



Villingen-Schwenningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Berliner Straße – Am Krebsgraben Nord-Ost“

im Stadtbezirk Villingen

Begründung

Stand 19.06.2015

Vorhabenträger



Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG
co. Lidl Vertriebs-GmbH &Co. KG
Im Weiher 1, 78183 Hüfingen

Tel. 0771-89659-0
www.lidl.de

Projektplanung

Waltersberger Architektur
Teninger Strasse 38
79353 Bahlingen

Tel.: 07663 6084 0
mail: buero@waltersberger-architektur.de

Bebauungsplanverfahren

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050
mail: info@kommunalplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS | 3 |
| 2 | BEBAUUNGSPLANVERFAHREN..... | 5 |
| 2.1 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan | 5 |
| 2.2 | Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB | 5 |
| 3 | PLANGEBIET | 6 |
| 3.1 | Lage und städtebauliche Einordnung..... | 6 |
| 4 | RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN..... | 8 |
| 4.1 | Berücksichtigung der Umweltbelange..... | 8 |
| 4.2 | Eigentumsverhältnisse..... | 9 |
| 4.3 | Planungsrechtliche Situation | 9 |
| | 4.3.1 Bebauungspläne | 9 |
| | 4.3.2 Flächennutzungsplan..... | 9 |
| | 4.3.3 Regionalplan | 10 |
| 4.4 | Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten..... | 10 |
| 5 | PLANUNGSKONZEPT | 11 |
| 5.1 | Grünordnung | 12 |
| 5.2 | Ver- /Entsorgung | 12 |
| 5.3 | Entwässerung..... | 12 |
| 6 | FLÄCHENBILANZ..... | 12 |
| 7 | BEBAUUNGSPLANVERFAHREN..... | 13 |
| 7.1 | Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... | 13 |
| 7.2 | Verfahrensablauf..... | 13 |

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Die Firma LIDL will in im unmittelbaren Umfeld ihres bestehenden Filialstandortes „Am Krebsgraben“ im Stadtbezirk Villingen die Erneuerung und geringfügige Verlagerung des Standortes unter Beibehaltung der derzeit genehmigten Verkaufsfläche von 1.300 qm durchführen. Die vorgesehene Verlagerung auf ein benachbartes Grundstück dient dem besseren Funktions- und Verkehrsablauf sowie der städtebaulichen Neuordnung des Gesamtareals.

Zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen hat die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG co. Lidl Vertriebs-GmbH &Co. KG einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Villingen und ist im bestehenden Bebauungsplan „Goldener Bühl, Teilbereich Berliner Straße / Am Krebsgraben“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Areal wird nördlich begrenzt von der Karlsruher Straße und dem dort verlaufenden Krebsgraben, westlich von der Berliner Straße und südlich von der Straße Am Krebsgraben.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkts auf dem FSt. Nr. 1008/3 auf die benachbarten FSt. Nr. 1006 und 1007 geschaffen werden. Die dort vorhandenen beiden Gebäude werden abgebrochen und das Gelände wird für einen neuen Lebensmittelmarkt mit 109 Parkplätzen neu geordnet und bebaut. Es erfolgt eine Neuordnung des Parkplatzangebotes im Bereich des Sondergebietes, einschließlich der Zufahrten zur Straße Am Krebsgraben sowie eine teilweise Entsiegelung und die Anlage einer Grünfläche auf der Gebäudenordseite Richtung Krebsgraben.

Das Areal bzw. das Gebäude des bisherigen Lebensmittelmarktes soll aufgewertet und neuen Nutzungen zugeführt werden. Vorgesehen ist die Verlagerung des polo-Motorradmarktes vom FSt. Nr. 1007 in den bisherigen Lidl-Markt. Zusätzlich sind Nutzungen für kleinflächigen Einzelhandel, Fastfood-Restaurant, Dienstleistungen usw. vorgesehen.

Die Neuordnung des Plangebietes mit Verlagerung des Lebensmittelmarktes und des Motorradmarktes dient der langfristigen Sicherung der seit vielen Jahren an diesem Standort vorhandenen Betriebe mit ihrer guten Erreichbarkeit und Kundenbindung.

Erweiterungen der Verkaufsflächen sind nicht vorgesehen, sehr wohl aber eine nachhaltige Aufwertung des Erscheinungsbildes der Läden in Verbindung mit einer attraktiveren und barrierefreien Warenpräsentation.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt sollen im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des §13a BauGB geschaffen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goldener Bühl, Teilbereich Berliner Straße / Am Krebsgraben“ überplant.

Der Vorhabenträger hat sich zur Kostentragung sämtlicher Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet.

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2014 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

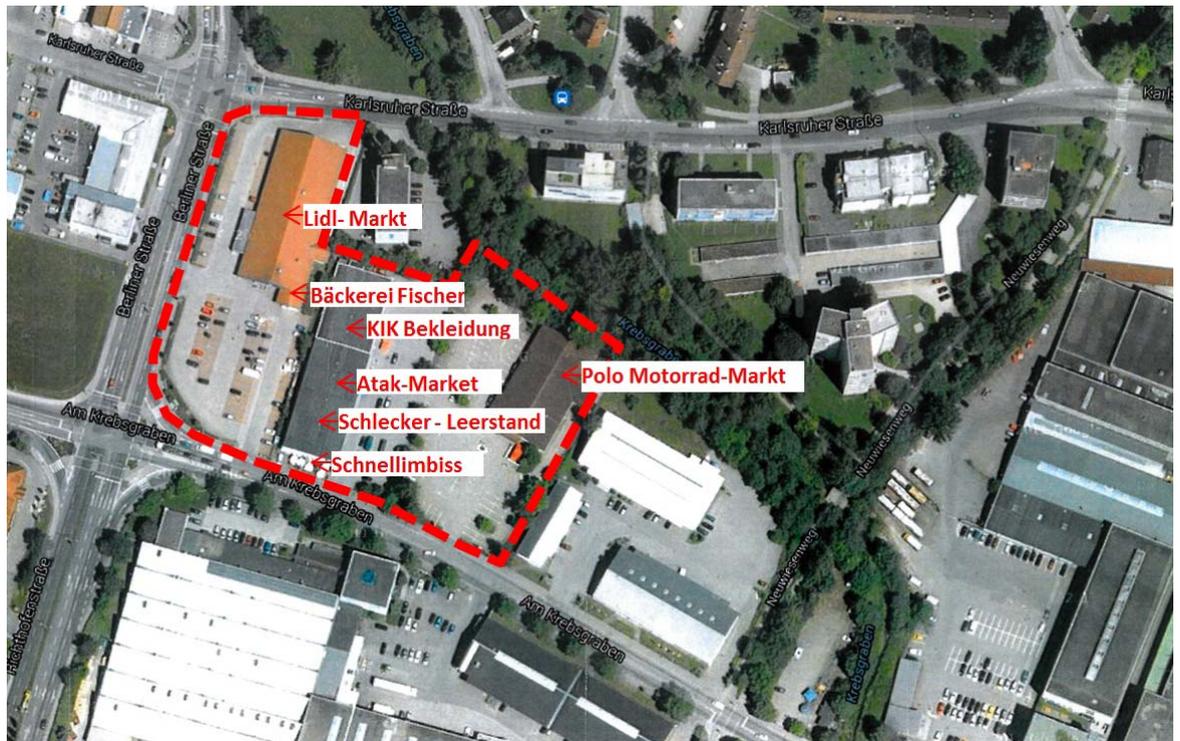


Abb.: Bestandssituation

Das Gelände Am Krebsgraben / Berliner Straße / Karlsruher Straße wird derzeit von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben und einer Gastronomie genutzt. Das westliche Gebäude nutzt Lidl für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche. Das mittlere Gebäude weist diverse Nutzungen und Leerstand auf. Im östlichen Gebäude wird der polo-Motorradmarkt betrieben. Das gesamte Gelände mit einer Größe von ca. 1,5 ha soll überplant, neu geordnet und städtebaulich aufgewertet werden.



Abb.: Lidl Gebäude Ecke Berliner Straße / Am Krebsgraben



Schlecker-Leerstand und Imbiss



Abb.: kik-Textil-Discounter



polo-Motorradmarkt

2 **Bebauungsplanverfahren**

2.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

In Zusammenarbeit mit dem Projektträger, der Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG co. Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektumsetzung geschaffen werden.

Für den Planbereich wird ein Bebauungsplanverfahren als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** durchgeführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors,
- der Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. A. insbesondere folgende grundlegenden Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern gesondert zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

2.2 **Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB:

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die die Wiedernutzbarmachung von Flächen geschaffen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt rd. 12.250 qm. Sie liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach

Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB i.V.m § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nachdem die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB vorliegen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Villingen, etwa 1000 m nordwestlich des Stadtzentrums. Im bestehenden Bebauungsplan „Goldener Bühl, Teilbereich Berliner Straße / Am Krebsgraben“ ist die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

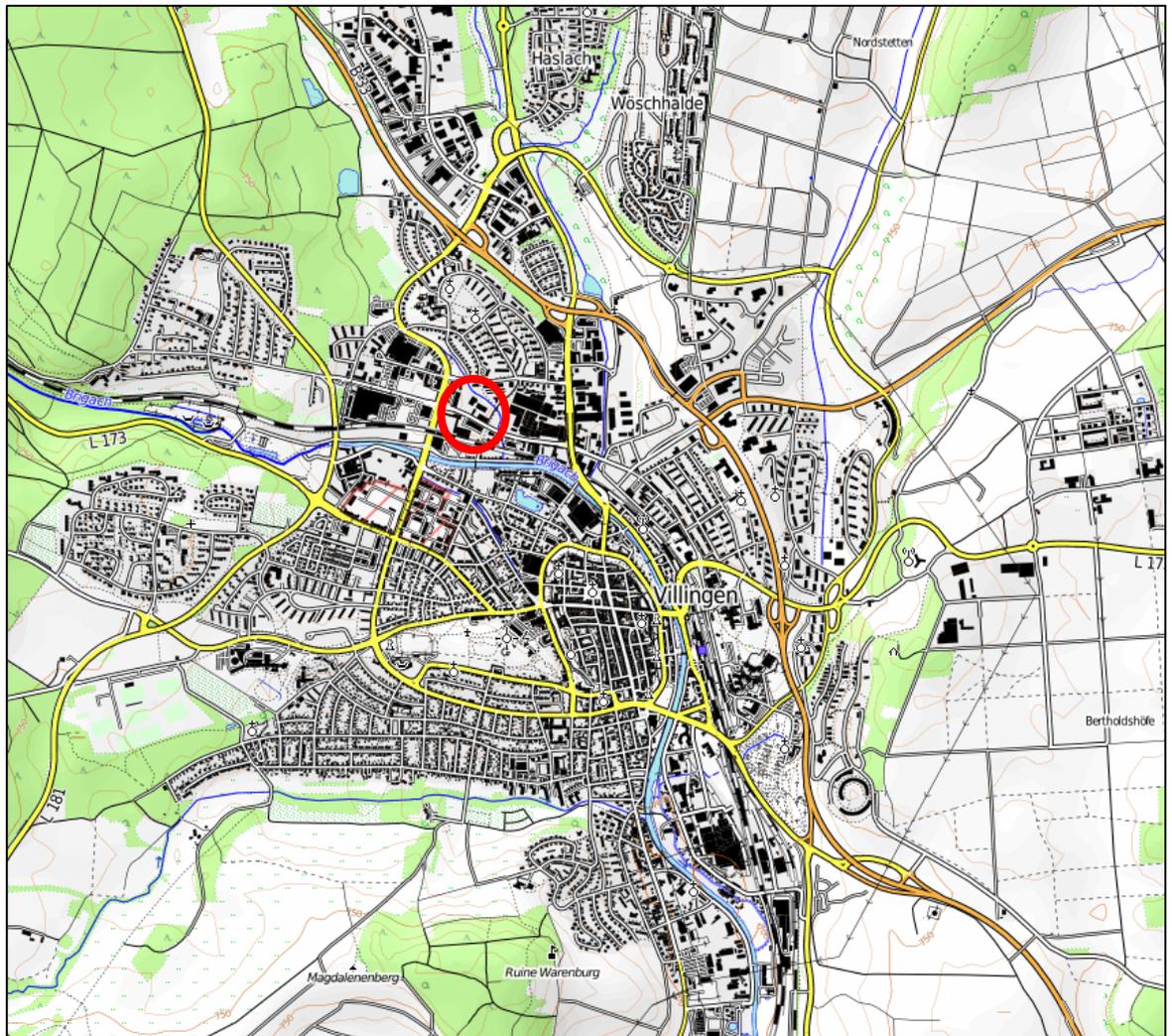


Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von VS-Villingen (Grafik: OpenTopoMap)

Das Areal wird nördlich begrenzt von der Karlsruher Straße, westlich von der Berliner Straße und südlich von der Straße Am Krebsgraben.

Der Planstandort ist im Westen, Süden und Osten von Gewerbegebieten umgeben. Im Nordosten verläuft der Krebsgraben mit begleitenden Gewässerrandbereichen (Grünzone). Nördlich des Krebsgrabens und der Karlsruher Straße schließt die Wohnbebauung (Breisacher Straße) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt rd. 15.375 qm groß und weist eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 160 m und in Nord-Süd-Richtung von bis zu ca. 130 m auf.

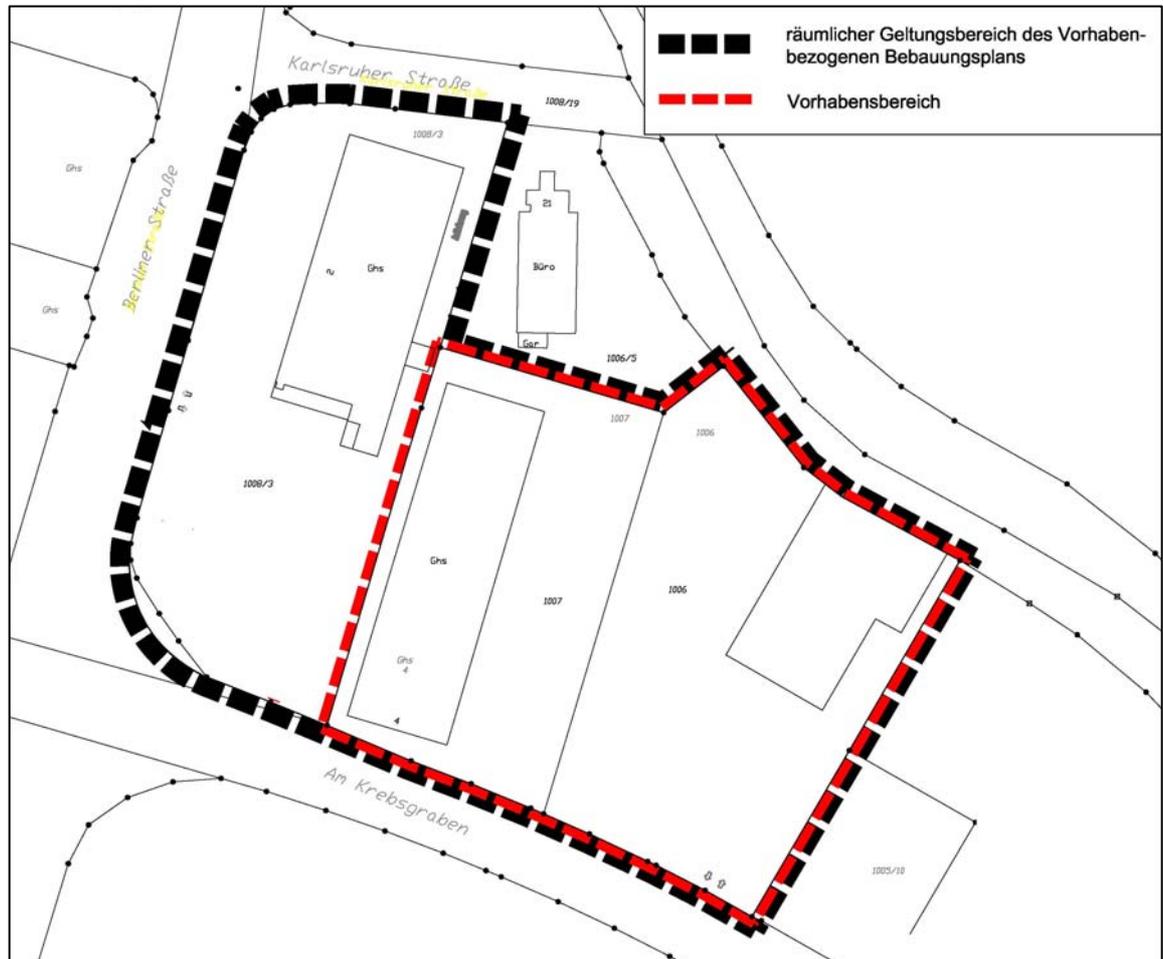


Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Darstellung des Vorhabensbereichs (rote Umrandung)

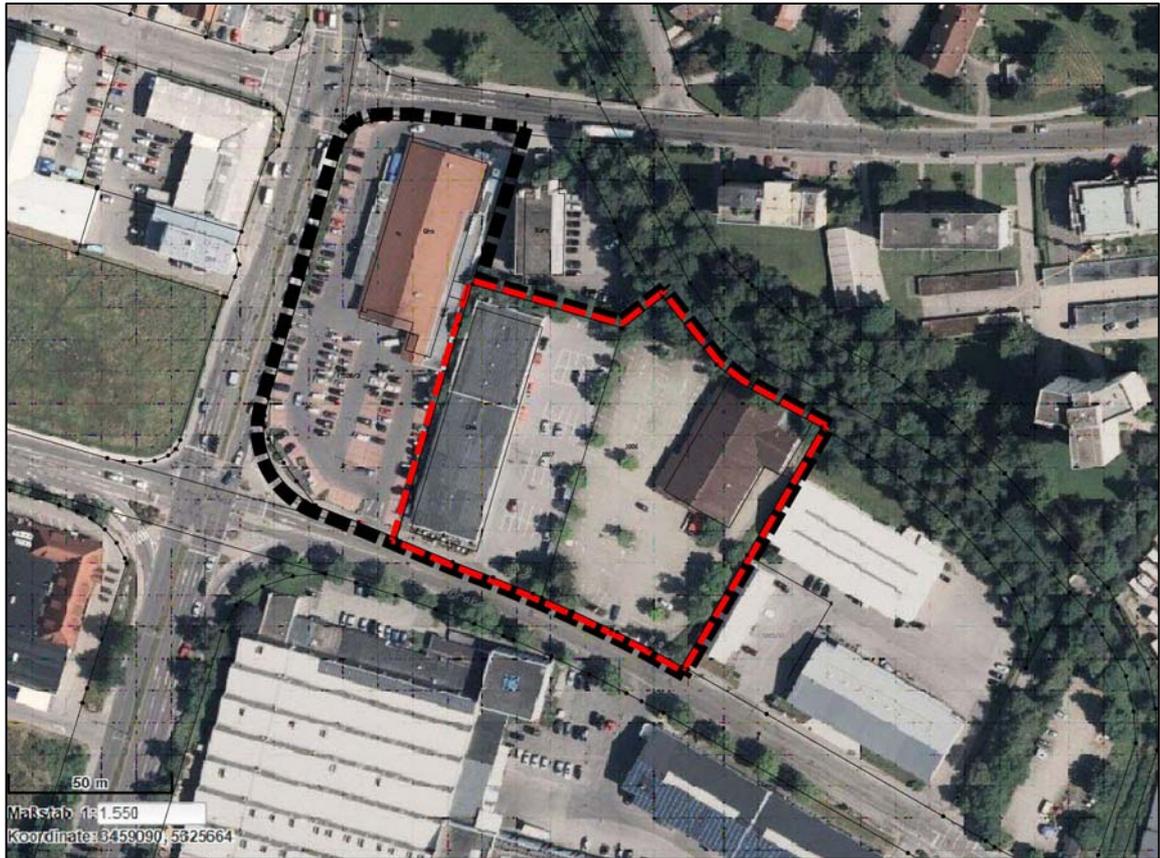


Abb.: Luftbild des aktuellen Bestands (Quelle: LUBW)

4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bebauungsplangebiet ist mit Gewerbehallen bebaut und mit dazugehörigen Parkplatz, Rangier- und Fahrbereichen großflächig befestigt. Der gesamte Planbereich ist im Bestand bis auf wenige Randflächen und vereinzelte Grüninseln im Bereich der Parkplätze weitgehend versiegelt.

Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich um Bäume im Bereich der Parkplatzfläche und der Grenzbeplantung des östlichen Flst. Nr. 1006, die im Zuge der Neubebauung voraussichtlich beseitigt werden müssen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit Realisierung der Planung ein artenschutzrechtlich relevanter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Reptilien ausgeschlossen werden kann.

Die ökologische Funktion der Gehölze wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Im Zuge der Neugestaltung wird eine Entsiegelung der Grundstücksfläche (um ca. 1.500 qm) erreicht und eine neue, dem Krebsgraben vorgelagerte Grünfläche geschaffen. Insgesamt kann von einer Aufwertung des Areals in Bezug auf die relevanten Schutzgüter ausgegangen werden.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes sind nicht vermeidbare Gehölzrodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (31.10 - 28.02.) durchzuführen. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im

Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Bebauungsplanverfahren dient u. A. der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Gemäß § 3c Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1200 qm und 5000 qm eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Anlage 1, Ziff. 18.6 und 18.8 UVPG). Eine entsprechende Untersuchung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Areal, d.h. sämtliche Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.3 Planungsrechtliche Situation

4.3.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Goldener Bühl, Teilbereich Berliner Straße / Am Krebsgraben“ und ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

4.3.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

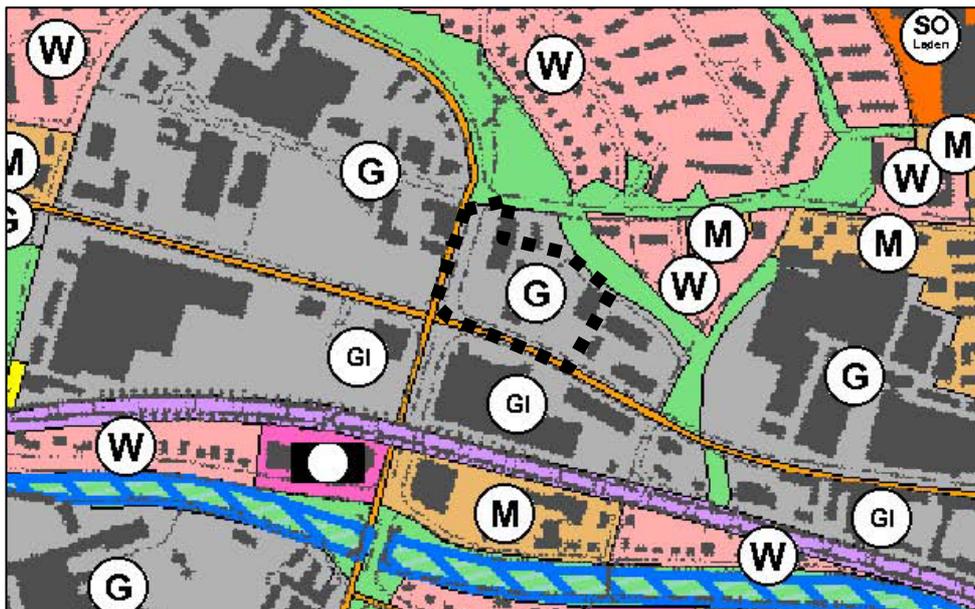


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im westlichen Bereich des bestehenden Lidl-Marktes aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Für den östlichen Bereich des Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelmarkt“ fest.

Da der vorliegende Bebauungsplan die im FNP ausgewiesene Nutzung nur teilweise übernimmt, wird eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Die Anpassungen des Flächennutzungsplans können somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung vorgenommen werden. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren ist nicht erforderlich.

4.3.3 Regionalplan

Die Vorgaben des Regionalplans SBH sind in Bezug auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung beachtlich.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Plansatz (PS) 2.7.2 der Fortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans SBH nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten zulässig. Bereiche außerhalb dieser Vorranggebiete stellen in Bezug auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten Ausschlussgebiete dar.

Die mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahren vorgesehene Neuausrichtung als „großflächige Einzelhandelsausweisung“ basiert auf den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zum „erweiterten Bestandsschutz“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, im Zusammenspiel mit der Ausnahmeregelung der Fortschreibung des Regionalplans (2.7.2) „ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen dann möglich, wenn sie entsprechend der Z(1) und Z(2) des Plansatzes 2.7.1 regionalplanerisch verträglich sind.“

Die geplante Maßnahme dient der Erneuerung und geringfügigen Verlagerung des Standortes unter Beibehaltung der derzeit genehmigten Verkaufsfläche sowie der Sortimentsangebote. Die vorgesehene Verlagerung auf das benachbarte Grundstück dient dem besseren Funktions- und Verkehrsablauf sowie der städtebaulichen Neuordnung des Gesamtareals.

Der Neubau unmittelbar neben dem Altstandort, sofern sich die Verkaufsfläche nicht erhöht, wird für raumordnerisch verträglich gehalten. Einen Widerspruch zum Regionalplan wird in Anwendung der Ausnahmeregelung in Plansatz 2.7.2 des Regionalplans nicht gesehen.

4.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind die Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Flächen sind in B=belassen klassifiziert.

Soweit sich durch die Baumaßnahmen im Plangebiet Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

5 Planungskonzept

Der bestehende Lidl-Lebensmittelmarkt auf dem FlSt. Nr. 1008/3 (im Westen) soll unter Beibehaltung der derzeit genehmigten Verkaufsfläche von 1.300 qm auf die benachbarten FlSt. Nummer 1006 und 1007 verlagert werden.

Die dort vorhandenen beiden Gebäude werden abgebrochen und das Gelände wird für einen neuen Lebensmittelmarkt mit 109 Parkplätzen neu geordnet und bebaut.

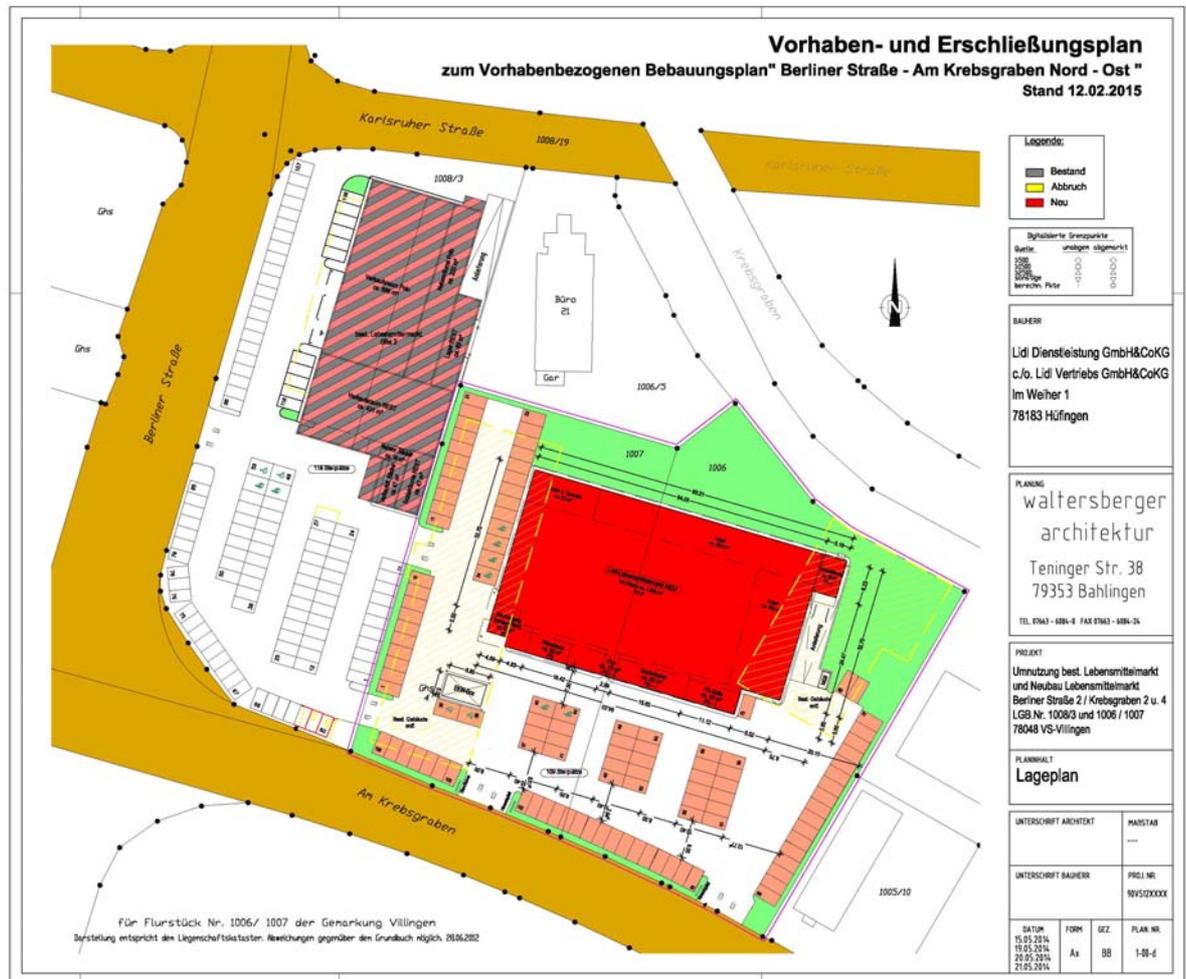


Abb: Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan – Neubau „Lidl-Lebensmittelmarkt“

Die Neubebauung ist eingeschossig, mit einem leicht geneigten Pultdach vorgesehen. Die zulässige Gebäudehöhe wird im Neubauareal auf max. 10,0 m, im Bestandsareal auf max. 9,0 m über EFH festgesetzt, um einerseits eine angemessene Flexibilität bei der Gebäudeplanung einzuräumen, und andererseits ein Einfügen in die benachbarte Baustruktur zu unterstützen.

Der Neubau wird im Gegensatz zur bisherigen Situation in Ost-West-Richtung orientiert, wodurch sich eine vorgelagerte Parkplatzsituation ergibt, sowie eine Riegelwirkung durch das Gebäude in Richtung der nördlich angrenzenden Bauhaue des Krebsgrabens.

Durch die Umgestaltung und Neuorganisation ergibt sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen am Altstandort eine Verbesserung in Bezug auf Anlieferungsvorgänge sowie Kundenströme gegenüber der bisherigen Situation.

Um Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs der angrenzenden Straßen zu minimieren, werden die Zufahrtsbereiche auf die im Plan festgesetzten Zonen beschränkt.

5.1 Grünordnung

Im Zuge der Neugestaltung wird in der Bilanz eine Entsiegelung der Grundstücksfläche erreicht. Es wird eine neue, dem Krebsgraben vorgelagerte Grünfläche geschaffen. Insgesamt kann von einer Aufwertung des Areals in Bezug auf die relevanten Schutzgüter ausgegangen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten, zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Schonung des Wasserhaushaltes.

5.2 Ver- /Entsorgung

Das Areal wird wie bisher über die vorhandene Infrastruktur in der Straße „Am Krebsgraben“ erschlossen.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über das öffentliche Kanalnetz.

Eine dezentrale Bewirtschaftung soll gemäß der Anregung der Amtes für Wasser- und Bodenschutz durch direkte ortsnahe Einleitung (ggf. gepuffert) in den Krebsgraben erfolgen. Die Details der Niederschlagswasserbeseitigung sind im weiteren Verfahren (Objektplanung) mit dem Stadtbauamt (Abteilung Wasser und Boden) auch im Hinblick auf die Altlastensituation abzustimmen.

Hinweis: Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbe- und ähnlich genutzten Sondergebieten sowie in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen ist gemäß Niederschlagswasserverordnung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser ist dabei eine Bewertung nach der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU (LUBW, 2005) im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden. Die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) ist zu beachten.

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei möglichst zu vermeiden.

6 Flächenbilanz

- Gesamtfläche Bebauungsplan rd. 15.375 qm
- Vorhabensbereich rd. 9.311 qm
- Bruttobauland: 15.303 qm
- Gewerbegebiet: 5.992 qm
- Sondergebiet: 9.311 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen: 72 qm
- Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen“: 1.526 qm

7 **Bebauungsplanverfahren**

7.1 **Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgen in der Zeit vom 18.02.2015 bis 20.03.2015.

Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat behandelt.

Im Nachgang der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten waren keine Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Es wurden verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgenommen (zur Altlastensituation, Empfehlung Dachbegrünung, Sichtfelder im Bereich der Parkplatzausfahrt).

Eine Übersicht sämtlicher Stellungnahmen und über deren Berücksichtigung im B-Plan Verfahren enthält die Abwägungsvorlage zu diesem Bebauungsplanverfahren.

7.2 **Verfahrensablauf**

| | | |
|---|-----|------------|
| GR-Aufstellungsbeschluss | | 10.12.2014 |
| Bekanntmachung der Aufstellung | | 10.02.2015 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | | 10.02.2015 |
| Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | vom | 18.02.2015 |
| | bis | 20.03.2015 |
| GR-Abwägung und Satzungsbeschluss | | 28.07.2015 |
| Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung | | 22.09.2015 |

Aufgestellt:

Tuttlingen, 19.06.2015

kommunalPLAN GmbH