



---

Fünftalerstadt Geislingen an der Steige

**Begründung  
zum Entwurf des**

**Bebauungsplanes 16/24 „Sondergebiet Städtischer Sportplatz“**

Planstand: 07.07.2009

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Dipl.-Geograph Holger Fischer

## Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Grünordnerische Festsetzungen	8
2.5	Sonstige Festsetzungen	8
2.6	Orts- und Gestaltungssatzung	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	9
3.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	9
3.2	Artenschutz und Schutzgebiete	10
4	Verkehrerschließung	10
5	Wasserwirtschaft	11
6	Kampfmittel	11
7	Immissionsschutz	11
8	Denkmalschutz	13
9	Sonstige Infrastruktur	13
10	Bodenordnung	13
11	Städtebauliche Vorkalkulation	13

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Das Mittelzentrum Geislingen an der Steige übernimmt Versorgungsfunktion für den gemäß Regionalplan der Region Stuttgart aus dem Jahr 1998 zugehörigen Mittelbereich mit rd. 58.300 Einwohnern (12/2007). Innerstädtisch existieren die beiden Einkaufslagen Altstadt und Obere Stadt, die sich nordwestlich und südöstlich an das zentral gelegene Werksgelände der Fa. WMF anschließen. Als nicht integrierten Einzelhandelsstandort, der aufgrund seiner MIV-Orientierung vorrangig auf den Versorgungseinkauf ausgerichtet ist, ist insbesondere der Bereich „Neuwiesen“ am südwestlichen Stadteingang angrenzend an die B 466 (Überkinger Straße) zu nennen. Trotz des Vorhandenseins dieser Einkaufslagen und der durch die Stadt Geislingen unternommenen Anstrengungen zur Attraktivierung und Angebotsergänzung im Einzelhandel, wie bspw. im Bereich Sternplatz, muss für eine Vielzahl von Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe ein Kaufkraftabfluss konstatiert werden. D.h. das Mittelzentrum kann nur bedingt seinem Versorgungsauftrag für die Bevölkerung gerecht werden.

Die Stadt Geislingen hat daher, die Möglichkeiten der Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes überprüft. Als Standort bietet sich hierfür insbesondere der städtische Festplatz an, der nur an wenigen Tagen im Jahr durch Veranstaltungen belegt ist und an den übrigen Tagen keiner besonderen Nutzung unterliegt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die für die Etablierung einer Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich sprechen, sind offensichtlich. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die zu Fuß, mit dem MIV sowie dem ÖPNV sehr gut zu erreichen ist. Weiterhin ist eine fußläufige Erreichbarkeit zu der Einkaufslage Altstadt einschließlich Sternplatz gegeben. Durch die Bebauung der derzeit vergleichsweise unattraktiven innerstädtischen Freifläche kann eine gestalterische Aufwertung einer markanten Ortsdurchfahrtsituation erreicht werden. Schließlich ist zu erwähnen, dass aufgrund der zentralen Lage zwischen den bestehenden Einkaufslagen in der Stadt Geislingen das Vorhaben zu einer Verknüpfung und gesamtstädtischen Belebung der Einzelhandelsituation beitragen kann. In der Gesamtschau wird die Stadt Geislingen als Einkaufsstadt von dem Vorhaben profitieren und sich damit im regionalen Wettbewerb profilieren.

Die Voraussetzung für das Eintreten eines positiven Effekts in der gesamtstädtischen Entwicklung aufgrund der Verwirklichung des Vorhabens stellt allerdings der Ausschluss von Konkurrenzsituationen und daraus resultierender schädlicher Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsbereiche dar. Um hierzu Aussagen treffen zu können, wurde durch die Fa. GMA Ludwigsburg die im Anhang beigefügte „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Geislingen an der Steige“ erstellt. Auf Grundlage der dortigen Ergebnisse wurde das Nutzungskonzept weiter konkretisiert und die Gesamtverkaufsfläche auf max. 9.500 qm begrenzt. Weiterhin werden lediglich max. 3.700 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung zugelassen, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese Einschätzung bestätigt im Übrigen auch die zuständige Obere Landesplanungsbehörde, die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme mitteilt, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben in der genannten Größenordnung erhoben werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 1.3).

Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne und wird hier als Sportplatz und Spielplatz ausgewiesen. Es bedarf daher der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, um den Standort entsprechend der Planungsabsicht als Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum auszuweisen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachnutzung einer innerörtlichen Grün- und Freifläche handelt. Die Größe der zulässigen Grundfläche, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt, liegt bei weniger als 15.900 qm, wodurch der zulässige Schwellenwert deutlich unterschritten wird. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor (vgl. hierzu die im Anhang beigefügte Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG sowie den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag). Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Geislingen an der Steige unmittelbar nördlich angrenzend an das Werksgelände der Fa. WMF. Der Planstandort stellt sich überwiegend als öffentliche Grünfläche dar, die wenige Male im Jahr als städtischer Festplatz genutzt wird. Im Westen wird der Festplatz von der Rohrach begrenzt. Jenseits der Rohrach ist Wohnbebauung vorhanden. Nördlich schließt sich das Albwerk (Elektrizitätswerk) als gewerbliche Nutzung an. Östlich sind gemischt genutzte Strukturen vorhanden. Südlich begrenzt die Bundesstraße B 10 den Planstandort, jenseits hiervon befindet sich das Werksgelände der Fa. WMF.

Das Plangebiet selbst ist weitestgehend eben und liegt höhenmäßig unterhalb der Bundesstraße B10. Die öffentliche Grünfläche wird vereinzelt von Bäumen bestanden, insbesondere der Uferbereich der Rohrach ist von entsprechender Vegetation geprägt (vgl. hierzu auch die Bestandskarte des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags), die Rohrach selbst verläuft in einem naturfernen Betonbett. Die ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flächen westlich der Rohrach wurden bisher als Spielplatz genutzt, der jedoch nur unregelmäßig frequentiert wird.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Um die Frage der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den übergeordneten Belangen der Raumordnung, die als Ziele und Grundsätze im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart festgelegt sind, zu erörtern, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Anfrage gemäß § 15 Abs. 7 Nr. 2 ROG an das zuständige Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Dieses teilt mit Schreiben vom 27.01.2009 mit: „Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage unter Berücksichtigung der vorgelegten ‚Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Geislingen an der Steige‘ der GMA vom Januar 2009 ist die höhere Raumordnungsbehörde zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Fachmarktzentrum den Zielen der Raumordnung entspricht, soweit die geplante Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung auf max. 3.700 qm begrenzt wird. In diesem Fall kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden.“ Da im Bebauungsplan die max. Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum antragsgemäß auf 9.500 qm und die Verkaufsfläche für das Sortiment Textilien auf 3.700 qm begrenzt wird, ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen stellt das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dar. Westlich der Rohrach erfolgt eine Darstellung als gemischte Baufläche sowie als Grünfläche. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Falle im Wege der Berichtigung angepasst. Dies erfolgt durch eine entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderates.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung kommt ein **Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO** mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum. Die innerhalb des Sondergebietes zulässige Nutzung wird festgesetzt als Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.500 qm. Hierin sind die folgenden Sortimente und Verkaufsflächen sowie sonstigen Nutzungen zulässig:

- max. 3.200 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke
- max. 780 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerie- und Friseurartikel
- max. 200 qm Verkaufsfläche für Arzneimittel
- max. 100 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Blumen
- max. 300 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Bücher und Schreibwaren
- max. 3.700 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung
- max. 1.000 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Schuhe
- max. 50 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Telekommunikationsartikel
- max. 75 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Haushaltswaren und Geschenkartikel
- max. 80 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Uhren / Schmuck

Weiterhin werden auch Dienstleistungsnutzungen ohne und mit eigener Verkaufsfläche, soweit die zulässige Gesamtverkaufsfläche für das angebotene Sortiment nicht überschritten wird, sowie gastronomische Betriebe einschließlich Außenbestuhlung zugelassen.

Mit dieser Art der Festsetzung wird auch den Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes, welches sich in seinen Entscheidungen vom 03.04.2008 -4 CN 3.07- u. -4 CN 4.07- gegen die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten ausgesprochen hat, Rechnung getragen. Im Übrigen kann festgehalten werden, dass die von dem Sondergebiet erfassten Flurstücke sich im einheitlichen Eigentum befinden und damit dem sog. „Windhundrennen“ um die Ausnutzung des zulässigen Verkaufsflächenkontingentes vorgebeugt wird.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet darf eine GRZ = 1,0 erreicht werden, die damit über den in § 17 der BauNVO formulierten Obergrenzen für Sondergebiete liegt. Diese Überschreitung legitimiert sich darin, dass unter Berücksichtigung der raumordnerischen Anforderungen an Standorte für Einkaufszentren lediglich innerstädtische Bereiche in Betracht kommen. Die Flächenverfügbarkeit ist hier aufgrund der vorhandenen Strukturen (vorliegend die umgebende Bebauung, die Rohrach als auch das rasterartige Straßennetz) räumlich stark begrenzt. Gleichzeitig gilt es allerdings auch dem höheren Flächenbedarf bspw. durch den erforderlichen Stellplatznachweis Rechnung zu tragen, was in der Folge zu einer erhöhten Verdichtung führt.

Da das Umfeld des Plangebietes durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil auf öffentlichen und privaten Flächen gekennzeichnet ist, wird diese Überschreitung durch den in der Umgebung vorhandenen Bestand sowie die im Plangebiet vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen ausgeglichen. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass im Bebauungsplan Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen werden, so dass mit einer Vollversiegelung im Plangebiet nicht zu rechnen ist. Auswirkungen auf die Umwelt gehen mit der getroffenen Festsetzung ebenfalls nicht einher und auch werden die Bedürfnisse des ruhenden und fließenden Verkehrs befriedigt. Daher wird unter Abwägung der verschiedenen Belange der hohen Versiegelung gegenüber dem Erhalt von Freiflächen der Verzug gegeben.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird u.a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg definiert in § 2 Abs. 6 den Vollgeschossbegriff in folgender Weise:

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,
2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> bleiben außer Betracht.

Das Umfeld des Plangebietes weist hinsichtlich der Geschossigkeit kein durchgängiges Bild auf. Überwiegend können zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Gebäude mit drei Vollgeschossen erhoben werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Sondergebiet daher auf Z = III begrenzt, wodurch gewährleistet werden kann, dass sich die zukünftige Bebauung nicht über den umgebenden Bestand hinaus entwickelt.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich daher aus den überbaubaren Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet definiert. Das Baufenster kommt im Süden des ehemaligen Festplatzes zum Liegen, um entlang der Bahnhofstraße die durchgängige Bebauungslinie beidseits des Plangebietes aufzunehmen. Dabei reicht das Baufenster bis an die Grundstücksgrenze heran, da die Straßenrandbebauung durchaus als typisch bezeichnet werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche ist dabei L-förmig angelegt und umschließt damit in Teilen das im Bebauungsplan ausgewiesene Parkdeck mit zwei Ebenen, um hier eine abschirmende Wirkung für die entstehenden Emissionen zu schaffen. Sowohl aus immissionschutzrechtlichen Gründen als auch aus stadtgestalterischen Aspekten wird unmittelbar angrenzend an die Werkstraße lediglich ein ebenerdiger Parkplatz zugelassen.

Im Westen des Plangebietes bereitet der Bebauungsplan eine tlw. Überbauung der Rohrach vor. Dies wird notwendig, um die Anlieferung des Einkaufszentrums sicherstellen zu können. Hieran anschließend sind weitere Stellplätze insbesondere für Mitarbeiter des Einkaufszentrums vorgesehen. Die Bebauung hat westlich der Rohrach einen Abstand von 4,0 m zum Gewässer einzuhalten, um einen Uferstrandstreifen zu schaffen, der ökologische Funktion übernimmt aber auch der Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer dient. Auch östlich gilt es einem entsprechenden Streifen mit einer Breite von mind. 2,0 m freizuhalten.

## **2.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan wird die Überbauung einer innerörtlichen Grünfläche planungsrechtlich vorbereitet. Um auch nach der Umsetzung der Baumaßnahme ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist in das Parkdeck eine Baumreihe mit sieben großkronigen Einzelbäumen zu integrieren. Weiterhin ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und auch langfristig zu unterhalten. Damit sind im Plangebiet mehr Bäume neu anzupflanzen als momentan auf der Freifläche nachgewiesen werden können.

Weiterhin gilt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Hiervon kann lediglich befreit werden, wenn die Flächen zur Nutzung von Solarenergie verwendet werden. Diese Befreiungsmöglichkeiten wird unter Abwägung der Belange einer klimaneutralen Energieversorgung gegenüber einem erhöhten Durchgrünungsgrad eröffnet.

## **2.5 Sonstige Festsetzungen**

Im Bereich der Rohrach wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Albwerks Geislingen festgesetzt, da die Rohrach im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Albwerk zur Energieerzeugung genutzt wird. Der Leerschuss der Rohrach, der direkt in die Eyb führt, wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Geislingen versehen.

## **2.6 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung werden bauordnungsrechtliche Vorschriften zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen können in Folge ihrer Gestaltung unerwünschte optische Effekte für das Ortsbild herbeiführen und damit ggf. auch zur Beeinträchtigung der Standortqualität beitragen. Es wird daher formuliert, dass Blink- und Wechsellichtwerbung einschl. der Verwendung von Signalfarben unzulässig ist. Auch Werbeanlagen auf Dachflächen werden ausgeschlossen, da sie zu einer unerwünschten Höhenentwicklung führen. Schließlich wird die Höhe der freistehenden Werbeanlagen auf max. 5,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Erschließungsstraße begrenzt.

### **Anzahl der Stellplätze**

Hinsichtlich der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze wird formuliert, dass sich diese aus der einschlägigen Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg, in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergibt. Damit kann gewährleistet werden, dass eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen für den zu erwartenden Verkehr vorgehalten wird und somit kein widerrechtli-

ches Parken im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden wird, welches die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wesentlich einschränken würde.

Zur Bemessung der notwendigen Stellplatzanzahl ist zu berücksichtigen, dass der Standort über eine ausgesprochen gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz verfügt und fußläufig sehr gut erreichbar ist. Weiterhin ist mit Kopplungskäufen zu rechnen, d.h. Kunden werden bei einer Einkaufsfahrt mehrere Geschäfte des Einkaufszentrums aufsuchen. Dies führt dazu, dass sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze am unteren Ende des in der Verwaltungsvorschrift aufgezeigten Spielraums bewegen wird und die in dem Verkehrsgutachten zu Grunde gelegte Stellplatzanzahl von 225 Stück als ausreichend betrachtet werden kann.

### **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Nachweis, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

#### **3.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Es bedarf lediglich des Nachweis, dass durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne UVPG vorbereitet wird. Hierzu wird auf die Ergebnisse der beigefügten Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne § 3c UVPG verwiesen.

### 3.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Geislingen und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG; NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Erkenntnisse über die wesentliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 42 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 19 und 42 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren).

### 4 Verkehrserschließung

Das geplante Einzelhandelsvorhaben verfügt über mehrere Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz. Die Anlieferung erfolgt zum einen im Osten des Plangebietes im Bereich der Werkstraße. Die Hauptanlieferung wird allerdings ausgehend von der Albwerkstraße im Westen des Plangebietes über eine Rampe über die Rohrach erfolgen. Von hieraus sind auch die geplanten Mitarbeiterstellplätze anzufahren. Das Parkdeck mit den Kundenstellplätzen ist ausgehend von der Werkstraße und der Eybstraße zu erreichen. Ein direkter Anschluss an die Bahnhofstraße (B10) erfolgt nicht, sondern der Quell- und Zielverkehr wird über den bestehenden Knotenpunkt Werkstraße/Bahnhofstraße in das weiterführende Straßennetz abgeleitet.

Um die Leistungsfähigkeit insbesondere dieses Knotenpunktes sowie die sonstigen (untergeordneten) Knotenpunkte im Umfeld des Planstandortes und Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Thomas und Partner eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die im Anhang dieser Begründung beigelegt ist. Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

#### *Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte:*

Bahnhofstraße / Werkstraße: Nach Anpassung der Freigabezeiten an dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt kann während der maßgeblichen Spitzenstunde eine Qualitätsstufe D erreicht werden.

Werkstraße / Zu- und Ausfahrt Einkaufszentrum: Sofern durch Beschilderung das Linkseinbiegen von der Ausfahrt des Einkaufszentrums untersagt wird, können gute Qualitätsstufen für alle Fahrbeziehungen erreicht werden.

Werkstraße / Eybstraße: An dem vorfahrtsignalgeregelten Knotenpunkt werden sich nur unwesentliche Veränderungen in der Verkehrsbelastung einstellen. Der Knotenpunkt behält die gute Qualitätsstufe.

Eybstraße / Zu- und Ausfahrt Einkaufszentrum: Der neu entstehende Knotenpunkt wird eine gute Qualitätsstufe erreichen.

Es bleibt damit festzuhalten, dass es keiner baulichen Veränderungen an bestehenden Knotenpunkten bedarf, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen lediglich durch organisatorische Maßnahmen hinreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Darauf begründend wird auch auf die Aufnahme des angrenzenden Straßenraumes der Bahnhofstraße und Werkstraße in den Bebauungsplan verzichtet. Lediglich die Eybstraße findet tlw. Eingang in den Bebauungsplan.

## **5 Wasserwirtschaft**

### **(Lösch-)Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert, die Wasserversorgung als auch die Abwasserableitung zu gewährleisten.

Für die Abwasserbeseitigung gilt, dass häusliche Schmutzwässer in den Mischwasserkanal DN 600/DN 1200 in der Eybstraße einzuleiten sind. Abscheideanlagen für Fette, Öle und Leichtstoffe sind vorzuschalten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann in die Rohrach eingeleitet werden, sofern die Dacheindeckung nicht aus unbehandelten/unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Materialien besteht (vgl. Merkblatt des LRA Göppingen zur erlaubnisfreien, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser – Stand 01/2001).

Eine Grundversorgung mit Löschwasser kann ebenfalls sichergestellt werden. Die diesbezüglichen Details sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

### **Überschwemmungsgebiet/Trinkwasserschutzgebiet**

Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

### **Oberirdische Gewässer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Gewässer Rohrach. Dieses wird, soweit es nicht überbaut ist bzw. überbaut werden wird, als Wasserfläche ausgewiesen. Die Rohrach wird im Plangebiet überwiegend in einem offenen Betonkanal geführt, von wo das Gewässer in das Albwerk zum Zwecke der Stromerzeugung geleitet wird. Über den abzweigenden Leerschuss wird überschüssiges Wasser abgeleitet und direkt der Eyb zugeführt. Der ökologische Zustand des Gewässers im betroffenen Abschnitt ist als schlecht zu bezeichnen, eine Durchlässigkeit für Fische und Kleintiere ist aufgrund der Bebauung und Nutzung des Gewässers kaum gegeben.

Aufgrund der Umsetzung der Planung werden auch Eingriffe in das Gewässer notwendig. Dies betrifft insbesondere die Laderampe sowie die Spindel zum Parkdeck, wodurch die Rohrach tlw. überbaut wird. Weiterhin wird auch der Leerschuss durch das Parkdeck teilweise überbaut. Sämtliche, das Gewässer betreffende Maßnahmen, erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung. Die dafür notwendigen Antragsunterlagen werden parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingereicht.

## **6 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit Schreiben vom 08.06.2009 mit, dass eine Luftbildauswertung des Plangebietes keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein für Bombenblindgänger ergeben hat. Nach dem dortigen Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **7 Immissionsschutz**

Um die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu prüfen, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem folgenden Ergebnis (vgl. BS Ingenieure: Schalltechnischen Untersuchung Neubau Einkaufszentrum Nel Mezzo, Geislingen an der Steige): „Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.3 detailliert be-

schriebenen Emissionsansätze für die relevanten Quellen Andienung Parkplatz und technische Anlagen kommt es zu deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sind die folgenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Verzicht einer Nachtandienung für Rewe und Lidl

- Andienungsbereich Rewe:

o Schließung der Nordseite mit einer reflektierenden Lärmschutzwand (Länge L = 15 m, Höhe H = 4,50 m entspricht UK 433,5 m und OK 438,0 m)

- Andienungsbereich Lidl:

o Schließung der Ostseite mit einer reflektierenden Lärmschutzwand (Länge L = 12,5 m, Höhe H = 3,0 m entspricht UK 432,5 m und OK 435,5 m)

- Parkplätze:

o Schließung der Westseite mit einer reflektierenden Lärmschutzwand (Länge L = 55,0 m, Höhe H = 8,0 m entspricht UK 431,5 m und OK 439,5 m)

Die Berechnungen ergaben weiterhin, dass unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten sind und durch den gewerblich bedingten Verkehr auf der öffentlichen Straße die Anforderung ebenfalls eingehalten sind.

Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind somit unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen erfüllt. Eine abschließende Beurteilung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.“

Soweit es sich bei den genannten Maßnahmen um organisatorische Maßnahmen handelt (Anlieferungszeiten) muss in Ermangelung einer Rechtsgrundlage auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden. Hier sei auf die nachgeordnete Ebene der Baugenehmigungsplanung verwiesen. Gleiches gilt für die, die Anlieferungsbereiche betreffenden Maßgaben. Da im Bebauungsplan keine abschließende Verortung der Anlieferungszonen erfolgt, sondern lediglich überbaubare Grundstücksflächen definiert werden, ergibt sich die anschließende Gebäudeordnung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Platzierung der Anlieferungszonen entsprechend der Annahmen im Schallgutachten erfolgen wird, gilt es die Schallschutzmaßnahmen demgemäß auszuführen.

Als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan findet daher lediglich die entlang des Parkdeckes notwendige Schallschutzwand. Die Begründung hierfür liegt darin, dass der Standort des Parkdecks durch den Bebauungsplan abschließend vorgegeben wird und auch der entsprechende bauliche Schallschutz zu fixieren ist. Für diese Wand gilt ferner, dass sie gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte sicherstellen soll und es dadurch in besonderem städtebaulichem Interesse steht, diese auch planungsrechtlich festzuschreiben. Weiterhin findet die Festsetzung, dass die Fahrwege der Stellplätze zu asphaltieren oder fassenfrei zu befestigen sind, Eingang in den Bebauungsplan. Hierdurch kann ein wesentlicher Beitrag zur Schallminimierung erreicht werden, da die Abrollgeräusche der Fahrzeuge als auch der Einkaufswagen deutlich verringert werden. Im Übrigen wurde dies als Prämisse für die Berechnungen des Schallgutachtens getroffen, so dass eine entsprechende Festsetzung zu formulieren ist.

## **8 Denkmalschutz**

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Im Plangebiet ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken vorhanden, welches auch zukünftig genutzt werden wird. Es erfolgt daher eine Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage mit entsprechender Zweckbestimmung. Dieses ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss jederzeit für eine Wartung durch die Stadt, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, zugänglich sein.

## **10 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff BauGB wird voraussichtlich nicht notwendig.

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Geislingen voraussichtliche keine Kosten.

## Anhang

- Planungsbüro Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 16/24 „Sondergebiet Städtischer Sportplatz“ (07.07.2009)
- Planungsbüro Fischer: Bau eines Einkaufszentrums in Geislingen an der Steige - Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (07.07.2009)
- GMA: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktcenters in Geislingen a.d. Steige (Januar 2009)
- BS Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung Neubau Einkaufszentrum Nel Mezzo Geislingen an der Steige (24.06.2009)
- Thomas und Partner: Neubau des Einkaufszentrums Nel Mezzo in der Werkstraße in Geislingen a.d. Steige – Verkehrstechnische Untersuchung (26.05.2009)