

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Bau,- Nutzungs- und Erschließungskonzept	6
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.3	Entwässerung	8
2.4	Lärmschutz	8
2.5	Raumodnerische Verträglichkeit	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4	Bauweise	14
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	14
3.6	Nebenanlagen	14
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.8	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	16
3.10	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dächer	16
4.2	Fasadengestaltung	16
4.3	Werbeanlagen	16
4.4	Grundstücksgestaltung	17
4.5	Einfriedungen	17
4.6	Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
5	UMWELTBELANGE	17
6	BODENORDNUNG	18
7	KOSTEN	18
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Ettenheim liegt verkehrlich gut angebunden an der Autobahn A5 und der Bundesstraße B3 zwischen Offenburg und Freiburg im Breisgau. Mit seiner zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum mit eigenem Nah- und Siedlungsbereich erfüllt Ettenheim wichtige Versorgungsaufgaben für die Kernstadt und ihre zahlreichen Ortsteile.

Das Gewerbegebiet „Radackern“ im Westen der Stadt stellt einen wichtigen Einzelhandelsstandort dar und soll aufgrund der guten Versorgungsfunktion bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie aufgrund von Verkehrsbündelungseffekten weiterentwickelt und bei Erweiterungen und Verlagerungen prioritär behandelt werden. Gleichzeitig verfügt der Standort über Wohnbebauung im fußläufigen Umfeld, was die städtebaulich integrierte Lage des Planstandorts unterstreicht.

Die Firma Aldi betreibt an der Ecke Tullastraße/Rheinstraße eine Filiale mit ca. 930 m² Verkaufsfläche in direkter Nachbarschaft zu weiteren Einzelhandelsbetrieben. Sie bilden einen Nahversorgungsschwerpunkt in Ettenheim. Die bestehende Filiale orientiert sich hinsichtlich der Gestaltung und des Platzbedarfs des Marktes an dem Einkaufsverhalten der Kunden um die Jahrtausendwende. In den letzten 20 Jahren haben sich die Einzelhandelslandschaft und auch das Einkaufsverhalten jedoch verändert. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, möchte Aldi durch eine attraktivere Warenpräsentation, die an einen erhöhten Flächenbedarf gekoppelt ist, und durch ein erweitertes Warenangebot den Kunden ein hochwertiges Einkaufserlebnis bieten. Neben der benötigten Erweiterung der Verkaufsflächen soll auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts aufgewertet werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Einzelhandelsmarktes, der den Standort an der B3 aufwertet und den heutigen energetischen Anforderungen entspricht, geschaffen.

Auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1230/11, das von Aldi erworben wurde, soll im Rahmen des Bebauungsplans eine weitere, gewerbliche Nutzung vorbereitet werden, die zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Stärkung der Stadt Ettenheim in ihrer Versorgungsfunktion als Unterzentrum und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts „Radackern“
- Geordnete und qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung an der B3
- Sicherung wohnortnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Schaffung zukunftsorientierter und bedarfsgerechter Einkaufsmöglichkeiten
- Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastrukturen

Die Stärkung und der Ausbau des vorhandenen Einzelhandelsstandorts und Gewerbegebiets „Radackern“ stellt eine klassische Innenentwicklung dar. Deshalb soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 1,14 ha groß und befindet sich im Westen der Stadt Ettenheim an der Ecke Tullastraße/Rheinstraße (L 103) unweit der B3. Südlich des Plangebiets verläuft die Rheinstraße mit angrenzender Wohnbebauung der Baugebiete „Fürstenfeld West“ und „Fürstenfeld West Erweiterung“. Südöstlich befindet sich eine Trafosta-

tion. Im Osten begrenzt die Tullastraße das Plangebiet. Im Norden grenzen verschiedene Gewerbebetriebe an. Westlich und nordwestlich liegen noch unbebaute Gewerbeflächen des Gebiets Radackern IV.

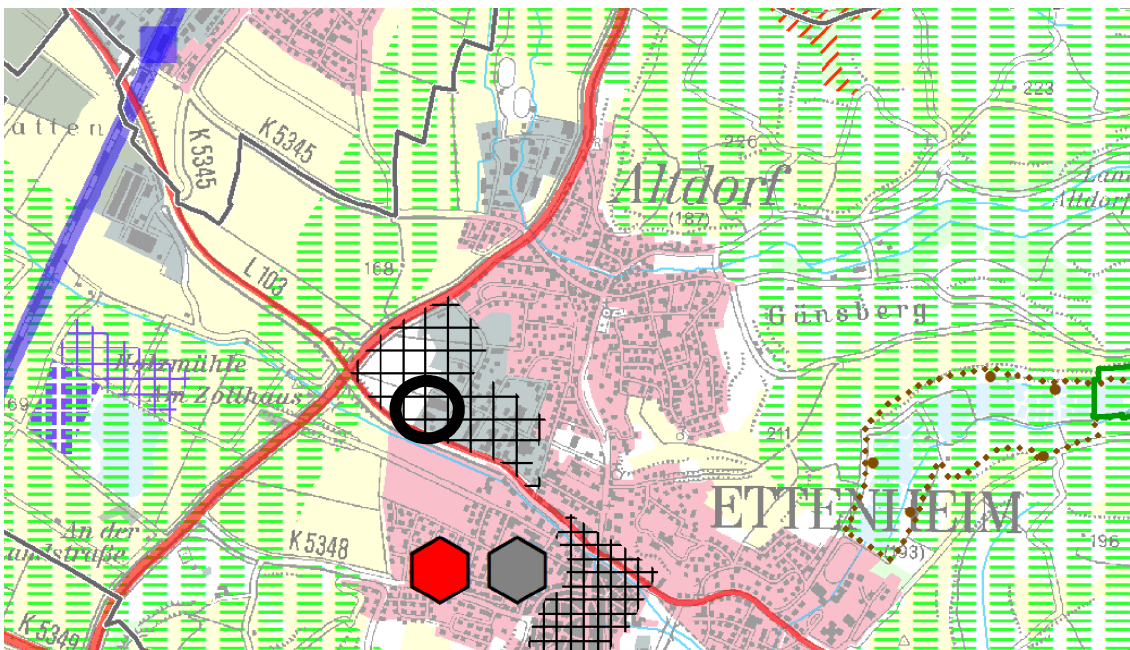
Im Plangebiet befinden sich derzeit die bestehende Aldi-Filiale samt allen Nebenanlagen (Parkplätze, Einkaufswagenboxen etc.) sowie im Westen die derzeit noch als Acker genutzte Gewerbefläche. Die Gewerbefläche wurde von Aldi als Erweiterungsfläche erworben. Sie wird zudem zur Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzung in den Umgriff der Planaufstellung vollständig mit einbezogen.



Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Google Maps), Plangebiet rot umrandet

1.3 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan Südlicher Oberrhein erfüllt die Stadt Ettenheim die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums. Sie soll dahingehend weiterentwickelt werden, dass sie die Bevölkerung im Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen kann. Ettenheim befindet sich außerdem innerhalb der Landesentwicklungsachse und hat eine Bedeutung für gewerbliche und eingeschränkte industrielle Entwicklung. Regionalplanerische Restriktionen, wie zum Beispiel eine Grünzäsur, stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

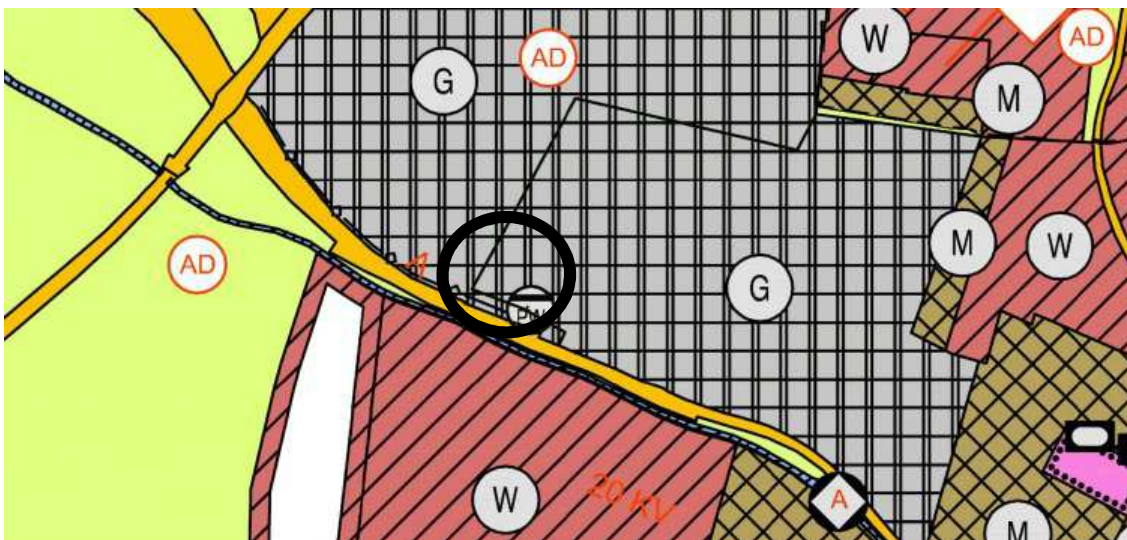


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans in der Fassung vom 09/2017 (ohne Maßstab), Plangebiet ist mit schwarzem Kreis markiert

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim von 1998 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) Gewerbebauflächen dar. Für den großflächigen Einzelhandel wird ein Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet kann noch als entwickelt betrachtet werden, da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, der den Darstellungen im weiteren Sinne entspricht.

Eine geordnete Siedlungsentwicklung ist damit weiterhin gewährleistet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits ein Lebensmittelmarkt mit 930 m² Verkaufsfläche besteht und die vorhandenen Gewerbeansiedlungen ergänzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), Plangebiet ist mit schwarzem Kreis markiert

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd“ überlagert und ersetzt jeweils teilweise die rechtskräftigen Bebauungspläne „Radackern I“ vom 09.04.1983, der bereits zwei Mal geändert wurde sowie „Radackern IV“ vom 08.10.2015. Beide Bebauungspläne setzen für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ fest.



Ausschnitt aus beiden Bebauungsplänen (links Radackern IV und rechts Radackern I, ohne Maßstab), Plangebiet ist rot umrandet

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

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

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 11.400 m² und liegt damit bereits deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² für die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zwar handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt, jedoch beträgt die zulässige Verkaufsfläche insgesamt 1.023 m². Damit wird der Schwellenwert von 1.200 m² nach UVPG unterschritten, weshalb keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Weitere UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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

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

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Dies erfolgt durch das Büro Ga-LaPlan aus Todtnauberg in Form einer Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie eines Umweltbeitrags, der die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt und als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt wird.

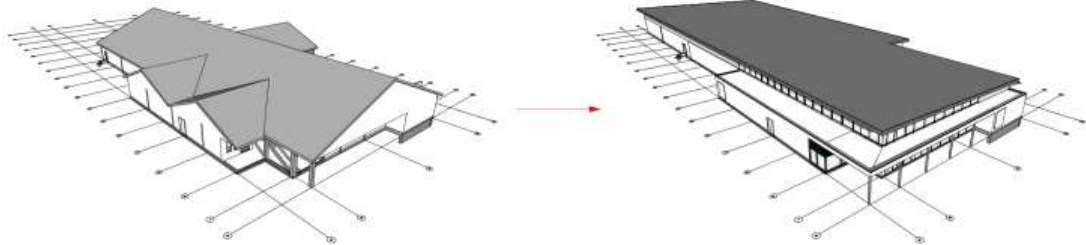
Verfahrensablauf

30.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd“ gem. § 2 (1) BauGB
30.03.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Das eingeschossige Bestandsgebäude des Discounters mit flachem Satteldach soll einem modernen und hellen Bau mit begrüntem, flachgeneigtem Dach weichen. Die Position des Gebäudes auf dem Grundstück verbleibt - wie auch die Lage der Anlieferung und der Parkplätze - nahezu unverändert. Die Verkaufsfläche wird von ca. 930 m² um 10 % auf 1.023 m² erweitert. Im Westen muss aufgrund der Verkaufsflächenvergrößerung das westlich angrenzende und von Aldi erworbene Grundstück 1230/11 teilweise überbaut werden. Auf dem genannten Grundstück sollen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzende gewerbliche Nutzungen entstehen.

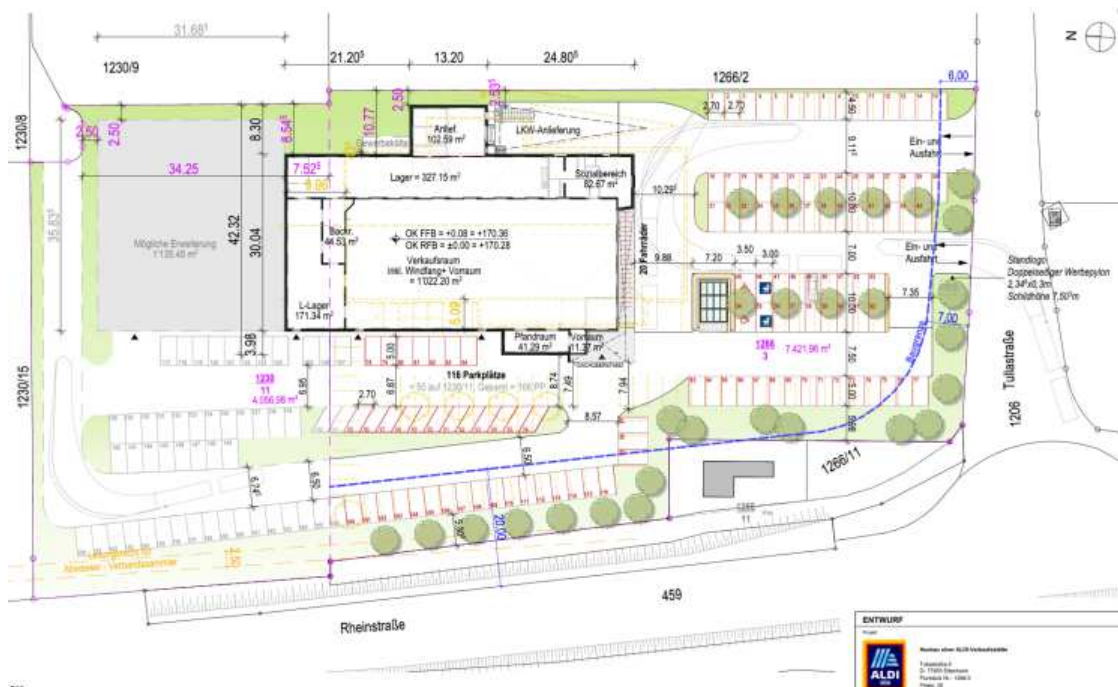


Bestandsgebäude (Quelle: Aldi)

Neubau (Quelle: Aldi)

Die Positionierung des Neubaus wird gegenüber dem Bestand kaum verändert. Aus Gründen des Schallschutzes für die südlich angrenzende Wohnbebauung wird die Anlieferung weiterhin nördlich des Gebäudes erfolgen. Im westlichen und nördlichen Teil des geplanten Neubaus befinden sich die Lagerflächen, so dass bei Bedarf die Lagerkapazitäten ohne großen Aufwand auf dem Flurstück 1230/11 erweitert werden könnten. Denkbar wäre jedoch auch die Ansiedlung kleinerer, eigenständiger Gewerbebetriebe oder Dienstleistungen, die ggf. Synergieeffekte mit Aldi generieren.

Die Zu- und Ausfahrt zu Aldi erfolgt bestandsgemäß von der Tullastraße. Die Parkplätze werden auf dem Grundstück neu geordnet, die Fahrgassen bleiben aber nahezu unverändert. Das zusätzlich erworbene westlich gelegene Flurstück 1230/11 ist über die neu hergestellte Winefeldstraße (Stichstraße mit Wendehammer) erschlossen, die perspektivisch auch als zweite Zu- und Abfahrt für den Aldi-Markt dienen kann.



Planung Aldi-Markt mit westlicher Erweiterungsfläche (Quelle: Aldi)

2.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen bereits vollständig an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.3 Entwässerung

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt einerseits über die Rückhaltung in Form von Gründächern sowie andererseits über eine dezentrale Versickerung. Die Versickerung kann direkt über die belebte Bodenschicht, über wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen oder geeignete Versickerungsmulden erfolgen. Das restliche Niederschlagswasser wird in das städtische Leitungsnetz abgeführt.

2.4 Lärmschutz

In ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die schutzbedürftige Wohnbebauung „Fürstenfeld West“ südlich der Rheinstraße. Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb zu prüfen, welche Lärmeinwirkungen ausgehend vom Aldi-Markt zu erwarten sind und ob schallschützende Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst. Für weitergehende Informationen und Ausführungen wird auf das Gutachten mit der Nr. 6459/1342 verwiesen, das Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Im Bebauungsplan „Radackern IV“ wurden für die verschiedenen Gewerbeflächen Schallkontingente definiert. Diese werden in der Untersuchung berücksichtigt.

2.4.1 Gewerbelärm

Zur Bewertung der Schallemissionen im Plangebiet und deren Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft wurden die derzeitigen sowie die zukünftigen Lärmquellen und Emissionen des Aldi-Markts rechnerisch ermittelt. Hierzu zählen maßgeblich der LKW-Verkehr, der Warenumsschlag, der Kundenverkehr sowie die technischen Anlagen (Papierpresscontainer, Klimageräte). Hierbei wurde angenommen, dass die Anlieferung sowie die lauten technischen Anlagen – analog zum Bestand – auch zukünftig auf der Gebäudenordseite angeordnet werden. Auf dieser Grundlage wurde die Betriebslärmeinwirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte (der Rheinstraße zugewandte Fassaden der Wohngebäude) ermittelt.

Im Ergebnis konnte für das jeweils ungünstigste Geschoss nachgewiesen werden, dass der maßgebende Immissionsrichtwert tags und nachts sowohl im Bestand als auch nach der Markt-Erweiterung eingehalten bzw. unterschritten wird.

Diese Ergebnisse beziehen sich auf den Bestand bzw. den konkret geplanten Neubau. Allerdings können in einem Angebotsbebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich betrieblicher Gegebenheiten getroffen werden. Schallschutzmaßnahmen dürfen in einem angebotsorientierten Bebauungsplan nicht mit Bezug auf einen bestimmten Betrieb festgesetzt werden. Es besteht deshalb die Möglichkeit, durch eine Lärmkontingentierung die zulässige Schallemission von einzelnen Gewerbeflächen zu beschränken, um unzulässige Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

2.4.1.1 Kontingentierung

Eine Lärmkontingentierung wird in der Regel dann vorgenommen, wenn eine bislang unbebaute und ungenutzte Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen und hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen gegliedert wird. Damit soll dem sogenannten „Windhundprinzip“ vorgebeugt werden. Das Windhundprinzip beschreibt den Fall, dass der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzung unzulässig wäre. Im bestehenden Gewerbegebiet wurde aus diesem Grund eine Kontingentierung vorgenommen.

Aldi-Markt

Für das Bestandsgrundstück des Aldi-Markts (1266/3) gelten bislang keine Lärmkontingente. Im vorliegenden Fall besteht der Einzelhandelsbetrieb bereits und auch die benachbarten Grundstücke des Bebauungsplans „Radackern I“ sind bereits bebaut. Das oben beschriebene „Windhundprinzip“ ist schon deshalb nicht relevant. Es wurde außerdem nachgewiesen, dass trotz der schalltechnisch ungünstigen Nachtanlieferung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die Wohnbebauung südlich der Rheinstraße vorliegt.

Aufgrund der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ ist näherungsweise eingegrenzt, welche üblichen Schallemissionen auftreten können. Unter Berücksichtigung zumutbarer Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen des Bauantrags im Detail festzulegen sind, können unzulässige Lärmimmissionen vermieden werden. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass aufgrund einer relevanten Lärmvorbelastung durch benachbarte Gewerbeflächen die zulässigen Emissionen für den Aldi-Markt bereits heute eingeschränkt sind. Eine Kontingentierung der Aldi-Fläche ist aus den genannten Gründen entbehrlich.

Gewerbe-Erweiterungsfläche

Für das westliche Flurstück 1230/11 mit einer Größe von 4.057 m² sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Radackern IV“ Lärmkontingente festgesetzt worden, die unverändert in den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd“ übernommen werden.

Das bedeutet, dass die festgesetzten Kontingente auf dem Betriebsgrundstück 1230/11 noch genügend Spielräume bieten für „üblichen“ Einzelhandel, Handwerksbetriebe ohne umfangreichen Lieferverkehr und Warenumschatz und weitere, nicht wesentlich störende Betriebe. Ggf. müssen bei lärmintensiven Aktivitäten innerhalb des Betriebsgebäudes offenbare Außenbauteile (Fenster, Tore, Türen, Oberlichter) innerhalb der schalltechnisch kritischen Fassaden oder Dächer geschlossen sein.

Das festgesetzte Nachkontingent von 25 dB(A) zeigt auf, dass auf der westlichen Erweiterungsfläche in der Regel kein nächtlicher Lieferverkehr, Warenumschatz oder nächtlicher Produktionsbetrieb zulässig sein wird.

2.4.2 Außenlärm / Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Radackern IV“ wurde im Jahr 2014 eine Schalltechnische Untersuchung des Büros isw Wolfgang Rink mit der Nummer 5639/1179 erstellt, in dem unter anderem auch die Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet Radackern IV untersucht wurde. Auf dieser Grundlage wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine Abschätzung des Verkehrslärms / Außenlärms als zusätzliche Stellungnahme vorgenommen, die dem Schallgutachten beigelegt ist. Gemäß der Abschätzung und den zugrunde gelegten Verkehrslärm-Immissionen können für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV und V zugeordnet werden. Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die entsprechenden Regelungen wurden in den Bebauungsvorschriften und in der Planzeichnung berücksichtigt.

2.4.3 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Radackern Süd“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Gewerbelärmeinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen untersucht sowie die Verkehrslärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen der Gewerbebetriebe im Plangebiet abgeschätzt.

Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung haben gezeigt, dass sich in der Nachbarschaft durch die Planungen keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte tags und nachts ergeben. Schallschützende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Für das Gewerbegrundstück 1230/11 werden die derzeit geltenden Lärmkontingente aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans „Radackern IV“ übernommen und festgesetzt. Eine Festsetzung von Lärmkontingenten für das Grundstück des heutigen Aldi-Marktes ist entbehrlich, da die zulässigen Schallemissionen bereits derzeit aufgrund einer relevanten Lärmvorbelastung durch benachbarte Gewerbeflächen hinreichend eingeschränkt sind. In der benachbarten Wohnbebauung werden somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Verkehrslärm

Im Ergebnis werden für das gesamte Plangebiet die Lärmpegelbereich IV und V sowie passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Beschaffenheit von Außenbauteilen festgesetzt, um vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm (Außenlärm) zu schützen. Hiermit werden gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

2.5 Raumordnerische Verträglichkeit

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächenerweiterung wurde hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung, München erstellt. Auf die ausführlichen Informationen des Gutachtens (Stand 26.03.2019) wird verwiesen.

Im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele werden die Ergebnisse der Untersuchung folgendermaßen zusammengefasst:

- Durch die Ausweisung als Unterzentrum im Regionalplan Südlicher Oberrhein liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das **Konzentrationsgebot** wird erfüllt.
- Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ettenheim ist der Planstandort als prioritärer Standort für die Erweiterung von Handelsflächen ausgewiesen. Der Standort stellt einen etablierten Einzelhandelsstandort dar, der sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV und KFZ-Verkehr als sehr gut erreichbar zu bewerten ist. Für die geplante Erweiterung sind keine weiteren Infrastrukturen erforderlich. Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Zwar befindet sich der Standort laut Raumnutzungskarte des Regionalverbands innerhalb des sog. „Vorranggebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßbetriebe“ und der Lebensmittelmarkt ist mit seinem Sortiment als zentrenrelevant einzuordnen. Jedoch sind gemäß Plansatz 2.4.46 (2) des Regionalplans „ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, soweit sie (...) regionalplanerisch verträglich sind“. Die regionalplanerischer Verträglichkeit wurde in der Auswirkungsanalyse dargelegt. Das **Integrationsgebot** wird somit erfüllt.
- Der Nahbereich von Ettenheim umfasst die Stadt Ettenheim sowie die Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Mahlberg, Ringsheim und Rust. Mindestens 95 % des Umsatzes stammen aus diesem Nahbereich. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von mindestens 70 % wird somit deutlich überschritten. Das **Kongruenzgebot** wird eingehalten.
- Durch das Vorhaben ist weder von einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs noch von einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Ettenheim sowie in den umliegenden Städten

und Gemeinden auszugehen. Die prognostizierten Umsatzverteilungen bewegen sich unterhalb des Schwellenwerts von 10 % gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg. Das **Beeinträchtungsverbot** wird somit berücksichtigt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet

Die für den Lebensmittelmarkt notwendigen Flächen (Flurstücke 1266/3 und teilweise 1230/11) werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird im Rahmen der bestandsorientierten Erweiterung um 10 % auf max. 1.023 m² begrenzt und ausführlich definiert. Außerdem werden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenanteile geregelt. Dies geschieht auf Grundlage der regionalplanerischen Festlegungen und des Zentrenkonzepts für Ettenheim, das von der GMA im Jahr 2010 erstellt wurde und die Grundlage für alle Bauleitpläne in Ettenheim bildet. Um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten, werden zusätzlich zum eigentlichen Lebensmittelmarkt auch die notwendigen Nebenanlagen zugelassen. Hierzu gehören beispielsweise die Einkaufswagenboxen.

Die genannte Zulässigkeit beschränkt sich dabei auf einen einzigen Betrieb im Sondergebiet. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vom 17.10.2019-4 CN 8/18) ist die textliche Festsetzung der Beschränkung zulässiger Einzelhandelsbetriebe auf nur einen Betrieb im Sondergebiet in der Regel unwirksam. Wenn es in einem Sondergebiet aber nur ein für die Art der Nutzung vorhabengeeignetes Baugrundstück gibt, lässt sich diese unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung auslegen. Dies hängt maßgeblich davon ab, ob die planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sicherstellen, dass sich nur ein vorhabengeeignetes Grundstück im Plangebiet befindet. Im vorliegenden Fall wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet, dass nur ein Lebensmittelmarkt im Sondergebiet möglich ist. Bei einer Teilung des Sondergebiets in zwei Grundstücksteile wären zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht umsetzbar. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist im Bebauungsplan zwar großzügig festgesetzt, um Spielräume in der Positionierung des Marktgebäudes zu gewährleisten. Allerdings werden die Dimensionierung und Ausdehnung der Gebäude stark begrenzt einerseits durch die hohe Anzahl an herzustellenden Kunden-Stellplätzen und andererseits durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 6,5 m, die lediglich eingeschossige Gebäude zulässt. Hinzu kommt die Randeingrünung im Sondergebiet, die die Ausnutzbarkeit des Sondergebiets zusätzlich beschränkt. Vor diesem Hintergrund ist im Sondergebiet lediglich ein vorhabengeeignetes Grundstück vorhanden und somit die numerische Beschränkung auf einen großflächigen Lebensmittelmarkt im Sondergebiet im konkreten Fall nicht unwirksam. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 1.023 m² erweist sich als grundstücksbezogene Obergrenze.

3.1.2 Gewerbegebiet

Der Großteil des westlichen Flurstücks 1230/11 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären und das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Zwar setzt der für das Flurstück geltende Bebauungsplan „Radackern IV“ ebenfalls bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Jedoch möchte die Stadt Ettenheim für

das direkt benachbarte und von Aldi erworbene Flurstück zusätzlich weitere zentrenrelevante Sortimente ausschließen, weshalb dieser Bereich in den Umgriff der Planaufstellung einbezogen wurde.

Hieraus resultiert im eingeschränkten Gewerbegebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Ettenheimer Sortimentsliste als Kernsortiment. Weiterhin zulässig sind jedoch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment, da von ihnen in der Regel keine unverträglichen Wirkungen ausgehen. Dies gilt auch für Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente wenn diese branchenübliche Randsortimente sind und ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet ist. Ein völliger Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten wäre unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Dem trägt die Festsetzung Rechnung und vermeidet dadurch unbillige Härten.

Zusätzlich werden - analog zum Bebauungsplan „Radackern IV“ - Vergnügungsstätten, Betriebe sexuellen Charakters, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie eigenständige Werbeanlagen ausgeschlossen.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen dient dem städtebaulichen Planungsziel, die Flächen im GEE vorrangig für originär gewerbegebietstypische Nutzungen, z.B. produzierende Betriebe und Büronutzungen zu sichern, wie es im gesamten Gewerbegebiet „Radackern IV“ planungsrechtlich ebenfalls der Fall ist. Tankstellen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke widersprechen einerseits dem Ziel eines originären Gewerbegebiets und sind andererseits an zentraler gelegenen Standorten (vor allem kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) sinnvoller.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betrieben sexuellen Charakters erfolgt aufgrund der Flächensicherung als auch zur Vermeidung städtebaulicher Konflikte z.B. durch negative, nicht erwünschte Auswirkungen auf die angestrebte qualitätsvolle Gebietsentwicklung. Dies gilt auch bezüglich unerwünschter Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung. Betreiber von Vergnügungsstätten sind wegen erheblich höherer Ertragsmargen dieser Nutzungen in der Lage, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Dadurch besteht die Gefahr, dass das marktübliche Bodenpreisgefüge in Mitleidenschaft gezogen wird und in der Folge geeignete, dem Umfeld entsprechende Nutzungen nicht mehr erhalten oder angesiedelt werden können. Mit dem Ausschluss sollen auch Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld bis hin zu Trading-Down-Effekten vermieden werden.

Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen einen eigenständigen Anlagentyp dar. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden solche Anlagen ausgeschlossen. Der Anlagentyp unterscheidet sich gerade von den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck des im Baugebiet liegenden Grundstücks dienen und in der Regel Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO anzusehen sind. Die Reglementierung störender Werbeanlagen erhöht die Standortqualität und das Image des Gewerbegebiets. Die Errichtung gewerblicher Werbeanlagen, die in keinem funktionellen Zusammenhang mit einer dort ausgeübten gewerblichen Nutzung stehen, würde dem Erscheinungsbild des Plangebiets entgegenstehen.

3.1.3 Lärmkontingentierung

Im Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung analog zum Bebauungsplan „Radackern IV“ eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das Flurstück 1230/11 hinsichtlich Gewerbelärm vorgenom-

men, um die Schutzansprüche der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs zu gewährleisten. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die von dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus dem kontingentierten Gebiet an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Betriebe an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Dies bietet den Vorteil, dass künftige Betreiber selbst die Auswahl eines geeigneten Lärmschutzkonzepts treffen können - z.B. durch Anordnung der Schallquellen, Lage von Gebäuden oder organisatorische Maßnahmen - um die Vorgaben einzuhalten. So kann individuell mit geeigneten Lösungen reagiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 für den Hauptbaukörper festgesetzt. Damit wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan „Radackern I“ zwar deutlich verringert. Jedoch wird für das Vorhaben der Firma Aldi nach derzeitigem Stand eine GRZ von lediglich 0,3 benötigt. Durch die großzügige Festsetzung der GRZ mit 0,5 können für den Aldi-Markt seine Lager- oder Nebenräume perspektivisch und bedarfsgemäß erweitert werden, ohne dass eine Bebauungsplanänderung oder Befreiung erforderlich wird. Es ist eine effiziente und flächensparende Grundstücksausnutzung entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt möglich und gleichzeitig wird ein städtebaulich unerwünschtes Bauvolumen an der Ecke Rheinstraße/Tullastraße vermieden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die die Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO unterschreitet. Für das GEE ist entweder eine Erweiterung der Lagerflächen für Aldi geplant oder aber die Ansiedlung von eigenständigen Gewerbebetrieben oder Büros und Dienstleistungen. Großflächige Lager- oder Logistikgebäude, die meist sehr große Grundflächen haben, sind in direkter Nachbarschaft zum Aldi-Markt nicht gewünscht. Die im GEE festgesetzte GRZ 0,6 gewährleistet damit einen harmonischen Übergang zum Sondergebiet und eine aufgelockerte Bebauung entlang der Stadteinfahrt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen etc. bis zu GRZ 0,9 überschritten werden, um die für den Betrieb des Lebensmittelmarkts notwendigen oberirdischen Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten in flächensparender Weise zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits im Bestand größtenteils durch ein Hauptgebäude und befestigte Außenflächen baulich vorgeprägt. Vor diesem Hintergrund werden durch diese Erhöhung keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt erwartet.

3.2.2 Höhenlage / Höhe der baulichen Anlagen

Im Sondergebiet sollen unerwünschte Abgrabungen und Erhöhungen vermieden und eine höhengleiche Gebäudeerschließung gesichert werden. Deshalb wird die Erdge-

schossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) mit +/- 0,50 m Spielraum festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe nimmt Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe und ermöglicht die Realisierung eines eingeschossigen Baukörpers.

Im GEE werden die Trauf- und Gebäudehöhen analog zum bestehenden Bebauungsplans „Radackern IV“ festgesetzt. Die bereits hergestellte Winefeldstraße, die am GEE als Wendehammer endet, liegt deutlich höher als das Baugrundstück selbst. Deshalb wurde als Bezugshöhe das Straßenniveau (Straßenoberkante in der Mitte der Wendeanlage) der Winefeldstraße festgesetzt. Durch die zulässige Gebäudehöhe werden ausreichend Spielräume für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt bzw. für sonstige gewerbliche Nutzungen eingeräumt.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, um einer ökologischen und ressourcenschonenden Energiegewinnung sowie auch gebäudetechnischen Erfordernissen Sorge zu tragen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Firma Aldi plant die Platzierung des Lebensmittelmarkts zwar im nordwestlichen Bereich des Sondergebiets. Dennoch sollen die durch Baugrenzen definierten Baufenster ausreichend Spielraum zur Grundstücksorganisation bieten. Zu den Erschließungsstraßen wurden Abstände von 2,5 m bis 5,0 m eingehalten. An den angrenzenden Baugrundstücken wurden die Baufenster bis an die Grundstücksgrenze herangezogen. Zur Rheinstraße wurde außerdem eine anbaufreie Zone von 20 m eingehalten. Weiterhin bestimmen einerseits ökologische Maßnahmenflächen sowie Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze den Verlauf der Baugrenzen.

3.4 Bauweise

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Der geplante Lebensmittelmarkt weist bereits eine Gebäudelänge von mehr als 50 m auf. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung im GEE und von der Gebäudekonzeption ist eine weitere Verlängerung des Gebäudes möglich.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen treten hochbaulich in Erscheinung und sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da der Abstand der Baufenster nicht überall 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt, wurde textlich geregelt, dass Garagen bei Senkrechtaufstellung mind. 5,0 m und bei Parallelaufstellung 1,0 m Abstand zur öffentlichen Straße einhalten müssen. Auf diese Weise werden gute Sichtverhältnisse zwischen den Verkehrsteilnehmern (Kfz, Fußgänger, Radfahrer) sichergestellt und ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet.

Offene Stellplätze und auch Carports sind zusätzlich auch auf den festgesetzten Stellplatzzonen zulässig. Die Stellplatzzone ist räumlich so orientiert, dass eine unmittelbare Zu- und Abfahrt über die Tullastraße im Osten des Plangebiets möglich ist. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen Carports einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Straßen einhalten. Fahrradstellplätze sind im kompletten Plangebiet zulässig, um gute Voraussetzungen für eine nachhaltige und umweltschonende Mobilität zu schaffen.

3.6 Nebenanlagen

Alle Nebenanlagen, die eine größere Grundfläche als 25 m² aufweisen, sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Plangebietsränder von

städtebaulich störenden, größeren Nebenanlagen freigehalten werden. Zusätzlich wird für Nebenanlagen bis 25 m² Grundfläche, die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, zur Freihaltung des Straßenraums ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert.

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

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatz- und Wegeflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Hiervon sind jedoch Fahrspuren und diejenigen Flächen ausgenommen, auf denen ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund möglich ist. Sofern die Flächen jedoch an eine geeignete Versickerungsmulde angeschlossen werden, kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden. Dem Vorhabenträger verbleiben dadurch Planungsspielräume. Das Niederschlagwasser wird jedoch trotzdem durch Versickerung und / oder Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückgeführt.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird für flache und flachgeneigte Dächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Dadurch wird die Verdunstungsrate erhöht, Wasser gespeichert und Biomasse produziert. Sie dient der Regenwasserrückhaltung und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Sie entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Mit den Festsetzungen der Flächen F1 bis F3 werden einerseits Ersatzhabitate für die vorhandenen Reptilien im Plangebiet geschaffen und andererseits die Eingrünung des Plangebiets sichergestellt.

3.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen dienen der städtebaulichen Gestaltung und Einbindung des Plangebiets in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext.

Um Parkplätze einzugrünen und zu strukturieren und der thermischen Aufheizung versiegelter Flächen entgegenzuwirken, wurden Baumpflanzungen für Stellplatzbereiche und die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Bei den Festsetzungen geht es in erster Linie darum, eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet sicherzustellen. Sofern Nutzungen entstehen, die eine hohe Anzahl an Stellplätzen mit sich bringen, wird die Bepflanzung der Stellplatzflächen maßgebend sein. Ist jedoch ein Betrieb mit nur wenigen Stellplätzen vorgesehen, wird die Mindestbegrünung des Grundstücks über die Baumpflanzung je 500 m² Grundstücksfläche sichergestellt. Beide Baumpflanzver-

pflichtungen können aufeinander angerechnet werden. Eine Addition der Baumpflanzungen aus beiden Festsetzungen ist nicht vorzunehmen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im südöstlichen Teil des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt und damit die bereits etablierte Randeingrünung zur Rheinstraße und Tullastraße sowie bestehende Lebensräume verschiedener Arten sichergestellt.

3.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die neu hergestellte Winefeldstraße, die im Nordwesten des Plangebiets anschließt, liegt deutlich höher als das Plangebiet selbst, weshalb festgesetzt wird, dass das Grundstück des GEE auf der straßenseitigen Gebäudeseite auf Straßenniveau aufzufüllen ist.

3.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets liegen Leitungen bzw. Kanäle der Stadt Ettenheim und des Abwasserzweckverbands, die durch entsprechende Leitungsrechte gesichert werden sollen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Im Sondergebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0°-15° auszuführen, um den gebäudetechnischen und betriebserforderlichen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu entsprechen. Diese Dachform unterstützt auch die Absicht der Stadt, die Dächer im Plangebiet zu begrünen. Im GEE sind die Dächer mit einer Dachneigung bis zu 32° zulässig.

Vorschriften zur Dachform werden, bis auf den Ausschluss von Tonnendächern im gesamten Plangebiet nicht vorgenommen.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, um unangenehme Blendwirkungen insbesondere mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen auszuschließen. Fensterflächen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind davon ausgenommen, damit die Gebäude im Inneren ausreichend belichtet und besonnt werden können und den Anforderungen an einen sparsamen und klimagerechten Umgang mit Energie Rechnung getragen wird.

4.2 Fassadengestaltung

Um eine störende Blendwirkung zu unterbinden, werden spiegelnde Fassaden, mit Ausnahme von Fensterflächen, ausgeschlossen.

4.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Standort vom öffentlichen Raum aus gut einsehbar ist und an der Stadteinfahrt eine hohe Bedeutung für das Ortsbild aufweist.

Um den öffentlichen Raum weitgehend von Werbung und damit potentiell einhergehender Verunstaltung freizuhalten, ist nur eine freistehende Werbeanlage zugelassen. Werbeanlagen am Gebäude werden in ihrer Fläche begrenzt. Die Größen- und Hö-

henbeschränkungen wurden so festgesetzt, dass sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

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

4.4 Grundstücksgestaltung

Nebenflächen wie Müllbehälter und Lagerplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden Beeinträchtigungen des Ortsbilds als auch unangenehme Geruchsimmissionen verhindert.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen ökologischen Mehrwert im Plangebiet zu schaffen.

In den letzten Jahren hat sich der Trend zu Kies- und Schottergärten in vielen Gemeinden verstärkt. Diese Art der Gestaltung gilt als modern und pflegeleicht. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass diese „Versteinerung“ der Gemeinden oder Baugebiete zunehmend Probleme insbesondere für die Artenvielfalt und das Stadtklima aufwirft. Naturnah und strukturreich gestaltete Gärten bieten Nahrung, Kinderstuben und Unterschlupf, die in Zeiten von monokultureller Landwirtschaft immer wichtiger für das Überleben der genannten Tiere werden. Schottergärten können diese wichtigen Funktionen nicht bieten. Hinzu kommt die starke Aufheizung der Schotterflächen im Sommer. Die in den Steinen gespeicherte Wärme wird nachts abgegeben und mindert die Abkühlung. Der Boden kann kein Wasser speichern und es fehlen große Pflanzen, die Schatten spenden. Dies führt zu unerwünschten mikroklimatischen Veränderungen.

Aus den genannten Gründen wird im Plangebiet eine großflächig „steinige“ Gartengestaltung ausgeschlossen.

4.5 Einfriedungen

Um keine Tunnelwirkung oder das Gefühl einer Abschottung zum öffentlichen Raum hin zu erzeugen, sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Höhe beschränkt. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht ortstypisch und werden zum Schutz des Stadtbilds ausgeschlossen. Die Hinterpflanzung von Drahtzäunen ist – mit Ausnahme der Einfriedungen technischer Anlagen, bei denen eine Begrünung die Funktionalität der Anlagen beeinträchtigen könnte – vorgeschrieben.

4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nach Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Hierfür spricht auch die zunehmende Trockenheit der letzten Jahre und der sinkende Grundwasserpegel. Der Boden ist für eine Versickerung geeignet.

5 UMWELTBELANGE

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit von einer

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt und abgewogen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Kunz GaLa-Plan aus Todtnauberg ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Insbesondere stellt der Umweltbeitrag die Bestandssituation und die Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung dar.

Zusätzlich zum Umweltbeitrag wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Art im Plangebiet wurde die Mauereidechse ermittelt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und als Ausgleich für Habitatverluste sind teilweise vorgezogene Vergrämungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese werden im Artenschutzbericht näher erläutert und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma Aldi Süd.

7 KOSTEN

Die Planungskosten übernimmt die Firma Aldi Süd. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	ca.	3.441 m ²
Sondergebiet SO	ca.	8.038 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	11.479 m²

Ettenheim, den

fsp.stadtplanung

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

Bruno Metz
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Ettenheim, den

Bruno Metz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Ettenheim, den

Bruno Metz
Bürgermeister