

PLANZEICHENLEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung		bestehende Höhenlinien		Bebauungsvorschlag mit Parkplätzen		bestehende Wohn- / Nebengebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22		geplante Grenze		Gebäudeabriss		Bereich für verzeichnete Bodendenkmäler
	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"		bestehende Flurgrenzen				Bereich für verzeichnete Baudenkmäler
	Baugrenze		bestehende Flurstücksnummern				
	Art der baulichen Nutzung		Nutzungsschablone				
	Bauweise		Grundflächenzahl maximale Gesamthöhe				

Die Stadt Wassertrüdingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.) - BayRS 2020-1-1-1, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

folgenden Bebauungsplan als

Satzung

2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 22 "Südlich der Lentersheimer Straße" der Stadt Wassertrüdingen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ... 2017. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf den gekennzeichneten Bereich. Der verbleibende Teil des bisherigen Geltungsbereichs bleibt von der Änderung unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO).
 Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Markt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Kunden toiletten, die dem Markt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Backshop mit Außenbestuhlung
- Außenverkaufsfäche

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 m², davon maximal,

- 1.200 m² für einen Lebensmittelmarkt oder Lebensmittelmarktdiscounter
- 200 m² für einen Getränkemarkt
- 100 m² für einen Backshop

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,85 überschritten werden.
 Die Oberkante der baulichen Anlagen darf im Sondergebiet eine Höhe von 8,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 424,00 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Im gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Offene Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 80 m nicht überschreiten dürfen.
 An der nördlichen Grenze, angrenzend an Flurstück 404/11 ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Das Sondergebiet wird über den "Weinbergweg" erschlossen.

5. Grünflächen, Bepflanzung und artenschutzrechtl. Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsurplan beizufügen.
 - Die Baufeldfreimachung und Rodung dürfen nur in der brutfreien Zeit zwischen 01.09. und 28.02. durchgeführt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
 Im Sondergebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

Reflektierende Materialien sind unzulässig.

2. Einfriedungen
 Einfriedungen des Grundstücks sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

3. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Zur freien Landschaft dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
 Werbepylone dürfen eine Höhe von max. 15 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 425,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 Sie dürfen in ihrer Größe max. 15% der jeweiligen Fassade bedecken.
 Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf dem "Weinbergweg" nicht geblendet wird. Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
 Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Maximale Masthöhe = Maximale Gesamthöhe Gebäude. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Zur Außenbeleuchtung sollen nur Lampen mit UV-armen Lichtspektralen, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Maximale Abweichungen des Lichtkegels 10° von der Vertikalen.
 Der Standort der Werbepylonen hat in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

SONSTIGE HINWEISE

1. Denkmalschutz
 In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:
 In südlicher Richtung Bodendenkmal Nr. 723286 D-5-6929-0223 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Oberen Vorstadt von Wassertrüdingen
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8. DStG.

2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen
 Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen der Anlagen notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

3. Abwasserbeseitigung
 Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem. Die Rückhaltung erfolgt über geeignete technische Anlagen. Als Vorlauf wird der bestehende Mischwasserkanal benutzt.
 Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

4. Brandschutz
 Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrt und ausreichend Rettungsweg sind sicherzustellen.

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Wassertrüdingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Südlich der Lentersheimer Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 18.12.2017 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.01.2018

c) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 18.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 öffentlich ausgelegt.

e) Die Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Südlich der Lentersheimer Straße" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Wassertrüdingen, den _____
 Günther Babel, 1. Bürgermeister (Siegel)

f) Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Wassertrüdingen, den _____
 Günther Babel, 1. Bürgermeister (Siegel)



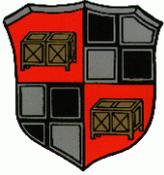
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Südlich der Lentersheimer Straße"

der Stadt Wassertrüdingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planteil: Maßstab 1:1000
 Satzung einschließlich Festsetzungen

-Entwurf-



Stadt Wassertrüdingen

Lkr. Ansbach

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

„Südlich der Lentersheimer Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22
„Südlich der Lentersheimer Straße“



Begründung zum Entwurf

Stand: 18.12.2017

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Aufgestellt: Herrieden, den 18.12.2017

Ingenieurbüro W. Heller

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4. Alternativenprüfung	5
5. Übergeordnete Planungen	5
Flächennutzungsplan:	5
Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken:.....	6
6. Erläuterung der textlichen Festsetzungen	6
7. Erschließung	7
Verkehrliche Erschließung.....	7
Ver- und Entsorgung	7
Abwasserbeseitigung	7
Wasserversorgung	7
Stromversorgung und Telekommunikation	7
8. Emissionen	7
9. Denkmalschutz	8
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	8
11. Umweltprüfung.....	8
12. Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie artenschutzrechtliche Belange.....	8

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „südlich der Lentersheimer Straße“ soll für die Grundstücksfläche eines bestehenden leerstehenden Einzelhandelsunternehmens eine städtebauliche Neuordnung erfolgen bzw. die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels gesichert werden.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1988 rechtskräftig. Aufgrund der damaligen Situation wollte man aus städteplanerischen Gründen in diesem Bereich die Einzelhandelsnutzung bewusst ausschließen. Ziel war es, die Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern anzusiedeln bzw. halten zu können um die Attraktivität des Stadtkerns zu verbessern.

Mittlerweile hat sich die Ausgangssituation geändert und es handelt sich bei der geplanten Fläche um eine innen-/ bzw. altstadtnahe Fläche, die verkehrsmäßig gut angebunden ist. Das Umfeld ist durch gemischte Baunutzung bzw. durch Wohnbebauung geprägt. Die geplante Fläche für Einzelhandelsnutzung grenzt unmittelbar an die Innenstadt von Wassertrüdingen an.

Die Stadt Wassertrüdingen will hier, wie zum Teil im Einzelhandelsgutachten von 2012 beschrieben die Innerortsentwicklung mit folgender wesentlicher Zielsetzung weiterführen:

- Sanierung und Entwicklung des Innenstadt- bzw. Altstadthandels
- Qualitative Aufwertung des Marktauftrittes des Einzelhandels insbesondere in der Alt- bzw. Innenstadt
- Aktives Flächenmanagement für freiwerdende Flächen in der Alt- und Innenstadt

Des Weiteren wurden im Einzelhandelskonzept Alternativen untersucht und bewertet. Mögliche Alternativen im Gewerbegebiet sind aufgrund fehlenden anteiligen fußläufigen Einzugsbereich ungeeignet und widerspricht den o.g. Zielen zur Innenstadtentwicklung.

Der Umsatz der Sortimentssparten am Standort wird überwiegend durch innerhalb des Stadtgebietes und im direkten Umfeld wohnende Kunden erwirtschaftet. Somit dient der Einzelhandelsbetrieb auch der Nahversorgung.

Planungsanlass ist eine konkrete Anfrage eines Einzelhandelsunternehmens und die Tatsache, dass das Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan aktuell ein Mischgebiet festsetzt, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig, ohne festgesetzte Bauweise bebaut werden darf. Großflächiger Einzelhandel ist nicht möglich.

Diese Bauleitplanung bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im bezeichneten Gebiet. Der restliche Geltungsbereich, der als Mischgebiet ausgewiesen ist bleibt von der Änderung unberührt.

Ziel der Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung (verbindlicher Bauleitplan) ist, das Plangebiet als Standort für den Einzelhandel mittel- bis langfristig zu sichern und die unternehmerischen Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung für das Grundstück möglichst flexibel handhaben zu können.

Die Bebauungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen und die Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB findet für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Anwendung.

Im vorliegenden Fall ist als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ die Standortsicherung für Einzelhandel Inhalt der Planung. Die geplante Nutzung befindet sich fast überwiegend auf versiegelten Flächen. Bauliche Erweiterungen sind im Bereich der bestehenden Bebauung (Abriss, Neubau, Umbau) bzw. von Stellplatzflächen eingeplant. Somit ist im Rahmen der Planung eine Nachverdichtung in geringfügigem Ausmaß möglich.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern zuzurechnen ist.

Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes



Der Geltungsbereich grenzt direkt nördlich an die Altstadt von Wassertrüdingen an. Das Gebiet ist umgeben von Wohnbebauung und gemischter Bebauung, wie bspw. Schulen und Postamt.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Weinbergweg.

Auf der Fläche der geplanten Änderung sind im Bestand bauliche Anlagen vorhanden.

Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 0,7 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 400/2, 400/3, 400/4, 404 und 404/11 (teilw.) der Gemarkung Wassertrüdingen betroffen.

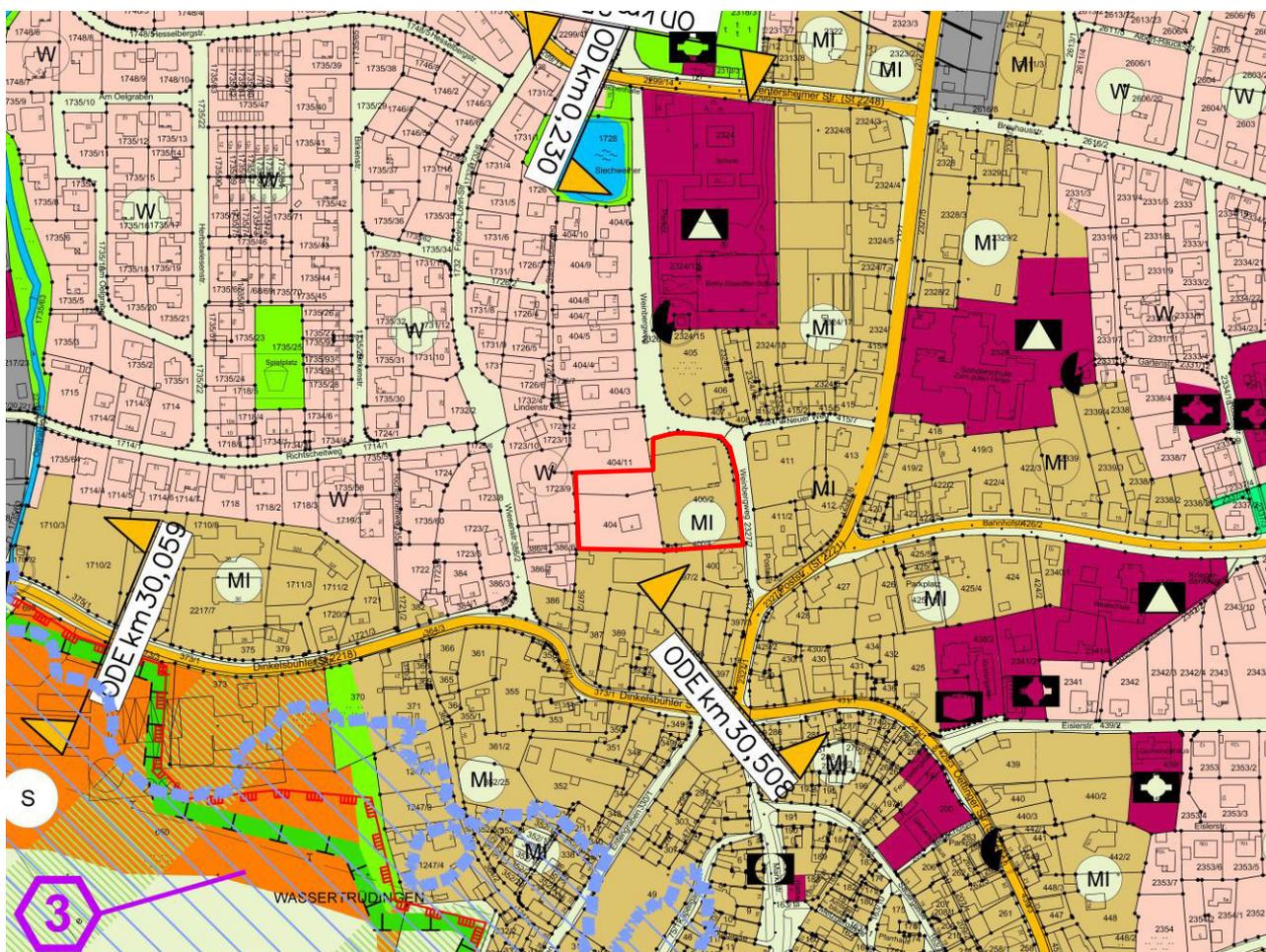
4. Alternativenprüfung

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Innenentwicklung handelt ist keine weitere Prüfung von Alternativen erforderlich.

5. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen sieht im Planungsbereich derzeit keine Sonderbaufläche vor.



Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die städtebauliche Entwicklung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinträchtigt (vgl. Punkt 1).

Für den Planbereich dieser Bebauungsplanänderung wird der FNP im Wege der Berichtigung mit der Darstellung „Sonstiges Sondergebiet“ (Einzelhandel) angepasst.

Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken:

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan Westmittelfranken als Unterzentrum eingestuft.

„Die Einzelhandelszentralität, Arbeitsplatzzentralität und die Versorgungszentralität ist in den Unterzentren (...) möglichst dauerhaft zu sichern.“ (Grundsatz RP 2.1.2.2)

„Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden.“

Dabei sollen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftssträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewiesen werden.“ (Ziel LEP 1.4)

„Die in (...) Wassertrüdingen begonnen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollen zügig fortgeführt werden.“ (Grundsatz LEP 3.4.2)

Die Planung ist mit den wesentlichen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes vereinbar.

6. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Für den Bereich der Änderung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Markt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Kundentoiletten, die dem Markt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Backshop mit Außenbestuhlung
- Außenverkaufsflächen

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 m², davon maximal

- 1.200 m² für einen Lebensmittelmarkt oder Lebensmitteldiscounter
- 200 m² für einen Getränkemarkt
- 100 m² für einen Backshop

Im Rahmen des Bauantrages ist das Verkaufskonzept konkret zu beschreiben.

Die GRZ von 0,8 ist nach den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl, durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,85 überschritten werden.

Zur höhenmäßigen Beschränkung der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante der baulichen Anlagen, 8,50 m über dem festgesetzten Höhenniveau von 424,00 m ü NN nicht überschreiten darf.

Im Geltungsbereich der Änderung gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäude in offener Bauweise bis zu einer Länge von 80 m zulässig.

7. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist durch den angrenzenden „Weinbergweg“ – wie bisher auch – sichergestellt. Neue zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Hauptzufahrt erfolgt über die „Poststraße“ (St 2221). Der „Weinberg“ und der „Neue Weg“ dienen aufgrund des baulichen Bestands lediglich dem Anliegerverkehr.

Der zusätzliche zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wurde in einer Verkehrsprognose berechnet. Diese hat ergeben, dass die „Poststraße“ den zusätzlichen Verkehr ohne negative Beeinträchtigung aufnehmen kann. Eine Linksabbiegespur von der „Poststraße“ in den „Weinbergweg“ ist ebenfalls nicht erforderlich. (vgl. Berechnungen Anlage 1)

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem. Die Rückhaltung erfolgt über geeignete technische Anlagen. Als Vorflut wird der bestehende Mischwasserkanal benutzt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden im Rahmen des Bauantrages durchgeführt

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist, wie bisher durch den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadt Wassertrüdingen gewährleistet.

Stromversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten ist, wie bisher durch den Anschluss an bestehende Versorgungsnetze sichergestellt.

8. Emissionen

Tagsüber entstehen zusätzliche Geräuschemissionen des Nutz- und Anlieferungsverkehrs. Die Hauptzufahrt erfolgt über die „Poststraße“ in den „Weinbergweg“. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine gemischte Bebauung entlang der Staatsstraßen St 2218 und St 2221. Der „Weinbergweg“ und der „Neue Weg“ mit teilweise angrenzender Wohnbebauung dient, wie bisher auch, lediglich dem Anliegerverkehr.

Bei den zusätzlichen Geräuschemissionen aufgrund höherer Verkehrsbelastung, ist aufgrund der oben beschriebenen Bestandssituation mit keiner negativen Beeinträchtigung zu rechnen.

Nachts sind keine zusätzlichen Geräuschemissionen zu erwarten.

9. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 723286 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Oberen Vorstadt von Wassertrüdingen).

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

10. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

11. Umweltprüfung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schon- und Schutzflächen nach BNatschG sind im Innenstadtbereich nicht betroffen.

12. Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie artenschutzrechtliche Belange

Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Überplanung eines Bebauungsplangebietes.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung /Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus diesem Grund kann von einem naturschutzrechtlichen Ausgleich abgesehen werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist tatsächlich bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Die durch die geplante Einzelhandelsnutzung beanspruchten Flächen sind bisher größtenteils versiegelt.

Aufgrund der starken Versiegelung der Flächen im Plangebiet und der Vorbelastung der angrenzenden Bebauung und Verkehrswege wird nicht von einer hohen Artenvielfalt ausgegangen.

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen sind Baufeldfreimachungen und Rodungen nur in der brutfreien Zeit zwischen 01.09. und 28.02. zulässig.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang- und Material, Bestand von Gehölzen und beabsichtigte Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

Aufgestellt:

Herrieden, 18.12.2017

Ingenieurbüro W. Heller

(7.2) Abschätzung der Kunden-/Besucheranzahl über den Jahresumsatz

Gebiet	Nutzung	VKE	Raumleistung		Korbwert		Gesamt-/	
		in qm	(Jahresumsatz/qm)	(Umsatz/Kunde)	Kassen-	kunden	in %	
		qm	Euro/qm VKF	Euro/Kunde	Min	Max	Min	Max
SO	REWE						100	
							100	
							100	
							100	
							100	
Summe								

Kunden	
Min	Max

Zusammenstellung der Ergebnisse für die Beschäftigten- und Kunden-/Besucheranzahl

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Beschäftigte		Kunden		Kunden		Kunden	
		Abschätzung über Bruttogeschosfläche		Gewählte Anzahl für Verkehrsabschätzung		Abschätzung über Verkaufsfläche		Abschätzung über Jahresumsatz		Gewählte Anzahl für Verkehrsabschätzung	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
SO	REWE	14	20	14	20	960	1.440			960	1.440
Summe		14	20	14	20	960	1.440			960	1.440

Wirtschafts- und Gesamtverkehr ohne Berücksichtigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten
 Hinweise: Das FGSV-Vorgehen enthält zum Wirtschaftsverkehr keine Kennwerte.

Es sind entweder die VKF oder die BGF und die zugehörigen Kennwerte einzugeben!

Gebiet	Nutzung	Fläche in qm	Kfz-Fahrten/ 100 qm Fläche		Kfz-Fahrten/ Werktag	
			VKF	BGF	Min	Max
SO	REWE					
Summe						

Kfz-Fahrten/ Werktag	
Min	Max
899	1.578
899	1.578

Wirtschafts- und Gesamtverkehr bei Berücksichtigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten

Gebiet	Nutzung	Fläche in qm	Anteil Verbund- effekt in %	Pkw-Fahrten/ Werktag		Kfz-Fahrten/ Werktag	
				VKF	BGF	Min	Max
SO	REWE		0		899	1.578	
			0				
			0				
			0				
			0				
			0				
Summe					899	1.578	

Kfz-Fahrten/ Werktag		Anteil Mitnahme- effekt in %	Neu induzierte Kfz-Fahrten/ Werktag	
Min	Max		Min	Max
899	1.578	0	899	1.578
		0		
		0		
		0		
		0		
		0		
899	1.578		899	1.578

Binnenverkehrs-Anteile im Pkw-Verkehr (Anteile der Fahrten mit Quelle und Ziel im Plangebiet):

Hinweis: Binnenverkehr tritt auf, wenn die Einrichtung in einem Gebiet mit zusätzlichen Nutzungen liegt, für die ebenfalls der Verkehr abzuschätzen ist.

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung			
		Kunden-Verkehr Anteil Binnen-V. in %	Beschäftigten-Verkehr Anteil Binnen-V. in %	Wirtschafts-Verkehr Anteil Binnen-V. in %	
SO	REWE	0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0

Tagesbelastungen im Kfz-Verkehr: Quell-Zielverkehr [Fahrten mit Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Gesamtquerschnitt
ohne Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung											
		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten			Beschäftigten-Verkehr Pkw-Fahrten			Wirtschafts-Verkehr Kfz-Fahrten			Gesamtverkehr Kfz-Fahrten		
		Min	Max	13	Max	27	Min	Max	899	Max	1.578	Min	Max
SO	REWE	886	1.551	13	27	27			899		1.578		
Summe		886	1.551	13	27	27			899		1.578		

Einzelhandelseinrichtungen: Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Quellverkehr [Fahrzeuge/h*Richtung]

Bezugswert: Mittelwert des täglichen Quellverkehrs der Summe aller Einrichtungen in Kfz

Stunde	Einzelhandelsnutzung: Ganglinie für Ladenschluss um 20.00 Uhr												Einzelhandelsnutzung: Ganglinie für Ladenschluss um 18.30 Uhr				Stunde			
	Kunden-Verkehr			Beschäftigten-V.			Wirtschafts-Verkehr			Kunden-Verkehr			Beschäftigten-V.			Wirtschafts-Verkehr				
	Bezugswert	Anteil	Pkw	Bezugswert	Anteil	Pkw	Bezugswert	Anteil	Lkw	Bezugswert	Anteil	Pkw	Bezugswert	Anteil	Lkw	Bezugswert		Anteil	Lkw	Gesamt-Verkehr
	610			11			0			0			0			0			621	Kfz
00-01	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	03-04
04-05	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	04-05
05-06	0,00	0	1,00	1,00	0	1,00	0	1,00	0	1,00	0	1,00	0	1,00	0	1,00	0	0	0	05-06
06-07	0,00	0	2,00	2,00	0	1,75	0	1,75	0	2,00	0	2,00	0	1,75	0	1,75	0	0	0	06-07
07-08	0,00	0	4,50	4,50	0	4,75	0	4,75	0	4,50	0	4,50	0	4,75	0	4,75	0	0	0	07-08
08-09	3,50	21	5,25	5,25	1	6,50	0	6,50	0	2,89	0	5,25	0	6,50	0	6,50	0	22	22	08-09
09-10	5,40	33	3,50	3,50	0	8,25	0	8,25	0	8,55	0	3,50	0	8,25	0	8,25	0	33	33	09-10
10-11	7,60	46	3,25	3,25	0	9,00	0	9,00	0	9,31	0	3,25	0	9,00	0	9,00	0	47	47	10-11
11-12	8,60	52	2,50	2,50	0	10,25	0	10,25	0	10,94	0	2,50	0	10,25	0	10,25	0	53	53	11-12
12-13	8,70	53	13,00	13,00	1	8,75	0	8,75	0	4,91	0	13,00	0	8,75	0	8,75	0	55	55	12-13
13-14	5,90	36	11,75	11,75	1	7,75	0	7,75	0	8,55	0	11,75	0	7,75	0	7,75	0	37	37	13-14
14-15	6,00	37	6,00	6,00	1	5,60	0	5,60	0	9,31	0	6,00	0	5,60	0	5,60	0	37	37	14-15
15-16	5,90	36	7,00	7,00	1	7,00	0	7,00	0	8,43	0	7,00	0	7,00	0	7,00	0	37	37	15-16
16-17	8,40	51	11,75	11,75	1	8,75	0	8,75	0	11,07	0	11,75	0	8,75	0	8,75	0	53	53	16-17
17-18	10,60	65	13,75	13,75	2	7,00	0	7,00	0	15,09	0	13,75	0	7,00	0	7,00	0	66	66	17-18
18-19	13,60	83	7,00	7,00	1	5,25	0	5,25	0	10,31	0	7,00	0	5,25	0	5,25	0	84	84	18-19
19-20	12,60	77	2,50	2,50	0	3,75	0	3,75	0	0,00	0	2,50	0	3,75	0	3,75	0	77	77	19-20
20-21	3,20	20	2,00	2,00	0	1,75	0	1,75	0	0,00	0	2,00	0	1,75	0	1,75	0	20	20	20-21
21-22	0,00	0	1,25	1,25	0	1,00	0	1,00	0	0,00	0	1,25	0	1,00	0	1,00	0	0	0	21-22
22-23	0,00	0	1,50	1,50	0	1,25	0	1,25	0	0,00	0	1,50	0	1,25	0	1,25	0	0	0	22-23
23-24	0,00	0	0,50	0,50	0	0,65	0	0,65	0	0,00	0	0,50	0	0,65	0	0,65	0	0	0	23-24
Summe	100,00	610	100,00	100,00	11	100,00	0	100,00	0	100,00	0	100,00	0	100,00	0	100,00	0	621	621	Summe
Komment.																			84	Maximum

Maximum

Einzelhandelseinrichtungen: Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Zielverkehr [Fahrzeuge/h*Richtung]

Bezugswert:		Mittelwert des täglichen Zielverkehrs der Summe aller Einrichtungen in Kfz														
Stunde	Einzelhandelsnutzung: Ganglinie für Ladenschluss um 20.00 Uhr						Einzelhandelsnutzung: Ganglinie für Ladenschluss um 18.30 Uhr						Gesamt-Verkehr	Stunde		
	Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Wirtschafts-Verkehr		Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Wirtschafts-Verkehr					
	Bezugswert	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Bezugswert	Anteil	Lkw	Bezugswert	Anteil	Pkw	Bezugswert			Anteil	Lkw
	610		11		0		0		0		0		0		621	
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	03-04
04-05	0,00	0	1,00	0	0,25	0	0,00	0	0,00	0	1,00	0	0,25	0	0	04-05
05-06	0,00	0	6,75	1	1,50	0	0,00	0	0,00	0	6,75	0	1,50	0	1	05-06
06-07	0,00	0	22,20	2	3,00	0	0,00	0	0,00	0	22,20	0	3,00	0	2	06-07
07-08	2,70	16	28,70	3	8,00	0	0,98	0	28,70	0	8,00	0	8,00	0	20	07-08
08-09	5,05	31	8,75	1	10,40	0	5,73	0	8,75	0	10,40	0	10,40	0	32	08-09
09-10	8,65	53	1,75	0	8,75	0	8,78	0	1,75	0	8,75	0	8,75	0	53	09-10
10-11	8,75	53	1,00	0	10,25	0	11,46	0	1,00	0	10,25	0	10,25	0	53	10-11
11-12	7,35	45	0,50	0	9,90	0	9,15	0	0,50	0	9,90	0	9,90	0	45	11-12
12-13	6,75	41	5,20	1	7,00	0	5,61	0	5,20	0	7,00	0	7,00	0	42	12-13
13-14	4,95	30	13,40	1	6,50	0	7,44	0	13,40	0	6,50	0	6,50	0	32	13-14
14-15	6,05	37	5,40	1	6,00	0	8,66	0	5,40	0	6,00	0	6,00	0	37	14-15
15-16	6,95	42	1,75	0	7,75	0	8,66	0	1,75	0	7,75	0	7,75	0	43	15-16
16-17	9,65	59	1,25	0	6,75	0	12,32	0	1,25	0	6,75	0	6,75	0	59	16-17
17-18	12,00	73	1,00	0	5,00	0	13,41	0	1,00	0	5,00	0	5,00	0	73	17-18
18-19	14,10	86	0,25	0	3,75	0	7,80	0	0,25	0	3,75	0	3,75	0	86	18-19
19-20	7,05	43	0,40	0	3,25	0	0,00	0	0,40	0	3,25	0	3,25	0	43	19-20
20-21	0,00	0	0,00	0	1,45	0	0,00	0	0,00	0	1,45	0	1,45	0	0	20-21
21-22	0,00	0	0,70	0	0,25	0	0,00	0	0,70	0	0,25	0	0,25	0	0	21-22
22-23	0,00	0	0,00	0	0,25	0	0,00	0	0,00	0	0,25	0	0,25	0	0	22-23
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	23-24
Summe	100,00	610	100,00	11	100,00	0	100,00	0	100,00	0	100,00	0	100,00	0	621	Summe
Komment:															86	Maximum

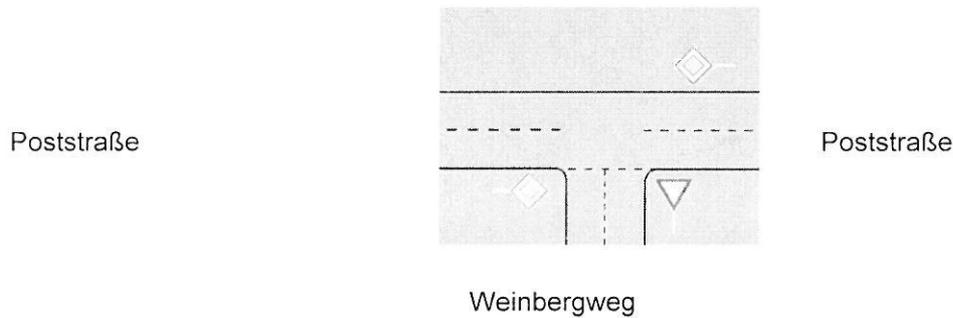
Maximum

Datei : WASSERTRÜDINGEN REWE.kob
 Projekt : Wassertrüdingen REWE
 Knoten : St 2221-Poststraße/Weinbergweg
 Stunde : 16.00 bis 17.00

Angaben zur Geometrie des Knotenpunktes

Knotenpunkttyp :	Einmündung		
Lage :	Innerorts		
Zweigeteilte Vorfahrt :	nein		
Dreiecksinsel, Hauptstraße :	3 :	nein	
Dreiecksinsel, Nebenstraße :	6 :	nein	
Anzahl der Fahrstreifen :	2 :	1	8 : 1
Linksabbiegespur vorhanden?			7 : nein
Länge der Linksabbiegespur :			
Anzahl der zusätzlichen Aufstellplätze	6 :	1	
Vorfahrtzeichen :	4 / 6 :	205	

Straßennamen :

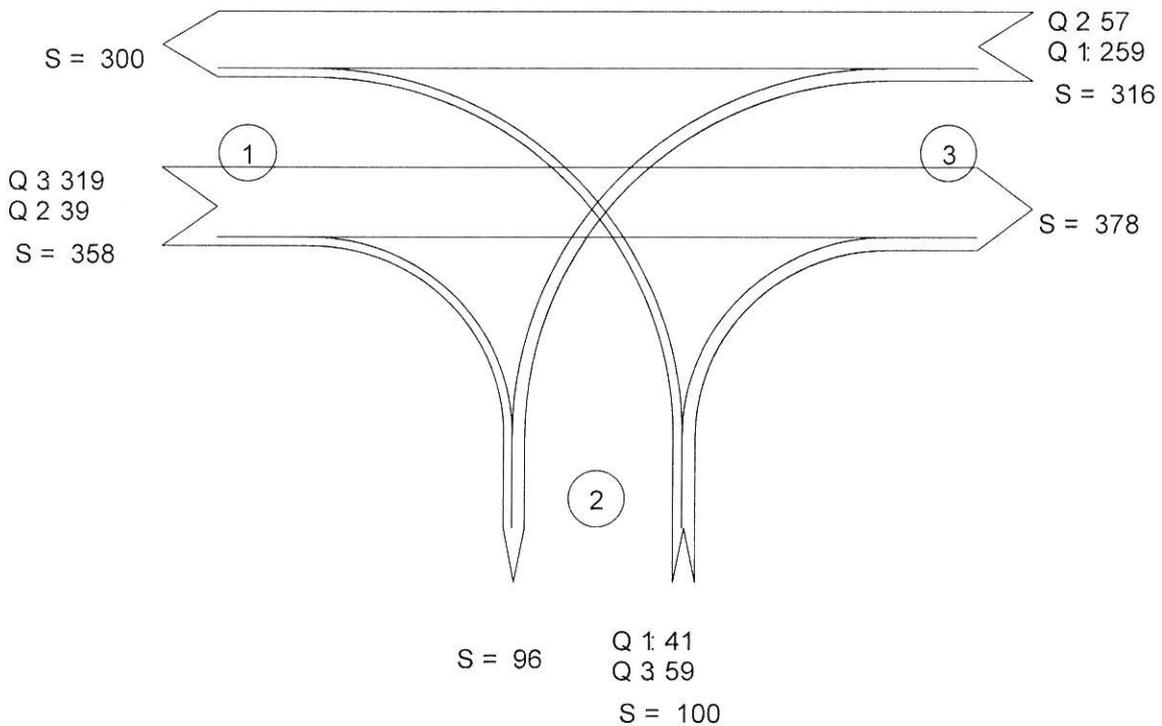


Verkehrsfluss - Diagramm als Kreuzung

Datei : WASSERTRÜDINGEN REWE.kob
Projekt : Wassertrüdingen REWE
Knoten : St 2221-Poststraße/Weinbergweg
Stunde : 16.00 bis 17.00

PKW-Einheiten

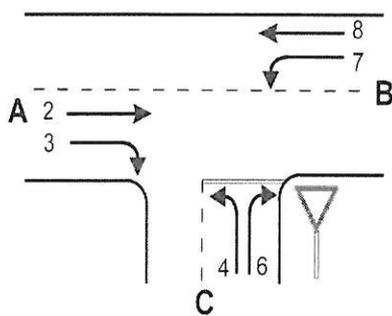
0 400 Pkw-E/h
| | | | |



Zufahrt 1: Poststraße
Zufahrt 2: Weinbergweg
Zufahrt 3: Poststraße

Formblatt 1a:

Beurteilung einer Einmündung



Knotenpunkt: A-B Poststraße / C Weinbergweg
 Verkehrsdaten: Datum _____
 Uhrzeit _____ Planung Analyse
 Lage: innerorts
 außerorts außerh. von Ballungsr. innerh. von Ballungsr.
 Verkehrsregelung:  
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $w =$ 45 s Qualitätsstufe D

Geometrische Randbedingungen

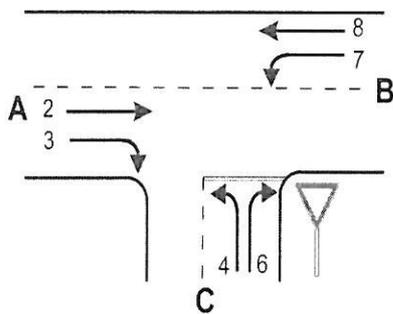
Zufahrt	Verkehrsstrom	Fahrstreifen		Dreiecksinsel (ja/nein)
		Anzahl (0/1/2)	Aufstelllänge n [Pkw-E]	
		1	2	3
A	2	1		
	3	0		nein
C	4	1		
	6	0	1	nein
B	7	0	0	
	8	1		

Verkehrsstärken

Zufahrt	Verkehrsstrom	$q_{Pkw, i}$	$q_{Lkw, i}$	$q_{Lz, i}$	$q_{Kr, i}$	$q_{Rad, i}$	$q_{Fz, i}$	$q_{PE, i}$
		[Pkw/h]	[Lkw/h]	[Lz/h]	[Kr/h]	[Rad/h]	[Fz/h]	[Pkw-E/h] (Tab. 7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	2	307	8	0	0	0	315	
	3	39	0	0	0	0	39	
C	4	39	1	0	0	0	40	41
	6	57	1	0	0	0	58	59
B	7	57	0	0	0	0	57	57
	8	244	10	0	0	0	254	259

Formblatt 1b:

Beurteilung einer Einmündung



Knotenpunkt: A-B Poststraße / C Weinbergweg
 Verkehrsdaten: Datum _____
 Uhrzeit _____ Planung Analyse
 Lage: innerorts
 außerorts außerh. von Ballungsr. innerh. von Ballungsr.
 Verkehrsregelung:  
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $w =$ 45 s Qualitätsstufe D

Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges

Verkehrsstrom	Verkehrsstärke $q_{PE, i}$ [Pkw-E/h] (Sp. 10)	Kapazität C_i [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_i [-] (Sp. 11 : Sp. 12)
	11	12	13
8	259	1800	0,14

Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme

Verkehrsstrom	Verkehrsstärke $q_{PE, i}$ [Pkw-E/h] (Sp. 10)	maßg. Hauptstrombelastung $q_{p,i}$ [Fz/h] (Tab. 7-3)	Grundkapazität G_i [Pkw-E/h] (Abb. 7-3, 7-4 oder 7-6)
	14	15	16
7	57	354	916
6	59	335	632
4	41	646	408

Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme

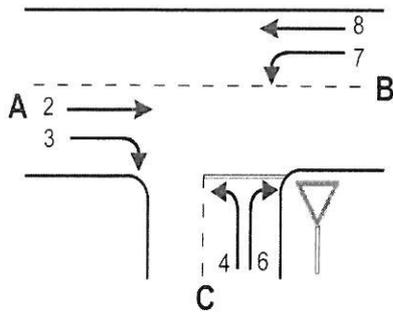
Verkehrsstrom	Kapazität C_i [Pkw-E/h] (Gl. 7-2)	Sättigungsgrad g_i [-] (Sp. 14 : Sp. 17)	95%-Staulänge N_{95} [Pkw-E/h] (Abb. 7-20)	Wahrscheinl. d. staufreien Zustands $p_{0,7} \cdot p_{0,7}^*$ oder $p_{0,7}^{**}$ [-] (Gl. 7-3, 7-16 oder 7-14)
	17	18	19	20
7	916	0,06	0	0,93
6	632	0,09		

Kapazität der drittrangigen Verkehrsströme

Verkehrsstrom	Kapazität C_4 [Pkw-E/h] (Gl. 7-4 unter Beachtung von Gl. 7-14)	Sättigungsgrad g_4 [-] (Sp. 14 : Sp. 21)
	21	22
4	378	0,11

Formblatt 1c:

Beurteilung einer Einmündung



Knotenpunkt: A-B Poststraße / C Weinbergweg
 Verkehrsdaten: Datum _____
 Uhrzeit _____ Planung Analyse
 Lage: innerorts
 außerorts außerh. von Ballungsr. innerh. von Ballungsr.
 Verkehrsregelung:
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $w =$ 45 s Qualitätsstufe D

Kapazität der Mischströme

Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade g_i [-] (Sp. 13, 18, 22)	mögliche Aufstellplätze n [Pkw-E] (Sp. 2)	Verkehrsstärken $\Sigma q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Sp. 10)	Kapazität $C_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl. 7-8 bis 7-15)
		23	24	25	26
B	7	0,06	0	316	1800
	8	0,14			
C	4	0,11	1	100	632
	6	0,09			

Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs

Verkehrsstrom	Kapazitätsreserve R_i und $R_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl. 7-21)	mittlere Wartezeit w_i und $w_{m,i}$ [s] (Abb. 7-19, Tab. 7-1)	Vergleich mit der angestrebten Wartezeit w	Qualitätsstufe QSV [-]
	27	28	29	30
7	859	4,0	<< 45	A
6	573	6,2	<< 45	A
4	337	10,6	<< 45	B
7 + 8	1217	2,9	<< 45	A
4 + 6	599	6,0	<< 45	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV _{ges}				B