die Gemeinde Königsfeld darauf hinwirkt, durch verkehrsrechtliche Anordnungen die Warenanlieferung in der Nachtruhezeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschließen.

4.10 Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Begründung:

Die Fläche beinhaltet das Sondergebiet und das Mischgebiet einschließlich der notwendigen Erschließungsstraße und Flächen für die Begrünung und Wasserrückhalterung.

Damit können alle regelungsbedürftigen Belange aus dem geplanten Baugebiet einschließlich seiner Anbindung an den öffentlichen Straßenraum rechtlich erfüllt werden.

Versorgungsanlagen Trafo und Stromleitung 20 KV

Begründung:

Die vorhandenen Versorgungsanlagen und Leitungen werden gesichert (siehe auch Ziff. 4.8).

Sichtflächen

Begründung:

Das Freihalten des „Sichtdreiecks“ dient der Verkehrssicherheit.

5.0 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Gestaltung der Dachflächen

Begründung:

Es handelt sich hier um einen empfindlichen und wichtigen städtebaulichen Bereich im Kurgebiet.

Die Architektur soll durch Einschränkungen und Vorgaben der Dachgestaltung, der Flachdachausbildung und der Festlegung von Dachmaterialien ihren angemessenen Beitrag zum Ortsbild beitragen.

5.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Begründung:

Die Gestaltung der Parkierungsanlagen soll sich zurückhaltend in die Bebauung einfügen. Dazu werden Vorgaben für die Anordnung, den Standort und die Fassadenbegrünung festgesetzt.

5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und von Einfriedungen**Begründung:**

Die Vorgaben dieser Rahmenbedingungen sind notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden und um zu dokumentieren, dass es sich bei der Planung um eine rücksichtsvolle Einbindung in den Bestand handelt.

Einfriedung des Sondergebietes zur Schule**Begründung:**

Die vorgesehene Einfriedung des Parkplatzes zur Grund- und Hauptschule dient dem Schutz des geordneten Schulbetriebs.

Der notwendige Drahtzaun ist gemäß Vorgaben des Grünordnungsplans mit einer gestalterisch ansprechenden Hecke zu bepflanzen.

5.4 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**Begründung:**

Wie Ziffer 5.3

5.5 Werbeanlagen**Begründung:**

Zugelassen werden nur solche Werbeanlagen, die für den beabsichtigten Nutzungszweck der Einrichtungen erforderlich sind. Dabei wird Rücksicht auf die speziellen Interessen der Betreiber genommen.

Ausgeschlossen werden aber Werbeanlagen, die durch ihre Häufung und Größe zu einer Verunstaltung des Gesamterscheinungsbildes des Plangebietes führen würden.

5.6 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**Begründung:**

Zum Schutz des Ortsbildes und des Kurcharakters von Königsfeld sind alle Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Dies gilt ebenfalls für den Standort der geplanten Abfallentsorgung am Ende der neuen Zufahrtsstraße.

Die Containeranlage ist unterirdisch einzubauen. Dies hat sich bereits z.B. im Baugebiet „Unter Bühl“ bewährt.

6. Hinweise

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergeben sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

7. Flächenbilanz

Nutzungsarten	Flächen in qm	%
Gesamtfläche	ca. 10.957 qm	100 %
- Sondergebiet	ca. 5.283 qm	48,2 %
- Mischgebiet	ca. 1.910 qm	17,4 %
- Grün- und Ausgleichsfläche	ca. 2.128 qm	19,4 %
- Verkehrsfläche, einschl. Verkehrsgrün	ca. 1.646 qm	15,0 %

III Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges von Königsfeld dar.

Der gewählte Dichteansatz auf der Projektfläche ist städtebaulich angemessen und wird kompensiert durch die angrenzenden „Freiflächen“ und Grünflächen. Damit fügt sich das Vorhaben in die Siedlungsstruktur ein.

Durch diese Innenentwicklung kann die Siedlungstätigkeit im Außenbereich begrenzt, ein „Abwandern“ der Einkaufstätigkeit verhindert und die Versorgungsqualität des Kurortes gefestigt werden.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß erhöhen. Dies relativiert sich aber weitgehend durch die Betriebsaufgabe des Plus-Ladens und die Standortverlagerung von Edeka aus dem Zentrum am Zinzendorfplatz.

Die hierdurch stärker belastete Mönchweiler Straße ist in der Lage, diesen Verkehr aufzunehmen.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Freifläche

Die vorhandene Grünfläche ist im FNP als Baureservefläche für Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen.

Da aus demographischen Gründen nicht mehr mit einer wesentlichen Erweiterung des Schulgeländes zu rechnen ist, wird die Flächennutzung dem örtlichen Entwicklungsbedarf angepasst.

Schulfläche Grund- und Hauptschule

Von der Grund- und Hauptschule behält das Sondergebiet soviel Abstand, dass über eine gute Begrünung die Verträglichkeit der Nutzungen gewährleistet wird. Der vorhandene Fußweg im Schulgelände wird in seinem Radius leicht verlegt und damit in seiner Qualität voll erhalten.

Zinzendorfschulen

Mit Schreiben vom 24.03.2004 melden die Zinzendorfschulen ein mögliches Interesse zum Bau einer neuen Sporthalle auf der ausgewiesenen Mischgebietsfläche an.

Dieser Gedanke wurde planerisch aufgenommen und kann im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen auch realisiert werden.

Wohnungseigentümer Mönchweiler Str. 11

Mit Schreiben vom 25.03.2004 melden die Anwohner und Eigentümer des o.g. Gebäudes große Bedenken bezüglich der Einschränkung ihrer Lebensqualität durch Lärm- und Abgasbelastung infolge des neuen „Supermarktes“ an.

Angeregt wird, die geplante Zufahrtsstraße zur anderen Grundstückseite (GHS) zu verschieben oder ersatzhalber einen Lärm- und Sichtschutz an der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurden diese Anregungen in Abstimmung mit den Anwohnern mit folgendem Ergebnis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Lärmschutzmaßnahmen sind wegen Unterschreitung der Richtwerte im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.
- Zum Schutz möglicher Beeinträchtigungen der privaten Freiflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine gestaltete und begrünte Holzwand als Sicht- und Lärmschutz entlang der Grundstücksgrenze eingepflanzt.

4.0 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die zu überbauende und zu versiegelnde Fläche erheblich.

Die unvermeidlichen Eingriffe werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen (siehe Grünordnungsplan).

5.0 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers

Wegen der sensiblen Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet Ottebrunnen Zone III dürfen nur unbelastete oder vorbehandelte Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht versickert und/oder in den Vorfluter des Hörnle-Bachs abgeleitet werden.

Es ist folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen:

- a) Das Dachflächenwasser wird zusammengefasst und an der östlichen Grundstücksgrenze in die geplante Sickermulde der Gemeinde geführt. Der Notüberlauf der Mulde führt in den in unmittelbarer Nähe befindlichen Hörnle-Bach.
- b) Stellplätze
Ausführung mit Sickerpflaster.
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Außenstelle Donaueschingen ist es zulässig, die Stellplätze in diesem Bebauungsgebiet mit fugendurchlässigem Pflaster herzustellen und das Oberflächenwasser der Stellplätze zu versickern, bzw. z.B. zwischen den Parkreihen im Grünstreifen zu sammeln und zu versickern. Ergänzt mit einem Notüberlauf und Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
- c) Fahrstraßen Parkplatz und Anlieferung
Der Anschluss des Niederschlagswassers der Fahrflächen Parkplatz und Anlieferung an die geplante Sickermulde ist innerhalb der Wasserschutzzone 3 nur mit Anordnung eines Absetzbeckens zulässig. Die technischen Auflagen dazu in Verbindung mit einem notwendigen Bodengutachten (Versickerungsfähigkeit) wird mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt.

6.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.

Die anteiligen Planungs- und Erschließungskosten von ca. 2/3 des Gesamtaufwands werden vom Investor des Sondergebietes im Rahmen eines Erschließungsvertrags übernommen. 1/3 der Kosten verbleiben bei der Gemeinde.

7.0 Bodenordnung

Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde Königsfeld, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

IV Verfahren

1.0 Verfahren zum Bebauungsplan

1.1 Vorstellung der alternativen Bauprojekte Plus und Edeka im Gemeinderat

Am 24.03.2004 wurden die Bebauungsalternativen nochmals öffentlich vorgestellt und diskutiert.

Der Gemeinderat entschied sich für die Variante „Vollsortimenter“ mit einem Flächenbedarf von ca. 5.200 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm. Anschließend wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsrand Süd“ zur Realisierung dieses Projektes beschlossen.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen einer Bürgerversammlung fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung als Anhörungstermin am 17.02.2004 statt. Auf der Grundlage unterschiedlicher Ansiedlungskonzepte für den Einzelhandel wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht und dokumentiert.

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2004 fand eine Vorabwägung der o.g. Anregungen statt. Die Ergebnisse wurden in die weitere Entwurfsplanung des Bebauungsplans aufgenommen.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der TÖB-Beteiligung sind zahlreiche Anregungen gegeben worden, die im Wesentlichen in die Bebauungsplanung aufgenommen wurden.

Sichtwortartig handelt es sich um folgende Anregungen:

- Hinweis auf Unzulässigkeit von Erdwärmesonden
- Aufnahme eines Sichtfeldes an der Zufahrt von der L 177
- Spezifizierung des Sondergebietes
 - Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
 - Beschränkung des Non-Food-Anteils an der Verkaufsfläche
- Keine Überbaumöglichkeit des 20 KV-Erdkabels im Mischgebiet
- Berücksichtigung von „Feuerwehr-Auflagen“ für die Erreichbarkeit des benachbarten Schulgebäudes

1.4 Öffentliche Auslegung

Bei der Beteiligung der Bürger im Zuge der Offenlage sind Anregungen zum Bebauungsplan abgegeben worden.

Sie wurden im Zuge der Planung untersucht und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Festsetzung einer Lärm- und Sichtschutzwand zum Anliegerschutz entlang der Erschließungsstraße
- Anlage einer Unterflur-Containeranlage im Plangebiet.

1.5 Verfahrensablauf

- | | |
|---|------------------------------|
| • Frühzeitige Bürgerbeteiligung als Anhörungstermin | 17.02.04 |
| • Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates | 24.03.04 |
| • Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates | 28.04.04 |
| • Bekanntmachung der öffentl. Auslegung des Entwurfs | 07.05.04 |
| • Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung mit Beteiligung der TÖB | vom 17.05.04
bis 18.06.04 |
| • Vorberatung des Ergebnisses der öffentl. Auslegung und Der Beteiligung der TÖB im AUTV | 07.07.04 |
| • Abwägung des Ergebnisses der öffentl. Auslegung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat | 28.07.04 |
| • Vorlage der Verfahrensakte zur Genehmigung beim Landratsamt | |
| • Genehmigung des Landratsamtes | |
| • Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung - Inkrafttreten | |

B Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141, ber. BGBl. 1998 I.S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I.S. 3762) in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466);
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58);
- des § 8a des Gesetzes über Naturschutz (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I.S. 2994), geändert durch Art. 11 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I.S. 1950)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandels-großprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001, Az.: 6-2500.4/7

aufgestellt.