

**STADT STOCKACH**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„GROSSFLÄCHIGER EINZEL-  
HANDEL FLURSTÜCK 1371  
(LIDL)“**

**VOM 25.11.2009**

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH  
§ 13a BAUGB**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Erschließung / Ver- und Entsorgung
- 5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§13a Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- 6 § 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 7 Lärmschutzgutachten
- 8 CIMA Gutachten
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Weitere Vereinbarungen
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

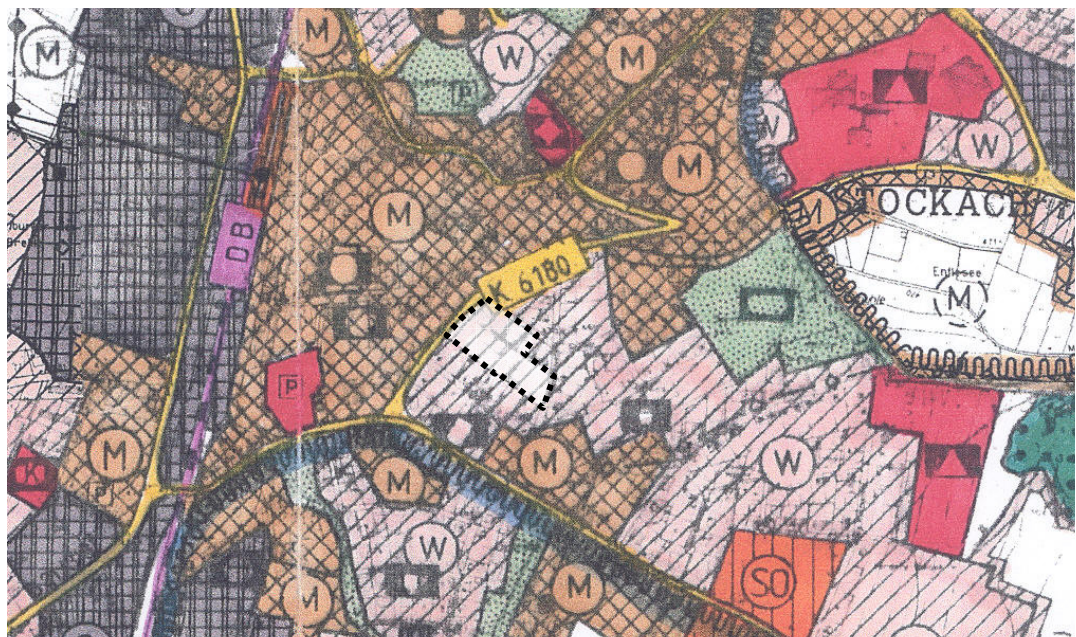
Bereits seit dem Jahre 2002 besteht auf dem vom Bebauungsplan umfassten Grundstück in Stockach ein Lebensmittelmarkt der Firma LIDL. Dieser Markt wurde ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes errichtet, seine Zulässigkeit beurteilte sich zu dem damaligen Zeitpunkt nach § 34 BauGB. Die Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit seiner Umgebung.

Die Firma LIDL möchte ihren Markt nun um ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern auf ca. 1050 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Zudem sind ca. 90 m<sup>2</sup> Nebenfläche / Lagerfläche geplant. Dies macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da durch die Erweiterung des Marktes die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird und daher eine Sondergebietsausweisung notwendig wird.

Die Stadt Stockach hat daher am 08.04.2009 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung eines Grundstücks vorbereitet, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,74 ha.

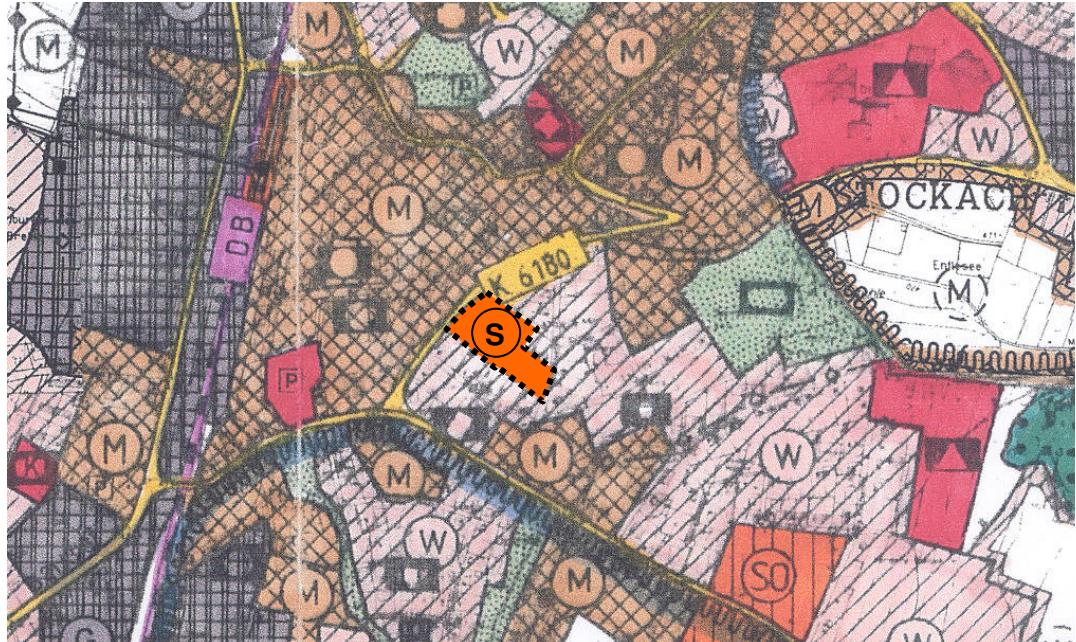
# 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird im Bebauungsplan jedoch eine Sondergebietsfestsetzung vorgenommen. Damit ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom September 2001

Aufgrund der Abwicklung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist es nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch nicht erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung wie folgend anzupassen.



**Abbildung 2:** Berichtigung des Flächennutzungsplans

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Grundstück ist seit dem Jahre 2002 mit einem LIDL-Markt bebaut, welcher nun durch einen Anbau erweitert werden soll. Neben dem Marktgebäude befinden sich auf dem Grundstück die erforderlichen Parkierungsflächen, die Randbereiche sind durch Bodendecker und Sträucher eingegrünt. Die Parkierungsfläche ist mit Bäumen gegliedert. Das Gelände ist nahezu eben.

In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch weitere Geschäftsgebäude, insbesondere das in diesem Jahr (2009) fertig gestellte Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Pfeiffer-Areal.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1371 auf dem sich der Markt befindet. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



## 4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die bestehende Straße „Stadtwall“, die auch bisher zur Erschließung genutzt wurde. Für die Anlieferung gibt es eine eigene Zufahrt, die ebenfalls vom „Stadtwall“ zugefahren wird.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, wird an den Ver- und Entsorgungsleitungen keine Veränderung vorgenommen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Die Entsorgung erfolgt dabei im Mischsystem mit Anschluss an den Ortskanal Weißmühlenstraße. Auch die Dachflächen sind an das Mischsystem angeschlossen.

## 5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§13a Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,74 ha. Die mit dem Bauvorhaben geplante Gesamtgeschossfläche beträgt ca. 1500 m<sup>2</sup> und bewegt sich damit knapp innerhalb der mit einer allgemeinen Vorprüfung zu untersuchenden Einzelvorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG. Im Folgenden wird das Vorhaben daher nach den Kriterien für die Vorprüfung (Anlage 2 UVPG) untersucht.

### Merkmale des Vorhabens

Das betreffende Gelände befindet sich am Rande des durch das Einzelhandelsgutachten der CIMA definierten Innenstadtbereichs des Stadtzentrums von Stockach (siehe hierzu auch Kapitel 8). Die Fläche ist bereits durch einen Lebensmittelmarkt der Firma LIDL bebaut. Ein Großteil des Grundstücks ist durch Parkierungsflächen belegt.

Um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Sinne der Nahversorgung der Stadt Stockach weiter zu gewährleisten, soll der im Jahre 2002 errichtete Lebensmittelmarkt der Firma LIDL um ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die geplante Erweiterung orientiert sich dabei an dem Bestand und entwickelt diesen weiter. Durch die Erweiterung wird vor allem eine vergrößerte Verkaufsfläche erzielt, ein Teil der Erweiterung bezieht sich jedoch auch auf Neben- und Lagerflächen (ca. 90 m<sup>2</sup>). Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 beschränkt.

Durch die bereits bestehenden Pflanzungen entlang der Straße und Grundstücksgrenzen ist das bestehende Gebäude in das Stadtbild integriert. Die Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig erstellt und ermöglichen damit eine gewisse Versickerung des anfallenden Regenwassers an Ort und Stelle.

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Durch den Betrieb fallen bereits heute größere Mengen an Verpackungsmüll an, hierbei handelt es sich jedoch um recycelbare Materialien aus Kunststoff, Pappe und Holz.

Auch wenn durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ein verbessertes Warenangebot zu erwarten ist, muss nur von einer geringfügigen Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den angrenzenden Straßen und dem Grundstück durch die geplante Erweiterung ausgegangen werden. Die bestehende Stellplatzfläche ist bereits heute großzügig angelegt, so dass zusätzliche Parkierungsflächen nicht erforderlich werden.

Entsprechende Gutachten für den bestehenden Markt haben aufgezeigt, dass aufgrund der geschlossenen, massiven Bauweise keine Lärmbelastungen von dem Vorhaben ausgehen, maßgebliche Geräusche werden nur durch die kühl- und kältetechnischen Einrichtungen sowie den Liefer- und Ladebetrieb verursacht.

Im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes wurde eine aktualisierte Geräuschimmissionsprognose erstellt. Bei dieser Untersuchung wurden die Betriebsgeräusche nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche mit möglichen geänderten Öffnungszeiten und zusätzlichem Lieferverkehr und Verladebetrieb ermittelt und bewertet. Für die absehbare rechnerische Erhöhung der genannten Geräuschimmissionsanteile wurde als Kompensation der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen am Standort in Stockach vorgesehen. Zudem werden folgende Maßnahmen im Anlieferungsbereich zur Lärminderung vorgesehen:

- die Lärmschutzwand im Bereich des Schneckenverdichters wird auf 3,50m erhöht,
- die Außenverflüssiger werden mit einer 2,50m hohen Holzfassade abgeschirmt,
- es werden neue extra-leise Außenverflüssiger verwendet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den ermittelten Beurteilungspegeln im Tages- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte eingehalten und an einigen Immissionsorten tagsüber gerade ausgeschöpft werden. Bei den ermittelten Spitzenpegeln werden die zulässigen Spitzenpegel ebenfalls eingehalten. Insgesamt sind die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Keine der geplanten oder zulässigen Nutzungen beinhaltet die Verwendung umweltgefährdender Stoffe oder Technologien. Unfallrisiken können daher ausgeschlossen werden.

## **Standort des Vorhabens**

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt von Stockach in der Unterstadt. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch weitere Geschäftsgebäude, insbesondere das in diesem Jahr (2009) fertig gestellte Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Pfeiffer-Areal. Durch das Vorhaben werden die Versorgungsmöglichkeiten für die Bewohner Stockachs innerhalb des Stadtgebietes weiter verbessert. Auf Flächen im Außenbereich muss dabei nicht zurückgegriffen werden.

Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage eine sehr geringe und damit vernachlässigbar ökologische Empfindlichkeit. Da das Grundstück bereits bebaut ist und ein Großteil der Außenfläche Parkierungszwecken dient, ist eine weitergehende Beeinträchtigung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft nicht zu befürchten. Durch die Erweiterung des Gebäudes wird zwar geringfügig in die bestehende bepflanzte Fläche, die sich östlich des bestehenden Gebäudes befindet, eingegriffen. Durch ihre innerstädtische Lage lässt die Fläche jedoch eine Vernetzung zu anderen

Grünstrukturen missen und eignete sich auch bisher nur eingeschränkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu einer Verschlechterung der Situation kommt. Es kann dagegen positiv angemerkt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die weiteren bestehenden Grünelemente auf dem Grundstück wie die Randeingrünung des Marktes und die Stellplatzbegrünung durch Einzelbäume für die Zukunft gesichert werden. Sie beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild des Marktes positiv und gliedern die Fläche.

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an eines der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Biotope, Wasserschutzgebiet, Gebiete mit Umweltqualitätsnormen-Überschreitungen) und stellt damit auch keine Beeinträchtigung für ein solches Gebiet dar. Auch denkmalgeschützte Gebäude befinden sich nicht auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft. Stockach zählt laut Landesentwicklungsplan für die Region Hochrhein-Bodensee zum ländlichen Raum im engeren Sinne und liegt damit außerhalb der Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte.

### **Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Nachdem sich das Gebiet innerhalb der bebauten Innenstadt Stockachs befindet, dadurch Natur und Landschaft ebenso wie die anderen Schutzgüter nicht weiter als bisher beeinträchtigt werden, für den Menschen jedoch durch die Erweiterung des bestehenden Marktes die Versorgung verbessert wird und Arbeitsplätze erhalten bleiben, ist nach Einschätzung der Stadt Stockach gemäß den Kriterien der Anlage 2 des UVPG **KEINE** Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da aufgrund der oben dargestellten überschlägigen Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

## **6 § 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich**

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Ein bestehender Lebensmittelmarkt soll zur besseren Auslastung um ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert werden und damit die Nahversorgung in Stockach weiterhin sicherstellen. Die Bebauung auf dem Grundstück wird nachverdichtet und damit verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Wie im vorherigen Kapitel erläutert, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,74 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Neu hinzukommende Bebauung stellt zwar im Normalfall einen Eingriff in Grund und Boden dar. Im vorliegenden Fall war die Versiegelung, auch die neu hinzukommende, jedoch bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig, da bislang die Bebauung in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt wurde und sich sowohl die bestehende als auch die geplante Bebauung und damit verbundene Versiegelung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (der Bebauungsplan wird nur aufgrund der erforderlichen Ausweisung als Sondergebiet, also aufgrund der geänderten Art der baulichen Nutzung aufgestellt). Zudem definiert der Gesetzgeber unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält dennoch verschiedene Grünfestsetzungen, die die bestehende Begrünung soweit möglich sichern.

## 7 Lärmschutzgutachten

Als 2002 der LIDL-Markt an diesem Standort neu geplant wurde, wurde ein Lärmschutzgutachten von der Firma TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH erstellt (Bericht 200222 Schallimmissionsprognose für den Neubau eines LIDL-SB-Lebensmittelmarktes mit freiem Parkplatzgelände vom 19.03.2002). Aus dem Gutachten geht hervor, dass an keiner Stelle im Einwirkungsbereich des Marktes, auch bei den angenommenen extremen Nutzungsverhältnissen der Parkplätze und des Anlieferbereichs die jeweils geltenden Immissions-Richtwerte für tags überschritten werden. Auch in der lautesten Nachtstunde bei entsprechend geplanter (und durchgeführter) Betriebsweise der Lüftungs- und Kältetechnischen Anlagen tritt keine Überschreitung der zulässigen Nachtrichtwerte auf. Kurzzeitige Pegelspitzen, z.B. bei Lkw-Rangier- und Be-/Entladebetrieb im Rampenbereich der Anlieferung liegen an den ungünstigsten Fenstern der beiden benachbarten Wohngebäude um weniger als 30 dB(A) über den jeweils zulässigen Richtwerten am Tage. Die Anforderungen der TA Lärm werden damit eingehalten. Schallschutzmaßnahmen müssen nicht durchgeführt werden.

Die TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH wurde 2003 erneut beauftragt, eine Geräuschimmissionsprognose zu den gewerblichen Geräuschimmissionen im Umfeld des LIDL-Lebensmittelmarktes in Stockach zu erstellen. Bei der Untersuchung waren die Betriebsgeräusche nach der Realisierung des Neubauprojektes mit geändertem / zusätzlichem Lieferverkehr und Verladebetrieb zu ermitteln und zu bewerten. Die Untersuchung wurde vorgenommen, um im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung die zu erwartenden zusätzlichen Geräuschimmissionen bei geändertem Lkw-Verkehr nach der TA Lärm zu ermitteln und zu

bewerten. Dabei wurde nur der Tageszeitraum betrachtet, da keine Änderungen der Betriebsweise und kein Lieferverkehr im Nachtzeitraum vorgenommen werden sollte.

Ergebnis der Untersuchung war, dass mit den ermittelten Beurteilungspegeln und Spitzenpegeln im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden. Insgesamt werden immer noch die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Aufgrund der geschlossenen, massiven Bauweise des Verkaufsraumes ohne Öffnungen mit Ausnahme der notwendigen Eingangstüren, Versorgungstore und Festverglasungen im Kassensbereich und wegen der relativ geringen Innenpegel in den Verkaufs- und Lagerräumen spielen die über die Gebäudeelemente abgestrahlten Geräusch-Emissionen keine wesentliche Rolle. Die maßgeblichen Geräusche werden zum einen durch die kühl- und kältetechnischen Einrichtungen sowie den Liefer- und Ladebetrieb verursacht.

Im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes wurde die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, erneut beauftragt, eine aktualisierte Geräuschimmissionsprognose zu den gewerblichen Geräuschimmissionen im Umfeld des Lidl-Lebensmittelmarktes in Stockach zu erstellen.

Dieses Gutachten ist ebenfalls den Anlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

Bei dieser Untersuchung wurden die Betriebsgeräusche nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche mit möglichen geänderten Öffnungszeiten und zusätzlichem Lieferverkehr (5 Anlieferungen statt ursprünglich 4) und Verladebetrieb ermittelt und bewertet. Hinsichtlich der Ladenöffnungszeiten wurde dabei eine mögliche Verlängerung von 8 auf 7 Uhr und von 20 auf 22 berücksichtigt. Auch ergibt sich durch die Markterweiterung abhängig von der Nettoverkaufsfläche eine Erhöhung des Kundenaufkommens und somit des Parkplatzlärms.

Für die absehbare rechnerische Erhöhung der genannten Geräuschimmissionsanteile wurde als Kompensation der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen am Standort in Stockach vorgesehen. Zudem werden folgende Maßnahmen im Anlieferungsbereich zur Lärminderung vorgesehen:

- die Lärmschutzwand im Bereich des Schneckenverdichters wird auf 3,50m erhöht,
- die Außenverflüssiger werden mit einer 2,50m hohen Holzfassade abgeschirmt,
- es werden neue extra-leise Außenverflüssiger verwendet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den ermittelten Beurteilungspegeln im Tages- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte eingehalten und an einigen Immissionsorten tagsüber gerade ausgeschöpft werden. Bei der ermittelten Spitzenpegeln werden die zulässigen Spitzenpegel ebenfalls eingehalten. **Insgesamt sind die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.**

Die 3,50m hohe Lärmschutzwand im Bereich des Schneckenverdichters wird im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Da diese Geräuschimmissionsprognose mit den genannten Lärminderungsmaßnahmen ebenfalls Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist, werden die übrigen Maßnahmen, die nicht über das Planungsrecht geregelt werden können, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesteuert.



## 8 CIMA Gutachten

Im November 2008 wurde von der CIMA das Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung“, erstellt. Darin wurde der zentrenrelevante Einzelhandel definiert, die Innenstadt abgegrenzt und verschiedene Teilgebiete, für die es derzeit keinen Bebauungsplan gibt und in denen Vorhaben also nach § 34 BauGB beurteilt werden, bezüglich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Märkten mit zentrenrelevanten Sortimenten bewertet.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass sich der bestehende LIDL-Markt zwar am Rande aber doch noch innerhalb der Innenstadtabgrenzung befindet. Eine Erweiterung des Marktes wurde in dem Gutachten noch nicht berücksichtigt. Es kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Bedarf, wie auch in dem hier eher keine Rolle spielenden langfristigen Bedarf, Verkaufsfächenpotential besteht.

## 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt

Die Firma LIDL möchte ihren bestehenden Lebensmittelmarkt um ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1050 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche erweitern. Damit wird der Schwellenwert der Großflächigkeit überschritten und die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich, während das bestehende Vorhaben noch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt werden konnte. In den textlichen Festsetzungen wird die zukünftig zulässige maximale Verkaufsfläche definiert.

Der Standort des bestehenden LIDL-Marktes, der nun erweitert werden soll, liegt gemäß CIMA Gutachten innerhalb der Innenstadt Stockachs und fügt sich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein. Er ist damit als integrierter Standort anzusehen. Durch die Erweiterung wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert, während das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralenörtlichen Versorgung nicht beeinträchtigt werden. Dies bestätigt auch das CIMA Gutachten vom November 2008, welches für Stockach sowohl beim kurzfristigen als auch beim mittel- und langfristigen Bedarf weiteres Verkaufsfächenpotential sieht. Mit einer Schwächung anderer Standorte ist im Ergebnis nicht zu rechnen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

### **A3 Bauweise**

Prinzipiell ist eine offene Bauweise für den Planbereich vorgesehen. Da der Markt aber aufgrund seiner inneren Struktur eine Gebäudelänge von mehr als 50 m benötigt, und damit die gesetzlich festgelegte maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise überschreitet, musste für den Planbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese hebt zwar die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass der bestehende Markt mit seiner Erweiterungsfläche darin realisiert werden kann.

### **A5 Offene Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die Größe des Grundstücks sowie die festgesetzten Flächen zur Anordnung von Stellplätzen ermöglichen einen entsprechenden Nachweis, die Stellplätze sind im Bestand bereits vorhanden. Auf die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen wird verzichtet, da sie bei Lebensmittelmärkten nicht benötigt werden.

### **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **A6.1 Oberflächenbelag Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

#### **A7.1 Pflanzbindung**

##### **Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Daneben wird dem Aufheizen der Parkierungsflächen entgegengewirkt und damit das Kleinklima verbessert. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum bzw. die Parkierungsflächen. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgaben und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

##### **Randeingrünung**

Die bestehende Randeingrünung ist zu erhalten. Sie stellt zumindest ansatzweise Lebensraum für Vögel und Insekten dar und stellt neben ihrer Funktion als Versickerungsfläche und zur Staubbindung vor allem eine positive Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild dar.

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

### B1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung tragen dazu bei, dass der Markt sich, wie im Bestand bereits geschehen, in seine Umgebung einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich am gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

## B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig hier Regelungen zu finden. Gerade Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht haben eine beeinträchtigende Wirkung auf die Nachbarschaft, sowie auf Fauna und Flora. Sie sind daher im Plangebiet ausgeschlossen.

# 11 Weitere Vereinbarungen

Da im Zusammenhang mit dem bestehenden Lidl-Markt bezüglich der Anlieferung es immer wieder zu Schwierigkeiten mit den angrenzenden Bewohnern gekommen ist, hat die Stadt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Erweiterung des Marktes mit dem Betreiber vereinbart, dass folgende Punkte durch geeignete Maßnahmen geregelt werden:

- Rangieren auf der L 194 (Stadtwall)  
Die Lieferanten wurden von der Firma Lidl erneut darauf hingewiesen, dass ausschließlich auf dem Firmengrundstück rangiert werden darf. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, könnte ein Bußgeld in entsprechender Höhe verhängt werden.
- Einhalten der Anlieferzeiten  
Die Lieferanten wurden angeschrieben, dass sie sich an die bekannten Anlieferzeiten (zwischen 7.00 und 20.00 Uhr) zu halten haben. Ferner wurden ihnen die ausgeteilten Schlüssel wieder eingezogen.
- Die Wandfläche links neben dem Schaufenster, auf der sich derzeit eine Werbetafel befindet, wird geräumt und erhält ein noch genau zu definierendes gestalterisches Element.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes ermöglicht und vorbereitet. Die Grundstücksfläche ist bereits im Eigentum der HFI HANNOVER Finanz Immobilien AG & Co. Verwaltungs KG, eine Bodenordnung ist daher nicht mehr erforderlich. Durch das Vorhaben entstehen der Stadt keine Kosten.

Stockach, den

.....  
Rainer Stolz  
Bürgermeister

.....  
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Planverfasser