

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Robert-Bosch-Straße/ Ost“

Begründung

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand und Umgebung

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung
 - 2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

3. Planinhalte, Festsetzungen
 - 3.1 Bauungskonzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
 - 3.5 Stellplätze und Nebenanlagen
 - 3.6 Maßnahmen zur Grünordnung

4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 4.2 Werbeanlagen
 - 4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

5. Umweltbelange
6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel
7. Städtebaulicher Vertrag
8. Infrastruktur
9. Ver- und Entsorgung
10. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich der Ortsmitte der Gemeinde Möglingen im Gewerbegebiet. Es umfasst eine Fläche von ca. 7.060 m² und ist im Lageplan des Bebauungsplanes mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 5554 (Hohenzollernstraße) und 5610,
- im Westen durch das Flurstück Nr. 5551 (Robert-Bosch-Straße),
- im Süden durch das Flurstück Nr. 5600/5,
- im Osten durch das Flurstück Nr. 5600/10.

1.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 5600/6 und 5600/7.

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes und eines zugehörigen Kundenparkplatzes der Firma ALDI GmbH & Co. KG. Das Gebiet liegt im Innenbereich. Das Plangebiet wird im Westen von der Robert-Bosch-Straße, im Norden von der Hohenzollernstraße, im Osten von bestehenden Gewerbeflächen sowie im Süden von einer Grünfläche auf einem privaten Grundstück begrenzt.

Mit Ausnahme der Gehölzbestände am Rande des Plangebiets entlang der Robert-Bosch-Straße im Westen und Süden ist das Plangebiet durch den Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörenden Kundenstellplätze vollständig versiegelt.

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch gewerbliche Nutzungen (südlich, westlich und östlich) geprägt und liegt in kurzer Entfernung zum Autobahnanschluss A 81 „Ludwigsburg Süd“ (ca. 500 m) im Südosten.

Das Plangebiet bildet im Bereich der Hohenzollernstraße/ Robert-Bosch-Straße einen der Eingänge zu einem der bestehenden Gewerbegebiete der Gemeinde Möglingen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 120 m) das Wohngebiet „Löscher“.

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die an das Plangebiet angrenzende Hohenzollernstraße gesichert. Hier erfolgt sowohl die Zufahrt zum Kundenparkplatz als auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes. In unmittelbarer Nähe (ca. 150 m) befindet sich im Norden die Bushaltestelle „Daimlerstraße“ und im Süden die Bushaltestelle „Tennisplätze“ mit jeweils 2 Buslinien, die für Fußgänger auf kurzem Wege zu erreichen sind.

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 03.04.1984 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung weicht zwar grundsätzlich von dieser Darstellung ab. Dies ist jedoch möglich, da nach wie vor der Grundkonzeption des FNP in diesem engeren Bereich entsprochen wird. Im vorliegenden Fall kann die Festsetzung als Sondergebiet Lebensmittelmarkt als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da auch diese Nutzung dem Grunde nach einen gewerblichen Charakter aufweist. Die Geringfügigkeit der Abweichung hat nach ihrer Wichtigkeit im Sinne der Qualität und Quantität keine relevanten Auswirkungen auf die Grundkonzeption des FNP und stellt innerhalb dieser lediglich eine inhaltliche Konkretisierung der Art der Nutzung dar.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ob den Schloßgärten“ vom 08.04.1983 mit seinen Änderungen „Ob den Schloßgärten I - 2. Änderung“ vom 17.04.1997 und „Ob den Schloßgärten I - 3. Änderung“ vom 25.03.1999.

Für das Plangebiet ist ein „Gewerbegebiet“ mit Ausschluss von u.a. Einzelhandelsbetrieben für Nahrungsmittel festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6, die Höhe der baulichen Anlagen mit 16 m, geschlossene Bauweise und Flachdach festgesetzt. Im westlichen Bereich entlang der Robert-Bosch-Straße ist zudem ein Pflanzgebot als Randeingrünung festgesetzt.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG beabsichtigt den bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen. Ziel ist es, die bestehende Verkaufsfläche von ca. 960 qm auf insgesamt ca. 1.200 qm zu erhöhen und so der Kundennachfrage nach einer besseren Präsentation der Waren durch z.B. großzügigere Zwischengänge und Regalbestückungen nachkommen zu können.

Damit trägt das Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung an einem etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Möglingen bei.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Firma ALDI GmbH & Co. KG am Standort in der Robert-Bosch-Straße geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf den Flurstücken Nr. 5600/6 und 5600/7 ausgewiesen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ erforderlich.

2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich dient.

Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zudem zur Stärkung der Nahversorgung in der Gemeinde Möglingen bei.

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei einer Größe des Plangebiets von ca. 7.060 qm unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

3. Planinhalte, Festsetzungen

3.1 Bauungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Bauungskonzept vor, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ bildet.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des bestehenden ca. 960 m² großen Marktes entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Marktgröße und Organisation. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf sind nicht mehr zeitgemäß. Mit der geplanten Erweiterung werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um 240 m² vergrößerten Verkaufsfläche großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden.

Der bestehende Kundenparkplatz soll dabei neu geordnet werden (eingehauste Einkaufswagenbox sowie zusätzliche Familien-, Behinderten- und Fahrradstellplätze). Die bestehende Zufahrt an der Hohenzollernstraße sowie die fußläufigen Erschließungen werden im Zuge des Bauvorhabens nicht verändert.

Die Nähe zum Ortskern und zum Wohngebiet „Löscher“ und die gute verkehrliche, insbesondere fußläufige Erschließung bieten optimale Voraussetzungen für die Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das gesamte Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO) festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebiets verfolgt das Ziel, den Standort für einen Lebensmittelmarkt zu sichern und einen Neubau des Marktes zu ermöglichen. Darüberhinaus werden die Verkaufsflächen im SO „Lebensmittelmarkt“ auf maximal 1.200 m² beschränkt.

Dabei sind nur Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel sowie sonstige Waren nur als Nebensortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Darüber hinaus sind die dem Lebensmittelmarkt dienenden Stellplätze, Nebenanlagen und Werbeanlagen im Plangebiet festgesetzt. Maßgebliches Kriterium ist hier die Vereinbarkeit und die funktionale sowie räumliche Unter- bzw. Zuordnung gegenüber der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ im Plangebiet.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Paketverteilstation, die gegenüber dem Lebensmittelmarkt bezüglich der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet ist.

Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO wird bereits mit der bestehenden Verkaufsfläche (ca. 964 m²) des Lebensmittelmarktes erreicht. Bezüglich der städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen des Vorhabens liegt ein Gutachten vor (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 28.02.2018).

Laut Gutachten wird das Kongruenzgebot eingehalten, da der überwiegende Umsatz aus der Gemeinde Möglingen selbst (ca. 80 %) stammt.

Das Integrationsgebot wird ebenfalls eingehalten, da sich der Standort in einer integrierten Lage von Möglingen befindet und eine fußläufige Versorgungsfunktion für das nordwestlich liegende Wohngebiet erfüllt. Es ist zudem zu beachten, dass es sich um einen für die Grundversorgung Möglingens wichtigen und etablierten Standort und Markt handelt, welcher über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, Rad, zu Fuß) verfügt.

Möglingen erfüllt als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion zunächst nicht die Voraussetzung zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Allerdings übernimmt der bestehende Lebensmittelmarkt eine wichtige Rolle zur Sicherung der Grundversorgung für die ca. 11.300 Einwohner der Gemeinde. Mit dem Neubau soll der bestehende Marktstandort zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung leisten zu können. Darüber hinaus ist die Gemeinde Möglingen mit dem Siedlungsgebiet von Ludwigsburg zusammengewachsen. Insofern können im vorliegenden Fall beide Ausnahmeregelungen des Konzentrationsgebotes Anwendung finden.

In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot bewegen sich die Auswirkungen der geplanten Erweiterung durchweg auf einem sehr geringen Niveau weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten (10 % Schwelle). Die ausgelösten Umsatzzumlenkungen bewegen sich mit max. 3 % im Falle der Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche auf einem verträglichen Niveau. Diese haben keine Betriebsaufgaben zur Auswirkung.

Unterhalb des Schwellenwertes ergeben sich aufgrund der sehr stabilen Situation keine Anhaltspunkte auf eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Möglingen oder im Umland. Auch im Nichtlebensmittelbereich sind nur geringe Umsatzzumlenkungen zu erwarten, sodass insgesamt keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in Möglingen als auch im weiteren Umland zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten.

Damit sind in Bezug auf die Aspekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Grundflächenzahl sowie den maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Darüberhinaus darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Überschreitung aus städtebaulichen Gründen zugelassen, um die für die geplante Einzelhandelsnutzung baurechtlich notwendigen Kundenstellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Anlieferflächen und Zufahrten zu ermöglichen. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Es ergibt sich gegenüber dem derzeitig zulässigen Maß der Versiegelung keine Änderung. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um ein in der Vergangenheit bereits weitgehend überbautes bzw. versiegeltes Grundstück handelt und damit lediglich anthropogen geprägte bzw. überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung, einer Begrüpfungspflicht entlang der Grundstücksgrenzen, Baumneupflanzungen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze werden negative Auswirkungen der Flächenversiegelung auf Natur und Landschaft deutlich minimiert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Gebäudehöhen (GBHmax)/ Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax)

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen (GBHmax) über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt bei Pult- und Flachdächern ist dabei die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax) über Normal Null (NN) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebiets. Durch die Festsetzung wird die Einfügung des geplanten Marktes in das bauliche Umfeld gesichert.

Um eine harmonische Einfügung des Gebäudes innerhalb des Plangebiets im Verhältnis zur Umgebungsbebauung sicherzustellen, sind zudem für die technischen Aufbauten sowie für die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie die maximalen Höhen und ihr Abstand zum Dachrand festgesetzt. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeiten bezüglich der maximalen Gebäudehöhe wäre die Nutzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und technischen Aufbauten auf der Dachfläche stark eingeschränkt und erschwert.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters sowie einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) im Plangebiet festgesetzt.

Die Festsetzung des Baufensters in Verbindung mit der Bauweise ermöglichen die notwendige Gebäudelänge für die vorgesehene Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Offene Stellplätze und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (St) zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO beispielsweise in Form von E-Ladestationen, Einkaufswagenbox, haustechnischen Anlagen an Gebäuden sowie unterirdische Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den PFG-Flächen.

Durch die Festsetzungen werden Spielräume für die Anordnung der geplanten Pkw- und Fahrradstellplätze für die Kunden sowie auch für sonstige, geplante nutzungsdienende Nebenanlagen gesichert. Offene Stellplätze können im Bereich der bisher bestehenden Stellplätze, westlich und nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes, neu geordnet werden.

Darüberhinaus werden auch für Werbeanlagen Spielräume für die Anordnung innerhalb des Plangebiets geschaffen. Eine freistehende Werbeanlage wird hingegen nur ausnahmsweise innerhalb der mit PFG festgesetzten Fläche entlang der Hohenzollernstraße und im Ein- und Ausfahrtbereich zugelassen.

3.6 Maßnahmen zur Grünordnung

Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüberhinaus ist innerhalb der St-Fläche ein standortgerechter Laubbaum je 8 Stellplätze, gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Neupflanzung von Laubbäumen innerhalb der St-Fläche bzw. entlang der Robert-Bosch-Straße und im Süden des Baugrundstücks erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Ziel ist es einen Randeingrünung des Plangebiets sowie einen durchgrüneten, beschatteten Parkplatz zu sichern.

Pflanzbindung für Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind die bestehenden Laubbäume zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mit der Festsetzung von Pflanzbindungen für Einzelbäume im Plangebiet wird der Baumbestand planungsrechtlich gesichert. Dieses erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Damit wird die z.T. bestehende Randeingrünung des Plangebiets sowie der alte wertige und vitale Baumbestand im nördlichen Bereich gesichert.

Pflanzgebot PFG-Fläche

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG gekennzeichneten Fläche sind Gehölze aus gebietsheimischen Sträuchern anzulegen.

Die bestehenden Gehölzbestände im Norden, Süden sowie im Westen entlang der Robert-Bosch-Straße werden durch Neubepflanzungen gesichert. Sie erfolgen nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Ziel ist es, neben einer Randeingrünung des Gesamtgebiets auch die bisher wildwachsenden Gehölzbestände durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zudem kann die Begrünung auch als Lebensraum für die Tierwelt dienen.

Mit Ausnahme einer freistehenden Werbeanlage entlang der Erschließungsstraße Hohenzollernstraße und im Ein- und Ausfahrtbereich sind innerhalb der PFG-Flächen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Dachbegrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flach- und Pultdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden (s. auch 4.1).

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgt aus gestalterischen und aus ökologischen Gründen. Ziel ist hierbei eine Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sowie die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig können sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation auswirken.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Regelung der Dachform und Dachneigung dient der Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung.

Eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen wird festgesetzt, um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion, Nutzung erneuerbarer Energien) Rechnung zu tragen.

4.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, mit seiner Lage am Eingang zum bestehenden Gewerbegebiet und als Übergang zum Gewerbegebiet aus.

Das Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht dient dem Schutz der Wohnnutzungen im nahen, höher liegenden Wohngebiet „Löscher“ nordwestlich des Plangebiets.

Für den bestehenden Werbepylon im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht Bestandschutz. Ein weiterer Pylon kann durch die Festsetzung erstellt werden. Gestalterisches Ziel ist dennoch zukünftig nur einen Werbepylon im Plangebiet zuzulassen.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen auf den bebauten

Grundstücken

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken, auch mit innen liegendem Maschendraht- oder Doppelstabmattenzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, um notwendige Abgrenzungen des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Ausführung der Zäune wird ein optischer Bezug zwischen Umgebung und Plangebiet gesichert. Die Höhenbeschränkung dient, insbesondere wegen der festgesetzten Randeingrünung, zudem der gestalterischen Einbindung des Plangebiets in Bezug auf das Stadtbild.

Müllbehälterstandplätze

Die festgesetzte Eingrünung der Müllbehälterstandplätze wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bebauungsplan ist die Herstellung von unterirdischen Zisternen vorgesehen, um die Rückhaltung und die verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu ermöglichen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts, zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Schonung des Wasserhaushalts etc. ist darüber hinaus das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten bzw. muss dezentral beseitigt werden.

Die Bewirtschaftung ist beispielsweise über, den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafter Versickerung sowie der die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände möglich.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch werden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in angemessener Form in die Abwägung eingestellt. Durch den Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete und FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Mit Ausnahme der Gehölzbestände am Rande des Plangebiets entlang der Robert-Bosch-Straße im Westen und Süden ist das Plangebiet durch den bisher bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörigen wasserdurchlässigen Kundenstellplätze weitestgehend versiegelt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen von gewerblichen Nutzungen im Umfeld geprägt.

Das Gebiet hat somit keine Bedeutung für das Wohnen und keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Plangebiet dient bereits heute als Standort für die Nahversorgung in Möglingen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Robert-Bosch-Straße/ Ost“ dienen der Sicherung und Stärkung des bestehenden Nachversorgungsstandorts. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in Möglingen und der Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Änderung des Planungsrechts ist keine wesentliche Erhöhung der Stellplatzanzahl vorgesehen.

Die Erschließung kann über das bestehende Straßensystem erfolgen. Die Belastung des nordwestlich bestehenden Wohngebiets „Löscher“ durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr ist aufgrund der Entfernung sehr gering. Ein überörtlicher Verkehr ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet der Nahversorgung Möglingens dient und auch mit dem Rad und zu Fuß gut zu erreichen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Neubebauung nicht. Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist aufgrund der geringen maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet gewährleistet.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen.

Schutzgut Boden/Fläche

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend (Ausnahme Gehölzbestände am Rande des Plangebiets entlang der Robert-Bosch-Straße) bebaut und versiegelt, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange „Boden/Fläche“ eintreten.

Im Vergleich zur Bestandssituation können auf der Grundlage des Bebauungsplans keine zusätzlichen Flächen überbaut werden. Es ist zu berücksichtigen, dass bereits bisher auf der Grundlage des bestehenden Baurechts (Bebauungsplan „Ob den Schloßgärten“ vom 08.04.1983 mit seinen Änderungen „Ob den Schloßgärten I - 2. Änderung“ vom 17.04.1997 und „Ob den Schloßgärten I - 3. Änderung“ vom 25.03.1999) eine Überbauung dieser Fläche möglich war.

Durch die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen als Randeingrünung, den Baumpflanzungen sowie die Pflanzbindung von Einzelbäumen wird die Vegetation insgesamt im Plangebiet verbessert.

Es sind daher keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets Hoheneck. Dort gelten insbesondere Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden.

Da das Plangebiet durch die angrenzenden Bestandsstraßen erschlossen ist, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie bisher über einen Anschluss an das vorhandene Mischsystem.

Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss werden im Vergleich zur Bestandssituation nur geringfügig verändert. Die festgesetzte Dachbegrünung und die wasserdurchlässige Ausführung von offenen Stellplätzen dienen in diesem Zusammenhang der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichern damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Im Bebauungsplan ist zudem, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Herstellung von unterirdischen Zisternen zulässig, um die Rückhaltung und die verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu ermöglichen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts, zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Schonung des Wasserhaushalts etc. ist darüber hinaus das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten bzw. muss dezentral beseitigt werden.

Die Bewirtschaftung ist beispielsweise über den Rückhalt auf den Flächen, flächenhafter Versickerung sowie der die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände möglich. Mit diesen Minimierungsmaßnahmen ist eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten. Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie einer Habitatpotenzialeinschätzung für Wildbienen und Heuschrecken wurde das Plangebiet durch ein Fachbüro (Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus vom Juli 2018/ 17.Juni 2020) im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht.

Zum Schutz vor sog. „Vogelschlag“ sind bauliche Maßnahmen empfohlen. Häufig werden große Lebensmittelmärkte mit großen Glasfassaden erstellt. Soweit diese

Glasfassaden transparent sind oder stark spiegeln, besteht die Gefahr, dass Vögel damit kollidieren, oft mit tödlichen Folgen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird vermieden, indem Gehölzrodungen bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Im Plangebiet werden insgesamt 32 Bäume im Bestand erfasst. Durch die Überplanung entfallen insgesamt 20 Bäume. 12 Bestandsbäume werden erhalten, 20 Bäume (13 Bäume innerhalb der PFG-Fläche und 7 Bäume innerhalb der St-Fläche) sind zur Neupflanzung vorgesehen. Damit sind auch zukünftig insgesamt 32 Bäume im Plangebiet vorhanden.

Mit der teilweisen Sicherung des vorhandenen Baumbestandes (Pflanzbindung), der Verpflichtung zu Baumneupflanzungen und der Festsetzung von weiteren Pflanzmaßnahmen (Pflanzgebote) innerhalb des Plangebiets sowie der Dachbegrünung werden Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt. Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Begrüpfungspflicht als Randeingrünung (PFG-Flächen), die festgesetzte Dachbegrünung, die Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, der Baumerhalt sowie ergänzende Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche.

Eine wesentliche Veränderung der Belüftungssituation und der Luftqualität bezogen auf den bestehenden Siedlungskörper ist auf Grund der eingeschränkten Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass bereits bisher auf der Grundlage des bestehenden Baurechts (Bebauungsplan „Ob den Schloßgärten“ vom 08.04.1983 mit seinen Änderungen „Ob den Schloßgärten I - 2. Änderung“ vom 17.04.1997 und „Ob den Schloßgärten I - 3. Änderung“ vom 25.03.1999) im Plangebiet eine Überbauung innerhalb eines großzügigen Baufensters und eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 16 m möglich war.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Neubaumaßnahmen ermöglicht und im Hinblick auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesteuert. Die Festsetzung der Gebäudehöhen sowie die ergänzenden Gestaltungsvorschriften sichern die Einfügung in die bestehende gewerblich geprägten Baustruktur. Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dennoch ist das Landesdenkmalamt bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen nach § 20 DSchG (Meldepflicht von Bodenfunden) zu informieren.

Durch die Neubebauung sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Zudem wirken sich die Festsetzung insbesondere einer Randeingrünung sowie einer Dachbegrünung positiv auf das Lokalklima aus.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung (Solaranlagen auf den Dachflächen).

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur rechtlichen Absicherung der mit der Bebauungsplanung beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wurde mit der Firma ALDI GmbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser ermöglicht der Gemeinde die Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein wesentlicher Vertragsinhalt ist die Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Firma ALDI GmbH & Co. KG, insbesondere bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit nur eines Lebensmittelmarktes mit vorgegebener Sortimentsstruktur ist im städtebaulichen Vertrag zusätzlich festgehalten und gesichert.

Der Vertrag enthält u.a. Regelungen zur Durchführung des Bauvorhabens, zur Freiflächengestaltung und Pflanzverpflichtungen, zur Dachbegrünung und zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Verpflichtungen bezüglich des Artenschutzes gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie zur Anzahl der notwendigen Stellplätze.

8. Infrastruktur

Für das Planungsgebiet besteht ein guter Anschluss an den lokalen Busverkehr. Insbesondere Bewohner des nördlich gelegenen Wohngebiets „Löscher“ können den Nahversorgungsstandort mit dem Rad und zu Fuß gut erreichen. Das Vorhaben trägt zur Sicherung der Nahversorgung an einem etablierten Versorgungsstandort in der Gemeinde Möglingen bei.

9. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert.

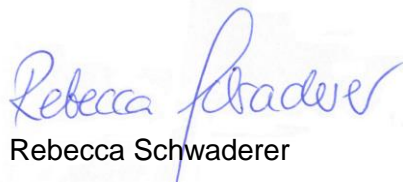
Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts, zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Schonung des Wasserhaushalts etc. ist das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten bzw. muss dezentral beseitigt werden.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze sowie die Pflanzmaßnahmen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erreicht.

10. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 7.060 m²	100 %
davon Sondergebiet (SO)	ca. 7.060 m ²	100 %

Gemeinde Möglingen, den 02.09.2020/ 27.01.2021



Rebecca Schwaderer

Bürgermeisterin