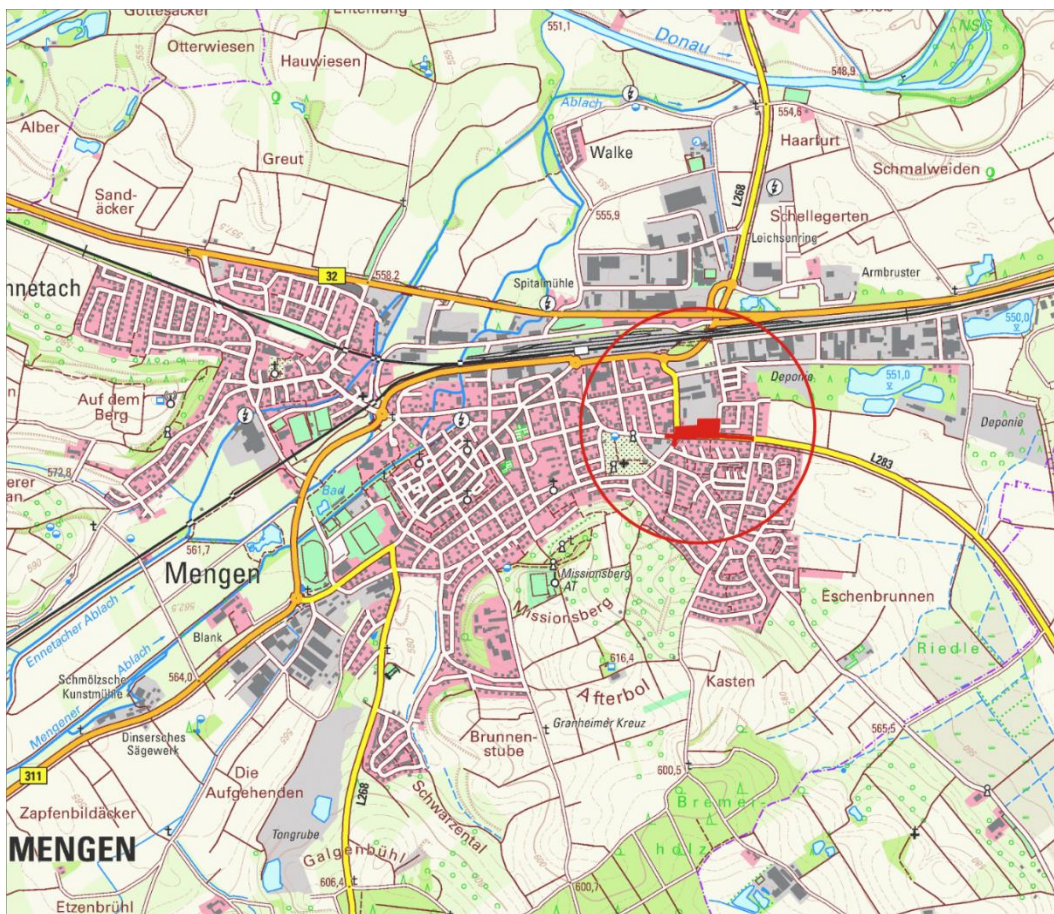


Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)"

Entwurf: 09.04.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)"
Entwurf: 28.11.2023

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Telefon: 07572 607-0
Telefax: 07572 607-700
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de



Vertreten durch: Bürgermeister Stefan Bubeck

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen, Grünordnung	10
2.6	Sonstige Festsetzungen	11
2.7	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	12
2.8	Pflanzempfehlung	13
2.9	Sonstige Hinweise	15
B	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	17
1	Präambel	17
2	Örtliche Bauvorschriften	19
2.1	Gebäude und Nebenanlagen (gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	19
2.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	19
C	Begründung	21
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	21
2	Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren	22
6	Festsetzungskonzept	31
6.1	Art der baulichen Nutzung	31
6.2	Maß der baulichen Nutzung	33
6.2.1	Zulässige Grundflächenzahl	33
6.2.2	Gebäudehöhen	34
6.3	Bauweise und Baugrenzen	35
7	Örtliche Bauvorschriften	36
7.1	Dächer / Dachform und Dachneigung	36
7.2	Werbeanlagen und Einfriedungen	37
8	Grünordnung	37

9	Versickerung / Wasserrückhalt	39
10	Erschließung und Verkehr	39
11	Lärmschutz	41
12	Naturschutzfachlichen Belange und Artenschutz	41
12.1	Artenschutzfachliche Belange	42
12.2	Sonstige Schutzgüter	43
13	Ver- und Entsorgung	45
D	Anlagen	47
1	Mengener Liste	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Geltungsbereich im rechtskräftigen FNP (o.M.)	26
Abbildung 2:	Lage des Geltungsbereichs, Luftbild	28
Abbildung 3:	Auszug Wassernetz Stadt Mengen; Anschlussmöglichkeiten	45
Abbildung 4:	Auszug Abwasser Stadt Mengen (Mischwasserkanalisation)	45
Abbildung 5:	Anschlussmöglichkeit Stromversorgung (20 kV)	46

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Mengen den Bebauungsplan „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 458 sowie Teilflächen der Flurnummern 470, 724, 724/13, 463/1, 463/2, 724/12, 724/13, 724/14, 454 und 396 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 1,39 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ gemäß §13a BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite __ bis __) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mengen, den __.__.____

Stefan Bubeck, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Mengen, den __.__.____

Stefan Bubeck, Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

SO1

**Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“; gem. §11 BauNVO
hier: Teilfläche „SO 1“**

Im Sondergebiet 1 sind Lebensmittelmärkte mit mindestens 1.000 und höchstens 1.250 m² Verkaufsfläche je Markt - einschließlich angegliederter Bäckerei - zulässig. Lebensmittelmärkte dürfen im Kernsortiment nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Mengener Liste (siehe Anhang) führen. Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Des Weiteren sind im Sondergebiet 1 Gastronomiebetriebe unbeschränkt zulässig. Bei kombinierten Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben wird die gastronomisch genutzte Fläche nicht auf die zulässige Verkaufsfläche angerechnet.

SO2

**Sondergebiet „Getränkemarkt“; gem. §11 BauNVO
hier: Teilfläche „SO 2“**

Im Sondergebiet 2 sind Getränkemarkte mit mindestens 400 und höchstens 550 m² Verkaufsfläche je Markt zulässig. Getränkemarkte dürfen im Kernsortimente nur Getränke führen. Auf bis zu 5% der Verkaufsfläche sind Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment, sowie auf weiteren 5% der Verkaufsfläche sonstige Randsortimente zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier 0,8

Durch die Anlage von Stellplatzflächen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig.

DH max. =
PD/versetztes
PD/FD

Maximal zulässige Dachhöhe (DH), in Meter

SO 1:

Für Pultdächer und versetzte Pultdächer (vPD): **9,0 m**
Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches

Für Flachdächer: **6,0 m**
Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante Attika.

SO 2 :

Für Flachdächer:
Abschnitt A: **4,0m**
Abschnitt B: **6,0m**

(siehe Eintragung Planzeichnung - Nutzungsschablone)

Gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante Attika.

Für technische Anlagen sind im SO1 und SO 2 folgende Überschreitungen der maximal zulässigen Dachhöhen zulässig:

für Haustechnik:
max. 2,0 m Überschreitung auf max. 10 % der Dachfläche.

Für Solaranlagen aller Art:
max. 1,0 m Überschreitung; flächendeckend unter Wahrung eines Mindestabstandes zur Dachkante von 1,0 m

I

Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse:

hier: 1

ROK =

maximal zulässige Rohfußbodenoberkante;

in Meter über NN als maximaler Oberwert im Erdgeschoss der jeweiligen Bauparzelle
(siehe Eintragung Planzeichnung - Nutzungsschablone)

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche



Offene Bauweise (o)

Es gilt die offene Bauweise; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.



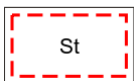
Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch abweichende Gebäudelängen (über 50 m Gesamtlänge) zulässig sind.



Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze sind nur als oberirdische Stellplätze innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind über den Stellplätzen aufgeständerte Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m sowie folgende untergeordnete Nutzungen zulässig:

- E-Ladesäulen
- Einkaufswagenboxen
- Packstationen für Post und Paketdienste

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; ausgenommen davon sind die ausdrücklich innerhalb der Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten zulässigen Nebenanlagen.

Telekommunikationsanlagen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) gem. §14 BauNVO Abs 1a bzw. Abs. 2 sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

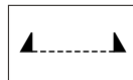
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche
mit Abgrenzungslinie zum Fußweg



Fußweg
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg



Bereiche für Ein- und Ausfahrt
Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur in den gekennzeichneten Bereichen und in der dargestellten maximalen Breite zulässig. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

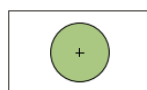
2.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün, Seitenflächen
Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.).



Private Grünflächen / Versickerungsflächen
Herstellung von Rasen-/Wiesenstreifen bzw. sonstige Vegetationsdecken mit bodendeckenden Sträuchern. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.



Zu pflanzender Baum (öffentlich/privat); Lage festgelegt
Entwicklung einer durchgängigen straßenbegleitenden Eingrünung des Sondergebietes. Es sind im regelmäßigen Abstand von 10 bis 12 m standortgeeignete Stadt-/Straßenbaumarten zu pflanzen.

Auswahl aus folgenden Arten:
straßenbegleitend, wahlweise

- Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea* `Robin Hill`)
- Stadtbirne (*Pyrus calleryana* `Canticleer`)
- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)

Bei zweireihiger Pflanzung sind zwei der o.g. Baumarten versetzt im Wechsel zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang.

Geringfügige Verschiebungen der Pflanzstandorte sind zulässig.



Zu pflanzendes Gehölz/Hecke

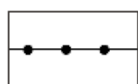
Herstellung von durchgängigen linearen standortgerechten Gehölzhecken/Zwerghecken/Stauden.

Die Pflanzauswahl hat gemäß Pflanzempfehlung (Hinweise) zu erfolgen.

Versiegelung

Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z.B. Drain-Pflaster, Schotterrasen, bzw. als wassergebundene Decke). Lediglich im Bereich der Fahrwege/Verkehrs-/Wendeflächen sind Versiegelungen zulässig. Entwässerungsrinnen/Versickerungsflächen sind zu durchgrünen.

2.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs.1 BauGB

hier: Abgrenzung zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2

(siehe Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs.1 BauGB

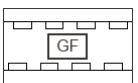
hier: Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen

(siehe Planzeichnung)



Flächengrenzung: Maßnahmen Immissionsschutz

Im neuen Kreisverkehr Beizkofer Straße / Fabrikstraße sind auf den Kfz-Fahrbahnen innerhalb der Abgrenzung nach der Planzeichnung zum Bebauungsplan nur Deckschichten zulässig, die eine Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG}(V_{FzG})$ nach den RLS-19 von zumindest -2,6 dB(A) für Pkw und von -0,9 dB(A) bei Lkw aufweisen



Geh- und Fahrrecht

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im SO1 ist ein Korridor von mindestens 5 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht für Kunden- und Lieferverkehr zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im SO 2 zu belasten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Insektenschutz/ Beleuchtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) im Bereich der Erschließungsstraßen sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen zulässig. Außerhalb der Betriebszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

2.7 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Flurgrenzen, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



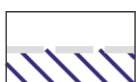
Bestandsgebäude



Trafostandort, geplant



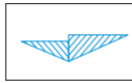
Verlauf Baulinienfestlegung „Ostrandsiedlung I“ (1957)



Überlagerungsbereich Baulinienfestlegung „Ostrandsiedlung I“ (1957)

Die Regelungen des Baulinienplanes „Ostrandsiedlung I“ (Gemeinderatsbeschluss 03.12.1957) werden in den gekennzeichneten Bereichen zwischen dem Geltungsbereich Baulinienplan und der Beizkofer Straße durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ überlagert.

(→ siehe separater Planausschnitt auf Planzeichnung)



Sichtdreieck



Bushaltestelle, möglicher Standort

2.8 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stil-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	<i>Cytisus nigiricans</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Zwerg-Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense'

Bibernellrose *Rosa pimipinellifolia*
Fingerstrauch *Potentilla fruticosa*

Ranker:

Efeu *Hedera helix*
Wilder Wein *Parthenocissus spec.*

Empfohlen werden zur Wahl des Verkehrsgrüns folgende (salzresistente) straßenraumgeeignete Sorten/Arten:

Baumarten, z.B.:

Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)

Französischer Ahorn (*acer monspessulanum*)

Stauden, z.B.:

Frauenmantel (*Alchemilla epispilla*), Goldmargerite (*Bupthalmum salicifolium*), Storchenschnabel (*Geranium x magnificum*), Katzenminze (*Nepeta spec.*), Lavendel (*Lavandula angustifolia*)

2.9 Sonstige Hinweise

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

V 1 - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodungs- bzw. Mulcharbeiten:

Das Mulchen der Flächen sowie die dazugehörigen Rodungsmaßnahmen der kleinen Pioniersträucher inklusive Abfuhr des Schnittguts sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen. Durch die baubedingten Wirkprozesse wird sichergestellt, dass eine potenzielle Brut der Goldammer auf der Fläche unterbunden wird. Bei Unterbrechungen von über 7 Tagen oder Baubeginn während der Brutzeit ist über die Umweltbaubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, kann erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn der 2. Brut, die Bautätigkeit wiederaufgenommen werden.

V 2 - Mahd der Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers vor und während der Eiablagephase (April-Juli).

Zur Vermeidung der Tötung von Raupen, bzw. Puppen, sind die Bestände der Weidenröschenarten, die in der Vegetationsperiode aufwachsen, regelmäßig zu mähen, um das Potenzial einer Ansiedlung des Nachtkerzenschwärmers zu verhindern.

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

-
- Bodenschutz** Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Bewertungsmodell Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, 365° freiraum + umwelt, 2013). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- Umgang mit archäologischen Funden** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- Sonstiges** Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Stadt Mengen zu beachten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl. Nr. 458 sowie Teilflächen der Flurnummern 470, 724, 724/13, 463/1, 463/2, 724/12, 724/13, 724/14, 454 und 396 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 1,39 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (Seite __ bis __) in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mengen, den __.__.____

Stefan Bubeck, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Mengen, den __.__.____

Stefan Bubeck, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

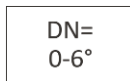
2.1 Gebäude und Nebenanlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



Zulässige Dachformen (Hauptgebäude)

hier:

Pulldach (PD)
versetztes Pulldach (vPD)
Flachdach (FD)



Zulässige Dachneigung

hier 0-6 °

FD: 0 bis 6°

PD/vPD: > 6° bis 20°

Maximal zulässige Dachneigung in Grad,
siehe Eintragung Nutzungsschablone

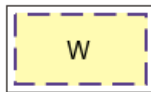
Dacheindeckung

Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde Materialien zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Fassadengestaltung

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften



Fläche für Werbeanlagen gem. § 74 LBO

Werbepylone / Werbetürme sind nur am gekennzeichneten Standort bis zu 7,5 m Höhe über dem Niveau der angrenzenden Straßenfläche zulässig.

Es ist nur Werbung am Ort der Leistung zulässig.

Fremd- und Produktwerbungen sind unzulässig.

Unzulässig sind ferner:

- Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben,
- Bewegliche Werbungsträger, wie z.B. Ballone, bewegliche Schautafeln.

Einfriedungen

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sie sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten.

Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

Gelände- modellierung

gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Auffüllungen und Anböschungen sind nur im erforderlichen Maße sowie mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.

Begrünungs- pflicht

gem. Art. 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen (nach Pflanzempfehlung Ziff. 2.8). Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Mengen beabsichtigt auf einem Teil eines ehemaligen Firmengeländes (Fa. Hepp) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für Einzelhandel zu schaffen, um hier in städtebaulich integrierter Lage in gebündelter Form zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt) anzusiedeln. Das Areal liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Mengen und grenzt im Norden und Westen an gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen und im Süden und Osten an Wohnbaugebiete.

Es handelt sich um ein Vorhaben der Innentwicklung. Bereits 2009 wurde das bislang in Privatbesitz befindliche Areal im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ (imakomm AKADEMIE, 2009) als potenzielle Entwicklungsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel diskutiert. Zu Beginn der Planungsphase wurde die Ansiedlung bzw. Verlagerung von zwei Discountern an diesen Standort vorgesehen und geprüft. Dies hat sich im Laufe der Planungsphase wieder zerschlagen.

Nachdem ein derzeit im Innenstadtgebiet (Zone Nordost, imakomm 2009) von Mengen ansässiger Discounter seinen Bedarf an Entwicklungsflächen an die Stadt herantrug, hat der Gemeinderat beschlossen, die Machbarkeit und Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung am o.g. Standort zu prüfen. Um das Vorhaben wirtschaftlich darzustellen und die Flächen effizient zu nutzen ist ein weitere „Frequenzbringer“ in der Nachbarschaft erforderlich. Dazu ist hier ein Getränkemarkt vorgesehen.

Zum Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der beiden Märkte wurde im Juni 2023 die „Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Lebensmittelstandort Hepp-Areal, Mengen“ (imakomm AKADEMIE) erstellt, die nach Inkrafttreten des geänderten Regionalplans Bodensee-Oberschwaben am 24.11.2023 fortgeschrieben und mit Stand vom März 2024 aktualisiert wurde, was sich jedoch nicht auf die Ergebnisse in der Sache ausgewirkt hat. Die Auswirkungsanalyse weist nach, dass „das Vorhaben Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop und Getränkemarkt am Standort Beizkofer Straße in Mengen [...] eine Verbesserung der Nahversorgung in der südöstlichen Wohngebietsbereichen der Kernstadt von Mengen nach sich ziehen [wird].“ Und „[...] für den Zentralen Versorgungsbereich sind aber keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten [sind].“ (imakomm AKADEMIE Juni 2023, fortgeschrieben im März 2024).

Auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse vom Juni 2023 beschloss der Gemeinderat, die baurechtlichen Voraussetzungen für die gebündelte Ansiedlung der beiden Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle zu schaffen. Die gesamte Fläche steht derzeit im Eigentum eines Vorhabenträgers, der auch die Erschließungsplanung übernehmen soll. Dafür soll ein gesonderter städtebaulicher Vertrag mit Grundstückstauschvertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen werden.

2 Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht zugleich eine Nachverdichtung auf einer bisher unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Mengen und dient der Sicherstellung und Verbesserung der Nahversorgung der Bürger durch einen Lebensmittel- und einen Getränkemarkt. Er ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Denn schon der Geltungsbereich umfasst neben Verkehrs- und Straßenflächen den südlichen Teil (ca. 7.100 m²) einer brachliegenden Grünfläche mit einer Gesamtgröße von rund 15.000 m². Die maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen sind nochmals deutlich kleiner. Die Flächen grenzen im Norden unmittelbar an gewerbliche Betriebsflächen an und sind im Süden, Westen und Osten von öffentlichen Straßenräumen begrenzt. Die Eignung als Baufläche bzw. Fläche für Nachverdichtung ist durch diese Vorprägungen uneingeschränkt gegeben. Es handelt sich um eine gut geeignete Innenentwicklungsfläche.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung sowie von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP BW)

Übergeordnetes raumordnerisches Ziel des LEP BW ist in „allen Teilräumen des Landes [...] unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung [...] eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben“ (LEP BW; 1.2 (G)).

Die Stadt Mengen liegt laut LEP BW im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ und wird im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) als Unterzentrum ausgewiesen.

Laut LEP BW sollen „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) [...] sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen [und] sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden“ (LEP BW; 3.3.7 (Z)). Es ist zudem auf „eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Be-

darfs hinzuwirken“ (LEP BW; 2.4.3.4 (G)). Dabei ist darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche so bemessen ist, dass die „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte“ (LEP BW; 3.3.7.1 (Z)) sowie die „Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde“ (LEP BW; 3.3.7.2 (Z)) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP. Die Ansiedlung der Einzelhandelsgroßprojekte erfolgt in einem Unterzentrum und die geplanten Einzelhandelsansiedlungen sichern die verbrauchernahe Grundversorgung. Die Lage des Geltungsbereichs ist städtebaulich integriert, gut angebunden und zusätzliche Flächenversiegelung im Außenbereich wird vermieden. Die gute Erreichbarkeit des Standorts durch die bereits bestehende Infrastruktur ist positiv zu werten. Durch das Warenangebot ist laut des Gutachtens der imakomm AKADEMIE GmbH (2023) kein Kaufkraftabfluss und als Folge dessen die Geschäftsaufgabe eines Anbieters ähnlicher Sortimente innerhalb des Stadtkerns zu befürchten. Im LEP BW sind somit keine Festlegungen getroffen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RPBO)

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wurde jüngst fortgeschrieben. Die Fortschreibung trat am 24. November 2023 durch Bekanntmachung in Kraft. Zum Einzelhandel trifft der neue Regionalplan u.a. folgende Aussagen:

Im Regionalplan ist die Stadt Mengen weiterhin als Unterzentrum ausgewiesen. Zudem liegt Mengen an der Landesentwicklungsummgebung Bad Saulgau – Sigmaringen.

In Kapitel 2.7 werden detaillierte Regelungen zur Umsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten getroffen. Unterkapitel 2.7.0 beinhaltet die - in dieser oder ähnlicher Form üblichen - Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebote, das Beeinträchtigungsverbot und eine Agglomerationsregelung, die vorliegend aufgrund des engen Zusammenhangs von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt zur Anwendung kommt und vom Einzelhandelsgutachter in der Auswirkungsanalyse auch beachtet wurde. Unterkapitel 2.7.1. beinhaltet weitergehende und konkretere Zielfestlegungen für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, die grundsätzlich nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten zulässig sind, wobei es Ausnahmemöglichkeiten für die Nahversorgung gibt (Kapitel 2.7.1. Abs. (4)).

Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung für großflächigen Einzelhandel nach dem LEP und dem aktuellen Regionalplan wurde in der „Auswirkungsanalyse Lebensmittelstandort Hepp-Areal, Mengen“ (imakomm Akademie, Juni 2023, fortgeschrieben im März 2024) überprüft, mit folgendem Ergebnis:

Der Standort ist integriert. Der Bereich grenzt im Westen, Süden und Osten an Wohnbebauung an. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle; eine fußläufige Anbindung ist durch straßenbegleitende Gehwege entlang der Beizkofer- sowie der Fabrikstraße gegeben. Im Zuge der planintegrierten Erschließungsplanung wird die Verkehrsanbindung auch für Fußgänger zusätzlich optimiert. Das Integrationsgebot ist somit erfüllt.

Im Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben (Kapitel 2.7.0 Z 2) wird der Plansatz 3.3.7 des LEP Baden-Württemberg aufgegriffen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen. Da Mengen die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums aufweist, kann das Konzentrationsgebot für das Planvorhaben klar eingehalten werden.

Das Kongruenzgebot, welches fordert, dass mindestens 70 % des Umsatzes aus dem Nahbereich eines zentralen Ortes stammen müssen, wurde im Fachgutachten analysiert, mit dem Ergebnis, dass es erfüllt ist, da ca. 74 – 75 % der errechneten Umsatzerwartungen aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Mengen (inkl. Hohentengen und Scheer) stammen.

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes hat die Immakomm Akademie im Rahmen der fachgutachterlichen Prüfung detailliert die Kaufkraftströme und Umsatzverteilungen bezogen auf die unterschiedlichen Standortlagen analysiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in den umliegenden Gemeinden die Nahversorgungsfunktion nicht gefährdet wird. Die zu erwartenden Umverteilungen liegen in Bereichen, welche in den einzelnen Standortlagen keine negativen Auswirkungen erwarten lassen. Ebenso wird nachgewiesen, dass der zentrale Versorgungsbereich von Mengen selbst aufgrund des dort insgesamt stark vertretenen Angebots im Bereich der Grundversorgung trotz zu erwartender Kaufkraftabflüsse an den neuen Standort nicht gefährdet wird.

Eine gesonderte Prüfung erfolgte zum Nachweis der Einhaltung des im neuen Regionalplan unter Kapitel 2.7.1 Abs. (4) neu aufgenommenen Ziels der Raumordnung, das für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb festgesetzter Vorranggebiete eine vertiefte Prüfung ihrer funktionalen Anbindung an die Wohnstrukturen fordert, die versorgt werden sollen. Dieses neue Ziel steigert die Anforderungen an den Nachweis des ‚funktionalen Integrationsgebots‘, indem es eine räumliche Zuordnung zu Wohngebieten und den Nachweis fordert, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt auch tatsächlich für deren Nahversorgung erforderlich ist.

Die im März 2024 fortgeschriebene Auswirkungsanalyse gelangt diesbezüglich zu dem Ergebnis „dass mit dem Vorhaben die Nahversorgung für die südöstlichen Stadtgebiete verbessert werden kann. Im Unterschied zum aktuell an der B 311 gelegenen Lebensmitteldiscounter besteht für einen deutlich größeren Teil der Wohngebietslagen eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 500 m bzw. 1.000 m Fußweg, wobei das weitgehende ebene Einzugsgebiet für Fahrradkunden noch weiter gezogen werden kann. Der Standort kann den gesamten östlichen Wohnstandort der Stadt Mengen zu Fuß / per Rad versorgen. In westlicher Richtung sind allerdings ab Höhe Bergstraße die vorhandenen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt näher zu erreichen, so dass hier eine fußläufige Versorgung durch den neuen Standort nur noch sehr untergeordnet (anbieterspezifisch) zu erwarten ist.“ (Imakomm)

Das fachgutachterliche Fazit (aus: Auswirkungsanalyse, Imakomm, Juni 2023 / Fortschreibung März 2024) lautet:

„Das Vorhaben Lebensmitteldiscounter inkl. Backshop und Getränkemarkt am Standort Beizkofer Straße in Mengen wird eine Verbesserung der Nahversorgung in der südöstlichen Wohngebietsbereichen der Kernstadt von Mengen nach sich ziehen. Im Versorgungsgebiet selbst kann mit wettbewerblichen Auswirkungen durch das Vorhaben gerechnet werden, für den Zentralen Versorgungsbereich sind aber keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Bestehende Nahversorgungsstrukturen werden erhalten bleiben. Mit Einhaltung der raumordnerischen Prüfkriterien besitzt Mengen die Möglichkeit in Zukunft zwei zentrale Nahversorgungslagen (den ZVB / direktes Umfeld ZVB und den Standort Beizkofer Straße im östlichen Stadtgebiet (umgeben von Wohnbebauung)) vorzuhalten. Damit kann eine optimale räumliche, aber auch quantitative Versorgung der Stadt Mengen sichergestellt. Für das Umland sind keine negativen Auswirkungen durch die neue Standortlage in Mengen auf die Versorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen, die der Nahversorgung dienen und insbesondere den Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.“

Das Vorhaben kann aus gutachterlicher Sicht befürwortet werden. Die Stadt Mengen macht sich diese Wertung zu eigen.

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan (GVV Mengen – Hohentengen – Scheer)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mengen (GVV Mengen-Hohentengen-Scheer, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bekanntmachung 16.11.2017) ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Wohngebiet gekennzeichnet, an welches im Norden und Westen gemischte Bauflächen (M) grenzen. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO 1) sowie ein Sondergebiet „Getränkemarkt“ (SO 2) festgesetzt. Dies entspricht nicht der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Nachdem der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens in diesem Bereich entsprechend zu berichtigen. Die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche (W) soll durch eine Sonderbaufläche (S) ersetzt werden (Einzelhandelskonzept Mengen (2011) und Auswirkungsanalyse (2023)).



Abbildung 1: Geltungsbereich im rechtskräftigen FNP (o.M.)

3.4 Sonstige Vorgaben (Einzelhandelskonzept, Auswirkungsanalyse)

Bereits 2011 erstellte die Stadt Mengen zusammen mit der imakomm AKADEMIE GmbH das Gutachten „Standortoffensive Innenstadt Mengen“, welches 2016 überarbeitet wurde („Standortoffensive Innenstadt Mengen 2.0“) und die Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt bildet.

Ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Bewertung und Zulässigkeit von Ansiedlungsvorhaben ist die Sortimentsliste, welche im Zuge des Einzelhandelskonzeptes spezifisch für Mengen entwickelt wurde. Hierbei wurde differenziert nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sonstige zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Diese sind in der sog. „Mengener Liste“ für Mengen herausgearbeitet und aufgelistet.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente wurde 2016 folgender Grundsatzbeschluss gefasst: „Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden, maximal jedoch auf 800 m². Ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).“

Vor diesem Hintergrund wurde fachgutachterlich geprüft, ob auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der nahversorgungsrelevante Einzelhandel (Hauptsortiment) zulässig ist. Dieser Bewertung (siehe Auswirkungsanalyse imakomm, Juni 2023, fortgeschrieben im April 2024) liegen die im gegenständlichen Bebauungsplan gewählten Festsetzung (Art der baulichen Nutzung) zugrunde. Die Empfehlung, welche aus dem Gutachten hervorgeht, wurde in den Festsetzungen übernommen:

„Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ist zur Einhaltung der regionalplanerischen Anforderungen darauf zu achten zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.“ (imakomm)

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe, Topographie

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha und liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Mengen. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 458 sowie Teilflächen der Flurnummern 470, 724, 724/13, 463/1, 463/2, 724/12, 724/13, 724/14, 454 und 396 der Gemarkung Mengen.

Unmittelbar im Norden schließt das ehemalige Firmenareal der Firma Hepp an, welches gegenwärtig als Garten-/Grünfläche genutzt wird. Westlich und südlich und im Osten wird das Areal von Straßenräumen begrenzt: im Süden und Westen grenzt die hier abknickende Landesstraße 268 (Beizkofer Straße / Fabrikstraße) an, im Osten eine Wohnstraße (Paul-Keller-Straße). Der Geltungsbereich selber wird im Norden als Grünfläche genutzt. Der im Süden vorhandene Gehölzaufwuchs wurde vor einigen Jahren entfernt, hier befindet sich eine Ruderalfläche, welche in den vergangenen Jahren sporadisch ca. einmal im Jahr gemulcht wurde.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs, Luftbild

Bei den angrenzenden Nutzungen handelt es sich um ein (ehemaliges) Betriebsgelände (im Norden), um Wohnnutzung (im Osten und Süden) sowie Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) im Westen. Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Wohngebäude (Fl.-Nr. 461).

Über die L 268 besteht Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz: die Anschlussstellen zur B 311 bzw. B 32 liegen rund 400 m bzw. 800 m entfernt. Über die Beizkofer Straße besteht eine direkte Verbindung zur Stadtmitte. Im Süden zweigt die Zeppelinstraße ab, welche insbesondere die Wohnbauflächen im Süden des Stadtgebietes erschließt. Die Lage ist somit verkehrstechnisch als sehr zentral gelegen und gut erschlossen zu beurteilen. Der Geltungsbereich liegt in weitgehend ebenem Gelände auf einer mittleren Höhe von 558 m ü NHN.

4.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig größtenteils als private Frei- und Grünfläche genutzt. Der Großteil der Fläche ist ungenutzt und liegt brach. Der Straßenraum, den der Geltungsbereich umfasst ist bereits erschlossen und als öffentliche Verkehrsfläche genutzt.

4.3 Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet liegt auf Würm-Schotter (Quartär) südlich der Donau und weist Parabraunerden auf, was auf eine mittlere Bodengüte schließen lässt. Der Grundwasserflurabstand liegt in diesem Bereich bei ca. 10 m. Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in dessen unmittelbarer Nähe liegen keine Oberflächengewässer. Das Areal liegt außerhalb von amtlichen Überschwemmungsgebieten bzw. registrierter Überflutungsflächen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes (22.02.2018) sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Sigmaringen keine Altlasten eingetragen. Die Erhebung erfolgte im Jahr 2014. Nachdem auch darüber hinaus keine möglichen Vorbelastungen, Verfüllungen o.ä. bzw. Probleme bei umgebender Bebauung bekannt sind und die Bodenstruktur keine Auffälligkeiten (Setzungen, Verlässungen etc.) aufweist, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt.

4.4 Bau- und Bodendenkmäler

Es liegen keine Baudenkmäler im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Kulturdenkmal: „Gräber der Spätbronzezeit“ (§ 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg), welches sich in etwa 85 m außerhalb der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet. Es wurden im Zuge des Kiesabbaus östlich des Geltungsbereichs entdeckt. Ein Vorkommen weiterer Funde im Geltungsbereich ist daher nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Baugebiet möglichst angepasst in die umgebende Bebauung zu integrieren und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden. Übergeordnetes Anliegen der Stadt Mengen ist es, dass das Areal bezüglich der Gestaltung, Durchgrünung und Erschließung einheitlich und zusammenhängend entwickelt wird. Die Stellflächen und Zufahrten sollen einheitlich gestaltet, entwickelt und genutzt werden.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gezielten gestalterischen Festsetzungen soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass sich diese in das städtebauliche Erscheinungsbild der näheren Umgebung integriert und negative Blickbezüge oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen vermieden werden (Anordnung Baufenster, Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften, Emissionsschutz etc.). Zugleich sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass Betriebsabläufe funktional, effizient und zeitgemäß gestaltet werden können (Verkehr, Erschließung, etc.).

Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ), die Kubatur der baulichen Anlagen sowie die Eingrünung und Grundzüge der Gestaltung insbesondere bzgl. Werbeanlagen. Auf die Festlegung einer Geschößflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat. Zudem beinhaltet das Festsetzungskonzept die Umgestaltung des Straßenraums angepasst an die veränderte Verkehrssituation bei Umsetzung der beschriebenen Planung.

5.2 Nutzung

Durch die Umstrukturierung eines ortsansässigen Betriebes (Firma Hepp) bot es sich für die Aktiv Group an, den Standort (ehemalige Betriebs- und Freiflächen der Firma Hepp) in guter integrierter städtebaulicher Lage zu erwerben. Für die Stadt Mengen stellt die Fläche an diesem Standort ein attraktives Innenentwicklungspotenzial dar: Die umgebenden Nutzungen sind als gemischt zu bezeichnen. Das Areal befindet sich am Übergangsbereich zwischen den Wohngebieten des östlichen und südlichen Stadtrandes und den gemischten und vermehrt von Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben durchsetzten Nutzungen Richtung Westen (Stadtmitte) bzw. Norden (Gewerbeflächen / Bahnareal).

Auf dem Areal sollen zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und einen Getränkemarkt (untergeordnet) entwickelt werden. Ausgangspunkt ist die gewünschte Verlagerung des Discounters NORMA, der seinen bisherigen Standort aufgeben muss. Der Getränkemarkt ergänzt dies. Die integrierte Lage des Standorts ist verkehrstechnisch gut erreichbar und zugleich ausreichend groß für eine

zeitgemäße Dimensionierung der Vorhaben. Das Baugrundstück steht im Eigentum eines Vorhabenträgers. Das Grundstück soll hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in einen westlichen und einen östlichen Bereich gegliedert werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Getränkemarktes. Die einzelnen Betriebe sollen von ihrer gegenseitigen Nähe profitieren. Der Flächenbedarf für Stellplätze, Anlieferung, Erschließung und Werbeanlagen soll auf das notwendige Minimum reduziert und möglichst einheitlich gestaltet werden. Die für die beiden Betriebe vorgesehenen Baufenster werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Hepp-Areal wurde bereits im Jahr 2009 als potenzielle Entwicklungsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel thematisiert („Standortoffensive Innenstadt Mengen“, imakomm AKADEMIE). Zur Steuerung des Einzelhandels hat die Stadt Mengen im Rahmen der „Standortanalyse Mengen“ ein Umsetzungskonzept¹ erarbeitet (imakomm AKADEMIE 2011) mit dem übergeordneten Ziel, die Innenstadt langfristig als Einzelhandelsstandort zu stärken bzw. funktional aufzuwerten. Die aktuellen Gutachten (Auswirkungsanalyse imakomm, s.o.) haben das bestätigt.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet 1 sind Lebensmittelmärkte mit mindestens 1.000 und höchsten 1.250 m² Verkaufsfläche einschließlich angegliederter Bäckerei zulässig. Lebensmittelmärkte dürfen im Kernsortiment nur nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Tabak/Genussmittel, Zeitschriften) führen. Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Des Weiteren sind im Sondergebiet 1 Gastronomiebetriebe unbeschränkt zulässig. Bei kombinierten Betrieben, insbesondere bei der geplanten Bäckerei mit Café, wird die gastronomisch genutzte Fläche (Café) nicht auf die zulässige Verkaufsfläche angerechnet, weil der Schwerpunkt bei einer gastronomisch Fläche, jedenfalls dann, wenn sie Sitzmöglichkeiten innen und außen sowie Sanitäranlagen und damit auch die Möglichkeit zu einem längeren Verweilen bietet, wie es hier vorgesehen ist, nicht auf dem schnellen Warenverkauf und -verzehr liegt, sondern auf dem Aufenthalt im Café..

Im Sondergebiet 2 sind Getränkemarkte mit mindestens 400 und höchsten 550 m² Verkaufsfläche zulässig. Getränkemarkte dürfen im Kernsortimente nur Getränke führen. Auf bis zu 5% der Verkaufsfläche sind Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment, sowie auf weiteren 5% der Verkaufsfläche sonstige Randsortimente zulässig, so dass der Getränkemarkt die im Zusammenhang mit Getränkemarkten häufig miterworbenen Snacks, aber z.B. auch Grillutensilien u.ä. anbieten kann.

Durch die Regelung der maximal zulässigen Verkaufsflächen jeweils pro Markt, durch die Beschränkung der Art der zulässigen Sortimente sowie die quantitative Begrenzung der Randsortimente (wel-

¹ Einzelhandelssteuerung in Mengen: Umsetzungskonzept – Konzept für die künftige planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt Mengen im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen, Februar 2011

che ggf. auch zentrenrelevant sein können) auf eine untergeordnete Teilfläche (max. 10 %) ist gewährleistet, dass durch die zulässigen Nutzungen die wohnortnahe Versorgung im östlichen Stadtgebiet gewährleistet werden kann, ohne dass damit unzulässige Kaufkraftabflüsse bzw. -verlagerungen von anderen Betrieben im Stadtgebiet bzw. den umliegenden Gemeinden verbunden sind.

Ferner ist das Ziel der Stadt Mengen, die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten, gewahrt, da im Geltungsbereich lediglich Betriebe zulässig sind, welche der Nahversorgung (worunter üblicherweise Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Tabak/Genussmittel, Zeitschriften zu verstehen sind) dienen und somit keine unmittelbare Zentrenrelevanz aufweisen. Die zulässigen Sortimente entsprechen inhaltlich den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Mengener Liste“ von 2011 (siehe Anhang). Sie sind auch weitgehend deckungsgleich mit der vom neuen Regionalplan auf Seite 110 f. seiner Begründung vorgeschlagenen Sortimentsliste. Letztere ist aber nicht verbindlich, weil jede Sortimentsliste nach den spezifischen kommunalen Gegebenheiten zu entwickeln ist. Formal festgesetzt wird deshalb vorliegend die im Anhang befindliche Mengener Liste. (

Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen, die zur Beschränkung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe notwendig ist, werden auch Mindestverkaufsflächen festgesetzt, so dass sich für den Getränkemarkt eine Verkaufsflächenspannbreite zwischen 400 und 550 m² und für den Lebensmittelmarkt inklusive Bäckerei zwischen 1.000 und 1.250 m² ergibt. Die Mindestverkaufsflächen, die ebenso wie die Maximalverkaufsflächen betriebsbezogen sind, sollen sicherstellen, dass sich jeweils nur ein leistungsfähiger Betrieb in den beiden Sondergebieten ansiedelt. Andernfalls bestünde, da sich die Zahl der zulässigen Betriebe im Bebauungsplan nicht direkt beschränken lässt, die Möglichkeit, dass sich z.B. im SO 1 ein Betrieb mit 800 m² und ein weiterer Betrieb mit 600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel ansiedeln. Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen dieser beiden Betriebe wären bei insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche größer als in der Auswirkungsanalyse für den Lebensmittelmarkt mit 1.250 m² Verkaufsfläche angenommen. Zugleich würde die Qualität der Nahversorgung nicht steigen, weil die Produkte zum Teil identisch wären, wohingegen ein größerer Betrieb insgesamt mehr Vielfalt bietet. Die gleichen Erwägungen gelten entsprechend für den Getränkemarkt.

Die Mindestverkaufsflächen wurden so gewählt, dass erstens eine Mindestqualität der Betriebe aufgrund der vorgegebenen Mindestgröße sichergestellt ist, und dass zweitens in den überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) keine zwei Betriebe dieser Mindestgröße möglich sind, wenn man die Mindestverkaufsflächen zuzüglich der zwingend notwendigen Nebenflächen (Lager, Kühlräume, Sozialräume, Anlieferzone) zugrunde gelegt. Die Festsetzungen sichern damit, dass der Vorhabenträger das abgestimmte und den verschiedenen Gutachten zugrunde gelegte Nutzungskonzept mit jeweils nur einem Getränke- und einem Lebensmittelmarkt verwirklicht und keine zusätzlichen Betriebe auf dem Gelände angesiedelt werden.

Die maßgeblich bei Discountern üblichen wöchentlich wechselnden Randsortimente sind zulässig, sie werden jedoch in der Verkaufsfläche auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche pro Betrieb begrenzt. Durch diese Kleinflächigkeit ist gewährleistet, dass keine unzulässigen negativen Auswirkungen auf die Fachgeschäfte der Innenstadt gegeben sind, selbst wenn Teile des wechselnden Randsortimentes zentrenrelevant sein sollten.

Diese Belange wurden fachgutachterlich überprüft und gemäß den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen im Rahmen der maximalen Gesamtverkaufsfläche in beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) unbeschränkt angeboten werden.

Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzungen ist die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche eines Einzelhandelsbetriebs, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören innenliegende Flächen, auf denen die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) der Waren erfolgt, oder die nicht einem bestimmten Betrieb zugeordnet sind, wie gemeinschaftliche Flure, Malls etc., sowie außen liegende Unterstellflächen für Einkaufswagen. Ebenfalls nicht dazu gehören die Gastronomieflächen des der Bäckerei eingegliederten Cafés und sonstige Gastronomieflächen (z.B. Imbissstand).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Zulässige Grundflächenzahl

Der Festsetzungsumfang hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Dachhöhen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt mit der Maßgabe, dass eine Überbauung bis 1,0 zulässig ist.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet Einzelhandel/Getränkemarkt) und der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Flächen für Anlieferung und Erschließung) ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich. Daher ist eine Überbauung bis zu 1,0 (durch Stellplätze) zulässig. Die Größe des Baugrundstückes beträgt ca. 7.031 m², davon sind ca. 3113 m² überbaubar (Umgriff Baugrenzen). In den Randbereichen und zur Gliederung der Parkflächen sind private Grünflächen (ca. 750 m²) festgesetzt, welche nicht überbaubar und daher gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht Teil des Baulandes sind. Somit liegt der tatsächliche Anteil der festgesetzten Grünflächen auf den Baugrundstücken bei rund 5 %, die explizit und an den vorgegebenen Standorten als private Grünflächen anzulegen sind.

Durch diese Ausweisung von privaten Grünflächen an den Randbereichen, der Auflagen zur wasser-durchlässigen Ausführung und Durchgrünung der Stellplätze sowie der verpflichtenden Festsetzung zur Versickerung über den belebten Oberboden ist somit trotz des zulässigen hohen Grades der Überbauung (bis 1,0) des Baugrundstückes gewährleistet, dass eine Eingrünung/Durchgrünung des Areals gegeben ist und ausreichend Flächen für den natürlichen Wasserrückhalt bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers vorhanden sind.

6.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden maßgeblich über maximal zulässige Dachhöhen definiert. Übergeordnetes Ziel der Höhenfestsetzung ist es, die neuen Baukörper in das städtebauliche Gefüge der näheren Umgebung einzugliedern und zugleich eine funktionale und effiziente Nutzung der Gebäude zu ermöglichen. Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen – insbesondere der angrenzenden Wohnnutzung – sollen vermieden werden.

Die bestehenden mittleren Firsthöhen der näheren Umgebung betragen in etwa:

- zwischen ca. 8 m und 11 m östl. der Paul-Keller-Straße,
- zwischen ca. 6 m und 8 m südl. der Beizkofer Straße,
- zwischen ca. 7 m und 11 m westlich der Fabrikstraße,
- zwischen ca. 8 m und 9 m im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich (Betriebsgelände Firma Hepp).
- Das private Wohngebäude (Fl.-Nr. 461), welches auf zwei Seiten vom Geltungsbereich umgeben ist, hat eine Bestandshöhe von ca. 11 m.

In den beiden Baufenstern ist die Höhenentwicklungen am Bedarf orientiert und es werden hier für beide Baufenster einheitliche Vorgaben getroffen, um eine homogene Entwicklung zu erzielen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur wird maßgeblich über die max. zulässige Wandhöhe bzw. Dachhöhe (in Kombination mit Dachform/Dachneigung) definiert. Nachdem hier Fachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig sind wird lediglich die Dachhöhe in Kombination mit der Dachneigung reglementiert, um das Maximalmaß der absoluten Höhe klar zu regeln.

Aufgrund der nach Norden versetzten Lage weg vom Straßenraum der Beizkofer Straße sind im SO 1 größere maximale Dachhöhen des Hauptgebäudes von bis zu 9 m bei Pult- und bis zu 6 m bei Flachdächern erlaubt. Die zulässigen Gebäudehöhen passen sich somit der umgebenden Bebauung an und sind als städtebaulich angepasst und verträglich zu erachten. Einschränkungen der umgebenden Bebauung durch Beschattungen bzw. Verlust von markanten Blickbezügen (z.B. zur Altstadt / Kirche / Kulturdenkmäler etc.) sind nicht gegeben. Die Höhen beziehen sich auf das Hauptgebäude. Sollten in untergeordneten Gebäudeteilen aus funktionalen bzw. technischen Gründen geringfügige Abweichungen ohne städtebauliche Relevanz erforderlich sein ist dies zulässig.

Ein detaillierter Regelungsbedarf ergibt sich in dem westlichen Baufenster im SO 2, um eine klare Abstufung der Gebäudehöhen hinsichtlich der Nähe zur Wohnbebauung zu gewährleisten:

Hier sind zur Reduzierung der Höhenentwicklung nur Flachdächer zulässig. Im Westen hin zum Straßenraum und angrenzend an das bestehende Wohngebäude wird die maximale Dachhöhe auf ein funktional notwendiges Mindestmaß von 4,0 m begrenzt. Der mittlere und östliche Teil orientiert

sich an der Gebäudehöhe des östlichen Baufensters (SO1) und lässt maximale Höhen bis 6 m zu. Damit ist zum einen der technischen Umsetzung und Statik des Gebäudes insbesondere hinsichtlich vorgegebener minimaler Lichter Höhen unter Wahrung der Funktionalität Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die Wirksamkeit des Baukörpers gegenüber der Wohnbebauung durch die Beschränkung auf ein Minimum reduziert.

Die Angabe der zulässigen Vollgeschoße ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, sie wird für die Ermittlung der Erschließungsbeiträge vorgenommen sowie um zu gewährleisten, dass die zulässige maximale Verkaufsflächenzahlen nicht durch die Errichtung eines weiteren Geschosses umgangen und erhöht werden kann vorgenommen.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Rohfußbodenoberkante. Diese wurde in Bezug zum Straßenniveau der umliegenden Erschließungsstraßen ermittelt. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt im Bestand gegenwärtig gleichauf mit bzw. leicht unterhalb des Straßenniveaus der umliegenden Erschließungsstraßen. Es liegt auf einem mittleren Bestandsniveau von ca. 558 m ü. NHN. Um eine funktional und optisch optimale Situierung der Baukörper zu gewährleisten, wird als Bezugshöhe für die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante die nächstgelegene Straße herangezogen. Die Rohfußbodenoberkante der Gebäude wurde so festgesetzt, dass sie maximal rund 30 cm über dem nächstgelegenen Straßenniveau liegen kann, um ein leichtes Gefälle zwischen Baukörper und Straßenraum zu ermöglichen. Die Maximalhöhe der ROK kann somit im Maximum zwischen ca. 559,6 m ü. NHN (im SO 2) und 560,0 m über NHN (im SO1) liegen. Die derzeitige mittlere Höhe liegt bei ca. 558,7 m ü. NHN.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird im Sondergebiet 1 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um Gebäudeaußenlängen über 50 m zu ermöglichen. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen und Betriebsabläufen der Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden. Im Baufeld SO 2 wird dieses Erfordernis der zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge insbesondere aufgrund der eingeschränkten Größe des Baufensters nicht gesehen. Daher wird hier die offene Bauweise beibehalten.

Die Baufenster sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) der Einzelhandelsbetriebe gewährleistet sind. Aufgrund der Größe der Baukörper sowie vor dem Hintergrund der Wahrung der erforderlichen Abstände (Anbauverbot) zum Straßenraum der Landesstraße L 283 Beizkofer Straße sind die Baufenster im nördlichen Teil des Plangebietes angeordnet.

Die Anlegung der erforderlichen Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie bzw. innerhalb der Baufenster zulässig. Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, die Stellplätze aller Baufenster gemeinschaftlich anzuordnen, um ein möglichst einheitliches und abgestimmtes Erscheinungsbild zu erwirken, den Flächenbedarf zu minimieren sowie die Verkehrsbewegungen (Umparken/Zu-/Abfahrt) und die damit verbundenen Emissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Im Randbereich zum Straßenraum hin grenzen durchgängig Grünflächen an die Stellplätze an. Eine Überstellung von Pkw-Stellplätzen mit Photovoltaik-Elementen wie sie derzeit (gem. § 23 Abs. 1 Klima G

BW) gefordert wird, ist dabei innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. innerhalb des Baufensters bis zu einer Höhe von bis zu 3,50m zulässig. Darüber hinaus sind E-Ladesäulen sowie Einkaufswagenboxen und Packstationen innerhalb des für Stellplatzflächen gekennzeichneten Bereich zulässig.

Zur Schaffung eines möglichst ruhigen Gesamterscheinungsbildes sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Es soll vermieden werden, dass das Erscheinungsbild nach außen durch kleinteilige Baukörper beeinträchtigt wird. Die geplanten Baukörper der Einzelhandelsbetriebe sollen möglichst uneingeschränkt von durchgängigen Grünflächen umgeben sein. Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind (als Ausnahmen) auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die erforderlichen Unterstände für Einkaufswagen sind nur innerhalb der Stellflächen zulässig. Somit ist auch bei diesen gewährleistet, dass diese nicht an den durchgrünten Randbereichen errichtet werden, sondern im inneren des Gesamtareals.

Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen gem. LBO. Die Planzeichnung lässt im Baufeld des SO 1 eine Bebauung auf der Grenze zum nördlich angrenzenden Grundstück zu. Der Vorhabenträger hat dies bereits durch eine Dienstbarkeit gesichert. Die Bestellung einer entsprechenden Baulast kann noch im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Für die Sicherstellung der Vollziehbarkeit der Grenzbebauung genügt im Bebauungsplanverfahren die privatrechtliche Sicherung. Örtliche Bauvorschriften

6.4 Dächer / Dachform und Dachneigung

Bei den geplanten Baukörpern handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt). Diese gewerbliche Nutzung soll und darf sich auch im städtebaulichen Erscheinungsbild widerspiegeln. Entlang der Fabrik- und Beizkofer Straße befinden sich bereits gegenwärtig zahlreiche Gewerbe- und Mischnutzungen. Insbesondere die Fabrikstraße weist (von Norden kommend) eine sehr starke gewerbliche Prägung auf. Hinsichtlich der Dachformen sollen die Grundsätze der vorhandenen Bebauung entlang der Beizkofer Straße / Fabrikstraße weitgehend aufgegriffen und zugleich eine rentable Bewirtschaftung und effiziente Betriebsabläufe der gewünschten Einzelhandelsbetriebe gewährleistet werden. Ferner soll eine energetische Nutzung (PV Module) ermöglicht werden. Es sind daher Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen der (versetzten) Pultdächer sind flach gehalten, um einerseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baukörper zu gewährleisten und um städtebaulich eine unverhältnismäßig große Höhenentwicklung zu vermeiden. Die Flachdächer sind bis zu einer Neigung von max 6,0 ° zulässig, um den Wasserabfluss zu gewährleisten.

Bei den beiden Baufenstern der Sondergebiete SO1 und SO2 liegt der Fokus auf einer effizienten Gebäudeausnutzung und einer Reduzierung der Gebäudehöhe auf das notwendige Minimum. Angestrebt sind hier Flachdächer bzw. - sofern dies konstruktionsbedingt erforderlich ist - flach geneigte (versetzte) Pultdächer. Die Baukörper sollen damit ein zeitgemäßes, städtisches Erscheinungsbild erhalten, was an diesen Standorten städtebaulich als gut verträglich und stimmig erachtet wird.

Ökologische Kriterien sollen bei der Gestaltung und Ausführung der Dachflächen Vorrang haben: die Dachmaterialien sind so festgesetzt, dass Beeinträchtigungen des Dachwassers vermieden werden. Die Dachflächen sind mit Photovoltaik- sowie solarthermische Anlagen auszustatten (gem. § 23 Klima

G BW). Diese sind auch über die Höhenfestsetzungen (Gebäudehöhe) hinaus zulässig und durch eine entsprechende Festsetzung so geregelt, dass die Dachaufbauten städtebaulich verträglich ausgeführt werden. Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen (Wohnnutzung, Straßenverkehr) durch Spiegelungen/Blendwirkungen sind dabei zu verhindern. Eine extensive Begrünung ist zudem zulässig, um den Wasserrückhalt zu verbessern und das Erscheinungsbild aufzuwerten.

Insgesamt wird durch die Höhenentwicklung und die PV-module aufgrund der (zurückversetzten) Lage der Baukörper keine negative Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes an diesem Standort gesehen. Aus diesem Grund wird von kleinteiligen Festsetzungen zu solartechnischen Anlagen zugunsten einer optimierten Nutzung von Sonnenenergie abgesehen.

Bedeutende Blickbezüge zu Kulturdenkmälern/Stadtsilhouette etc. sind an diesem Standort nicht gegeben.

6.5 Werbeanlagen und Einfriedungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der guten Einsehbarkeit des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzungen, welche insbesondere südlich der Beizkofer Straße und im Bereich der Paul-Keller-Straße vorzufinden sind, sollen die Werbeanlagen in ihrer Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung auf das Notwendigste begrenzt werden.

Freistehende Werbeanlagen sind daher nur an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle und in einer Höhe bis maximal 7,5 m zulässig, gemessen von der Straßenoberkante der angrenzenden Paul-Keller-Straße auf Höhe des Werbepylons.

Werbung an den Gebäuden ist nur an den Wänden und unterhalb der Dachattika zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung, des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie des Straßenverkehrs durch Leuchten/Blinken/Laser etc. sollen vermieden werden und sind daher unzulässig.

Einfriedungen sollen vor dem Hintergrund der guten Einsehbarkeit und der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Mengen möglichst ortsbildverträglich bzw. naturnah gestaltet sein. Ferner dürfen durch die Einfriedungen keine Beeinträchtigungen der ökologischen Durchlässigkeit (z.B. für Kleinsäuger) entstehen.

7 Grünordnung

Das Areal befindet sich in innerstädtischer, gut einsehbarer Lage. Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Gewerbeflächen, Baukörper und Stellflächen in das umgebende städtebauliche Bestandsgefüge
- Aufwertung und Gliederung der Freianlagen / Stellflächen durch angepasste Durchgrünung

- Optimierung der Verkehrssicherheit durch erkennbare Gliederungen mit Grünstrukturen
- Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser auf privaten Grünflächen
- Anpflanzung standortgerechter Gehölze
- Bestmöglicher Erhalt / Schaffung ökologisch wirksamer Strukturen

Übergeordnetes Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es einerseits die Gesamtentwicklungsfläche möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung einzugliedern und die Übergänge zwischen öffentlichem Straßenraum und dem geplanten Einzelhandelsareal sichtbar zu gliedern.

Die Eingrünung soll - gemäß ihrer innerstädtischen Lage - nicht zu dicht sein, Blickbezüge zu den Einzelhandelsunternehmen sollen gewährleistet bleiben. Vielmehr soll das Areal nach außen klar und harmonisch von den umgebenden Straßenräumen abgegrenzt werden. Daher werden umlaufend Grünflächen und dort, wo Flächen zur Verfügung stehen, Gehölz- oder Baumpflanzungen festgesetzt. Dabei wird darauf geachtet, dass durch die Pflanzungen keine verkehrsgefährdenden Sichtbezüge beeinträchtigt werden. Durch die Festsetzung dieser Grünflächen soll gewährleistet werden, dass trotz der GRZ von 1,0 innerhalb des Geltungsbereiches die Durchgrünung in ihren Grundzügen gewahrt ist, sodass insbesondere die Eingrünung und Oberflächenversickerung gewährleistet werden kann.

Im Süden (entlang der Beizkofer Straße) wird der Gehweg durch eine öffentliche Grünfläche gesäumt, welche von einer Baumreihe bestanden ist, um die Baugebiets-Fläche gegenüber dem angrenzenden Straßenraum abzugrenzen. Die beengten Platzverhältnisse lassen hier keine Heckenstrukturen zu; die Abgrenzung des Straßenraums soll durch eine durchgängige Baumreihe und im Bereich des geplanten Kreisverkehrs durch Hochstaudenpflanzungen erzielt werden. Entlang der übrigen Bereiche werden private Grünflächen festgesetzt, welche als Wiesenflächen mit Bodendeckern und Blühpflanzen entwickelt werden. Aufgrund der guten Einsehbarkeit wird entlang der Beizkofer Straße eine lagegenaue Eingrünung festgesetzt (Gehölz/Bäume). Hierdurch soll eine visuelle „grüne“ Raumkante geschaffen werden, um die zurückversetzten Baukörper somit besser in das Stadtbild zu integrieren.

Im Norden des Getränkemarktes soll eine Gehölzhecke die Blickbezüge vom nördlich angrenzenden Wohngebäude aufwerten bzw. verträglicher machen.

Die genaue Situierung soll in Abhängigkeit der Situierung der Baukörper und Zufahrten - unter Berücksichtigung der zu wählenden Sichtdreiecke - erfolgen. Zur Auswahl stehen Arten gemäß Pflanzliste. In dieser sind heimische Arten aufgelistet, welche zugleich auch den Erfordernissen von Standorten im Siedlungsbereich als auch entlang von Verkehrsflächen gerecht werden (Wuchs, Astbruchgefahr, Pflegeaufwand, Wasserbedarf etc.).

Im Inneren des Areals sollen in möglichst komprimierter und gemeinschaftlicher Form die Stellplätze untergebracht werden, um den Flächenbedarf hierfür so gering wie möglich zu halten und um die Verkehrsbewegungen/Emissionen bestmöglich zu minimieren. Die innere Durchgrünung ist aufgrund der effizienten Ausnutzung der Fläche durch Parkplätze eingeschränkt möglich. Dennoch sollen im Hinblick auf die Begrünungspflicht gem. Art. 9 Abs. 1 LBO alle unbebauten Flächen (hier beispiels-

weise Zwischenräume zwischen Stellplatzflächen) gem. Pflanzliste (Ziff. 2.8) oder zumindest mit einem Wiesenstreifen begrünt werden. Es wird empfohlen, hier durchgängige Pflanzstreifen mit Unterwuchs (Stauden) und Kleinbäumen zu entwickeln. Bei den empfohlenen Pflanzen handelt es sich speziell um Arten, welche für Standorte dieser Art geeignet sind (salzresistent, keine klebenden Früchte/Blütenstände, geringer Pflegeaufwand). Zugleich ermöglichen diese Flächen eine oberirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

8 Versickerung / Wasserrückhalt

Die Versickerung des Oberflächenwassers der Einzelhandelsbetriebe hat vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen. Sie soll flächenhaft über den Oberboden erfolgen. Daher sind sämtliche Flächen, die nicht für Baukörper bzw. Stellplätze benötigt werden als „Private Grünflächen / Versickerungsflächen“ festgesetzt. Auf den Flächen sind extensive Wiesenstreifen bzw. sonstige bodendeckende Vegetationsdecken herzustellen. Geländemodellierungen zur Anlage von Regenrückhaltebecken sind zulässig. Wo eine flächenhafte Versickerung aus Platzgründen nicht möglich ist, ist eine linienförmige Versickerung (Rigolen vorzusehen).

9 Erschließung und Verkehr

Durch das Erschließungskonzept sollen folgende übergeordnete Zielsetzungen erreicht werden:

- Schaffung einer möglichst direkten Anbindung an das vorhandene Straßennetz
- Gewährleistung einer guten und konfliktfreien Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer
- Optimierung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Gewährleistung von konfliktfreien Zu-/Ausfahrten
- Reduzierung der Stellplatzflächen/Zuwegungen und der Verkehrsbewegungen auf ein notwendiges Minimum

Der Geltungsbereich liegt in integrierter städtebaulicher Lage. Er ist durch die Beizkofer Straße (Landesstraße 283) und die Fabrikstraße direkt an das Stadtzentrum bzw. die Gewerbeflächen am nordöstlichen Stadtrand angebunden. Ferner ist das Areal durch diese Straßen von den unmittelbar südlichen und östlich anschließenden Wohngebieten aus sehr gut erreichbar. Diese Bestandsstraßen sind vorhanden und sollen durch das Vorhaben nicht in ihrem Verlauf aber teilweise in ihrer Dimensionierung verändert werden.

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanes ist eine Anbindung an dieses übergeordnete Straßennetz vorgesehen: Die Zufahrt soll im Bereich der Paul-Keller-Straße (im Osten) errichtet werden. Um die erforderlichen Einfahrtsradien zu gewährleisten und eine gefahrenfreie Erreichbarkeit für Fußgänger zu gewährleisten, ist eine durchgängige Verbreiterung des Straßenraumes der Paul-Keller-Straße um 2 m Richtung Westen geplant. Hier soll ein durchgängiger Fußweg hergestellt werden. In

diesem Bereich sind maximal zwei Zufahrten (eine Hauptzufahrt südlich und eine untergeordnete Zufahrt nördlich) festgesetzt. Dabei ist eine geringfügige Abweichung der Lage zulässig. Die Festsetzungen zur Bepflanzung / Bebauung wurden so getroffen, dass die Freihaltung der Sichtfelder des Einmündungsbereiches in die Paul-Keller-Straße gewährleistet ist. Zur Gewährleistung eines sicheren und reibungslosen Verkehrsflusses ist im Bereich der Beizkofer Straße eine Aufweitung mit Aufstellfläche und Linksabbiegerspur vorgesehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsplanung ist zur besseren Verdeutlichung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Kleinteilige Verlagerungen von Flächenzuordnungen (Fußweg, Grünflächen, Fahrbahnränder) sind möglich und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Fußweg, Verkehrsgrün) zulässig.

Im gesamten Bereich entlang der Beizkofer Straße (L 283) sowie deren Einmündungsbereich und entlang der Fabrikstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein-/Ausfahrten zulässig. Zugänge für Fußgänger und Fahrradfahrer sind hiervon ausgenommen. Diese sind im Bereich der geplanten Bushaltestelle vorgesehen und ausdrücklich erwünscht. Zur Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe wird im Süden ein Zugang vom Gehweg entlang der Beizkofer Straße geplant. Lage variabel.

Zusätzlich soll im Kreuzungsbereich Beizkofer Straße/ Fabrikstraße / Zeppelinstraße zur Entlastung der Kreuzung und aufgrund der erwarteten ansteigenden Verkehrsfrequenz durch das Vorhaben ein Kreisverkehr errichtet werden.

Die geplanten verkehrlichen Maßnahmen werden final im Zuge der Erschließungsplanung umgesetzt.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich auf privaten Flächen. Ziel ist es, die Flächen für Stellplätze sowie den erforderlichen Anlieferverkehr für die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe gemeinschaftlich anzulegen und zu nutzen. Somit soll gewährleistet werden, dass Parkbewegungen reduziert und die erforderlichen Flächen für Anlieferung und Ein-/Ausfahrten auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Die gesamte Erschließung erfolgt über die Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz im Osten über die Paul-Keller-Straße. Aktuell handelt es sich bei den beiden SO1 und SO2 zivilrechtlich um ein Grundstück, sodass keine Überfahrtsrechte o.ä. erforderlich sind. Um – im Falle einer Grundstücksteilung – die Erschließung auch des SO2, von dem aus keine direkten Zufahrten zur Fabrikstraße und zur Beizkofer Straße möglich sind, gewährleisten zu können, wird ein Korridor für die Belastung mit einem Geh-/Fahrrecht zugunsten des SO2 im Bebauungsplan mit aufgenommen. Innerhalb dieses Korridors, der bis zu 10 Meter breit ist, sind auf einer Mindestbreite von 5,0 Meter die für die Erschließung erforderlichen Geh-/Fahrrechte rechtlich zu sichern. Die räumliche Lage des Korridors in der Planzeichnung basiert auf den vom Vorhabenträger für die beiden Märkte projektierten Freiflächen/Stellplatzplanungen. Da die Feinplanung der Stellplätze und Fahrgassen noch nicht vorliegt, wurde der Korridor vorsorglich doppelt so breit festgesetzt wie das innerhalb des Korridors zu bestellende Geh- und Fahrrecht, das zweckmäßiger Weise dort zu bestellen sein wird, wo tatsächlich die Fahrgasse liegt, über die auch die Stellplätze im SO 1 anfahrbar sind. der Korridor

wurde an die südliche Grundstücksgrenze gelegt, um die Nutzbarkeit der Freiflächen des SO1 durch ihn möglichst wenig einzuschränken. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb dieses 10m-Streifens eine Fahrgasse für den Parkplatz im SO1 liegen wird.

10 Lärmschutz

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan unterliegt der Bebauungsplan in schalltechnischer Hinsicht den Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, sowie den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Das Gutachten weist nach, dass mit der Errichtung des geplanten Verbrauchermarkts sowie des Getränkemarktes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhergehen. Auch in Summation der hinzukommenden Lärmbelastung mit der bestehenden gewerblichen Vorbelastung aus den vorhandenen Gewerbebetrieben sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Es werden keine Festsetzungen zum Schallschutz bezüglich Gewerbelärm erforderlich.

Bezüglich des Umbaus der Beizkofer Straße in Verbindung mit der Schaffung eines neuen Kreisverkehrs und der baulichen Anpassung der anknüpfenden Straßenwege entstehen keine Ansprüche auf Schallschutz auf Grundlage der, für die Beurteilung von baulichen Maßnahmen an Verkehrswegen einschlägigen, Verkehrslärmschutzverordnung. Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass als Folge der Maßnahme keine wesentliche Änderung i. S. der 16. BImSchV in Verbindung mit einer Überschreitung der Grenzwerte der Lärmvorsorge eintritt.

Voraussetzung hierfür ist, dass mit der Umbaumaßnahme eine lärmarme Fahrbahndeckschicht eingebaut wird. Die Anforderung ist dergestalt bemessen, dass alle derzeit in den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19 ausgewiesenen Straßendeckschichttypen für Fahrbahnen mit Geschwindigkeiten von $v \leq 60$ km/h diesen Anforderungen genügen. Die Mindestanforderungen an die lärmindernden Eigenschaften werden als Anforderung an die Durchführung der Maßnahme in die Satzung aufgenommen.

11 Naturschutzfachlichen Belange und Artenschutz

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Um das Konfliktpotential des Vorhabens abschätzen zu können, wurden die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft. Dabei wurde eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung am 23.06.2023 und das zusammengefasste Ergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde vorababgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Mengen, im Landkreis Sigmaringen in Baden-Württemberg. Es umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 458 sowie Teilflächen der Flurnummern 470, 724,

724/13, 463/1, 463/2, 724/12, 724/13, 724/14, 454 und 396 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 1,39 ha. Das Flurstück 458 wird gegenwärtig von Ruderalvegetation dominiert, die in Teilbereichen von Grasfluren abgelöst wird. Randlich grenzt die Fläche im Westen an die Fabrikstraße, im Süden an die Beizkofer Straße und östlich an die Paul-Keller-Straße. Im Norden liegt ein Privatgrundstück mit Garten sowie eine weitere Freifläche. Der Garten wird durch Gehölzhecken aus vor allem Thuja, Essigbaum und Berg-Ahorn von der Fläche abgegrenzt.

Das Plangebiet liegt auf Würm-Schotter (Quartär) südlich der Donau und weist Parabraunerden auf, was auf eine mittlere Bodengüte schließen lässt. So ist der Bodentyp in der Regel mäßig nährstoffreich, erreicht aber aufgrund der lockeren Bodenzusammensetzung eine gute Durchwurzelbarkeit. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen derzeit als Freiflächen brach.

11.1 Artenschutzfachliche Belange

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung auf der besagten Fläche konnte nach fachgutachterlicher Einschätzung ein Vorkommen von den meisten saP-relevanten Arten ausgeschlossen werden. Vogelarten sind auf der Fläche grundsätzlich als Nahrungsgäste zu erwarten. Durch die Lage im urbanen Umfeld bieten die angrenzenden Gehölze vor allem ein Potenzial für allgemein häufige, störungstolerante Vogelarten.

Die sehr jungen Gehölze weisen weder ein Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten noch für Fledermäuse auf. Durch die Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung bestimmter Bauzeitfenster und ausreichender Pufferabstände zu den Gehölzbeständen ist eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Brutvogelarten in dem Privatgarten nicht zu erwarten.

Aufgrund von fehlenden Stillgewässern oder Offenbodenbereichen ist ein Vorkommen von Amphibien und Reptilienarten ebenfalls ausgeschlossen.

Das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) ist nicht ausgeschlossen, da durch den Aufwuchs verschiedener Weidenröschenarten geeignete Habitatbedingungen für ein bodenständiges Vorkommen der Art vorliegen.

Weitere saP-relevante Arten sind aufgrund ungeeigneter Lebensraumbedingungen ausgeschlossen.

Da ein bodenständiges Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers nicht ausgeschlossen werden kann, wurden die Weidenröschenbestände im Kernzeitraum des Raupenstadiums gründlich abgesucht. Die Raupensuche erfolgte dabei nach den Methodenstandards von HERMANN & TRAUTNER (2011).

Die Begehungen fanden am 11.07.2023 von 18:45 – 20:45 Uhr sowie am 31.07.2023 vom 09:00 – 10:45 Uhr statt. Es wurden alle Pflanzen aus der Gattung der Weidenröschen, die auf der Fläche vorkommen intensiv abgesucht (*Epilobium hirsutum*, *E. angustifolium*, *E. parviflorum*) und sowohl nach den Raupen als auch Fraßspuren oder Kotballen der Art kontrolliert.

Die Raupensuche auf der Fläche konnte kein Vorkommen der streng geschützten Nachtfalterart bestätigen. Es wurden darüber hinaus auch keine Hinweise wie Fraßspuren oder Kotballen verzeichnet, die auf ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers hindeuten.

Folglich kann eine Betroffenheit der Art durch die bau- und anlagenbedingte Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Vogelarten sind auf der Fläche ausschließlich als Nahrungsgäste zu erwarten. Durch die Lage im urbanen Umfeld bieten die angrenzenden Gehölze vor allem ein Potenzial für allgemein häufige, störungstolerante Vogelarten. Die sehr jungen Gehölze weisen weder ein Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten noch für Fledermäuse auf. Durch die Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung bestimmter Bauzeitfenster und ausreichender Pufferabstände zu den Gehölzbeständen ist eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Brutvogelarten nicht zu erwarten.

Die Goldammer wurde nur einmalig am 03.04.2018 innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Ansonsten liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art vor. Die Goldammer baut einjährige Nester und ist in gewissem Maße standortflexibel. Im näheren Umfeld befinden sich in circa 300 m Entfernung im Nordosten (Recyclinghof und Baggersee) wie auch im Südwesten (Friedhof) augenscheinlich weitere potenziell geeignete Habitatstrukturen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

V 1 - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodungs- bzw. Mulcharbeiten:

Das Mulchen der Flächen sowie die dazugehörigen Rodungsmaßnahmen der kleinen Pioniersträucher inklusive Abfuhr des Schnittguts sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen. Durch die baubedingten Wirkprozesse wird sichergestellt, dass eine potenzielle Brut von Gehölzbrütern auf der Fläche unterbunden wird. Bei Unterbrechungen von über 7 Tagen oder Baubeginn während der Brutzeit ist über die Umweltbaubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, kann erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn der 2. Brut, die Bautätigkeit wiederaufgenommen werden.

V 2 - Mahd der Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers vor und während der Eiablagephase (April-Juli).

Zur Vermeidung der Tötung von Raupen, bzw. Puppen, sind die Bestände der Weidenröschenarten, die in der Vegetationsperiode aufwachsen, regelmäßig zu mähen, um das Potenzial einer Ansiedlung des Nachtkerzenschwärmers zu verhindern.

11.2 Sonstige Schutzgüter

Im Untersuchungsraum befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer, ebenso sind keine Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich, wie ganz Mengen, im Bereich des Naturparks „Obere Donau“. Weitere nach EU-Recht (FFH-, Vogelschutzgebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind jedoch nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch keine amtlich kartierten Biotope oder Hinweise auf besondere Artvorkommen vor.

Relevante Strukturen für Natur und Landschaft finden sich nur wenige in der Nähe des Geltungsbereichs. So weist lediglich das Flurstück 461, das zu zwei Seiten von dem Geltungsbereich begrenzt wird, im Privatgarten einen größeren Gehölzbestand mit z.T. alten Bäumen auf, der vom Bauvorhaben nicht betroffen ist und vollständig erhalten bleibt. Östlich in ca. 500 m Entfernung befindet sich ein dem Biotopverbund trockene Standorte zugehöriges Biotop, welches mit dem Baggersee (ID 11.079) in Verbindung steht; südwestlich liegen die beiden Landschaftsschutzgebiete „Alter Friedhof“ in ca. 200 m und „Missionsberg“ in ca. 300 m Entfernung.

Es liegen weder bekannte Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Das nordöstlich des Plangebiets liegende Kulturdenkmal: „Gräber der Spätbronzezeit“ (§ 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) wurde im Zuge des Kiesabbaus östlich des Geltungsbereichs entdeckt. Ein Vorkommen weiterer Funde im Geltungsbereich ist daher nicht gänzlich auszuschließen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, kommt es nicht zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten. Durch den Ausbau eines Kreisverkehrs und die Verbreiterung der Paul-Keller-Straße kommt es zu einer Entlastung der Verkehrssituation in diesem Bereich.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich die im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der sehr hohe Versiegelungsgrad gezielt in Kauf genommen wird, um die bestmögliche Ausnutzung der innerörtlichen Nachverdichtung zu erzielen. Dabei soll vor allem die Erschließung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden. Ferner sollen durch die Festsetzung von Neupflanzungen und den Erhalt von Bäumen die Auswirkungen auf Natur und Umwelt weitestmöglich reduziert werden (Straßenbegleitgrün und Anlage von Grünstreifen um das Gewerbegebiet).

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen. Durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen (Straßenbegleitgrün) sollen auch hier soweit als möglich, negative Auswirkungen vermindert werden. Zudem wird festgesetzt, dass Oberflächenwässer innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden müssen.

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Gewerbegebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Diesbezüglich wirken sich insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Anlage von Straßenbegleitgrün) positiv auf die Eingriffsintensität aus.

12 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt in zentraler Lage und kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Mengen angeschlossen werden. Dazu soll der zwischen Vorhabenträgerin und Stadt zu schließende Städtebauliche Vertrag mit Erschließungsvertrag entsprechende Regelungen enthalten.

Anschluss an die Wasserversorgung besteht im Bereich der Fabrikstraße sowie der Paul-Keller-Straße:

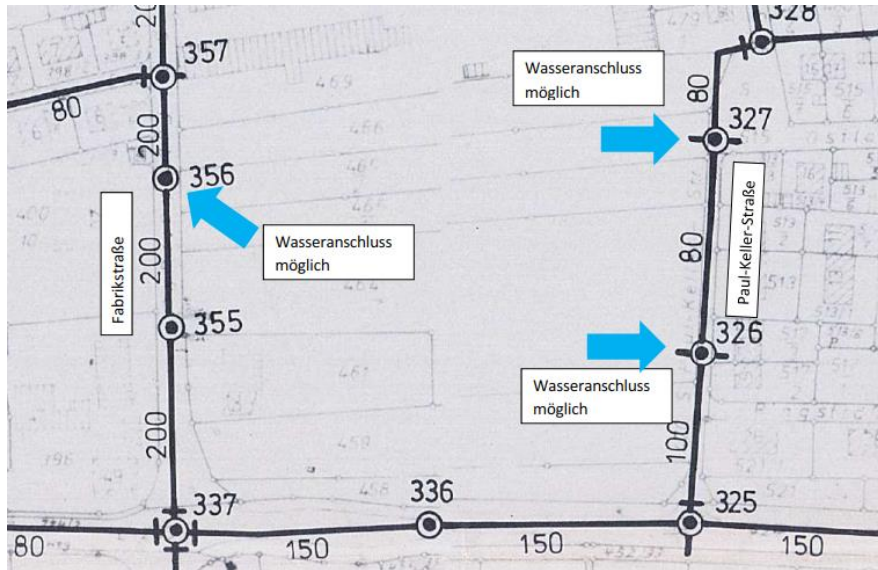


Abbildung 3: Auszug Wassernetz Stadt Mengen; Anschlussmöglichkeiten

In der Fabrikstraße besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Mischwasserkanalisation. Das bestehende Kanalnetz ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

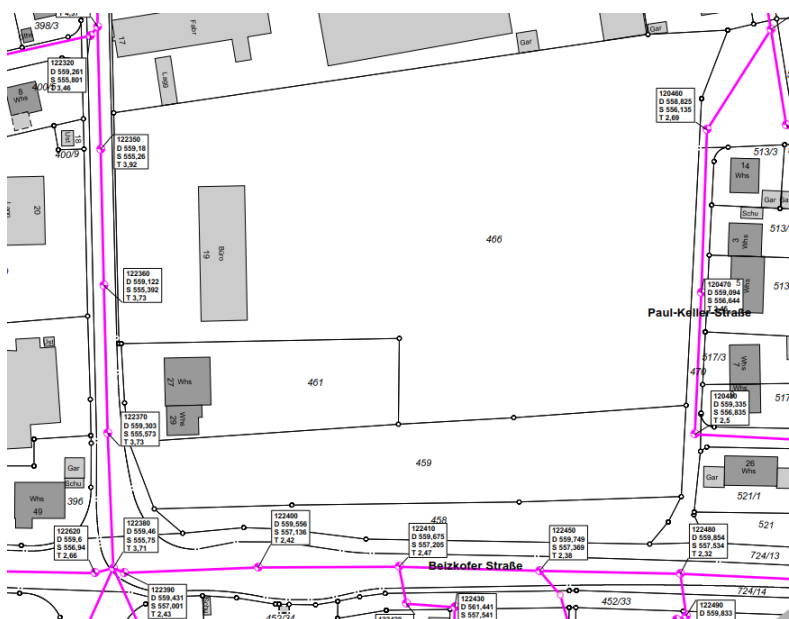


Abbildung 4: Auszug Abwasser Stadt Mengen (Mischwasserkanalisation)

Die Kanalisation und Kläranlage wird vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Mengen betrieben.

Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an die Stromversorgung befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fabrikstraße (Flurstücksnummer 400/9). Nachdem die optimierten Standorte der erforderlichen Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) erst im Zuge der Erschließungsplanung abschließend zu lokalisieren sind, sind diese als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baufenster zulässig.



Abbildung 5: Anschlussmöglichkeit Stromversorgung (20 kV)

Die Abfallentsorgung erfolgt ortsüblich durch den Landkreis Sigmaringen.

D ANLAGEN

1 Mengener Liste

Auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Mengen (auch Stadtteile) im Jahr 2009 lässt sich folgende Sortimentsliste für Mengen ableiten (Auflistung)⁴:

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen (gleichzeitig zentrenrelevant)

- ° Lebensmittel / Getränke
- ° Apotheken
- ° Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- ° Genussmittel / Tabakwaren
- ° Zeitschriften / Zeitungen

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- ° Reformwaren (Lebensmittel)
- ° Blumen (kleinteilige Pflanzen)
- ° Bücher, auch antiquarische Bücher
- ° Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- ° Spielwaren
- ° Bastelartikel
- ° Bekleidung (gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung)
- ° Textilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Wäsche
- ° Sport / Freizeit: Kleinteilige Sport und Freizeitartikel
- ° Baby- und Kinderartikel: Bekleidung, Wäsche, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder, großteilige Baby- und Kinderartikel wie Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze,

⁴ Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Mengen vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Mengen tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimenteigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u.Ä.) begründet.

Matratzen, Kinderwagen

- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren (Taschen, Reisegepäck u.Ä.)
- Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren usw.), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel!) (auch „Geschenkartikel“)
- Stoffe
- Sonstiger Einzelhandel:
 - Medizinisch-orthopädische Artikel
 - Augenoptik
 - Briefmarken / Münzen
 - Fotogeräte / Fotowaren
 - Jagdbedarf / Angelbedarf
 - Uhren, Schmuck
 - Musikalien / Musikinstrumente

c) Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Sperrige Waren im Bereich Raumausstattung: Bettwaren, Teppiche, Gardinen / Gardinenstangen usw.
- Güter des zoologischen Bedarfs
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Bettwaren (Matratzen, Lattenroste, Ober-/ Unterdecken) und weitere sperrige Sortimente aus dem Bereich Raumausstattung wie Tapeten und Bodenbeläge
- Möbel: Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badeinrichtungen, auch antiquarische Möbel
- Einzelhandel mit Gebrauchtwaren und sperrigen Antiquitäten
- Baumarktspezifisches Sortiment bzw. Bau- und Heimwerkerbedarf: u.a. Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Campingartikel, Holz / Holzmaterialien, Naturhölzer usw.
- Farben, Lacke, Malereibedarf usw.