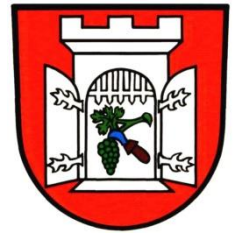


**Gemeinde  
Jestetten**



---

6. Änderung des Bebauungsplans

**„Schaffhauser Straße - Saarstraße“**  
Grundstücke Flst. Nrn. 445/ 6 (ganz) und 434/5 (teilweise)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Entwurf**

zur 2. öffentlichen Auslegung + Behördenbeteiligung

---

# GEMEINDE JESTETTEN

## SATZUNG

über die 6. Änderung des Bebauungsplans  
„Schaffhauser Straße - Saarstraße“

Entwurf zur 2. Offenlage

---

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Jestetten am .....2019

- a) die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße – Saarstraße“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schaffhauser Straße – Saarstraße“

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. 612, 613) – LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) - GemO

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 445/6 ganz und 434/5 teilweise. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

### § 2

#### Gegenstand der Änderung

Die nachfolgend aufgeführten Bestandteile der 3. Änderungsfassung, in Kraft getreten am 31.01.2004, werden durch die vorliegende 6. Änderung ersetzt:

1. zeichnerischer Teil .....vom 11.09.2003
2. Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ..... vom 30.10.2003

Die nachfolgend aufgeführten Bestandteile der 2. Änderungsfassung, in Kraft getreten am 14.10.2000, werden durch die vorliegende 6. Änderung ersetzt:

3. Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen .....vom 23.06./27.07.2000
4. Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften .....vom 23.06./18.07.2000

### § 3

#### **Bestandteile des geänderten Bebauungsplans**

Die 6. Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil .....vom 27.11.2018
2. den geänderten Ziff. 1.1 und 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ...vom 27.11.2018
3. der geänderten Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften ..... vom 27.11.2018

Beigefügt sind:

4. Begründung zur 6. Bebauungsplanänderung  
und zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften ..... vom 27.11.2018

**HINWEIS:** Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Schaffhauser Straße – Saarstraße“, 2. Änderung, in Kraft getreten am 14.10.2000 fort.

### § 4

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 5

#### **Inkrafttreten**

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten außer Kraft der zeichnerische Teil und Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung, in Kraft getreten am 31.01.2004, sowie Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften der 2. Bebauungsplanänderung, in Kraft getreten am 14.10.2000.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Jestetten, den

Ira Sattler  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

## GEMEINDE JESTETTEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“

#### Entwurf zur 2. Offenlage

---

Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 30.10.2003 und Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 23.06. / 27.07.2000 werden ersetzt durch die nachfolgenden Festsetzungen:

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO

##### 1.1 SONDERGEBIET (SO) § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Im Sondergebiet ist zulässig:

- ein Einzelhandelsbetreiber mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 1.945 m<sup>2</sup>

Der Anteil von Waren anderer Branchen darf nur 10% der Verkaufsfläche betragen.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch:

- die Größe der Grundfläche (GR) als Höchstwert gemäß Planeintrag
- die Höhe des Gebäudes:
  - Gesamthöhe der baulichen Anlage: max. 10 m
  - Traufhöhe des Satteldachs (Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut): max. 4,5 m
  - Oberkante Attika der Gebäudeteile mit Flachdach: max. 7,0 m

jeweils im Mittel gemessen über der angrenzenden geplanten Geländehöhe.

#### 3. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- 3.1 Gemäß Planeintrag ist westlich der Anlieferung eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 20 m und einer Höhe von 2,0 m Höhe ü. Parkplatzniveau zu errichten.
- 3.2 Gemäß Planeintrag ist an der Grenze nordwestlich des Parkplatzes eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 20 m und einer Höhe von 2,0 m ü. Parkplatz Niveau zu errichten.
- 3.3 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind teilweise mit einer Asphaltdecke oder einem akustisch gleichwertigen Pflasterbelag auszuführen (siehe Abbildung 3 der Schalltechnischen Untersuchung).
- 3.4 Anliefer- und Verladetätigkeiten sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Schaffhauser Straße – Saarstraße“, Fassung 2. Änderung, in Kraft getreten am 14.10.2000, fort.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

## § 9 (6) BauGB

### 1. Altlasten

Der größte Teil für die Erweiterung der Verkaufsfläche überdeckt ein Teilstück der Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Altenburger GmbH Co. KG. Diese Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster in der Kategorie „B-Entsorgungsrelevant“ geführt. Es handelt sich bei dieser Fläche somit um ein Areal ohne Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast; aber mit Anhaltspunkten auf entsorgungsrelevante Bodenmassen, d.h., sofern bei Erdarbeiten verändertes Bodenmaterial festgestellt wird, ist ein Gutachter hinzuzuziehen. Evtl. verändertes Bodenmaterial ist dabei unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu betrachten. Bei einer vorgesehenen Verwertung sind die Anforderungen nach der VwV - Boden zu beachten.

### 2. Erdgasleitung

Das Anwesen ist über eine Netzanschlussleitung mit Erdgas versorgt. Eine Überbauung dieser Leitung ist gemäß 8 Abs. 1 NDAV i. V. m. DVGW- Regelwerk G 459/I, G 462/I, G 462/II sowie den einschlägigen Regeln der Technik (DIN, DVGW), ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht zulässig. Gemäß § 53 Abs. 4 Satz 2 LBO ist eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnissgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich. Dies gilt auch für den Abbruch oder Teilabbruch von bestehenden Gebäuden. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

Jestetten, den 27.11.2018

# GEMEINDE JESTETTEN

## Örtliche Bauvorschriften

zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“

### Entwurf zur 2. Offenlage

---

Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften vom 23.06. / 18.07.2000 wird ersetzt durch nachfolgende Bauvorschrift:

#### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

Reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächengestaltung des Gebäudes (Dach und Fassade) unzulässig.

Grelle und phosphorisierende Fassaden sind unzulässig.

Dachform: Satteldach, 15° - 20° Dachneigung  
Flachdach, 0° - 5° Dachneigung

Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Schaffhauser Straße – Saarstraße“, Fassung 2. Änderung, in Kraft getreten am 14.10.2000, fort.

Jestetten, den 27.11.2018

# GEMEINDE JESTETTEN

## Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“

### Entwurf zur 2. Offenlage

---

#### 1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ zu ändern.

Anlass für die Änderung im Bereich des Lebensmittelmarkts (Aldi Süd) sind insbesondere folgende Punkte:

- dringend erforderliche Anpassungen der Personalräume sowie der Sozialräume an die derzeitige Mitarbeiteranzahl
- erforderliche Erweiterung der Lagerkapazitäten im Bereich der Kühl- und Tiefkühlwaren
- Vergrößerung der Räume für die Backvorbereitung sowie für das Pfandlager
- Umsetzung des neuen Filialkonzepts; hiermit sind neben einer kundenfreundlicheren Präsentation der Waren nach sog. Sortimentszonen, das Bereitstellen einer Kundentoilette mit Wickelraum und einer Sitzgelegenheit im Kassenvorraum verbunden. Außerdem soll ein nachhaltiges, auf erneuerbaren Energien basierendes Energiekonzept umgesetzt werden.
- Vergrößerung der Verkaufsfläche, um die Abläufe und die Warenpräsentation zu optimieren
- gestalterische Erneuerung des äußeren Erscheinungsbilds der Filiale.

Zur Umsetzung der Ziele am Standort Jestetten sind die unten im Einzelnen dargestellten Änderungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; insbesondere bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung im Grundsatz unverändert.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Schaffhauser Straße - Saarstraße“ - Bereich Lebensmittelmarkt (Aldi Süd) - wird durch den vorliegenden Änderungsplan insgesamt ersetzt. Die textlichen Teile werden lediglich ergänzt.

## **2. Die Änderungen im Einzelnen – Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung – Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO - wird unverändert beibehalten. Geändert wird die Größe der Verkaufsfläche: bisher waren 1.715 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig (siehe Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans), neu sollen 1.945 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden. Dies ist eine Vergrößerung um 230 m<sup>2</sup>, also um ca. 11,3 %. Die Vergrößerung trägt der zeitgemäßen und funktionsgerechten Fortführung des Betriebs Rechnung. Es kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Einzelhandelsstruktur vorort als auch in den Nachbargemeinden durch diese maßvolle Erweiterung nicht beeinträchtigt wird, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsfläche nach wie vor auf Nahrungs- und Genussmittel mit einem angemessenen Randsortiment für Waren anderer Branchen beschränkt bleibt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für eine zeitgemäße Erneuerung des äußeren Erscheinungsbilds der Verkaufsstätte sollen die Erweiterungsflächen, die dem Gebäude vorgelagert bzw. auf der dem Bahnhof zugewandten Rückseite angebaut werden, mit Flachdächern abgeschlossen werden. Diese Flachdächer werden zusätzlich zugelassen. Für diese Flachdächer ist eine Höhe von 7,0 m zugelassen, damit hier noch Oberlichter zur verbesserten Belichtung der Räumlichkeiten vorgesehen werden können.

Durch diese neuen Gestaltungsmittel und die beabsichtigte Höhe entstehen für die umliegende Bebauung wegen der großen Abstände keine negativen Auswirkungen.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen – siehe 2. Änderung des Bebauungsplans – bleiben unverändert erhalten.

## **3. Die Änderungen im Einzelnen – Örtliche Bauvorschriften**

### **3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

**§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

Bisher waren im Planungsgebiet ausschließlich Satteldächer zulässig. Für eine zeitgemäße Gestaltung sollen neu auch Flachdächer möglich sein, sie sind bei der derzeitigen Planung bei den neuen Anbauten vorgesehen.

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten.



## 4. Die Änderungen im Einzelnen – Zeichnerischer Teil

### 4.1 Abgrenzung des Planungsgebiets

Für den nördlichen Erweiterungsbau ist eine zusätzliche Grundstücksfläche erforderlich. Das Planungsgebiet wird bis zur heute vorhandenen Straßenfläche am Bahnhof damit geringfügig erweitert um ca. 213 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet der 6. Änderung eine Größe von ca. 14.022 m<sup>2</sup>.

Der Bereich östlich des Fußwegs zum Bahnhof mit einer Fläche von ca. 622 m<sup>2</sup> wird dem Sondergebiet zugeschlagen und in dem Bereich, der nicht für die ergänzende Bebauung benötigt wird, als zu begrünende Fläche festgesetzt (ca. 407 m<sup>2</sup>).

Die neu einbezogene Fläche westlich des Fußwegs mit einer Größe von ca. 73 m<sup>2</sup> wird in die Park& Ride-Fläche einbezogen.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Realisierung der beabsichtigten Änderungen bzw. Erweiterungen wird die überbaubare Grundstücksfläche von 2.580 m<sup>2</sup> (Größe der 3. Änderung) auf 3.300 m<sup>2</sup> vergrößert. Neben den geplanten Anbauten sind hier auch größere Teile der Anlieferbereiche einbezogen, die damit bei Bedarf eingehaust werden könnten.

Die Nutzungsschablone wird entsprechend angepasst.

### 4.3 Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Lebensmittelmarkts erfolgt wie bisher. Die größere Fläche wird zu keiner erheblichen Erhöhung der Kundenzahl und damit zu keiner erheblichen Verkehrszunahme führen, sondern sie dient in erster Linie der qualitativen Verbesserung. Die bisherige Stellplatzzahl von 205 wird auf 180 Stellplätze reduziert. Damit liegt die angebotene Stellplatzzahl noch deutlich über den nach Stellplatzverordnung erforderlichen 97 Stellplätzen.

### 4.4 Schalltechnische Untersuchung

Zum Bebauungsplan wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung aufgrund von Stellungnahmen eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, durchgeführt, die die schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung untersucht.

Dazu wurden alle relevanten Schallquellen erfasst, hierzu gehört insbesondere die Schallabstrahlung durch die Vorgänge und Tätigkeiten, die im Freien stattfinden (Pkw- und Lkw-Verkehr, Rangier- und Verladetätigkeiten, technische Einrichtungen etc.). Die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Verkaufsräume kann erfahrungsgemäß vernachlässigt werden. Der aktuelle Planungsstand (Juni 2017) sowie Vorgaben und Angaben zu den Betriebsbedingungen bilden die Grundlage der Prognose.

Die Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammengefasst kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnische Untersuchung für den geplanten ALDI-Markt in Jestetten kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)<sup>1</sup> herangezogen. Bei der angrenzenden Bebauung im südlichen und westlichen Bereich handelt es sich um Mischgebiete. Für Mischgebiete sind tags 60 dB(A) sowie in der „lautesten Nachtstunde“ 45 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst.
- Zudem wurden folgende Schallschutzmaßnahmen bei der Berechnung berücksichtigt:
  - Eine Lärmschutzwand westlich der Anlieferung mit einer Länge von 20 m und einer Höhe von 2,0 m Höhe ü. Parkplatz Niveau.
  - Eine Lärmschutzwand an der Grenze nordwestlich des Parkplatzes mit einer Länge von ca. 20 m und einer Höhe von 2,0 m ü. Parkplatz Niveau.
  - Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: teilweise Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag (siehe Abbildung 3 in der schalltechnischen Untersuchung).
  - Anliefer- und Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum werden ausgeschlossen.
- An der angrenzenden Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 34 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Durch den Betrieb des Aldi-Marktes werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.
- Es kommt zu einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen von tags bis zu 77 dB(A). Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten erfüllt, so dass keine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung erforderlich wurde.

Die o.g. Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5. Eingriffssituation

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur möglich, indem Teilbereiche der unbebauten Fläche in Anspruch genommen werden und zwar sowohl im Bereich der Stellplätze als auch der Pflanzstreifen und Grünflächen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Belange bedeutet dies eine Verminderung der wasserdurchlässig angelegten Stellplatzfläche und der Verzicht auf eine Pflanzfläche mit

einer Pflanzbindung für 8 hochstämmige Einzelbäume. Die drei Bäume nördlich des Gebäudes sind nicht mehr vorhanden. Von den 5 nach der Planzeichnung der 3. Änderungsfassung entfallenden Bäumen sind nur 4 vorhanden. Faktisch entfallen also 4 Bäume, diese und die für den ursprünglichen Ausgleich erforderlichen Bäume (also 8 Bäume) sind an geeigneter Stelle nachzupflanzen. Die im Plan eingetragenen Standorte sind nicht bindend.

Die Reduzierung der Stellplatzfläche um ca. 312 m<sup>2</sup> ist mit keinen negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden. Zwar verringert sich damit die wasserdurchlässige Fläche. Da das anfallende Oberflächenwasser des Erweiterungsgebäudes zu dem vorhandenen Becken geleitet und dort versickert wird, kann das Wasser dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser kann somit ausgeschlossen werden. Dies trifft in gleicher Weise auch für den nördlichen Anbau zu. Hier wird eine bisher begrünte Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Durch den Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und den Naturhaushalt minimiert.

## 6. Verfahren

Wegen der Änderungen – Schallschutzmaßnahmen - nach der 1. Offenlage wird der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt.

Konstanz, den 27.11.2018

**Dipl.-Ing. Bettina Nocke**  
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M  
78462 Konstanz Gottlieberstr 2  
T +49.7531.991035 F +49.7531.991036  
E-Mail bettina.nocke@t-online.de