

Begründung

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Standortentscheidung	3
1.3	Lage und Abgrenzung, und verkehrliche Erschließung des Plangebiets	4
1.4	Bebauungsplanverfahren	5
1.5	Flächennutzungsplan	5
2	PLANUNGSINHALTE	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise	8
2.4	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	8
2.5	Grünordnung	8
2.6	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	8
2.7	Trafostandort	9
2.8	Fuß- und Radwegführung	9
2.9	Örtliche Bauvorschriften	9
3	IMMISSIONSSCHUTZ	11
4	VER- UND ENTSORGUNG	11
5	RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT	12
5.1	Kongruenzgebot	12
5.2	Beeinträchtigungsverbot	12
5.3	Integrationsgebot	13
6	ERGÄNZENDE VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN	14
6.1	Rahmenvereinbarung über interkommunale Zusammenarbeit	14
6.2	Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Stadt Sulzburg und Fa. Edeka	14
6.3	Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Stadt Sulzburg und dem geplanten Betreiber des geplanten Edeka-Marktes	14
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
8	KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Situation der Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist mit ca. 2.300 Einwohnern eine relativ kleine Gemeinde, in der die Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung eine wichtige Aufgabe darstellt. Aufgrund von Konzentrationsprozessen im Bereich des Einzelhandels hat sich die Nahversorgung in den vergangenen Jahren in Ballrechten-Dottingen soweit verschlechtert, dass heute selbst ein Minimum an Versorgungsqualität nicht mehr gegeben ist.

Es besteht lediglich eine Bäckereifiliale in Ballrechten-Dottingen. Weitere Lebensmittelgeschäfte bestehen nicht mehr.

Um die Lebensqualität in Ballrechten-Dottingen zu verbessern und insbesondere der älteren oder mobilitätseingeschränkten Bevölkerung ein angemessenes Nahversorgungsangebot zu machen, war es dringend angezeigt, nach Verbesserungen der Versorgungssituation zu suchen.

Interkommunale Kooperation

Da sie nicht die einzige Gemeinde ist, die von den Konzentrationsprozessen im Bereich des Einzelhandels betroffen ist und deren Gemeindegröße für die meisten Lebensmittelbetreiber unrentabel ist, liegt die Idee nahe, mit umliegenden Kommunen hinsichtlich der Nahversorgung zu kooperieren.

Die Stadt Sulzburg bietet sich hierfür an, da die Wegebeziehungen von Sulzburg aufgrund der Seitentallage an Ballrechten-Dottingen vorbei führen. Zwar besteht in Sulzburg mit ihren 2.750 Einwohnern derzeit noch ein besseres Nahversorgungsangebot (kleines Lebensmittelgeschäft mit 200 qm Verkaufsfläche, Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, Apotheke), diese Situation ist jedoch langfristig gefährdet.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist es deshalb auch für die Stadt Sulzburg sinnvoll, nach langfristig tragfähigen Lösungen zu suchen. Aus diesem Grund wurde zwischen der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen eine Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit unter anderem im Bereich der Nahversorgung getroffen. Diese sieht vor, gemeinsam die Bauleitplanung für einen Lebensmittelvollsortimenter auf der Gemarkung Ballrechten-Dottingens zu forcieren. Die Stadt Sulzburg hat in diesem Rahmen insbesondere ein Mitbestimmungsrecht hinsichtlich der Ausgestaltung des Marktes sowie der Einbindung der Sulzburger Betriebe. Weiterhin wird der Bestand des Sulzburger Lebensmittelmarktes gesichert, indem dieser mit dem neuen Markt verknüpft wird (gleicher Betreiber mit Synergien im Bereich des Einkaufs und der Logistik sowie gleicher Preisgestaltung und Sonderangebote).

Die geplante interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg ist nicht auf den Bereich der Nahversorgung begrenzt. In einer gemeinsamen Erklärung wurde beschlossen, auch in den Bereichen Verwaltung einschließlich Tourismus, Feuerwehrorganisation, Forstbetrieb und Bauhof künftig stärker zu kooperieren.

Ziele der Planung

Bei der Planung sollen insbesondere folgende Ziele berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und architektonisch verträglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes
- Integration in die bereits bestehende, baulich genutzte Umgebung
- Anbindung des Marktes an die L 125 über die K 4941
- Qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets in die angrenzende Bebauung und Landschaft

1.2 Standortentscheidung

Vor der Bebauungsplanaufstellung wurde geprüft, ob im Innenbereich der beiden Ortsteile Ballrechten-Dottingens oder in der Stadt Sulzburg eine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Dafür wurde eine umfangreiche Standortalternativenprüfung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

„Die Untersuchung hat gezeigt, dass in der Stadt Sulzburg kein verfügbarer Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht, und zwar weder in integrierter noch in Ortsrandlage.

In der Gemeinde Ballrechten-Dottingen gibt es in integrierter Lage ebenfalls keinen verfügbaren Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Zwar sind in Ballrechten-Dottingen in Ortsrandlage einige Standorte vorhanden, die sich prinzipiell für die Ansiedlung eines kleineren Marktes ausschließlich für die Deckung des Bedarfs von Ballrechten-Dottingen eignen würden. Diese sind jedoch größtenteils nicht verfügbar.

Da Sulzburg die Aufgabe der Sicherung der Grundversorgung alleine nur unzureichend erfüllen kann und sich durch eine Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung auch für Ballrechten-Dottingen deutliche Vorteile ergeben würden, bietet sich diese interkommunale Zusammenarbeit in Form eines gemeinsamen Marktes an.

Auch bei Fortbestand des bestehenden kleinen Ladens mit 200 qm Verkaufsfläche in Sulzburg kann das Verkaufsflächenpotenzial Sulzburgs nicht durch einen kleinflächigen interkommunalen Lebensmittelmarkt abgedeckt werden. Daher ist zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen im Rahmen einer interkommunalen Lösung ein großflächiger Lebensmittelmarkt erforderlich.

Für die Ansiedlung eines interkommunal genutzten Marktes wurde der Standort BD 17 als am besten geeignet ermittelt. Aus diesem Grund erfolgten für diesen Standort bereits weitergehende Planungen. Weiterhin konnte dargelegt werden, dass gegenüber dem Standort BD 17 keine Standortalternative in Betracht kommt, die den raumordnerischen Vorgaben und städtebaulichen Gegebenheiten besser Rechnung tragen könnte.“ (Beim Standort BD 17 handelt es sich um das vorliegende Gebiet.)

1.3 Lage und Abgrenzung, und verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen im Kreuzungsbereich zwischen L 125 und K 4941 im Ortsteil Dottingen. Im Westen schließt sich entlang der Sulzburgerstraße ein Mischgebiet an. Im Norden, Süden und Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 3157 und einen Teil der Alfred-Löffler-Straße. Es hat eine Größe von 1,55 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

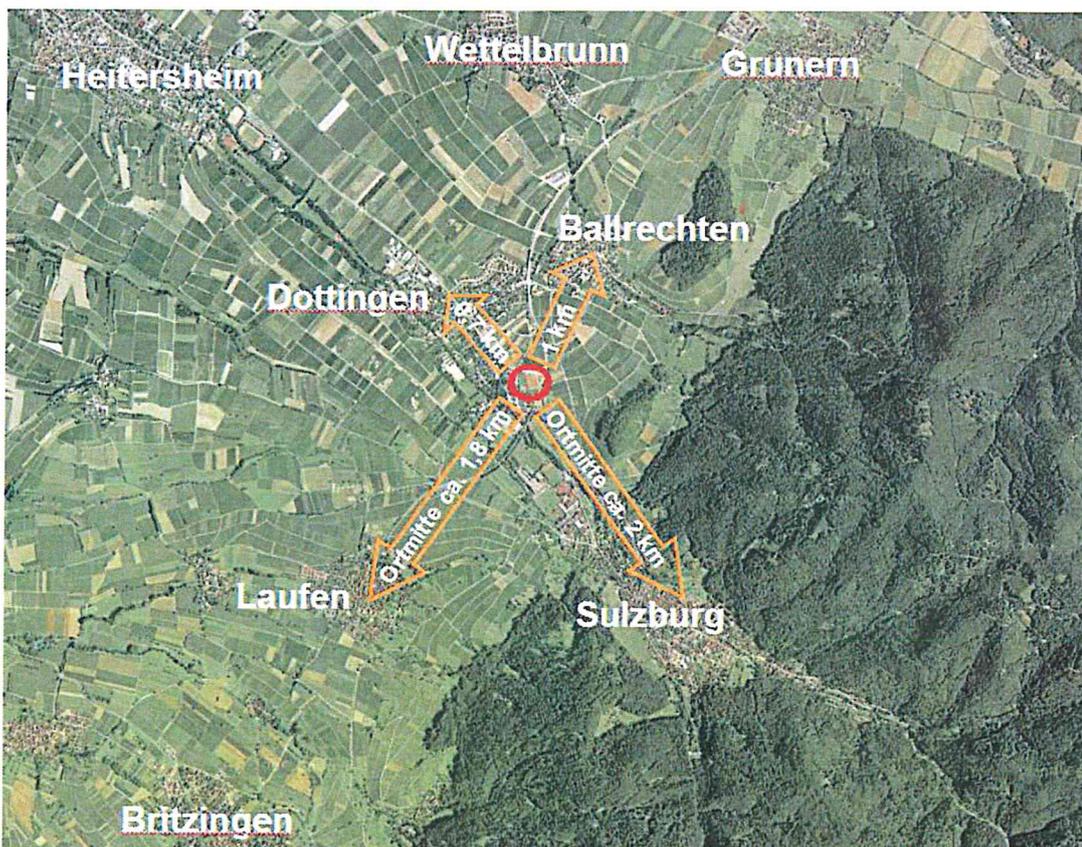
Die Erschließung des Gebietes erfolgt einerseits direkt über die K 4941 durch eine Zu- und Abfahrt auf den Kundenparkplatz. Die Alfred Löfflerstraße wird von der Sulzburgerstraße gekreuzt und mündet in die L 125. So besteht eine gute Verbindung sowohl nach Sulzburg, als auch nach Ballrechten-Dottingen. Der Abstand vom Kreuzungsbereich der Sulzburger Straße bis zu dieser Ein- und Ausfahrt beträgt ca. 65 m.

Zum Wenden der Fahrzeuge wurde der Parkplatz dementsprechend konzipiert.

Die Kreuzungsbereiche L125 und Sulzburgerstraße sind derzeit für die geplante Erschließung ausreichend dimensioniert.

Um einen Rückstau auf der K 4941 zu verhindern, ist die Markierung einer Linksabbiegerspur geplant. Die Straßenbreite ist bereits vorhanden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die günstige Lage zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg:



1.4 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

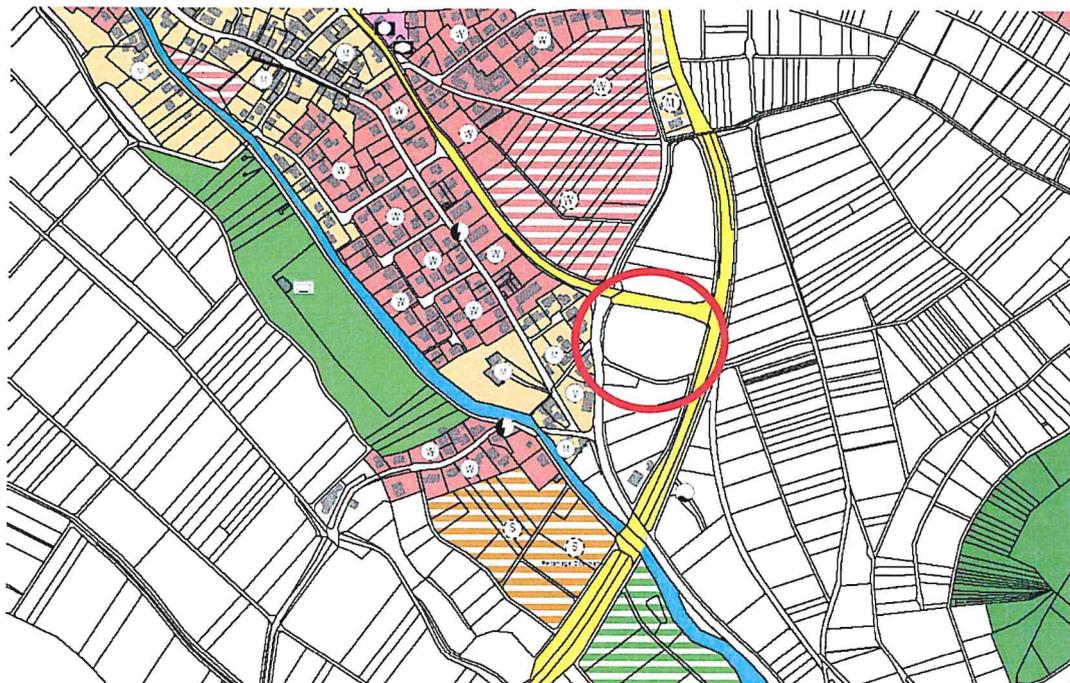
Aufgrund zwischenzeitlicher planerischer Veränderungen des Bauvorhabens musste die Planzeichnung angepasst werden. Da es sich um inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans handelte, musste gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden.

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

24.03.2011	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
11.04.2011 bis 13.05.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
22.11.2012	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
05.12.2012 bis 18.01.2013	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
20.02.2013 bis 13.03.2013	Durchführung der erneuten (2.), eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.
21.03.2013	Behandlung der in der Offenlage und in der erneuten (2.), eingeschränkten Offenlage eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss

1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach mit dem Zieljahr 2010 wurde im Jahr 1998 rechtswirksam. Zwischenzeitlich gab es drei punktuelle Änderungen, die dritte im Jahr 2006. Er stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen ist aus diesem Grund die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Das Gebiet soll im Flächennutzungsplan künftig als Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt dargestellt werden. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.



Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heiterheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach hat den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung gefasst. Das Verfahren der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde bereits durchgeführt. Die Parallelität der beiden Planverfahren wird auch weiterhin eingehalten. Es ist geplant, den Flächennutzungsplan vor dem Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen, so dass der Bebauungsplan nicht genehmigt werden muss.

Für die Aufnahme der Sonderbaufläche (ca. 0,67 ha) entfällt eine Kompensationsfläche aus dem Flächennutzungsplan. Dafür ist die Fläche BD 7 „Bächleweg“ vorgesehen, die künftig als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll.

Planung 4. FNP-Änderung	Kompensationsfläche
<p>Neu: Sonderbaufläche (ca. 0,67 ha), Grünfläche (ca. 0,48ha)</p>	<p>Verzicht auf Mischbaufläche (ca. 0,95 ha)</p>

Verfahrensablauf Flächennutzungsplan

01.02.2011	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss
03.03.2011 bis 03.04.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
15.11.2012	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
05.12.2012 bis 18.01.2013	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
26.03.2013	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet Lebensmittelmarkt wurde im Hinblick auf das projektierte Vorhaben vorgenommen. Um das Vorhaben hinreichend genau zu bestimmen, wurde festgesetzt, dass nur ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200m² sowie die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

Zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels insbesondere in der Stadt Sulzburg werden weiterhin die Non-Food-Sortimente inklusive der Drogerieartikel auf maximal 25 % der genutzten Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht. Der Grund für die Erhöhung ist ein notwendiger, hoher Stellplatzflächen-Anteil auf dem relativ kleinen Grundstück. Da der Markt jedoch durch relativ großzügige private und öffentliche Grünflächen im Westen, Osten, Norden und Süden vollständig eingegrünt ist, können diese Flächen im Sinne einer angemessenen baulichen Nutzung des Gesamtareals insgesamt zur Beurteilung der tatsächlichen Versiegelung einbezogen werden. Die Ansiedlung des Marktes auf einer möglichst kompakten Fläche unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit als städtebaulich sinnvoll erachtet.

Mit der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe, Traufhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Lebensmittelmarkt eindeutig definiert. Da weder die Festsetzung der Geschossigkeit noch die der Geschossflächenzahl ein geeignetes Instrument für die Höhenentwicklung eines Lebensmittelmarktes darstellt, wird auch auf deren Festsetzung verzichtet.

Die Höhenbegrenzungen werden über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Für den geplanten Markt wird zusätzlich die Erdgeschossfußbodenhöhe über NN festgelegt. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe wird einerseits einer möglichst flexiblen Nutzung der Grundstücke gerecht, andererseits werden die Eingriffe in das Landschaftsbild begrenzt.

Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe gilt 304,10 m+NN. Als maximale Traufhöhe wurde 310,0 m+NN und als maximale Gebäudehöhe 312,0 m+NN festgelegt. Dies bedeutet, dass das Gebäude insgesamt eine Höhe von knapp 8 m aufweisen kann. Bezogen auf die umgebende Höhenlage des Geländes ergibt sich daraus, dass zur Sulzburger Straße eine Böschung hergestellt werden muss, die hochwertig und intensiv begrünt werden soll. Auch zum östlich angrenzenden Gelände ist eine Böschung herzustellen. Von der östlichen Alfred-Löffler-Straße aus tritt das Gebäude aufgrund der festgesetzten Höhenlage weniger hoch in Erscheinung, da diese im Kreuzungsbereich mit der L 125 bei ca. 309 m+NN liegt. In Richtung Westen fällt die Alfred-Löffler-Straße erheblich und liegt im Kreuzungsbereich Sulzburger Straße bei ca. 302 m+NN.

Um Sonnenenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sondergebiet, die zwar Grenzabstände erfordert, aber auch Gebäudelängen über 50 m zulässt, soll im Plangebiet individuelle und auch großflächige Nutzungen ermöglichen, wie sie in Sondergebieten üblich sind.

2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an die Alfred-Löffler-Straße an. Um eine Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich der geplanten Ausfahrt zu gewährleisten, müssen die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder ab 0,8 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden.

2.5 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind innerhalb des Plangebiets verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. So wurde festgesetzt, dass standortheimische Obst- oder Wildobstbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen sind. Dieses flächenhafte Pflanzgebot dient einer ansprechenden Gestaltung und einer ökologischen Aufwertung des Gebiets.

Zum Schutz des Bodens bzw. Grundwassers sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

Damit die öffentliche Außenbeleuchtung keine Gefahr für Insekten darstellt, sind nur Natriumniederdruck-Dampflampen oder/und LED-Leuchten zulässig.

2.6 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur in den explizit dafür vorgesehenen Zonen (Stellplätze) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da das

Vorhaben bereits bekannt ist und auf dessen Bedürfnisse zugeschnitten werden konnte. Um eine große Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung des Parkplatzes zu gewährleisten, wurde eine große Stellplatzzone gewählt, innerhalb der gewisse Spielräume möglich sind.

Nebenanlagen wie zum Beispiel überdachte Einkaufswagenboxen sind im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Zum Schutz des Gesamtbildes des neu entstehenden Plangebiets wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 30 m² nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind.

Von dieser Regelung wurden technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen) ausgenommen. Diese sind überall im Plangebiet zulässig.

2.7 Trafostandort

Zur Versorgung des Einkaufsmarktes mit elektrischer Energie ist eine Trafoanlage erforderlich. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche festgesetzt. Die Kabelverlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

2.8 Fuß- und Radwegführung

Die Erreichbarkeit des Marktes für Fußgänger und Radfahrer war beiden Gemeinden sehr wichtig. Sie erfolgt ausschließlich von Westen über die Sulzburger Straße bzw. die Alfred-Löffler Straße. Da entlang der L 125 kein Geh- und Radweg besteht, wäre eine Erschließung von dieser Seite nicht sinnvoll.

Der bestehende Radweg entlang der Sulzburger Straße kann sehr gut für die Erreichbarkeit des Marktes genutzt werden. Für Fußgänger wird über eine Treppenanlage der direkte Zugang zum Markt ermöglicht. Radfahrer müssen aufgrund der topographischen Situation die Fortführung des Radweges nutzen, um von Norden auf das Marktgelände zu gelangen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde als Dachform ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 –20° festgelegt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen, wie sie großflächige Märkte darstellen üblich und angemessen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wurde weiterhin festgesetzt, dass mindestens 40 % der Dachfläche zu begrünen sind und die Substrathöhe mindestens 10 cm aufweisen muss.

Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik etc.), die der solaren Energiegewinnung dienen, sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Der Anteil der Dachfläche, die nicht begrünt wird, soll mit Anlagen für die Solarenergiegewinnung bestückt werden. Von dieser Festsetzung wurden Überdachungen im Eingangs- und Anlieferungsbereich sowie sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen ausgenommen, da eine Begrünung bzw. das Aufbringen der Anlagen für die Solargewinnung für die oft filigran ausgebildete Konstruktion dieser Art Überdachung nicht sinnvoll erscheint.

Aus gestalterischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

Gestaltung von Müllstandorten

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten bzw. ihrer Gestaltung dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen muss dem Betreiber eines Lebensmittelmarktes ausreichend Möglichkeit gegeben werden, um auf sich aufmerksam zu machen und für sich zu bewerben. Da jedoch der Standort des Lebensmittelmarktes den westlichen Ortseingang von Ballrechten-Dottingen bildet, ist die Gemeinde demnach daran interessiert, eine gestalterisch hochwertige Lösung zu erzielen. Demnach gilt es diesbezüglich einen Kompromiss zu finden, der beiden Bedürfnissen Rechnung trägt.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf der L125 nicht gefährdet wird und die westlich angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Unter diesen Gesichtspunkten wurden die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Weiterhin wurden Werbeanlagen auch außerhalb des Baufensters des Sondergebietes zugelassen, da dies für die Außendarstellung eines Lebensmittelmarktes üblich ist. Werbeanlagen sind deshalb auch innerhalb der privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Ausgleichsflächen F 1 und F 2. Aufdringliche optische Effekte sollen ebenfalls vermieden werden.

Die Flächen- und Höhenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken. Des Weiteren soll das Erscheinungsbild von Ballrechten-Dottingen gerade hier am Ortsrand durch Werbeanlagen nicht negativ beeinflusst werden. Hierzu wurde u. a. die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen ebenso beschränkt wie die maximal zulässige Flächengröße.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung ausgeschlossen.

Einfriedigungen

Um eine den Straßenraum einengende Wirkung auszuschließen sowie aus gestalterischen Gründen, wurden Einfriedigungen in ihrer Höhe auf max. 2,0 m (über dem tatsächlich hergestellten Gelände) beschränkt.

Aus gestalterischen Gründen wurde Stacheldraht bei Einfriedigungen generell ausgeschlossen. Die Festsetzung zu Heckenhinterpflanzungen von Maschendraht- und Drahtzäunen wurde gewählt, um zum öffentlichen Straßenraum ein angemessenes Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen dürfen Einfriedigungen die Übersichtlichkeit an den Straßen und den Grundstücksein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen.

Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

3 IMMISSIONSSCHUTZ

Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes gewisse Lärmemissionen aus, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die im Westen angrenzende Wohnbebauung liegt ca. 80 m von der Anlieferung und dem geplanten Parkplatz entfernt. Die Anlieferung des Marktes und die Hauptzufahrt zu dem Parkplatz erfolgt über die L 125 und die K 4941 und somit auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik wurde eine Aktennotiz des Ingenieurbüros isw eingeholt.

In seiner Aktennotiz vom 16.11.2012 hat das Ingenieurbüro isw bestätigt, dass der Betrieb eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m² am geplanten Standort keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursacht. Vorausgesetzt wurde in der rechnerischen Untersuchung, dass die Anlieferung entsprechend der vorliegenden Planung für einen Edeka-Markt auf der von der bewohnten Nachbarschaft abgeschirmten Gebäudeostseite erfolgt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin ist zugleich eine Rechtsnachfolgeklausel enthalten. Damit steht fest, dass eine Konfliktbewältigung gewährleistet ist. Im übrigen kann auch im Baugenehmigungsverfahren noch eine Auflage erfolgen, dass die Anlieferung des Marktes auf die der Wohnbebauung abgewandte Seite nach Osten zu legen ist.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann über den bestehenden Wirtschaftsweg von der südöstlichen Ecke des Plangebietes hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung, der Gasversorgung sowie der Stromversorgung erschlossen werden.

Die Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser wurde durch ein Bodengutachten geprüft. Dies hatte zum Ergebnis, dass der Boden keine gute Versickerungsfähigkeit aufweist.

Aus diesem Grund muss an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen werden. Im Bebauungsplan werden zudem vielfältige Maßnahmen getroffen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren. So muss die Dachfläche zu mindestens 40 % begrünt werden. Das Dachflächenwasser wird in den Sulzbach (Graben neben dem Radweg) eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze und befestigter Fahrflächen soll über Mulden mit einem Überlauf

ebenfalls in den Sulzbach eingeleitet werden. Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt erst auf der Ebene des Bauantrages. Flächen zur Versickerung, Rückhaltung oder Behandlung von Oberflächenwasser sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, um eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers sicher zu stellen.

Damit das anfallende Niederschlagswasser auf der öffentlichen Grünfläche (F1) nicht ungehindert den Hang in Richtung Lebensmittelmarkt fließen kann, ist es geplant, auf der öffentlichen Grünfläche entsprechende Mulden zum Rückhalt des Regenwassers herzustellen.

5 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit gibt es vom Februar 2010 ein Gutachten von der GMA. Maßgeblich für die Beurteilung der Verträglichkeit sind gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg die folgenden drei Kriterien:

5.1 Kongruenzgebot

Gemäß Plansatz (PS) 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) ist großflächiger Einzelhandel in nicht zentralen Orten wie Ballrechten-Dottingen oder Sulzburg zwar grundsätzlich nicht möglich. Er ist hier jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Das Regierungspräsidium Freiburg befürwortet grundsätzlich die inzwischen eingeleitete interkommunale Zusammenarbeit zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg, soweit hierdurch eine Aufgabenerledigung möglich wird, die die einzelnen Gemeinden alleine nicht oder nur unzureichend bewerkstelligen können.

Das Kongruenzgebot besagt, dass der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf.

Von dem zu erwartenden Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes kann ein Anteil von ca. 54 % mit Kunden aus Ballrechten-Dottingen erzielt werden. Ca. 34 % des Umsatzes kommt aus Sulzburg, während es sich bei den restlichen ca. 12 % des Umsatzes um sog. Streuumsätze handelt.

Im Sinne des interkommunalen Ansatzes gilt als Versorgungsbereich die Gemeinde Ballrechten-Dottingen und die Stadt Sulzburg. Beide zusammen werden ca. 88 % des Umsatzes des geplanten Marktes erzielen. Die sog. Regelvermutung, wonach das Kongruenzgebot dann verletzt ist, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt wird, wird somit deutlich unterschritten. Dementsprechend wird das Kongruenzgebot nicht verletzt.

Auch das Regierungspräsidium und der Regionalverband haben bestätigt, dass eine Verletzung des Kongruenzgebots bei einer gesamthaften Betrachtung für beide Gemeinden nicht gegeben ist.

5.2 Beeinträchtungsverbot

Eine Verletzung des Beeinträchtungsverbots ist ebenfalls nicht gegeben, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen jeweils deutlich unterhalb der 10%-Schwelle bleiben.

Ferner wurde durch einen Vertrag der Fortbestand des bestehenden Edeka-Marktes in Sulzburg für weitere 10 Jahre gesichert, indem sich der künftige Betreiber des geplanten Vollversorgermarktes bereiterklärt hat, den derzeit von seinem Vater geführten Betrieb in Sulzburg weiterzuführen, wenn sich dieser aus

dem Betrieb zurückzieht. Zur Steigerung der Attraktivität des bestehenden Lebensmittelmarkts in der Hauptstraße 61 in Sulzburg beabsichtigt der künftige Betreiber eine abgestimmte Preispolitik und eine abgestimmte Werbung zwischen den beiden Betrieben. Damit wird die Grundlage für den Fortbestand auch der anderen Sulzburger Geschäfte gelegt, da der Edeka-Markt für die kleineren Geschäfte als Frequenzbringer dient.

5.3 Integrationsgebot

Angesichts des peripheren Standorts, der nicht dem in PS 3.3.7.2 LEP verankerten Integrationsgebot entspricht, ist nach den Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 21.07.2011 und des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 05.07.2011 eine erweiterte Alternativenprüfung durchzuführen. Danach sind nicht nur Standortalternativen für einen großflächigen Markt zu prüfen. Vielmehr ist in die Alternativenprüfung einzustellen, ob auch andere nicht großflächige Betriebsformen in Betracht kämen, mit denen die Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg gesichert werden kann. Dies könnte zu einer größeren Auswahl an Alternativstandorten führen, wenn auch kleinere Verkaufsflächen in die Alternativenprüfung einbezogen werden.

Die durchgeführte Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass in der Stadt Sulzburg kein verfügbarer Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht, und zwar weder in integrierter noch in Ortsrandlage.

In der Gemeinde Ballrechten-Dottingen bestehen zwar einige Standorte in Ortsrandlage, die sich prinzipiell für die Ansiedlung eines kleineren Marktes ausschließlich für die Deckung des Bedarfs von Ballrechten-Dottingen eignen würden. Die Flächen dieser Standorte sind jedoch größtenteils nicht verfügbar. Ferner kommen die Standorte aufgrund ihrer Entfernung zur Stadt Sulzburg nicht als interkommunaler Standort in Frage. Das zusätzliche Verkaufsflächenpotential von Sulzburg könnte damit durch diese Standorte nicht sachgerecht abgedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund und da Sulzburg die Aufgabe der Sicherung der Grundversorgung alleine nur unzureichend erfüllen kann, bietet sich eine Interkommunale Lösung mit der Nachbargemeinde Ballrechten-Dottingen an. Eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung weist auch für Ballrechten-Dottingen Vorteile auf, die durch die Planung eines interkommunalen Marktes genutzt werden sollen. Aus diesem Grund wurde im dritten Untersuchungsschritt der Standortalternativenprüfung untersucht, welche geeignete interkommunale Standortalternative in Betracht kommt, die den raumordnerischen Vorgaben und städtebaulichen Gegebenheiten bestmöglich Rechnung trägt. Daher wurden drei Standorte einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es sich bei allen drei Standorten um nicht integrierte Standorte, sondern um Standorte in Ortsrandlage handelt. Vor allem aber ist die Flächenverfügbarkeit bei zwei Standorten nicht gesichert.

Die detaillierte Bewertung der drei Standorte hat zu dem Ergebnis geführt, dass die anderen beiden Standorte auch hinsichtlich des Integrationsgebots zu keinen Verbesserungen gegenüber dem geplanten Standort führen würden. Die Untersuchung hat ferner gezeigt, dass der favorisierte Standort von beiden Gemeinden aus besonders gut erreicht werden kann und idealer Weise in etwa zwischen den Ortszentren von Ballrechten und Dottingen sowie von Sulzburg und Laufen liegt.

Im Übrigen hat das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Zielabweichungsentscheidung vom 06.09.2012 eingeräumt, „dass der vorgesehene Standort zwar

nicht mehr als städtebaulich integriert bezeichnet werden kann, dass aber dennoch eine gute Zuordnung zur gewachsenen Ortslage des Ortsteils Dottingen gegeben ist“. Weiter führte das Regierungspräsidium aus, dass „von einem abgesetzten Standort ‚auf der grünen Wiese‘ wie in anderen Fällen, in denen sich Einkaufsmärkte weitab von der Wohnbebauung am Rand von Gewerbegebieten niedergelassen haben“, deshalb nicht die Rede sein kann.

6 ERGÄNZENDE VERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

6.1 Rahmenvereinbarung über interkommunale Zusammenarbeit

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen und die Stadt Sulzburg beabsichtigen, themenbezogen eine interkommunale Zusammenarbeit zu etablieren. Ziel ist es, in Zeiten knapper Haushaltskassen gemeinsam in sozial verträglicher Weise eine effektivere und kostengünstigere Erfüllung einzelner Aufgaben zu ermöglichen.

Bei der Zusammenarbeit ist darauf zu achten, dass für beide Kommunen jeweils ein hinreichendes Mitspracherecht gesichert wird und jeweils eine angemessene Kosten- und Lastenverteilung erfolgt. Bei der interkommunalen Zusammenarbeit soll beiden Kommunen ein Höchstmaß an Eigenständigkeit erhalten bleiben.

Um diese Ziele zu sichern, haben die beiden Kommunen bereits im Februar 2011 eine Rahmenvereinbarung über die interkommunale Zusammenarbeit als Vertrag geschlossen. Darin sind Regelungen zur Verfahrensmitwirkung der jeweiligen Gemeinde und zum Inhalt der angestrebten Kooperation enthalten.

6.2 Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Stadt Sulzburg und Fa. Edeka

Um die Nahversorgung in Sulzburg so lange wie möglich zu sichern, sind sich die Beteiligten darüber einig, dass der bestehende Lebensmittelmarkt in Sulzburg so lange wie möglich weiter betrieben werden soll. Dafür wurde mit der Fa. Edeka vereinbart, dass diese neben dem geplanten Markt auch den bestehenden Markt in Sulzburg beliefern muss.

6.3 Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Stadt Sulzburg und dem geplanten Betreiber des geplanten Edeka-Marktes

Um eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben sicherzustellen, wurde durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, dass der bestehende Lebensmittelmarkt in Sulzburg zur Sicherung der Nahversorgung mindestens zehn Jahre weiter betrieben wird. Weiterhin wurde festgelegt, dass der Lebensmittelmarkt die bestehende Verkaufsfläche von ca. 200 m² nicht verändern darf und dass dieser mindestens 45 Stunden wöchentlich geöffnet ist.

Darüber hinaus wurde eine abgestimmte Preispolitik und eine abgestimmte Werbung festgelegt.

Von dieser vertraglichen Vereinbarung kann nur abgesehen werden, wenn die Weiterführung des Betriebes wirtschaftlich nicht zumutbar ist, was entsprechend belegt werden muss. Dafür ist die Stadt Sulzburg berechtigt, Einblick in sämtliche Betriebsunterlagen zu nehmen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Sondergebiet	ca. 5.467 m ²
öff. Grün	ca. 6.259 m ²
privates Grün	ca. 1.719 m ²
öff. Verkehrsfläche	ca. 1.752 m ²
öff. Fuß- und Radweg	ca. 307 m ²
private Erschließung	ca. 31 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 15.535 m ²

8 KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN

Die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt in Kooperation der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Stadt Sulzburg, um langfristig eine gute Versorgung der Ballrechten-Dottinger und der Sulzburger Bevölkerung zu gewährleisten.

Die Gemeinde erwartet neben den Planungskosten insbesondere Kosten für die Anbindung des bestehenden Radweges sowie für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten für den Radweg (inkl. Beleuchtung) werden in einer Höhe von ca. 50.000 -60.000 € erwartet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf eine Höhe von ca. 50.000 € geschätzt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, 22.03.2013



Der Bürgermeister
Fehrenbach

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