

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Stockacher Straße Teil I – 5. Änderung und Erweiterung“
Entwurf vom 14.02.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 S. 4, Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2)
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung

Die gewerblichen Flächen entlang der „Stockacher Straße“ sollen aufgrund verschiedener städtebaulicher Problemstellungen modernisiert werden. Insbesondere die einseitige Erschließungsstruktur sowie die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte erfordern Neuordnungsmaßnahmen. Für die zukünftige Entwicklung wurden in einer Gesamtkonzeption kurz-, mittel- und langfristige Ziele und Maßnahmen formuliert, die eine stufenweise Modernisierung der Gewerbeflächen ermöglichen.

In verschiedenen Entwicklungsszenarien wurden mögliche Standortverlagerungen sowie die Erneuerung am bestehenden Standort des Lidl-Marktes (Stockacher Straße 118) auch in Zusammenhang mit weiteren Einzelhandelsentwicklungen in diesem Bereich diskutiert und geprüft. Nun soll die Standortverlagerung in den Bereich „Stockacher Straße“ / „Kleines Öschle“ umgesetzt werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Der bestehende Markt weist Defizite hinsichtlich des Marktauftritts, der Immobilieneigenschaften, der Warenpräsentation und des Stellplatzangebots auf. Der Markt ist insgesamt nicht mehr zeitgemäß und genügt nicht mehr den betrieblichen Anforderungen an eine moderne Einkaufsstätte. Um marktfähig zu bleiben und die Grundversorgung in der östlichen Kernstadt zu sichern, ist daher der Neubau im Zuge einer Standortverlagerung unweit des bestehenden Standorts geplant. Die vorgesehene Verkaufsflächenvergrößerung des Neubaus dient hauptsächlich der Anpassung an den zunehmenden Flächenbedarf, hervorgerufen durch die steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik und den demographischen Wandel.

Neben dem Neubau soll auch die verkehrliche Situation im Plangebiet neugeordnet werden. Der Knotenpunkt „Bodenseestraße“ / „Stockacher Straße“ soll zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden. Die Zufahrt zum Lidl-Markt wird als vierter Knotenpunktsarm an den Kreisverkehr angebunden.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockacher Straße Teil I“ (rechtsverbindlich seit dem 14.06.1980) mit der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 24.07.2010). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Tuttlingen hat daher am 24.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockacher Straße Teil I – 5. Änderung und Erweiterung“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden.

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Stadt Tuttlingen innerhalb des Gewerbegebiets „Stockacher Straße“. Durch die „Stockacher Straße“ und „Kleines Öschle“ ist die verkehrliche Anbindung gegeben. Das Gelände ist derzeit durch Fabrikgebäude und ein Wohnhaus bebaut. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als Wiesen- bzw. Stellplatzfläche genutzt. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine Überbaubarkeit mit gewerblichen Nutzungen vor. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Baufläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt...

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt 1,1 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 5.760 m² und liegt somit innerhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Da die geplante Verkaufs- bzw. Geschoßfläche mit ca. 1.290 m² innerhalb der nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG festgelegten Größenordnung liegt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz notwendig (siehe Kapitel 8, die Untersuchung „Stadt Tuttlingen, Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Änderung und Erweiterung“, Angaben des Vorhabenträgers zur Vorbereitung der „Allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht“ gemäß § 7 Abs. 4 UVP, Baader Konzept GmbH, Immendingen, 02.04.2019“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zum Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, so dass auch hierdurch kein Grund entsteht, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung befinden. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld (Achtungsabstand) sogenannter Störfallbetriebe.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der freiwilligen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Ent-

wicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.3 „Bebauungspläne“, wird verwiesen). Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

Im Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ 2003 wird die Ausweisung der Stadt Tuttlingen als Mittelzentrum nach Plansatz 2.5.9 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 übernommen.

Gemäß dem Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ 2003, Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, verbindlich seit dem 20.01.2012 ist die Ausweisung, Errichtung, oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.d.R. nur im Oberzentrum sowie in Mittel- und Unterzentren zulässig (Konzentrationsgebot, Z 2.7.1.). Damit wird das Konzentrationsgebot am Standort Tuttlingen erfüllt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des in der Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans, verbindlich seit dem 20.01.2012, ausgewiesenen Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Vorranggebiet, PS 2.7.2) und des Standorts für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Vorbehaltsgebiet, PS 2.7.2).

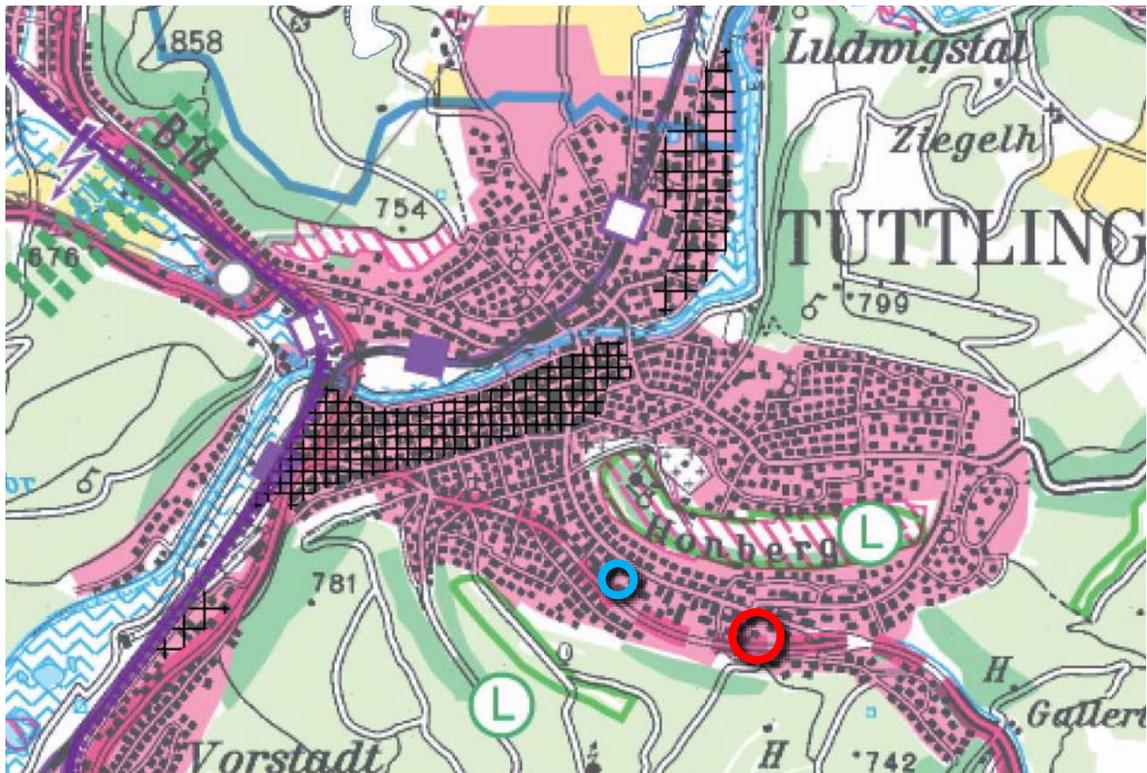


Abbildung 1: Auszug Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg Plansatz 2.7 Einzelhandelsgroßprojekte, verbindlich seit dem 20.01.2012, Lage Plangebiet in **rot**, Altstandort in **blau**

Außerhalb der Vorranggebiete ist die geplante Standortverlagerung nur möglich, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

In einer Auswirkungsanalyse wird die regionalplanerische Verträglichkeit nachgewiesen. Die regionalplanerischen Ziele Konzentrationsgebot Z(1) und Beeinträchtigungsverbot Z(2) werden eingehalten. Auch dem Kongruenzgebot wird vollumfänglich entsprochen. Dem Integrationsgebot wird Rechnung getragen.

In einer Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse wird ergänzend dargelegt, warum aus fachgutachterlicher Sicht die Standortverlagerung und Verkaufsflächenvergrößerung positiv zu bewerten ist.

Des Weiteren wird gutachterlich nachgewiesen, dass der Markt in der geplanten Größe einen wesentlichen Betrag zur Grundversorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsgebiet leistet.

(Siehe auch Kapitel 7.1 und Anlagen zum Bebauungsplan)

- **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Tuttlingsen, Auftraggeber: Stadt Tuttlingsen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, **19.09.2017**
- **Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse** der geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes in Tuttlingsen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, **04.07.2019**
- **Gutachterliche Stellungnahme** zur geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stockacher Straße in Tuttlingsen, GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, **18.11.2019**

Durch das Bebauungsplanverfahren „Stockacher Straße Teil II – Erweiterung“ und zusätzliche vertragliche Regelungen wird eine weitere Einzelhandelsnutzung am Altstandort ausgeschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen „6. Fortschreibung Flächennutzungsplan“, rechtswirksam seit dem 07.12.2018, ist das Plangebiet vorwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren sind überörtliche Verkehrsflächen dargestellt.

Die geplante Nutzung - großflächiger Einzelhandel - unterscheidet sich wesentlich von gewerblichen Nutzungen. Daher ist ein Sondergebiet geplant. Der Bebauungsplan kann im wesentlichen Teil nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

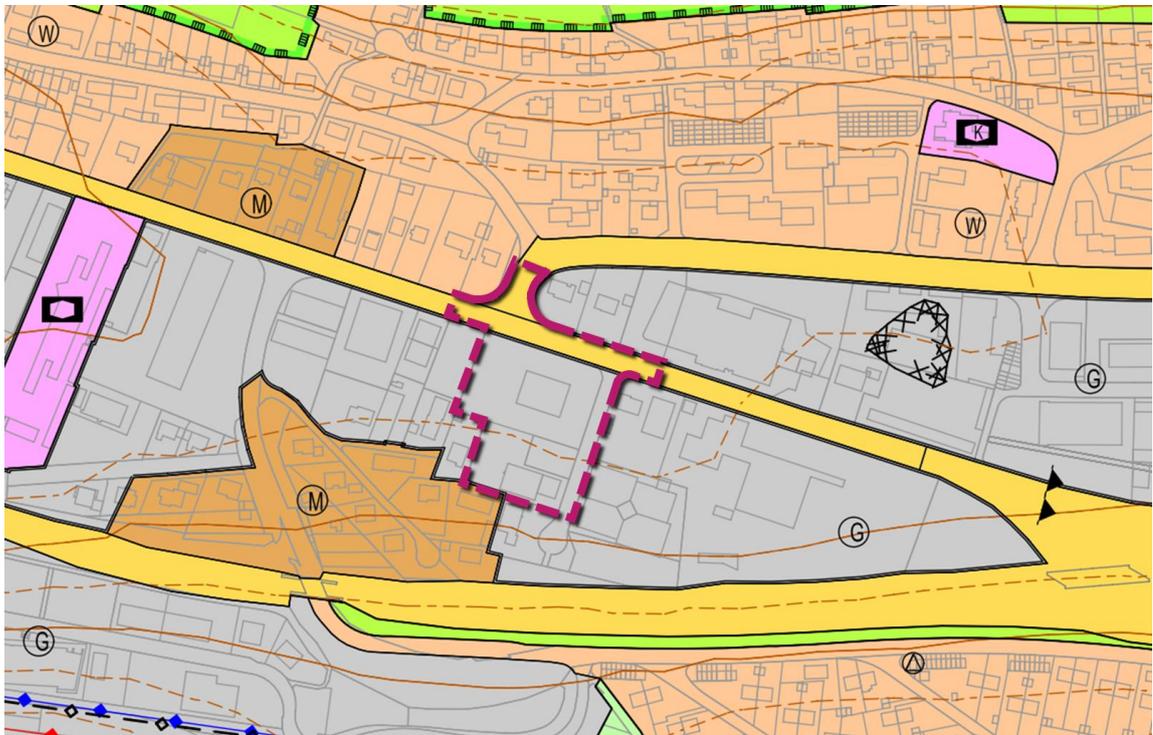


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen „6. Fortschreibung Flächennutzungsplan“, rechtswirksam seit dem 07.12.2018, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Modernisierung des bestehenden Marktes geht wie bereits erwähnt mit einer Standortverlagerung unweit zum bestehenden Standort einher. Daher ist von keiner Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets auszugehen.

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Stockacher Straße Teil I – 5. Änderung und Erweiterung“ für den maßgeblichen Geltungsbereich geändert werden:

- „Stockacher Straße Teil I“ (rechtsverbindlich seit 14.06.1980)
- „Stockacher Straße Teil I – 2. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 24.07.2010)

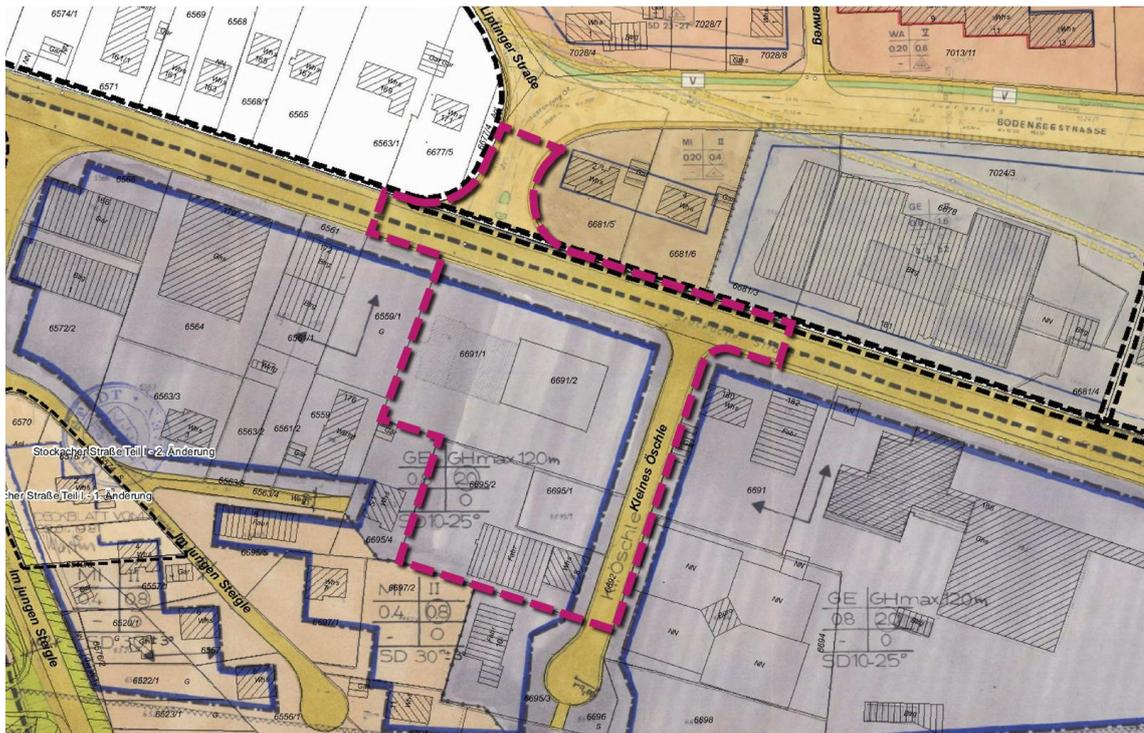


Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockacher Straße Teil I“, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Lage im Raum

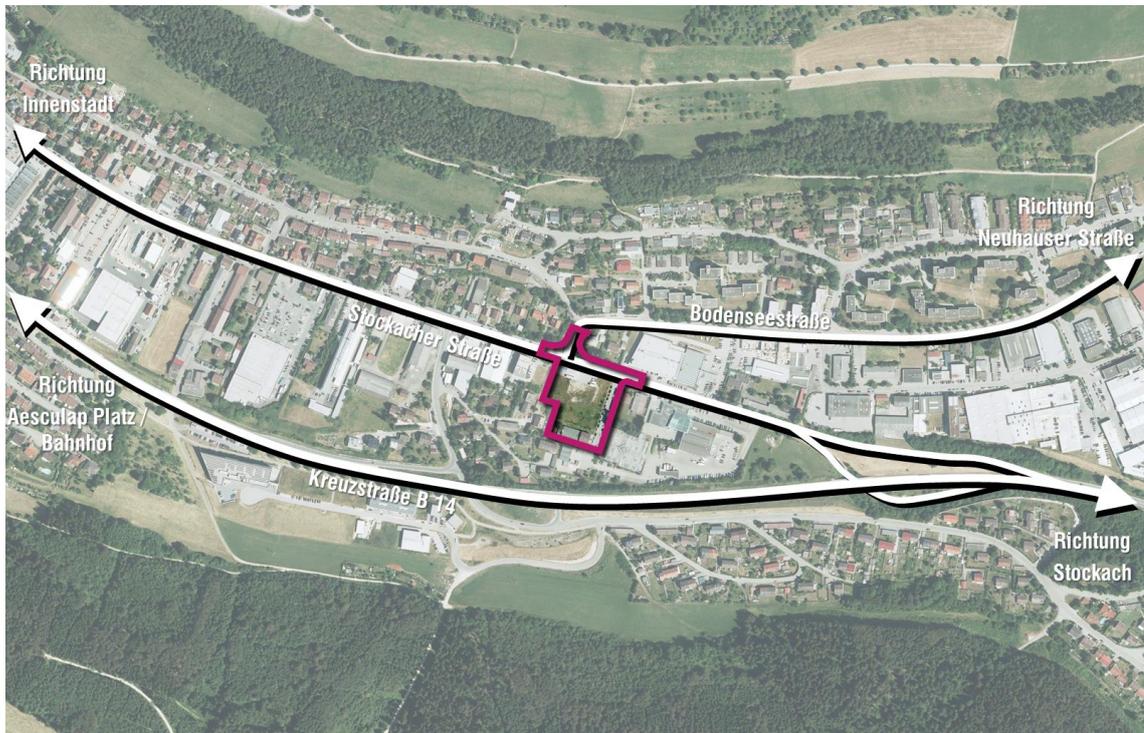


Abbildung 4: Lage im Raum, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Stockacher Straße“ und liegt direkt am Kreuzungsbereich „Bodenseestraße“ / „Stockacher Straße“. Der Bahnhof Tuttlingen ist vom Plangebiet rund 2,5 km entfernt und die Innenstadt ca. 1,8 km. Die Auffahrt zur B 14 befindet sich unweit des Plangebiets in östlicher Richtung.

4.2 Topographie

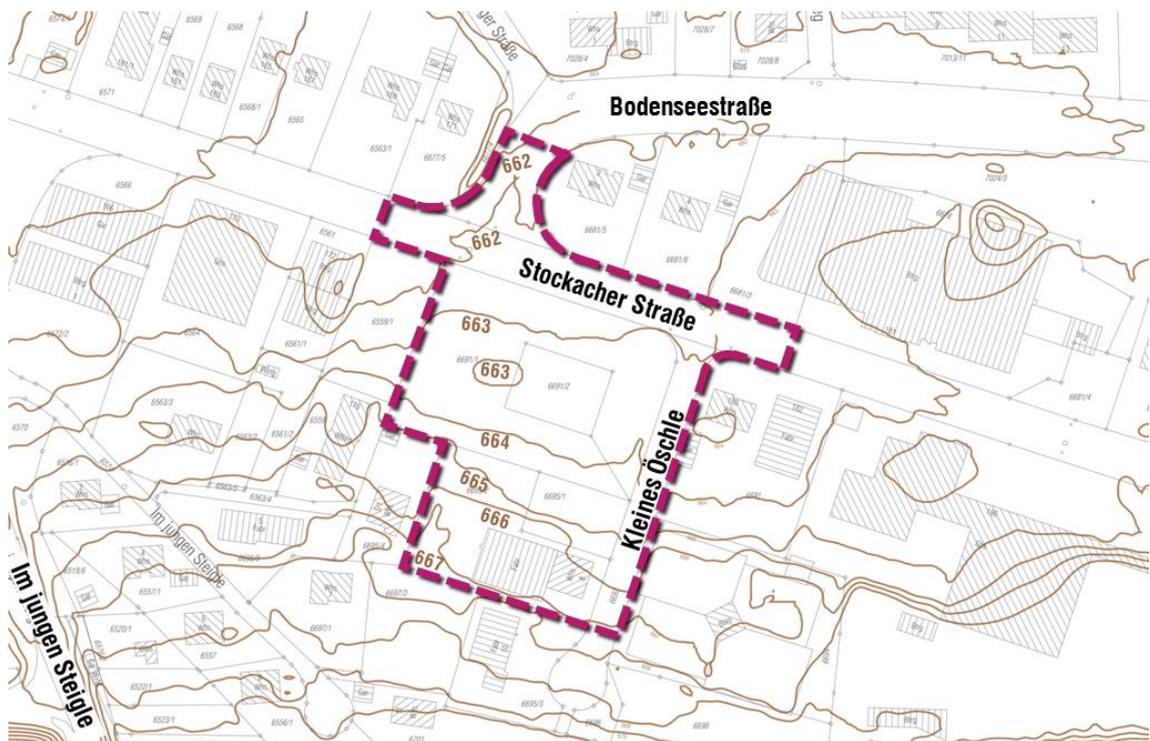


Abbildung 5: Topografie, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

Das Plangebiet steigt von der „Stockacher Straße“ von einer Höhe von ca. 662 m ü. NN nach Süden auf eine Höhe von 667 m ü. NN hin an. Auf einer Länge von rund 100 m bedeutet diese eine Steigung um rund 5 %. Aufgrund der Standortanforderungen eines Lebensmittelmarktes werden im Süden des Plangebiets Abgrabungen sowie eine Stützmauer zur Ausnutzung des Geländes erforderlich.

4.3 Bestehende Nutzung

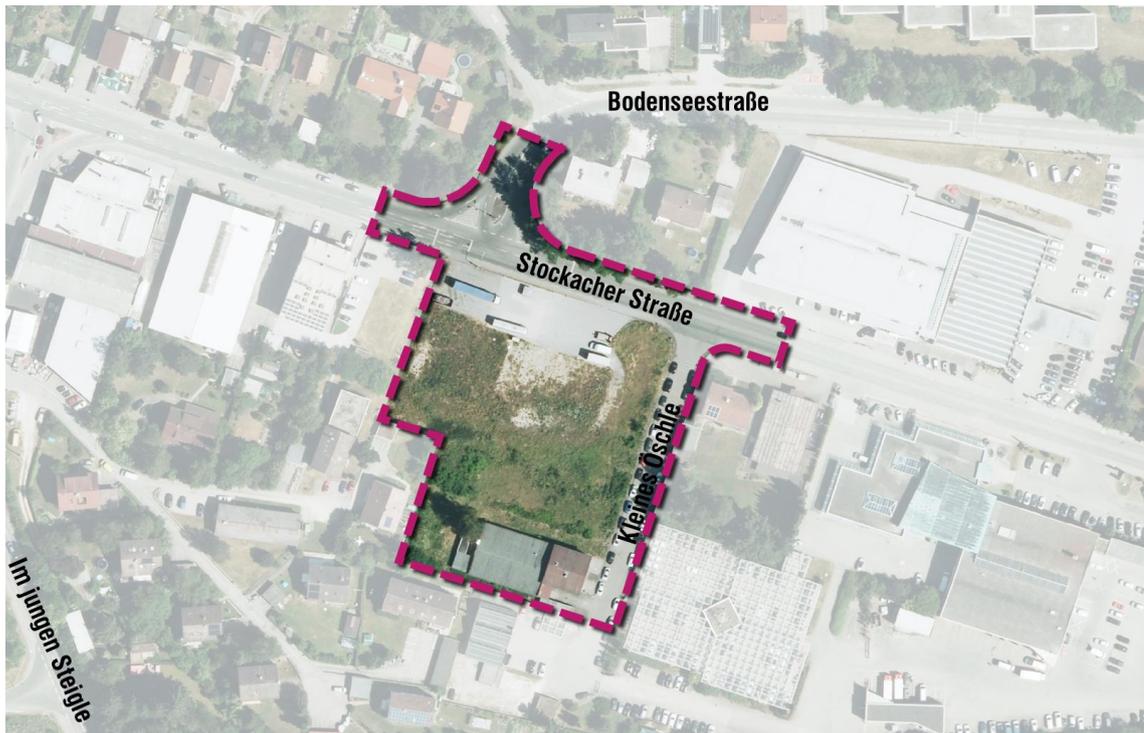


Abbildung 6: Luftbild, Abgrenzung Plangebiet in magenta

Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Norden wird das Plangebiet durch die „Stockacher Straße“ und im Osten durch die Stichstraße „Kleines Öschle“ begrenzt. Darauf folgend befinden sich zwei Autohäuser sowie eine kleinteiligere Bebauung mit Wohn- und Betriebsgebäuden. Südlich des Plangebiets schließt ebenfalls eine kleinteiligere Bebauung aus Wohn- und Fabrikgebäuden an. Im Westen grenzen an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen mit Betriebs- und Geschäftsgebäuden. Darauf folgend befindet sich im Kreuzungsbereich „Stockacher Straße“ / „Im jungen Steigle“ die neue Feuerwache Tuttlingen und die Polizeidirektion.

Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets



Abbildung 7: Blick in Richtung Süden



Abbildung 8: „Kleines Öschle“, Blick nach Norden

Der südliche Bereich des Plangebiets ist mit einem Wohngebäude und zugehöriger Fabrikhalle bebaut, die von einem Betrieb aus der Medizintechnik genutzt werden. Diese sollen rückgebaut werden. Im nördlichen Plangebiet wurde die bestehende Bebauung (Autohaus mit Tankstelle) bereits vor einigen Jahren ab-

gerissen. Die Flächen liegen brach, bzw. werden teilweise als Stellplatzflächen und Wiesenflächen genutzt.

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha und wird begrenzt

im Norden: durch die „Stockacher Straße“

im Osten: durch die Straße „Kleines Öschle“

im Süden: durch eine Mischbebauung

im Westen: durch überwiegend gewerbliche Nutzungen.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 6695/1, 6695/2, 6691/1 und 6691/2.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke 6692, 6750/1 und 11950.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Wie eingangs beschrieben, ist der Neubau des Lidl-Marktes ein Baustein der Modernisierung der gewerblichen Flächen entlang der „Stockacher Straße“. Der Markt ist am bestehenden Standort in der Stockacher Straße 118 bereits seit vielen Jahren etabliert und stellt einen wesentlichen Faktor zur Sicherung der Nahversorgung der Stadt Tuttlingen und der Bevölkerung im südlichen und östlichen Teil des Mittelbereichs von Tuttlingen dar.

Der bestehende Markt ist in die Jahre gekommen und nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine Erweiterung und Optimierung (Pfandraum, Backnische, Sozialräume für Mitarbeiter, Parkplatzsituation) nicht möglich. Zusätzliche Flächen stehen nicht zur Verfügung, daher sind die Sicherung der Marktfähigkeit und eine qualitative Aufwertung am bestehenden Standort nicht möglich. Die Verlagerung an den Standort im Plangebiet ist unumgänglich, dieser liegt rund 700 m östlich vom bisherigen Standort entfernt.

Im Bebauungsplanverfahren „Stockacher Straße Teil II - Erweiterung“ werden zur Berücksichtigung der raumordnerischen Belange Einzelhandelsnutzungen am Altstandort ausgeschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.09.2018 gefasst. Zusätzlich werden vertragliche Regelungen geschlossen.

5.2 Bauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzept

Die Lage des Grundstücks direkt an der „Stockacher Straße“ mit einer zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Kleines Öschle“ bieten eine optimale Ausnutzung des Areals. Der Markt ist mit einer Verkaufsfläche von rund 1.290 m² geplant und im südöstlichen Bereich des Grundstücks angeordnet. Somit können die Parkierungsflächen dem Markt vorgelagert werden und

sind für die Kunden gut erreichbar. Die Filialkonzeption ist in einer modernen und zeitgemäßen Architektursprache gestaltet und orientiert und öffnet sich mit einem leicht geneigten Dach und einer großen Glasfront zur Umgebung. Der Markt ist als kompakter Baukörper mit integriertem Pfandraum und Backnische konzipiert. Die moderne Filiale ist zum einen kundenfreundlich, da die breiteren Gänge und niedrigeren Regale ein angenehmes und attraktives Einkaufen ermöglichen. Zum anderen bietet die neue Filiale Vorteile für die Mitarbeiter da großzügige Sozialräume vorgesehen sind und die Raumaufteilung lafoptimiert ausgerichtet ist.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine optimale Anordnung der Stellplätze um den Eingangsbereich möglich. Neben den Behinderten- und Familienparkplätzen sind auch Ladesäulen für E-Autos geplant.

Die Filiale soll mit modernster Haustechnik ausgestattet werden, bei der die Abluft der Kühlgeräte über einen Wärmetauscher umgewandelt und mittels Betonkerntemperierung (ähnlich wie eine Fußbodenheizung) die Filiale im Sommer gekühlt und im Winter beheizt wird. Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Die Beleuchtung des Kaufraums und des Parkplatzes ist mit LED-Leuchten geplant.

Das Grundstück wird von einem Grünstreifen mit Einzelbäumen eingerahmt. Die Hauptzufahrt für den Kunden- und den Anlieferverkehr erfolgt über den neuen Kreisverkehr. Zusätzlich kann über die Straße „Kleines Öschle“ zu- und abgefahren werden. Die Anlieferung ist im östlichen Bereich geplant.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die örtliche Erschließung ist durch die „Stockacher Straße“ und die Straße „Kleines Öschle“ gegeben. Die „Stockacher Straße“ bindet in ca. 600 m Entfernung an die B 14 / Kreuzstraße an, wodurch auch die überörtliche Erschließung gesichert ist. Nach Norden ist die Anbindung an die „Neuhauser Straße“ über die „Bodenseestraße“ gegeben.

Im Zuge der Standortverlagerung des Lidl-Markts soll auch die verkehrliche Situation im Bereich des Plangebiets neu geordnet werden. Der Kreuzungsbereich „Stockacher Straße“ / „Bodenseestraße“ soll zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Ein neuer vierter Ast dient der Erschließung des Plangebiets für den Kundenverkehr. Der Anlieferverkehr wird über die Straße „Kleines Öschle“ abgewickelt.

Dem Bebauungsplan liegt die Vorplanung des Kreisverkehrsplatzes „Stockacher-/Bodenseestraße Tuttlingen“ zu Grunde. Diese sieht einen Außendurchmesser von 28 m vor. Damit ist die Befahrbarkeit mit den Bemessungsfahrzeugen (Sattelzüge und Lastzüge) gegeben. Durch den etwas nach Nordosten versetzten Mittelpunkt ist kein Grunderwerb im Bereich der angrenzenden Grundstücke notwendig. An allen Kreisverkehrsästen sind Fahrbahnteiler mit Überquerungsmöglichkeiten vorgesehen. Der Gehweg ist an der schmalsten Stelle 2,10 m breit (südwestlicher Bereich). Damit kann der Begegnungsfall problemlos erfolgen.

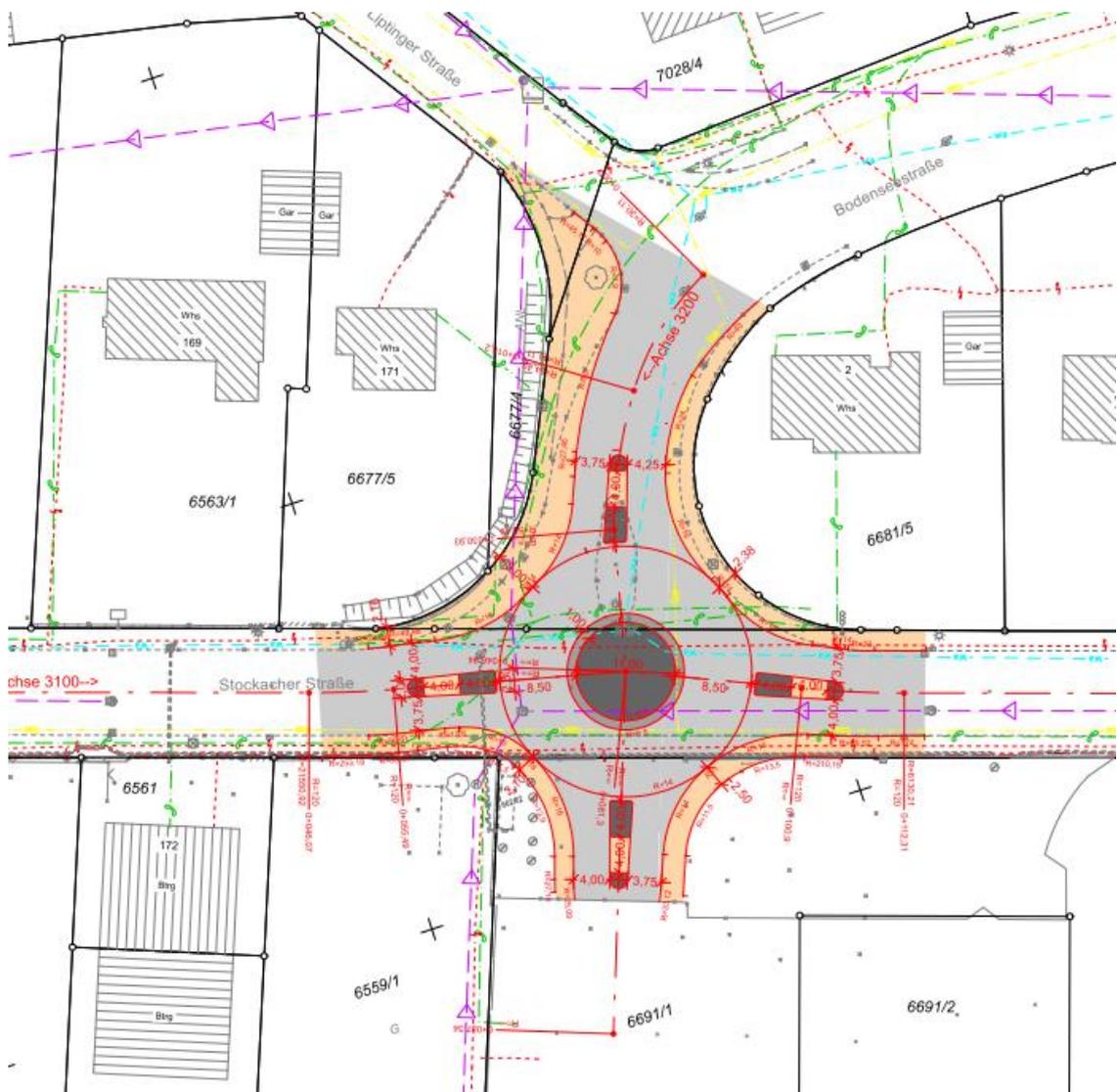


Abbildung 9: Auszug Vorplanung „Kreisverkehrsplatz Stockacher-/Bodenseestraße Tuttlingen, Lageplan Variante 3, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Langenbach GmbH, Sigmaringen, August 2019

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung (siehe Anlage zum Bebauungsplan und Ziffer 7.5) ergibt für den Knoten „Bodenseestraße“ / „Stockacher Straße“ in allen Zufahrten die Qualitätsstufe A, so dass keine Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zu erwarten sind. Der Knoten „Im Jungen Steigle“ / „Stockacher Straße“ erwies sich ebenfalls als ausreichend leistungsfähig.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltstelle „Polizeidirektion“ in der „Stockacher Straße“, welche durch die Linien 1, 2 und 7375 angefahren wird, gegeben. Diese ist rund 300 m entfernt. Eine mögliche Umgestaltung der Haltestellen im Sinne der Barrierefreiheit bzw. eine zusätzliche Haltestelle kann im Zuge des Erneuerungskonzepts für die Stockacher Straße geprüft werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt über das bestehende Netz. Entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das unbelastete Niederschlagswasser der Parkierungsflächen werden getrennt erfasst und über Versickerungsmulden bzw. Rigolen auf dem Grundstück versickert. Ein Notüberlauf ist für Starkregenereignisse vorgesehen.

Das häusliche Schmutzwasser wird gemeinsam mit stark belastetem Niederschlagswasser von Umschlagflächen erfasst und in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Ein Mischwasserkanal befindet sich innerhalb der „Stockacher Straße“. Die Straße „Kleines Öschle“ verfügt auch über einen Kanal, der innerhalb der „Stockacher Straße“ in eine Sammelleitung mündet.

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Stadt Tuttlingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie raumordnerische Verträglichkeit, Umwelt, Artenschutz, Baugrund, Verkehr und Schall zu beantworten / zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Raumordnerische Verträglichkeit

7.1.1 Auswirkungsanalyse

Da der geplante Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen ist, sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Tuttlingen, Auftraggeber: Stadt Tuttlingen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 19.09.2017“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen. Die Untersuchung kommt hinsichtlich der raumordnerischen Bewertungskriterien zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Auszug S. 34):

Raumordnerische Kernregelung	Tuttlingen ist als regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen, entsprechend sind großflächige Einzelhandelsvorhaben erlaubt. Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.
Integrationsgebot	Der Projektstandort befindet sich an der Stockacher Straße. Das Umfeld ist sowohl durch Gewerbe als auch Wohngebiete geprägt. Das Grundstück, das aktuell als Brache teilweise als Parkplatz genutzt wird, liegt außerhalb des Versorgungsgebietes, jedoch städtebaulich integriert mit unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung. Die fußläufige Erreichbarkeit und die ÖPNV-

	Anbindung sind sichergestellt. Dem Integrationsgebot wird Rechnung getragen.
Kongruenzgebot	Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 70 % deutlich übertroffen. Zudem beschränkt sich das Einzugsgebiet auf den Nahbereich der Stadt Tuttlingen. Dem Kongruenzgebot wird vollumfänglich entsprochen.
Beeinträchtigungs- verbot	Durch die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes werden in Tuttlingen keine für die Nahversorgung der Bevölkerung schädlichen Umverteilungen ausgelöst. Der zentrale Versorgungsbereich bleibt strukturell und städtebaulich unberührt. In den Gemeinden Emmingen-Liptingen und Neuhausen ob Eck sowie weiteren Nachbargemeinden können negative Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird damit erfüllt.

[Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Tuttlingen, Auftraggeber: Stadt Tuttlingen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 19.09.2017]

7.1.2 Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse

In einer Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse wird ergänzend dargelegt, warum aus fachgutachterlicher Sicht die Standortverlagerung positiv zu bewerten ist. Auf die „Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes in Tuttlingen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 04.07.2019“ wird verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und lautet wie folgt:

„Lage des Standorts außerhalb des Vorranggebietes

Das Regierungspräsidium Freiburg i. Brsg. führt an, dass der beabsichtigte Verlagerungsstandort des Lidl-Marktes außerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes liegt. Dieses konzentriert sich weitgehend auf den dicht bebauten Innenstadtkern von Tuttlingen, in dem sich großflächige Lebensmittelmärkte nur schwer realisieren lassen. Nach jahrelangen Bemühungen ist es der Stadt dennoch gelungen die beiden, bisher dezentral im Süden der Stadt gelegenen, Anbieter Rewe und Aldi an den Standort Aesculap-Kreisel / Weimarstraße in das Vorranggebiet zu verlagern. Damit konnte die Versorgungsfunktion des Innenstadtbereichs wesentlich gestärkt werden. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort an der Stockacher Straße und der umliegenden Wohngebiete im Osten der Kernstadt spielt der Standort am westlichsten Rand des Vorranggebiets für die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Lidl-Marktes eine untergeordnete Rolle.

Zudem wurden mit der Verlagerung der beiden großflächigen Anbieter die letzten verfügbaren Flächenpotenziale innerhalb des Vorranggebiets genutzt. Weitere Ansiedlungen oder Verlagerungen sind nun dort nicht mehr möglich.

Gesamtstädtische Ziele

Aus diesem Grund hat die Stadt Tuttlingen das Ziel formuliert, die dezentrale bzw. auf Stadtteilebene organisierte Nahversorgung zu stärken. Dies schließt explizit die Bestandssicherung vorhandener Standorte durch eine Verlagerung und / oder eine Verkaufsflächenerweiterung ein. Dieses gesamtstädtische Ziel umfasst ausdrücklich auch Anbieter außerhalb der Innenstadt, sofern durch eine Verlagerung oder Verkaufsflächenerweiterung der zentrale Versorgungsbereich oder andere gewachsene Nahversorgungslagen nicht negativ betroffen sind (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Tuttlingen, 2016). Wie die vorgelegte Auswirkungsanalyse über die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes an der Stockacher Straße aufzeigt, sind solche negativen städtebaulichen Wirkungen auszuschließen.

Versorgungsfunktion des Marktes

Ein weiterer Punkt, der für eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes spricht, ist der Umstand, dass dieser gemeinsam mit dem im Standortumfeld gelegenen Kaufland sowie dem weiter entfernten Edeka-Markt an der Neuhauser Straße eine kleinräumige Versorgungsfunktion für die östliche Kernstadt von Tuttlingen hat. Aufgrund des Vorhandenseins eines weiteren Lidl-Marktes im nördlichen Stadtgebiet sowie weiteren Discountmärkten in Tuttlingen ist nicht davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet über den in der Auswirkungsanalyse festgelegten Bereich hinaus erstreckt.

Mit Blick auf die Gesamtstadt ist der zum Einzugsgebiet des Lidl-Marktes zählende Bereich (einschließlich der beiden dem Nahbereich zugehörigen Gemeinden Emmingen-Liptingen und Neuhausen ob Eck) unterversorgt. Die Kennziffer¹ der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner verdeutlicht diesen Umstand. Innerhalb des Einzugsgebietes des Lidl-Marktes wird ein Wert von nur rd. 360 m² VK / 1.000 EW erreicht. Zum Vergleich: die Gesamtstadt Tuttlingen erreicht einen Wert von rd. 620 m² VK / 1.000 EW im Lebensmittelbereich. Eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 225 m², die im Zuge der Verlagerung vorgesehen ist, würde folglich zu einer Stärkung der Versorgungsstrukturen in der östlichen Kernstadt beitragen und somit eine räumlich ausgewogene Versorgungsstruktur sichern. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der geplanten Wohnentwicklung in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort an der Kreuzung Bodenseestraße / Stockacher Straße von besonderer Bedeutung.²

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Verlagerung und den damit einhergehenden Neubau der Lidl-Filiale in der Nähe des bestehenden Marktes die derzeitige Situation deutlich verbessert wird. Derzeit ist der Markt bedingt leistungsfähig und für Kunden begrenzt attraktiv. Durch die Verlagerung entlang der Stockacher Straße verbessert sich nicht nur die städtebauliche Situation am Standort (Revitalisierung einer langjährigen Gewerbebrache und Optimierung der Verkehrssituation durch den Neubau eines Kreisverkehrs), der Markt ist auch hinsichtlich seiner Exposition und Sichtbarkeit sowie bezogen auf sein Einzugsgebiet in seiner Erreichbarkeit besser aufgestellt. Damit wird nicht nur der Standort im östlichen Stadtgebiet langfristig gesichert, sondern auch durch die verstärkte Kundenbindung aus dem Nahbereich eine Reduktion von Einkaufsverkehren an andere Standorte vermieden. Durch den Umstand, dass der Lidl-Markt im Norden der Stadt Tuttlingen in der Vergangenheit sehr leistungs-

fähig und attraktiv aufgestellt wurde, ist davon auszugehen, dass dieser von Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet präferiert wird.

Raumbedeutsamkeit

Ein Steuerungsbedarf im Zusammenhang mit der Verlagerung bzw. Erweiterung von Lebensmittelmärkten oder grundsätzlich großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch die Raumordnung und Landesplanung ergibt sich aus einer möglichen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens. Da sich das Einzugsgebiet des Marktes auf die Stadt Tuttlingen selbst und dort lediglich auf einen Teilbereich der Stadt (rd. 70 % der Einwohner im Einzugsgebiet stammen aus Tuttlingen) konzentriert, ist – sofern durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Tuttlingen oder dem Umland auftreten – eine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens nicht vorhanden.

Vereinbarkeit mit der europäischen Rechtsprechung

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die durch das Regierungspräsidium getroffene Aussage, dass eine Standortverlagerung und -erweiterung nicht für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, grundlegend der EU-Richtlinie über die Niederlassungsfreiheit und den freien Dienstleistungsverkehr (Richtlinie 2006 / 123 / EG) widerspricht. Nach dieser darf die Ausübung einer Tätigkeit bzw. deren Genehmigung dieser nicht von einem Nachweis ihres Bedarfs oder eine Marktnachfrage abhängig sein. Eine Nichtzulassung der Standortverlagerung, die u. a. auf Basis einer Erforderlichkeitsprüfung begründet wird, verstößt damit gegen europäisches Recht.“

[Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes in Tuttlingen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 04.07.2019]

7.1.3 Stellungnahme zur geplanten Verlagerung

Ergänzend zum bzw. aufbauend auf der Auswirkungsanalyse und der Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse wurden folgende Themen gutachterlich vertiefend dargelegt:

- Lage des Standortes „Stockacher Straße“ innerhalb Tuttlingens und Bedeutung für die Grundversorgung der östlichen Kernstadt.
- Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Tuttlingen und speziell im Einzugsgebiet des Lidl-Marktes (südliche bzw. östliche Kernstadt sowie Gemeinden Emmingen-Liptingen und Neuhausen ob Eck)
- Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung auf die Grundversorgung im Einzugsgebiet

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stockacher Straße in Tuttlingen, GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 18.11.2019“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar (Auszug S. 14):

„3. Bewertung der Angebotssituation und Auswirkungen einer Standortverlagerung

Die Untersuchung der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in der Kernstadt von Tuttlingen und den beiden Gemeinden des Einzugsgebiets Emmingen-Liptingen und Neuhausen ob Eck macht deutlich, dass die Stadt Tuttlingen als Ganzes gut ausgestattet ist und teilweise über attraktive und leistungsfähige Anbieter verfügt. Diese konzentrieren sich aber weitgehend auf die Innenstadt und nördliche Kernstadt. Im Osten von Tuttlingen beschränkt sich das Angebot derzeit neben dem geplanten Neubau von Lidl an der Stockacher Straße auf die beiden bedingt leistungsfähigen Anbieter Edeka und Kaufland. Insbesondere aus den beiden Gemeinden des Einzugsgebiets fließt ein hoher Anteil der Kaufkraft ab, das heißt die Bewohner kaufen bereits heute an anderen Standorten in Tuttlingen ein.

Quantitativ drückt sich eine Erweiterung von rd. 260 m² Verkaufsfläche dies wie folgt aus:

Tabelle 3: Auswirkungen auf die Versorgungssituation

	aktuell	nach Realisierung	Entwicklung
Verkaufsflächenausstattung in m² / 1.000 EW	520	541	
Zentralität	75	79	

GMA-Berechnung 2019

Wie Tabelle 3 verdeutlicht, fließt auch nach einer Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet bzw. der östlichen Kernstadt ab und die Verkaufsflächenausstattung bleibt nach wie vor hinter den anderen Tuttlinger Einzelhandelslagen zurück. Durch eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes an der Stockacher Straße würden die Grundversorgungsstrukturen aber sowohl im direkten Standortumfeld bzw. der östlichen Kernstadt von Tuttlingen gestärkt, als auch die Erreichbarkeit aus Emmingen-Liptingen und Neuhausen ob Eck verbessert.“

[Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stockacher Straße in Tuttlingen, GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbh, Ludwigsburg, 18.11.2019]

7.2 Umwelttechnische Erkundung des Baugrundes

Im Altlastenkataster des Landkreises Tuttlingen sind die Flurstücke Nr. 6691/1 u. 6691/2 (AS Stockacher Straße 178, ehemaliges Autohaus und Tankstelle) und das Flurstück Nr. 6695/2 (AS Kleines Öschle 8, derzeit durch Betrieb der Medizintechnik genutzt) als Altstandorte verzeichnet.

Der AS Stockacher Straße 178 wurde in mehreren Stufen umwelttechnisch untersucht (2004 durch die SET GmbH; 2008 orientierende Untersuchung durch HPC, Konstanz; 2010 Untersuchung der Verfüllung von Tankgruben durch HPC, Konstanz).

Darauf aufbauend fand im Jahr 2016 eine umwelttechnische Erkundung des Gesamtareals statt. Die Untersuchung „Umwelttechnische Erkundung des Bau-

grundes (Untersuchung der Flurstücke 6691/1, 6691/2, 6695/1 und 6695/2), Auftrag-Nr.16-0480, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Revision A (2019), 13.03.2019, Karlsruhe“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug S. 18-20):

„11. Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die umwelttechnische Untersuchung der Flurstücke 6691/1, 6691/2, 6695/1 und 6695/2 an der Stockacher Straße in Tuttlingen. Die Lidl Vertriebs-GmbH, Hüfingen, erwägt den Kauf dieser Flurstücke, um dort einen Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Park- und Verkehrsflächen zu erstellen. Außerdem muss zur Herstellung der Verkehrsanbindung eine Kreisverkehrsanlage gebaut werden.

Der Standort unterteilt sich aktuell in zwei Nutzungsbereiche. Der nördliche Teil (Flurstücke 6691/1 und 6691/2) wurde früher durch ein Autohaus mit Tankstelle genutzt, liegt nun aber seit mindestens 10 Jahren brach. Der südliche Teil (Flurstück 6695/2) wird derzeit gewerblich durch einen Betrieb aus dem Bereich der Medizintechnik genutzt. Früher waren hier eine Maschinenschlosserei und ein Lager für Farben und Lacke ansässig. Das im Südosten des Standortes gelegene Flurstück 6691/2 war bisher nicht bebaut.

Aus Voruntersuchungen ist bekannt, dass im Bereich des ehemaligen Autohauses nutzungsbedingte Verunreinigungen mit Mineralölprodukten und Schlacke führenden Auffüllungen mit PAK-Belastungen vorhanden sind. Der südliche, ebenfalls altlastenverdächtige Bereich war bislang nicht untersucht worden.

Zur Erschließung und Beprobung der anstehenden Auffüllungen und Böden wurden durch unser Büro insgesamt 13 Kleinrammbohrungen bis maximal 6,0 m Tiefe durchgeführt. Außerdem wurden aus 3 Bohrungen Bodenluftproben entnommen.

Bei diesen Bohrungen wurden im Bereich des ehemaligen Autohauses Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 1,3 m festgestellt. Aus den Voruntersuchungen ist bekannt, dass im Bereich der schon ausgebauten Kraftstofftanks und der noch vorhandenen Abscheideranlage bis zu knapp 4 m mächtige Auffüllungen anstehen.

Im südlichen Teil des Geländes wurden nur maximal 0,9 m mächtige Auffüllungen erbohrt. Hier mussten wegen der noch vorhandenen Bebauung und Nutzung Einschränkungen bei der Erkundung in Kauf genommen werden: Innerhalb des Gebäudes konnten keine Aufschlüsse durchgeführt werden.

Zur genaueren umwelttechnischen Untersuchung des Baugrundes wurden 5 Bodenmischproben auf die Parameter nach VwV Boden, Tab. 6-1, sowie 4 weitere Bodenmischprobe und eine mit Schlacke durchsetzte Einzelprobe aus dem Bereich des ehemaligen Autohauses auf ausgewählte Schadstoffparameter untersucht. Die 3 Bodenluftproben wurden auf die leichtflüchtigen Stoffgruppen BTEX und LHKW analysiert.

Im südlichen Teil des Geländes wurden keine Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen festgestellt. Hierbei wurde auch der gewachsene Boden auf geogene Belastungen überprüft. Es ist allerdings zu beachten, dass der Baugrund unter der bestehenden Bebauung nicht erkundet werden konnte und hier deshalb ein erhöhtes Risiko für nicht erkannte Schadstoffbelastungen besteht.

Im nördlichen Teil des Geländes wurden im Rahmen der vorliegenden Erkundung bei einer der Kleinrammbohrungen noch Schlacke führende Auffüllungen aufgeschlossen. In der betreffenden Probe ergab sich ein PAK-Gehalt im Z1.2-Bereich nach VwV Boden. Nach den Voruntersuchungen können in Schlacke führenden Schichten aber auch wesentlich höhere Belastungen auftreten (deutlich > Z2 nach VwV Boden). Außerdem ist stellenweise im Bereich der ehemaligen Tankstelle auch heute noch mit nutzungsbedingten Belastungen mit Mineralölprodukten (Diesel, Heizöl, Benzin bzw. KW-Index und BTEX) zu rechnen.

Die im nördlichen Teil des Geländes durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ergaben deutlich erhöhte BTEX-Konzentrationen. Diese weisen ebenfalls auf gewisse Belastungen mit Mineralölprodukten hin, die aus dem Betrieb der Tankstelle resultieren.

Nach einer im Rahmen der Voruntersuchungen durchgeführten Sickerwasserprognose ist nicht mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die o. g. Belastungen zu rechnen. Allerdings soll das Gelände möglichst versiegelt oder die belasteten Auffüllungen sollen entfernt werden.

Um eine ordnungsgemäße und möglichst wirtschaftliche Entsorgung des Aushubmaterials aus dem nördlichen Teil des Geländes zu gewährleisten, sollten beim Ausheben die Chargen „Oberboden bzw. durchwurzelter Boden“, „Auffüllungen ohne bodenfremde Beimengungen“, „Auffüllungen mit bodenfremden Beimengungen, aber ohne Schlacken“, „Auffüllungen mit eingelagerten Schlacken“, „Material mit organoleptischen Auffälligkeiten“ und „gewachsener Boden ohne organoleptische Auffälligkeiten“ sorgfältig voneinander separiert werden.

Zumindest die schadstoffverdächtigen Chargen (Auffüllungen, eventuell vorhandenes organoleptisch auffälliges Material) sollten zur abfallrechtlichen Deklaration in Haufwerken von etwa 250 m³ vor Ort bereitgestellt, beprobt und chemisch-analytisch untersucht werden.

Für die Entsorgung von Aushubmaterial werden von den Annahmestellen häufig auch für aller Wahrscheinlichkeit nach unbelastete Chargen baubegleitende Beprobungen und Analysen gefordert. Dieser Punkt sollte im Rahmen der Vergabegespräche geklärt werden.

Durch die festgestellten Schadstoffbelastungen wird es auf jeden Fall zu Mehrkosten bei der Neubebauung kommen. Diese Mehrkosten setzen sich aus dem Aufwand für die Separierung und Bereitstellung des Aushubmaterials (ggf. auch für den zusätzlichen Aushub von Schlacke führenden Auffüllungen und den betreffenden Materialersatz), die baubegleitenden Beprobungen und chemisch-analytischen Untersuchungen sowie die Entsorgungsmehrkosten für die belasteten Chargen zusammen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die vorgenannten Aussagen auf einer orientierenden Untersuchung sowie der Auswertung von Voruntersuchungen basieren. Verunreinigungen, die durch die Bohrungen nicht erfasst wurden, können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ferner sind die im vorliegenden Gutachten durchgeführten Bewertungen als vorläufig zu betrachten, da die endgültige, rechtlich verbindliche Entscheidung der zuständigen Behörde obliegt.“

[Umwelttechnische Erkundung des Baugrundes (Untersuchung der Flurstücke 6691/1, 6691/2, 6695/1 und 6695/2), Auftrag-Nr. 16-0480, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Revision A (2019), 13.03.2019, Karlsruhe]

7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

In einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde das Plangebiet hinsichtlich seines Potentials als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten abgeschätzt. Die Untersuchung „Stadt Tuttlingen, Bebauungsplan „Neuer Lidl-Markt Stockacher Straße“, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Bearbeitung durch Baader Konzept GmbH, Mannheim / Gunzhausen, den 25. September 2017, Aktenzeichen: 17055-1“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar (Auszug S. 22, 25):

„Nach den vorliegenden Ergebnissen ist das Potenzial des Planungsraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für artenschutzrechtlich relevante Arten sehr gering.

Ein Vorkommen von Schlingnattern ist auszuschließen. Auch ein Vorkommen von Zauneidechsen, die im Rahmen der einmaligen Begehung nicht festgestellt wurden, ist aufgrund des Fehlens von wichtigen Lebensraumbestandteilen (Stein-, Holzhaufen, Bretter o. dgl.) und aufgrund der Isoliertheit des Grundstücks sehr unwahrscheinlich.

Ebenso ist das Potenzial des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel vergleichsweise gering. Angesichts der Lage im Siedlungsgebiet und des geringen Angebotes an geeigneten Niststandorten sind als Brutvögel allenfalls wenige, weit verbreitete Siedlungsarten zu erwarten, die geringere Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und wenig störungsempfindlich sind, wie z. B. Amsel, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Zilpzalp oder Mönchsgrasmücke.

Bis auf ein sehr geringes Potenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten im Bereich des Gebäudes sind auch bedeutsame Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen im Planungsraum nicht zu erwarten.

Aufgrund der recht struktur-, arten- und blütenreichen Ruderalvegetation und der dementsprechend merklich gut ausgeprägten Insektenfauna, ist jedoch davon auszugehen, dass der Planungsraum als Nahrungsgebiet sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse eine Bedeutung hat.“

Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung von Auswirkungen und weitere Empfehlungen

Um mögliche Tötungsverbote gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG im Zusammenhang mit der Baufeldräumung sicher auszuschließen, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Baufeldfreimachung bzw. Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit im Winterzeitraum (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Ist auch ein Abriss des bestehenden Gebäudes notwendig, ist aufgrund der nicht zweifelsfrei auszuschließenden Funktion als Tagesquartier für Fledermäuse und Brutplatz für gebäudebrütende Vogelarten auch:

- der Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen November bis Februar durchzuführen.

Falls ein Abriss des Gebäudes zu einer anderen Jahreszeit erfolgen muss, müssen zur Feststellung des tatsächlichen Besatzes und zur Vermeidung von möglichen Verlusten von Gelegen oder Nestlingen oder von Fledermäusen im oder am Gebäude, die mit dem derzeitigen Befund nicht zweifelsfrei ausge-

geschlossen werden können, vor den Abbrucharbeiten von erfahrenen Biologen weitere Kontrollgänge (inkl. einer Begehung in den Abendstunden) durchgeführt werden.

[Stadt Tuttlingen, Bebauungsplan „Neuer Lidl-Markt Stockacher Straße“, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Bearbeitung durch Baader Konzept GmbH, Mannheim / Gunzhausen, den 25. September 2017, Aktenzeichen: 17055-1]

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen werden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen übernommen.

7.4 Lärmschutzgutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schallimmissionen ausgehend vom Plangebiet bei der Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes zu ermitteln.

Das „Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Teil Änderung und Erweiterung“ der Stadt Tuttlingen zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes, Stockacher Straße 178, Technischer Bericht Nr. TB_2774256, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Stuttgart, 08.08.2017, Filderstadt“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Ergänzend wurde eine Zusatzberechnung zur Geräuschkinderung im Nachtzeitraum erstellt (ST_3041858 Zusatzberechnungen zum Lidl-Lebensmittelmarkt 6221 in 78532 Tuttlingen in der Stockacher Straße 178 mit Anlieferungshalle zur Geräuschkinderung im Nachtzeitraum, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Stuttgart, 05.03.2019, Filderstadt). Die Zusatzberechnung ist ebenfalls Anlage zum Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Betrachtungen stellen sich wie folgt dar:

(Auszug Lärmschutzgutachten S. 16-18)

„Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde beauftragt ein Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Teil Änderung und Erweiterung“ der Stadt Tuttlingen zu erstellen (siehe Abgrenzungsplan, Anlage 1). Im Rahmen dieser Untersuchung sind die schallschutztechnischen Belange bei der gewerblichen Lärmbelastung ausgehend vom Plangebiet bei der Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes auf der Basis der aktuellen Planungen zu betrachten. Die schalltechnischen Berechnungen erfolgen gemäß dem konkreten Bebauungsvorschlag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, erstellt durch die ARTEK Baumanagement GmbH, aktualisierter Planungsstand vom Mai/Juni 2017.

Die Geräuschemissionsprognose zu den gewerblichen Geräuschemissionen im direkten Umfeld des neu geplanten Lidl-Lebensmittelmarktes in der Stockacher Straße 178 in 78532 Tuttlingen erfolgen auf der Basis der Planunterlagen des Bauvorhabens (siehe Anlagen 2 und 3). Bei der Untersuchung sind die Betriebsgeräusche nach der Realisierung des Neubaus mit Parkplatz- u. Lieferverkehr sowie Verladebetrieb inklusive Nachtanlieferungen zu ermitteln und zu bewerten.

Es sind die zu erwartenden relevanten Geräuschemissionen, die durch den Betrieb des geplanten Lidl-Lebensmittelmarktes mit Anlieferungen im Tages- und Nachtzeitraum hervorgerufen werden, in der direkten Nachbarschaft des

vorgesehenen Standortes an mehreren Immissionsorten bzw. flächendeckend für den Bereich des vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Abgrenzungsplans (erstellt von Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, siehe Anlage 1) zu ermitteln. Die Immissionen sind rechnerisch zu bestimmen. Die Berechnungen sind auf der Basis der Pläne der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG sowie der Betriebsbeschreibung und den Angaben zu Ladenöffnungszeiten, Verkaufsfläche und zum Lkw-Verkehr sowie Verladebetrieb durchzuführen.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen erfolgt nach der TA Lärm 1998.

Die Geräuschemissionen des hier zu betrachtenden Pkw- u. Lkw-Verkehrs und der Verladevorgänge sowie der Betrieb der Wärmepumpen und Rückkühler werden rechnerisch nach der TA Lärm bestimmt. Die Zusatzbelastung wird mittels eines Computermodells durch das Ausbreitungsprogramm SAOS 2000.17 + Lima der Fa. Kramer Schalltechnik bestimmt. Bei den hier konservativ gewählten Ansätzen für die Emissionsdaten und Einwirkzeiten erwarten wir hier für die Ergebnisse der Immissionsberechnung einen Toleranzbereich von 0 bis +3 dB(A). Unsere Berechnung liefert also höhere Werte, als sie sich bei einer Nachmessung ergeben würden. Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Gebäude des Lidl-Marktes und der umliegenden Gebäude als Hindernisse sowie der Geländeverlauf berücksichtigt.

Bei den Beurteilungspegeln im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. am Immissionsort IO 1 um mindesten 5 dB(A) und ansonsten um 6 dB(A) oder mehr unterschritten.

Bei den Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten außer am Immissionsort IO 6 in 5,4 m Höhe eingehalten. Am Immissionsort IO 6 tritt rechnerisch eine geringe Überschreitung von 2 dB(A) in einer Höhe von 5,4 m auf, während in einer Höhe von 2,5 m der Richtwert eingehalten wird.

Bei den ermittelten Spitzenpegeln werden die zulässigen Spitzenpegel tags an allen relevanten, untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 22 dB(A) unterschritten.

Bei den ermittelten Spitzenpegeln werden die zulässigen Spitzenpegel nachts an allen relevanten, untersuchten Immissionsorten außer an den Immissionsorten IO 5 und IO 6 eingehalten bzw. unterschritten. An den Immissionsorten IO 5 und IO 6 treten im Nachtzeitraum rechnerische Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel um 1 bis 3 dB(A) auf.

Nach den flächendeckenden Immissionsberechnungen ist im weiteren Umfeld, insbesondere in dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet im Tageszeitraum (auch mit Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlags) mit keinen Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Im Nachtzeitraum erscheint ein schmaler Korridor gegenüber der Anlieferung und Verladung kritisch.

Geht man im Tageszeitraum von gewerblichen Vorbelastungen aus, die höchstens in der gleichen Größenordnung liegen, wie die berechneten Zusatzbelastungen, werden beim Betrieb des geplanten Lidl-Lebensmittelmarktes in der Stockacher Straße 178 in Tuttlingen, die Anforderungen der TA Lärm für alle Immissionsorte im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist nach den Berechnungen mit geringen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und der zulässigen Spitzenpegel an den Immissionsorten IO 5 und IO 6 zu rechnen.

Hierbei sind einerseits die Palettenverladungen beim Beurteilungspegel dominant und andererseits mögliche Geräuschspitzen des Bremssystems des Lkw relevant.

Für eine mögliche Genehmigung der Nachtanlieferung sollten zusätzliche Minderungsmaßnahmen wie Lärmschutzwände, absorbierende Wandverkleidungen im Anlieferungsbereich oder sogar eine Einhausung des Anlieferungsbereiches geprüft werden. Ergänzend könnte ggf. eine nächtliche Beschränkung auf den Einsatz von lärmarmen Nutzfahrzeugen diskutiert werden.“

[Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Teil Änderung und Erweiterung“ der Stadt Tuttlingen zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes, Stockacher Straße 178, Technischer Bericht Nr. TB_2774256, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Stuttgart, 08.08.2017, Filderstadt]

Um speziell der schalltechnisch problematischen Situation durch die nächtliche Verladung (Paletten) zu begegnen, wurde eine zusätzliche Anlieferungshalle eingeplant, die mit einem Tor versehen werden soll, damit im Innern (nachts, bei geschlossenem Tor) die Verladung stattfinden kann. Im Nachtzeitraum soll das Tor nur kurzzeitig für die Lkw-Ein- und Ausfahrt geöffnet werden. Die Zusatzberechnung dieser modifizierten Planung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei den Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Am Immissionsort IO 6 würde der Richtwert bei geöffnetem Tor nicht eingehalten. Das Tor muss also während der Verladung der Paletten unbedingt geschlossen werden und sollte nur kurzzeitig für die Ein- und Ausfahrt des Lkw geöffnet werden.

Bei den ermittelten Spitzenpegeln durch die Fahrbewegungen werden die zulässigen Spitzenpegel nachts an allen relevanten, untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Um diese Bedingungen einzuhalten müssen laute Bremsgeräusche oder hohe Motordrehzahlen nachts im Außenbereich vermieden werden. Die Lieferanten sind auf die kritische Lärmsituation hinzuweisen und müssen angehalten werden sich rücksichtvoll zu verhalten.

Bei der Einhausung des Anlieferungsbereiches (Anlieferungshalle mit Tor) wäre zumindest für Teilflächen zu empfehlen, eine absorbierende Wandverkleidung oder Deckenverkleidung z. B. in Form von Mineralwolle mit Lochblechverkleidung vorzusehen. In jedem Falle sollte optional der Platz für diese Minderungsmaßnahme (20 cm bis 30 cm) an den Wänden oder der Decke als nachträgliche Installationsmöglichkeit freigehalten werden.

Ergänzend könnte ggf. eine nächtliche Beschränkung auf den Einsatz von lärmarmen Nutzfahrzeugen diskutiert werden, falls sich herausstellen sollte, dass die Rücksichtnahme der Lieferanten bei den Fahrbewegungen nicht im erforderlichen Maße erfolgt.

Diese Minderungsmaßnahmen könnten ggf. als nachträgliche Anordnungen von Seiten der Behörde gefordert werden.“

[ST_3041858 Zusatzberechnungen zum Lidl-Lebensmittelmarkt 6221 in 78532 Tuttlingen in der Stockacher Straße 178 mit Anlieferungshalle zur Geräuschminderung im Nachtzeitraum, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Stuttgart, 05.03.2019, Filderstadt]

Die vorgeschlagene und untersuchte Einhausung der Anlieferungszonen wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5 Verkehrsgutachten

Innerhalb der Stockacher Straße beabsichtigt die Firma Lidl eine Umsiedlung des Lebensmittelmarktes und die Firma Kaufland beabsichtigt eine Parkplatzerhöhung ihres Bestandes. Im Zuge dessen soll die Leistungsfähigkeit an den beiden Knotenpunkten Bodenseestraße/ Stockacher Straße und Stockacher Straße / Im Jungen Steigle untersucht werden. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung „Stadt Tuttlingen, Leistungsfähigkeitsuntersuchung Im Jungen Steigle / Stockacher Straße / Bodenseestraße, 1. Fertigung, brenner-BERNARD ingenieure GmbH, Stuttgart, 21.05.2019“ stellen sich wie folgt dar (Auszug):

1 AUFGABENSTELLUNG

(...) Der Knoten Bodenseestraße / Stockacher Straße soll in diesem Zuge zu einem Kreisverkehr umgestaltet werden. Die Zufahrt zum Lidl Parkplatz wird dabei gleich als vierter Knotenpunktsarm an den Kreisverkehr angebunden. Die Untersuchung soll rechnerisch den Nachweis erbringen, dass diese Umgestaltung weiterhin zu einem leistungsfähigen Verkehrsablauf führen wird.

Der Knotenpunkt Stockacher Straße/ Im Jungen Steigle soll künftig signalisiert geregelt werden. Für die Berechnung legen wir ein idealisiertes Signalprogramm zu Grunde.

Die Ermittlung erfolgt mit Einzelberechnungen der Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) unter Ermittlung der Wartezeiten und Bewertung der erreichten Qualitätsstufen.

Die Auswirkungen der beiden Knotenpunkte untereinander erfolgt mit der Betrachtung von Rückstaulängen, ob Einflüsse auf den benachbarten Kreisverkehr bzw. den signalisierten Knoten auftreten. (...)

5 ERGEBNISSE

Für den Knoten Bodenseestraße / Stockacher Straße ergeben sich aus den Untersuchungen nach dem analytischen Rechenverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) in allen Zufahrten die Qualitätsstufe A, so dass keine Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zu erwarten sind.

Der Knoten Im Jungen Steigle/ Stockacher Straße erwies sich ebenfalls als ausreichend leistungsfähig. Es wurde in jeder Fahrtrichtung mindestens die Qualitätsstufe B erreicht. Dabei wurde das verwendete Signalprogramm auf einen kurzen Signalumlauf hin optimiert, um Wartezeiten und Rückstaulängen in allen Zufahrten niedrig halten zu können.

Die Ergebnistabellen findet man in den Anlage 3.3 und 3.4. vor.

Aus der Berechnung des signalisierten Knotenpunkts ergeben sich für die Bemessung des Rückstaubereichs maximal 53 Meter nachmittags auf der Stockacher Straße in Richtung Kreisverkehr mit einer Sicherheit von 95% des untersuchten Zeitraums.

Die Rückstaulängen aus der Zufahrt 1 des Kreisverkehrs beeinflusst den Knoten Im Jungen Steigle nicht (siehe Anlagen 3.3 und Anlage 3.4). Der Rückstau am Kreisverkehr baut sich auf wenige Fahrzeuge (maximal 3 Fahrzeuge – knapp 20 Meter Rückstau) auf.“

8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 S. 4, Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2)

Bei der Planung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.290 m². Damit liegt die geplante Geschossfläche innerhalb der Größenordnung, für die gem. Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Auf die „Stadt Tuttlingen, Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Änderung und Erweiterung“, Angaben des Vorhabenträgers zur Vorbereitung der „Allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht“ gemäß § 7 Abs. 4 UVP, Baader Konzept GmbH, Immendingen, 02.04.2019“ wird verwiesen. Die Vorprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar (Auszug S. 14/15)

„2.2 Zusammenfassung und Gesamteinschätzung

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines neuen Lidl-Lebensmittelmarkts in Tuttlingen an der Stockacher Straße vor. Der Planungsbereich liegt auf einer ehemals bebauten und anderweitig genutzten, jetzt aber seit längerer Zeit brachliegenden Ruderalflur und umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m². Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Tuttlingen unmittelbar an der Stockacher Straße und wird umgeben von weiteren Gewerbe- und Mischgebieten.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung und Vornutzungen des Planungsraums und der damit verbundenen starken Veränderungen sind keine bedeutsamen oder geschützten Biotope auf der Fläche vorhanden. Ebenso sind keine natürlichen Böden oder Gewässer betroffen.

Das Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für artenschutzrechtlich relevante Arten (siehe artenschutzrechtliche Bewertung, Baader Konzept GmbH, 2017) wie

- Vögel (aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und des geringen Angebots an Niststandorten),
- Reptilien (Fehlen von wichtigen Lebensraumbestandteilen wie Stein-, Holzhaufen o.dgl.)
- Fledermäuse (keine geeigneten Höhlenbäume vorhanden; geringes Potential für Tagesquartiere oder Wochenstuben am Gebäude der Firma Hu Friedy)
- Amphibien (keine Gewässer im Planungsraum vorhanden)

ist sehr gering.

Aufgrund der teilweise struktur-, arten- und blütenreichen Ruderalvegetation weist der Planungsraum eine gewisse Funktion als Lebensraum für eine merklich gut ausgeprägte Insektenfauna und als Nahrungsgebiet sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse auf.

Schutzgebiete, Schutzobjekte oder FFH-Gebiete werden weder direkt noch indirekt betroffen.

Unter Berücksichtigung der Vorsorge-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der geplanten Einhausung der Anlieferungszone, wird an allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld der Immissionsrichtwert der TA Lärm auch in der Nacht eingehalten. Gleiches gilt für die Spitzenpegel.

Entsprechend der oben im Detail dargestellten Sachverhalte ist das Vorhaben für die Umwelt und den Natur- und Landschaftshaushalt mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen verbunden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt oder wesentliche Umweltrisiken, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsscheidung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

Eine UVP-Pflicht gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 UVPG kann somit nicht abgeleitet werden.“

[Stadt Tuttlingen, Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Änderung und Erweiterung“, Angaben des Vorhabenträgers zur Vorbereitung der „Allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht“ gemäß § 7 Abs. 4 UVP, Baader Konzept GmbH, Immendingen, 02.04.2019]

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

SO – Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt

Das „Sonstige Sondergebiet – Lebensmittelmarkt“ dient der Standortverlagerung mit Neubau eines bestehenden Lebensmitteldiscounters in der Stockacher Straße. Bei dem Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Da das Areal nur durch diesen einen Markt bestimmt wird, wird für die geplante Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bisherigen Planungsrecht und sind abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes. Sie sind zudem auf das geplante Vorhaben abgestimmt.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Sondergebiet zu gewährleisten, werden für das SO-Gebiet die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht.

Die Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0.9 durch z.B. Stellplätze und Nebenanlagen soll dem Einzelhandelsbetrieb die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung des Baugrundstücks und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Vorhaben abgestimmt und lässt bei der späteren Realisierung etwas Spielraum. Berücksichtigt wurden die funktionalen Anforderungen des Lebensmittelmarktes sowie die städtebauliche Situation.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und dem bisherigen Planungsrecht. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise. Die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da großflächige Einzelhandelsbetriebe durch interne Abläufe bestimmte Gebäudekubaturen erfordern und durch die Festsetzung keine Beschränkung erfahren sollen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Anordnung des Baukörpers auf dem Baugrundstück definiert ist und zugleich etwas Spielraum für die Verwirklichung des Vorhabens besteht.

A5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

A5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Daher sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Durch die Festsetzung wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

Garagen (Carports) sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Die mögliche Errichtung einer Tiefgarage soll unterstützt werden, daher sind Tiefgaragen auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5.2 Nebenanlagen

Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Daher sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht. Zugleich werden die funktionalen und betrieblichen Anforderungen des Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Deshalb sind Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Überdachungen für Einkaufswagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen den Bestand und sichern den Umbau des Kreuzungsbereichs Stockacher Straße / Bodenseestraße zum Kreisverkehrsplatz.

A6.2 Zu-/Abfahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festlegung der Zu- und Abfahrtsverbote dient der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Stockacher Straße.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Vorfluter zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers sind nicht vorhanden. Derzeit wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert. Eine Verschmutzung des Niederschlagswassers kann aufgrund der geplanten Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen nicht möglich, daher wird ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen. Das bedeutet, innerhalb des Sondergebiets werden das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das unbelastete Niederschlagswasser der Parkierungsflächen getrennt erfasst und auf dem Grundstück über Versickerungsmulden / Rigolen versickert. Die Rigolen sollen mit einem Überlauf versehen werden, der bei Starkregenereignissen an den Mischwasserkanal ableitet. Das häusliche Schmutzwasser wird gemeinsam mit stark belastetem Niederschlagswasser von Umschlagflächen erfasst und in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Die maximal zulässige Einleitmenge wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Stadtentwässerung Tuttlingen festgelegt.

Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt abflussmindernd.

A7.2 Materialien mit Niederschlagswasserkontakt

Die genannten Dacheindeckungen und anderen Materialien mit Niederschlagswasserkontakt werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Oberflächenwassers auszuschließen.

A7.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze und Hofflächen auf denen unverschmutztes Niederschlagswasser anfällt, hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei. Sollten verunreinigten Auffüllungen angetroffen werden, werden diese abgetragen.

A7.4 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Nieder-

schlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls möglich. Aus der Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung ergeben sich Synergieeffekte. Begrünte Dächer bewirken eine reduzierte Umgebungstemperatur, was nach neueren Erkenntnissen von Herstellern aus der Solarindustrie zu einer Erhöhung des Wirkungsgrades der Solarzellen führt.

A7.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7.6 Artenschutz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung

Um mögliche Tötungsverbote gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG im Zusammenhang mit der Baufeldräumung sicher auszuschließen wurde eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung festgesetzt.

Abriss von Gebäuden

Aufgrund der nicht zweifelsfrei auszuschließenden Funktion als Tagesquartier für Fledermäuse und Brutplatz für gebäudebrütende Vogelarten ist der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse d.h. im Zeitraum zwischen November bis Februar durchzuführen.

Falls ein Abriss des Gebäudes zu einer anderen Jahreszeit erfolgen muss, müssen zur Feststellung des tatsächlichen Besatzes und zur Vermeidung von möglichen Verlusten von Gelegen oder Nestlingen oder von Fledermäusen im oder am Gebäude, die mit dem derzeitigen Befund nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden können, vor den Abbrucharbeiten von erfahrenen Biologen weitere Kontrollgänge (inkl. einer Begehung in den Abendstunden) durchgeführt werden.

- A8 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Lärmschutz: Geschlossene Einhausung

Bei einer Nachtanlieferung wird der Immissionsrichtwert im Bereich „Kleines Öschle“ überschritten. Zur Einhaltung der nächtlichen Immissionsrichtwerte ist daher eine Einhausung des Anlieferungsbereichs mit Tor erforderlich. Auf die Anlagen zum Bebauungsplan

- Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil I – 5. Teil Änderung und Erweiterung“ der Stadt Tuttlingen zur geplanten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes, Stockacher Straße 178, Technischer Bericht Nr. TB_2774256, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Stuttgart, 08.08.2017, Filderstadt
- ST_3041858 Zusatzberechnungen zum Lidl-Lebensmittelmarkt 6221 in 78532 Tuttlingen in der Stockacher Straße 178 mit Anlieferungshalle zur Geräuschminderung im Nachtzeitraum, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Stuttgart, 05.03.2019, Filderstadt

und die Ziffer „7.4 Lärmschutzgutachten“ wird verwiesen.

Die Untersuchungen beruhen auf einem konkreten Bebauungsvorschlag für den Lebensmittelmarkt. Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die genannte Anlage im beschriebenen Zustand. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

- A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein ökologischen Belangen. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz2) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

Pflanzzwang 3 (pz3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet günstig beeinflusst.

Pflanzzwang 4 (pz4) – Blüten- und insektenfreundliche Grünfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die blüten- und insektenfreundliche Wiese dient als Lebensraum für Insekten und als Nahrungsgebiet für Vögel- und Fledermäuse. Zudem wertet sie das Gebiet gestalterisch auf. Besonders geeignet ist die Anlage der Wiese am westlichen und östlichen Rand des Baugebiets.

Zum dauerhaften Erhalt des Bestandes und der Lebensraumfunktion darf die Wiese nur „gemäht“ und nicht „gemulcht“ werden.

A10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die städtebauliche Qualität und die nachbarlichen Belange. Zudem werden die funktionalen Ansprüche des geplanten Vorhabens berücksichtigt.

Dachdeckung

Eine Dachbegrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Da die Fassadengestaltung wie die Dachgestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild prägen, wurden diesbezüglich Regelungen getroffen. Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig, da sie sich durch ihre reflektierenden Eigenschaften nicht in das städtebauliche Bild einfügen.

B2 Werbeanlagen

Die innerstädtische Lage und die unmittelbar angrenzende Haupterschließungsstraße bedingen eine Regelung für Werbeanlagen, da diese sehr stadt-bildprägend sind. Die Festsetzungen treffen Regelungen zur Anzahl, Lage und Fläche sowie Gestaltung der Werbeanlagen um sie verträglich ins städtebauliche Erscheinungsbild zu integrieren. Berücksichtigt wurden zudem die Anforderungen der zukünftigen Marktbetreiber an Werbeanlagen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht und Booster sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation und Blendwirkung ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der Straßenverkehrsteilnehmer und angrenzenden Einwohner werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer anspre-

chenden Gestaltung des Gebietes bei. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt.

B3.3 Stützmauern

Stützmauern aus Gabionen-Schüttungen sind gestalterisch nicht gewollt und daher unzulässig.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,1 ha großen Plangebiets verteilen sich folgendermaßen:

Sondergebietsfläche:	ca. 7.300 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	<i>ca. 2.900 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.000 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich, mit Ausnahme des öffentlichen Straßenraums, in Privatbesitz. Die Flächen für die geplante Zufahrt zum Kreisverkehr werden von der Stadt erworben.

Weitere Regelungen, wie zum Beispiel zur Herstellung des Kreisverkehrs und zu verschiedenen Kostenfaktoren und deren Verteilung sowie über weitergehende Aufgaben zwischen der Stadt Tuttlingen und dem Investor werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird der Einzelhandelsstandort in der Stockacher Straße gesichert. Der bestehende Markt kann marktfähig bleiben. Die Versorgung der Bevölkerung wird sichergestellt und die Kaufkraft der Stadt Tuttlingen innerhalb ihres eigenen Einzugsbereichs gebunden. Die Erschließungssituation wird neu geordnet.

Tuttlingen, den

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre, Fachbereichsleiter