

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“

- I) **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“**
- II) **Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 22.02.2017



**Rainer Waßmann**  
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

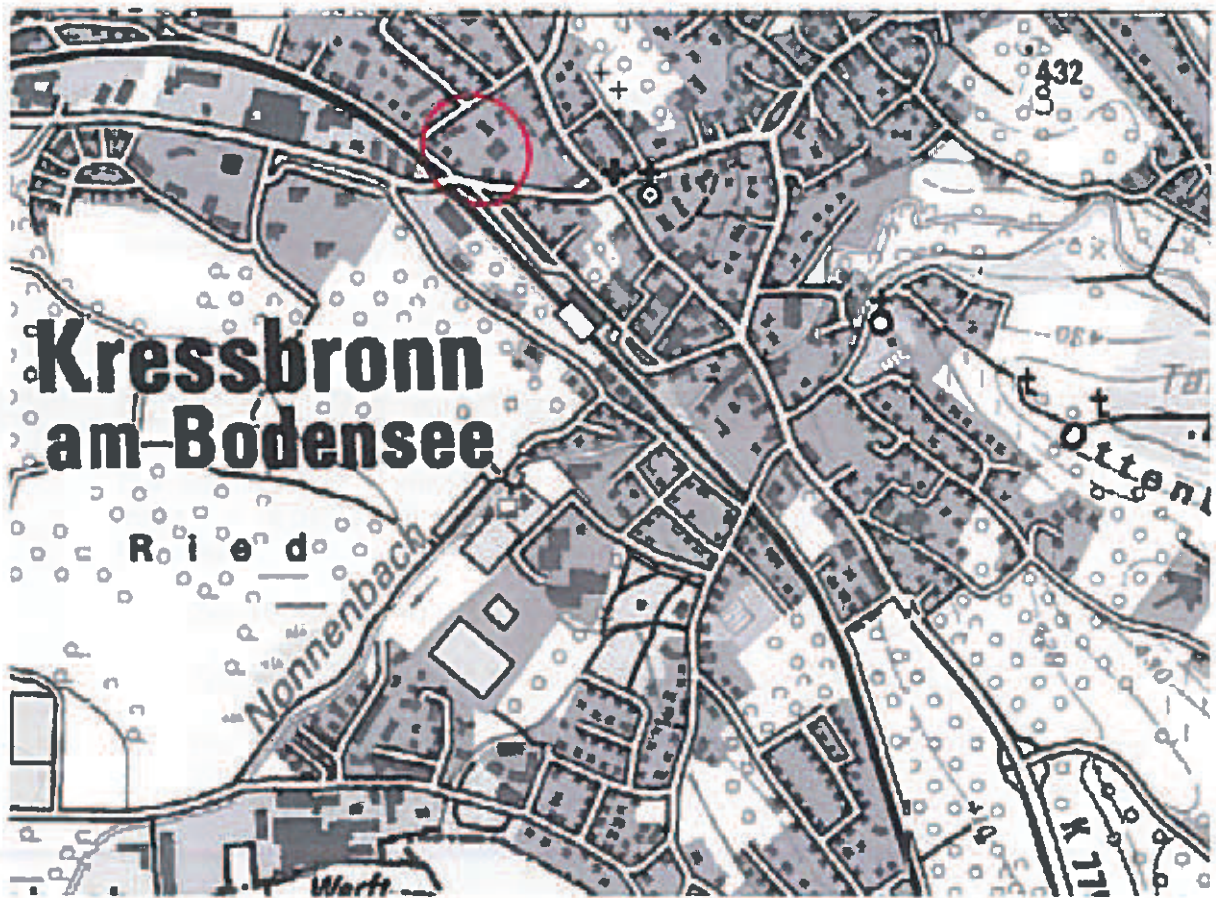
Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

I) **SATZUNG** über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und  
Teilaufhebung)“

Fassung vom: 22.02.2017



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV90)</b>	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
<b>Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
<b>Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 15)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn am Bodensee in öffentlicher Sitzung am 22.02.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 22.02.2017 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 22.02.2017
- Textteil mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 22.02.2017
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3a BauGB vom 22.02.2017



### § 3

## INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat  
in öffentlicher Sitzung am 22.02.2017

Kressbronn am Bodensee, den **23. FEB. 2017**

  
.....  
Daniel Enzensperger, Bürgermeister



## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)"

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 22.02.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat  
in öffentlicher Sitzung am 22.02.2017

Kressbronn am Bodensee, den **28. FEB. 2017**

  
.....  
Daniel Enzensperger, Bürgermeister



## TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)"

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 9, 12 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 12 (1) BauGB

Lebensmittel-  
SB-Markt

- 1.1.1 Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung:  
Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Lebensmittel-Selbstbedienungs (SB)-Marktes.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Einzelhandels-Vollsortiments (mind. 4.000 Artikel); die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; der Anteil der Non-Food-Ware darf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen,
- Räume zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren (Backshop) sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Stehcafe); die Fläche dieser Räume wird für den gesamten Geltungsbereich auf maximal 160 m<sup>2</sup> beschränkt;
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Lebensmittel-Selbstbedienungs-Markt bzw. dem Backshop in Grundfläche zugeordnet und untergeordnet sind.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GR 2.300

- 1.2.1 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m<sup>2</sup> § 16 (2) 1 BauNVO  
§ 19 (2,4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch

- Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

WH 416,50

- 1.2.2 Höchstzulässige traufseitige Wandhöhe in Meter über NN § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

FH 418,50

1.2.3 Höchstzulässige Firsthöhe in Meter über NN

§ 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen FH der Hauptgebäude und Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. OK sonstiger baulicher Anlagen, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten. Bei Flachdächern gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Firsthöhe.

1.3 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

EFH 409,30

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN

Überschreitungen der EFH sind bis 0,25 m zulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

a

1.4.1 abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bei Hauptgebäuden bis 90 m zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

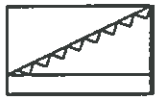
- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.



1.6 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie Werbeanlagen zulässig.



1.7

**Sichtflächen**

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

1.8

**Verkehrsflächen**

§ 9 (1) 11 BauGB



1.8.1

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) 11 BauGB



1.8.2

Ein- und Ausfahrtbereich

§ 9 (1) 11 BauGB



1.8.3

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) 11 BauGB



1.9

**Versorgungsleitungen, unterirdisch**

§ 9 (1) 13 BauGB

- Niederspannungskabel der EnBW
- vorhandener Mischwasserkanal DN800
- vorhandene Wasserleitung
- vorhandener Regenwasserkanal



1.10

**Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 (1) 21 BauGB

LR 1 - Leitungsrecht Niederspannungskabel der EnBW / Mischwasserkanal DN 800 / Wasserleitung zu Gunsten der Versorgungsträger.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern unzulässig.

1.11

**Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) 14 BauGB

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die Stellplätze anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Schädliche Verunreinigungen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden

Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern. Die Versickerungs-Anlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

#### **1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB**

##### Immissionsschutz-Auflagen

- Während den Be- und Entladetätigkeiten, dem Betrieb des Abfall- und Presscontainers usw. innerhalb der eingehausten Anlieferungszone im Süden des Marktes ist das Rolltor für die LKW Ein- und Ausfahrt geschlossen zu halten.
- Das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's ist auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.
- Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

#### **1.13 Pflanzgebote im Geltungsbereich § 9 (1) 25a BauGB**

- Die nicht überbauten Restflächen, die weder als Zufahrt, als Stellplätze oder als Zufahrten zu den Stellplätzen noch als Flächen für die Versickerung genutzt werden, sind zu bepflanzen;
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten;
- Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:



### Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur

### Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

## 1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



1.14.2 Planbereich § 9 (7) BauGB

Bereich der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 1.14.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

#### Füllschema der Nutzungsschablone

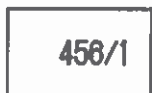
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>
- 3 – höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Meter über NN
- 4 – höchstzulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NN
- 5 – höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- 6 – Bauweise

## 2. Hinweise

### 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Retentionsmulden



vorhandene Bäume



vorhandene Stellplätze und deren Zufahrten



Bemaßung

### 2.2 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 2.3 Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Niederschlagswasser innerhalb den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten "üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen" sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Bei der Ermittlung des Versickerungsraumes für die Dachflächen ist ein Überschlagswert von ca. 3 m<sup>3</sup> Versickerungsraum pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche anzunehmen
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWKA 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

## 2.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten. Der Beurteilungspegel sämtlicher vom Betrieb ausgehender Geräusche, einschließlich der Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück, darf zusammen mit dem Lärmbeitrag anderer Betriebe an den Wohnungen im Einwirkungsbereich folgende in Ziffer 2.321 der TA-Lärm genannten Immissions-Richtwerte nicht überschreiten:

# KRESSBRONN

am Bodensee - da bin ich gern!

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ARGENSTRASSE  
FLST.NR. 193/17 - EDEKA (ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG)"

M. 1:500

PLANVERFASSER:

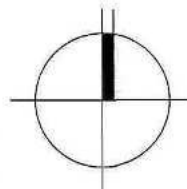
**PLANWERKSTATT a.B.**

**Rainer Waßmann** Stadtplanung

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn  
Tel. (075 43) 962 98 13  
Fax (075 43) 962 98 20

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kressbronn am Bodensee  
Hauptstraße 19  
88079 Kressbronn am Bodensee  
Fon: 07543 9662-0  
Fax: 07543 9662-24



DATUM: 22.02.2017

PLANVERFASSER:

Rainer Waßmann, Planer

GEMEINDE KRESSBRONN

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

REG.-NR.:

Fertigung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 16.11.2016
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 08.12.2016
3. Billigung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 16.11.2016
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 08.12.2016
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 03.08.2016 gem. § 3 (2) BauGB vom 16.12.2016 bis 20.01.2016
6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 22.02.2017

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den **23. FEB. 2017**

  
Daniel Enzensperger  
Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)" stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 22.02.2017 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den **28. FEB. 2017**

  
Daniel Enzensperger  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)"

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den

**09. MRZ. 2017**

am .....

  
Daniel Enzensperger  
Bürgermeister



## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstrasse Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)"

### **INHALT:**

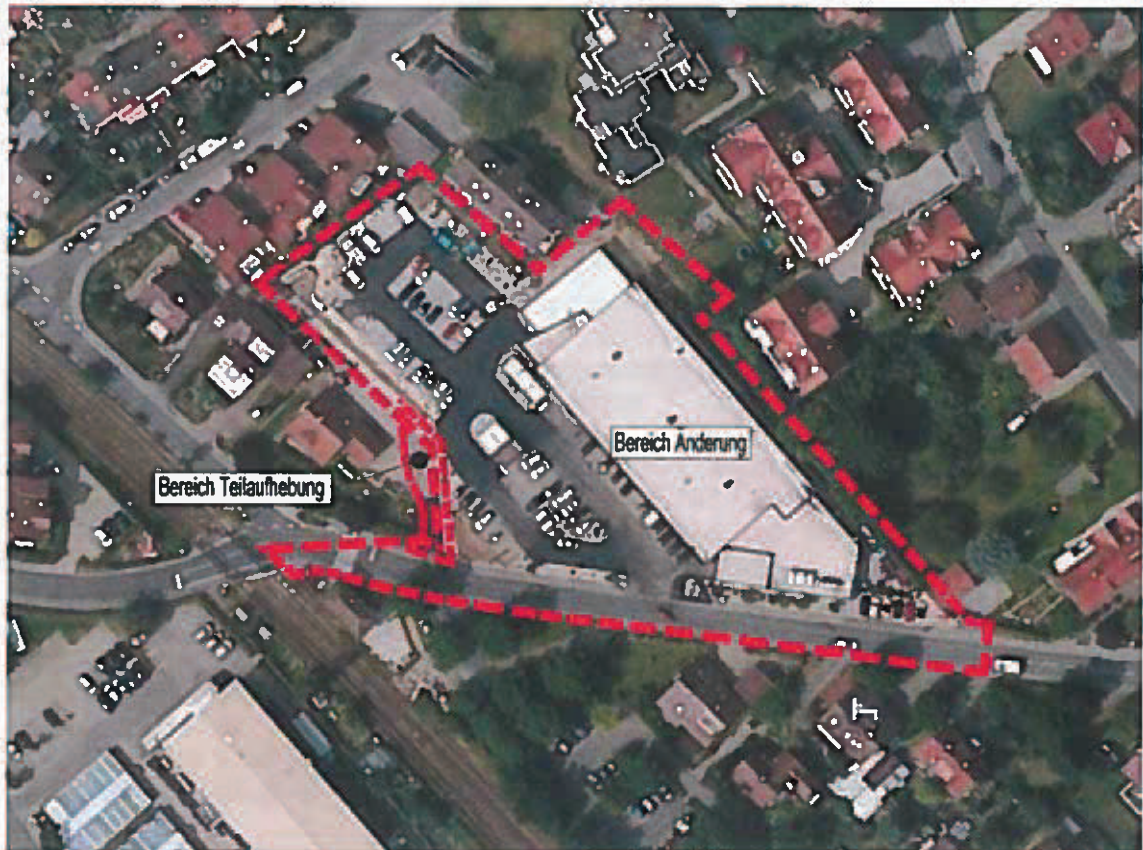
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Erfordernis der Planung / Verfahren
3. Auswirkungen der Planung
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
6. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)" umfasst folgende Bereiche:

**Änderungsbereich** (ca. 7.700 m<sup>2</sup>) mit dem Flurstück Nr. 193/17 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Argenstraße, Flurstücke Nr. 183 und 183/6.

**Bereich der Teilaufhebung** (ca. 125 m<sup>2</sup>) mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 193/1.



## 2. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA" ist am 22.03.2007 in Kraft getreten. Am 04.12.2008 wurde der EDEKA-Markt eröffnet. In 2011 erfolgte eine baurechtlich genehmigte Erweiterung des Marktes. Diese Erweiterung wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Durch die geplante weitere geringfügige Erweiterung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“ erforderlich. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll darüber hinaus die baurechtlich genehmigt Bestandssituation (Gebäude / Parkierung / Zufahrten / Retention) übernommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Vorhabenträger, die ALUEDA Südbayern GmbH, Ingolstädter Straße 120 in 85080 Gaimersheim beabsichtigt, den bestehenden EDEKA-Markt geringfügig zu erweitern.

Die aktuelle Planung sieht folgende Änderungen vor:

- Anbau eines Vordachs im Eingangsbereich (ca. 18 m<sup>2</sup>),
- Errichtung eines kleinen zusätzlichen Lagerraums (ca. 9 m<sup>2</sup>),
- Erweiterung des Cafébereiches (ca. 34 m<sup>2</sup>).

### **§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Änderung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet stellt einen bestehenden EDEKA-Markt im Ortszentrum von Kressbronn am Bodensee dar. Das Plangebiet ist geprägt durch umgebende Wohn- und Mischgebietsnutzungen. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhanges stellt das geplante Vorhaben eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ dar, damit ist § 13a BauGB anwendbar.

### **Durchführung im „beschleunigten Verfahren“**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Diese ist hier der Fall, der Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB 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. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Festschreibung der vorhandenen Bestandssituation (Gebäude / Zufahrten / Parkierung / Bäume / Retentionsflächen) sowie der geplanten geringfügigen baulichen Erweiterung des Bestandes (ca. 60 m<sup>2</sup>) sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstrasse Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)" beschlossen.

### **3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt von der Argenstraße aus. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Durch die geplante bauliche Erweiterung sind keine Änderungen in der Ver- und Entsorgung erforderlich.

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Die Oberflächenwasser werden in insgesamt 6 Versickerungsmulden mit einer belebten Bodenzone zur Versickerung gebracht. Notüberläufe erfolgen in einen privaten auf dem Grundstück liegenden Regenwasserkanal.

Anfallendes Schmutzwasser wird im Mischwasserkanal abgeleitet.

#### **3.3 Klima**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden EDEKA-Markt. Der vorhandene Gebäudebestand bleibt erhalten.

Durch die geringfügige bauliche Erweiterung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

#### **3.4 Artenschutz / vorhandene Vegetation**

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geplante geringfügige bauliche Erweiterung nicht betroffen. Vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen bleiben erhalten.

#### **3.5 Raumordnerische Auswirkungen**

(siehe Anlage: Auswirkungsanalyse Edeka-Lebensmittelvollsortimenter in Kressbronn, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg vom 20.07.2016)

Bei der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die landes- und regionalplanerischen Kriterien bezüglich großflächigem Einzelhandel zu berücksichtigen. Die Einhaltung dieser Kriterien (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot, Integrationsgebot) sind im Rahmen einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse nachzuweisen. Aufbauend auf bereits durchgeführte Untersuchungen (2007 im Rahmen der Errichtung des EDEKA-Marktes und 2011 im Zuge einer Erweiterung) wurde für die jetzige geplante Erweiterung eine erneute



Auswirkanalyse zur Bewertung der baurechtlichen bzw. bauplanungsrechtlichen Situation am Standort durchgeführt.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

<b>Konzentrationsgebot</b>	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Gemeinde Kressbronn wird gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Da die bereits vollzogene Erweiterung von Edeka der Standortsicherung des wichtigsten Lebensmittelmarktes in der Gemeinde dient und diese Erweiterung zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.
<b>Integrationsgebot</b>	Das Integrationsgebot wird am Standort erfüllt. Bei dem Standort handelt es sich um den bereits seit mehreren Jahren bestehenden Standort von Edeka in Kressbronn. Dieser befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortskerns von Kressbronn und dient zum einen als wichtiger Frequenzbringer für den Einzelhandel im Ortskern, zum anderen übernimmt er durch seine zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion. Das Standortumfeld ist in alle Richtungen durch Wohnnutzungen geprägt, sodass große Teile des Kernorts den Standort fußläufig erreichen können. Bei dem Standort handelt es sich somit um eine integrierte Standortlage am westlichen Rand des Ortskerns von Kressbronn.
<b>Kongruenzgebot</b>	Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich auf die Gemeinde Kressbronn selbst. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Versorgungsaufgabe des Marktes für die Gemeinde Kressbronn unterstreicht. Einzig durch Touristen und punktuell durch Pendler wird mit Streukundeneffekten zu rechnen sein. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass rd. 81 – 82 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Kressbronn selbst stammen. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird demnach nicht unterschritten.
<b>Beeinträchtigungs- verbot</b>	Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Faktisch wurde die Erweiterung des Edeka-Marktes von 1.050 m <sup>2</sup> auf 1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche im Rahmen der erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits genehmigt und baulich umgesetzt. Bei einer Analyse der Wettbewerbsstrukturen in der Retrospektive lässt sich festhalten, dass die bereits durchgeführte Erweiterung von Edeka nachweislich zu keinen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Kressbronn und im Umland geführt hat. Vielmehr sind die Versorgungsstrukturen im Ortskern von Kressbronn leistungsfähig aufgestellt und werden von Kunden gut angenommen. Nennenswerte Veränderungen im Einzelhandelsbesatz konnten nicht festgestellt werden, so dass auch nach der bereits vollzogenen Erweiterung städtebaulich stabile Strukturen vorliegen. Auch eine „fiktive“ Betrachtung der durch die Erweiterung von Edeka ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zeigt, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ausgelöst wurden. Der Schwellenwert von max. 10 % Umsatzumverteilung wird bei weitem nicht erreicht.

#### 4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

##### **Wesentliche Änderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:**

Der Geltungsbereich wurde vergrößert, die bestehende Parkierungsfläche des EDEKA-Marktes im Nordwesten wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Die Festsetzungen zu „Art der baulichen Nutzung“ (Ziffer 1.1.1) wurden an die Planung und an den derzeitigen Bestand angepasst – die Verkaufsfläche wurde von 1.050 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> erhöht / Räume für Backshop und Stehcafé wurde von 75 m<sup>2</sup> auf 160 m<sup>2</sup> erhöht.

Die höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche - GR - (Ziffer 1.2.1) wurde ebenfalls an die Planung und an den derzeitigen Bestand angepasst - die GR wurde von 1.870 m<sup>2</sup> auf 2.300 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Höhenlage der Gebäude - Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN (Ziffer 1.3.1) wurde neu festgesetzt und entspricht der Bestandshöhe.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen – Baugrenzen – (Ziffer 1.5.1) orientiert sich an der Bestandsbebauung und an der geplanten Erweiterung.

Änderung der Festsetzung zur abweichenden Bauweise (Ziffer 1.4.1). Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bei Hauptgebäuden bis 90 m zulässig (bisherige Festsetzung 80 m). Die Änderung orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte westliche Erschließungsstraße inkl. der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entfällt. Dieser Grundstücksbereich verbleibt beim Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 193/1.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte „Einfahrt/Ausfahrt“ wurde an die bestehende Zufahrt angepasst und mit dem Planzeichen „Ein- und Ausfahrtbereich“ festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „aktive Immissionsschutz-Maßnahme“ (Lärmschutzwand, H=3,0 m) wird gestrichen. Diese Maßnahme ist in Anbetracht der Bestandssituation obsolet. Die angrenzende Fläche, der bestehende und baurechtlich genehmigte Parkplatz, wurde in das Plangebiet integriert. Die Bestandsgebäude des EDEKA-Marktes an der Grenze zum Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 193 sind baurechtlich genehmigt. Erforderlich Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung geregelt worden.

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote entfallen, die vorhandenen Bäume wurden als Bestandsbäume dargestellt. Die „allgemeine“ Festsetzung zur Bepflanzung ist beibehalten worden.

Sonstige bisherige planungsrechtliche Festsetzungen bleiben unverändert und wurden an geltendes Recht bzw. an „gängige, neuere“ Formulierungen angepasst.

##### **Bereich der Teilaufhebung:**

Auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 193/1 ist die östliche Teilfläche (im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt) aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen worden. Diese Fläche verbleibt bei dem Privatgrundstück.

5. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn am Bodensee hat am 16.11.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern und einen Teilbereich aufzuheben.

Am 16.11.2016 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)" gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.12.2016 lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 16.12.2016 bis 20.01.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

6. **ANLAGEN**

- **Auswirkungsanalyse** Edeka-Lebensmittelvollsortimenter in Kressbronn, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg vom 20.07.2016

Plan aufgestellt am: 22.02.2017

Planer:



**Rainer Waßmann**  
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat  
in öffentlicher Sitzung am 22.02.2017

Kressbronn am Bodensee, den 23. FEB. 2017

Daniel Enzensperger, Bürgermeister