

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Owen West I“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Owen West I“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Aus dem Stadtentwicklungskonzept Owen 2025 ging der Gedanke hervor, die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt im Westen vorzusehen. Im Zusammenhang mit dieser baulichen Weiterentwicklung soll auch zur Entlastung der örtlichen Straßen eine Randstraße vorgesehen werden.

Aufgrund der raum- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der umweltbezogenen Schutzausweisungen ist das Gebiet der Stadterweiterung West die letzte Möglichkeit der Außenentwicklung und soll für die Zeit einer Generation vorgehalten werden. Daher sind die vorliegenden Konzepte zwar mittel- und langfristig angelegt, sollen und können aber abschnittsweise und bedarfsgerecht erfolgen.

Im Zuge des Updates des Stadtentwicklungskonzeptes Owen 2035 wurde die Notwendigkeit einer Randstraße zur innerörtlichen Entlastung wiederum bekräftigt. Auch wurde deutlich, dass zur Deckung des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs eine weitere Baugebietsentwicklung erfolgen müsse. In diesem Zusammenhang ist eine wesentliche Zielrichtung der Stadt, die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Ort zu sichern.

Der Bebauungsplan ist die Grundlage zur Schaffung des Planungsrechts auf der einen Seite. Er ist aber auch Voraussetzung für die Bodenordnung und die Erschließung des ersten Abschnitts. Bei einem ersten Abschnitt ist zu berücksichtigen, dass dadurch nicht die gesamte Randstraße umgesetzt werden kann. Diese soll lediglich an der Beurener Straße beginnen und den ersten Abschnitt des Wohn- und Mischgebiets sowie den Einzelhandel erschließen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und umfasst ca. 2,6 Hektar. Das Plangebiet wird im Süden durch die Beurener Straße (L 1210) begrenzt. Die östliche Abgrenzung bildet der bisherige Ortsrand entlang des Zimmermannweg, im Norden dehnt sich das Plangebiet bis an die Wölfflinstraße aus. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Streuobstwiesen der freien Landschaft.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung:

Die Stadt Owen ist im Regionalplan der Region Stuttgart dem Verdichtungsraum (PS 2.1.1 (N)) im Landkreis Esslingen zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion kommt der Stadt gemäß des Regionalplanes nicht zu. Zudem ist die Stadt Owen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt (PS 2.4.2 (Z) Regionalplan VRS). Als besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung sind im Regionalplan die Lage im Auslauf des Lenninger Tals, die Topographie und der besondere Landschaftsraum aufgeführt.

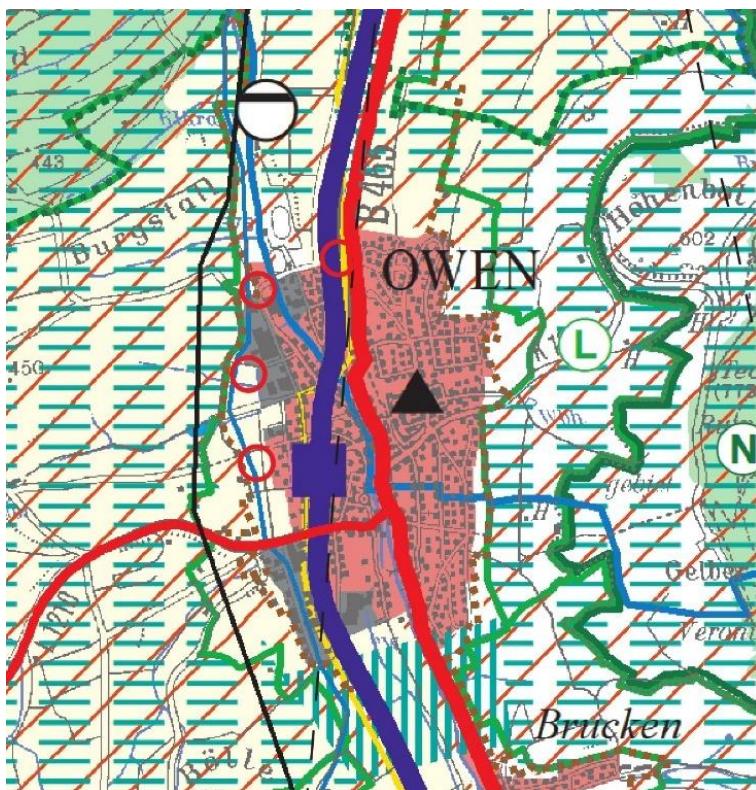
In Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (PS. 2.4.0.8 (Z)).

Im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung einer Gemeinde führt der Regionalplan in Plansatz 2.4.3.2.1 (G) folgendes aus:

- (1) *Die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbraucher nah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*
- (2) *Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

Darüber hinaus werden in Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Anforderungen an die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekten gestellt:

- (1) *Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsgroßprojekte), sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen sind nur im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig.*
- (2) *Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich entsprechender Einrichtungen sind insbesondere auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereichs abzustimmen. Hersteller-Direktverkaufszentren / Fabrikverkaufszentren sind als Einkaufszentren zu behandeln und nur im Oberzentrum vorzusehen. Bei Einzugsbereichen, die nicht wesentlich über einen Mittelbereich hinausgehen kommen hierfür auch Mittelzentren in Betracht.*
- (3) *Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.*
- (4) *Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Für die vorgenannten Einzelhandelsgroßprojekte gelten die Pläne 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.5 nicht. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogen- und Rieartikel umfasst; sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.*



In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist für den westlichen Ortsrand eine Trasse für Straßenverkehr, Neubau (PS 4.1.1.4 u. 4.1.1.5 (V)) dargestellt. Der Plansatz 4.1.1.5 (V) führt dazu folgendes aus:

*„Zur besseren Erfüllung der Funktion als Siedlungsbereich der Entwicklungsachsen oder als Zentraler Ort sowie für Sanierungen und zur Entlastung der Ortskerne im Verlauf regionalbedeutsamer Straßenzüge wird auf der Basis der Ausweisungen im Regionalverkehrsplan vorgeschlagen, nachfolgende Verbesserungen, insbesondere durch die Beseitigung von Ortsdurchfahrten, vorzunehmen, die dafür notwendigen Trassen zu bestimmen und die Maßnahme im Hinblick auf die Finanzierung vorrangig zu behandeln:“*

*[...] B 465 in Owen (nördlicher Abschnitt bis zur L 1210) [...]“*

Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverband Lenningen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche umfasst dabei den Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher mit dem Bebauungsplan als Wohngebiet entwickelt werden soll.

Mit der 6. Teiltonschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche, welche für den Einzelhandel dienen soll, als geplantes Sondergebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den westlichen Bereich der Stadterweiterung West sowie den Norden von Owen. Die aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept entstandenen Flächennutzungen sind hier berücksichtigt. Die Wohnbaufläche Pflaumenäcker wurde an die Randstraße angepasst und im südlichen Übergang zur Beurener Straße eine Mischbaufläche vorgesehen. Die Randstraße einschließlich eines späteren Korridors für eine Umgehung der Bundesstraße wird ebenfalls im Plan dargestellt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im laufenden Verfahren, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurden bereits durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans fortgeführt.

## 4 Bestehendes Planungsrecht

### 4.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet an:

- „Untere Braike – 2. Änderung“ (Rechtskraft vom 21.08.1999): Mischgebiet
- „Ortsdurchfahrt“ (Rechtskraft vom 11.07.2014): Mischgebiet, Gewerbegebiet
- „Obere Braikenäcker“ (Rechtskraft vom 08.11.1971): Gewerbegebiet, Industriegebiet

### 4.2 Innerhalb des Plangebietes

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den südlich angrenzenden Bebauungsplan „Braikenäcker“

## 5 Bestand

### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der überwiegende Teil der Grundstücke wird bislang ackerbaulich genutzt, am westlichen Rand des Gebietes befinden sich hingegen Streuobstwiesen. Mittig im Plangebiet verläuft ein landwirtschaftlicher Weg in Nord-Süd-Richtung. Dieser mündet gegenüber der Straße „In der Braike“ in die in Ost-West-Richtung verlaufende Beurener Straße (L 1210).

Westlich des Plangebietes schließt sich die freie Landschaft mit weiträumigen Streuobstwiesen an. Nördlich grenzen weitere Ackerflächen an, während südlich der L1210 ein Gewerbegebiet angrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Wohngebiet.

### 5.2 Topografie

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten hin um ca. 8-10m an. Die Steigung wird dabei nach Westen hin stetig größer. Unmittelbar westlich des Plangebietes steigt das Gelände relativ steil an.

### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Westlich des Plangebietes grenzen folgende Schutzgebiete an:

- Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 5.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die L 1210 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Bahnhof Owen befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle, so dass das Gebiet bereits heute über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den ÖPNV verfügt.

### 5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 5.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 5.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Teile des östlichen Gebietsrandes befinden sich innerhalb der Überflutungsflächen bei einem HQ-Extrem. Die Flächen verlaufen parallel zum bisherigen Ortsrand.

## 6 Planungsziele und Planungskonzeption

### 6.1 Verkehrliche Anbindung / Randstraße

Die geplante Randstraße kann im Süden an die Beurener Straße nur im Bereich der jetzigen Einmündung an die Gewerbestraße „In der Braike“ angeschlossen werden. Dies wurde im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger Land Baden-Württemberg abgestimmt. Die Art des Knotenpunkts, durch einen Kreisverkehr oder eine signalisierte oder nicht signalisierte Kreuzung, ist noch nicht entschieden. Wesentlich hierfür wird sein, ob die genannten Varianten leistungsfähig sind. Diese Erkenntnis wird vom Verkehrsgutachter auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen erbracht. Weiterhin werden bei der Entscheidung auch die Kosten sowie der Grunderwerb zu berücksichtigen sein.

Zu berücksichtigen ist, dass im Hinblick auf den Bundesverkehrswegeplan eine spätere Umgehungsstraße (Bundesstraße) durch die Randstraße nicht verhindert oder erschwert wird. Dies hatte die im städtebaulichen Gesamtkonzept enthaltene Lage der Randstraße zur Folge. Die im Bundesverkehrswegeplan dargestellte Trassenführung einer Bundesstraßenenumgehung ist deutlich näher am westlichen Siedlungsrand vorgesehen.

Neben der eigentlichen Fahrbahn ist auch ein durchgehender Geh- und Radweg berücksichtigt. Im ersten Abschnitt soll dieser lediglich von der Beurener Straße bis zur verlängerten Wölfflinstraße führen und später nach Norden parallel zur Randstraße verlängert werden. Die begleitende Begrünung und die Baumreihe sind hierbei zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg als Schutz und Gestaltungselement vorgesehen.

Im Zugangsbereich des geplanten Marktes ist eine Querungshilfe für Fußgänger angedacht. Diese soll eine sichere Fußgängerüberquerung der Randstraße aus dem Bereich Zimmermannweg ermöglichen. Zwischen der Querungshilfe und der Anbindung an die Beurener Straße ist eine Aufweitung der Straße vorgesehen, die auch als Linksabbiegespur möglich ist. Dadurch soll der Verkehrsfluss auf der Randstraße bei abbiegendem Verkehr gewährleistet werden.

Weitere Fußgängerquerungen sind im Bereich der geplanten Einmündung in die Beurener Straße möglich. In diesem Bereich muss auch berücksichtigt werden, ob eine barrierefreie Bushaltestelle entlang der Landesstraße möglich und sinnvoll ist.

### 6.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Im ersten Abschnitt von der Beurener Straße bis zur Verlängerung der Wölfflinstraße ist eine Durchmischung verschiedener Wohnformen geplant. Dadurch soll der örtliche Bedarf gedeckt werden. Im direkten Anschluss zu den Gebäuden westlich des Zimmermannwegs ist dieselbe aufgelockerte Struktur vorgesehen. Hier sollen auf möglichst kleinen Grundstücken Einzelhäuser entstehen, auch Doppelhäuser wären hier möglich. Im Übergang zur Randstraße ist eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern angedacht. Zwei Vollgeschosse sind an dieser Stelle geplant. Mit der städtebaulichen Planung kann die geforderte Bruttowohndichte aus dem Regionalplan eingehalten bzw. überschritten werden.

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt ausschließlich über die innere Erschließung und nicht von der Randstraße aus. Der bereits für eine spätere Fortführung ausgebaute Zimmermannsweg wird nach Westen verlängert und endet im Norden an der verlängerten Wölfflinstraße. Dadurch ist ein ungehindertes Befahren für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Auch für den Bestand bringt dies Vorteile mit sich, da keine Sackgasse mit Einschränkungen mehr besteht.

Der Westbereich des 1. Abschnitts sieht den Einzelhandel zur Grundversorgung vor. Während das spätere Marktgebäude im Süden an der Beurener Straße platziert ist, sollen die Kundenstellplätze nördlich vorgesehen werden. Dazwischen ist die Zufahrt von der Randstraße geplant, nicht zuletzt aufgrund der Topografie. Dadurch kann am besten auf das geneigte Gelände reagiert werden.

Von der Landesstraße ist gemäß Straßengesetz ein Anbauabstand von 20 Meter zur Bebauung einzuhalten. Aufgrund der engen Verhältnisse und der Einschränkungen durch den Streuobstbestand, kann dieser Abstand nicht vollständig eingehalten werden. Im Einvernehmen mit dem Straßenbaulsträger wird dieser daher auf 15 m reduziert.

### 6.3 Nahversorgung

Wie dargelegt, soll der westliche Planbereich der langfristigen Sicherung des Einzelhandels zur Grundversorgung der Einwohner der Stadt Owen dienen. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes an der Kirchheimer Straße, welcher zudem einen hohen Modernisierungsbedarf aufweist, ist aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse nicht möglich. Im Zuge des ersten Bauabschnitts Owen West soll daher ein neuer, größerer Standort mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Der bestehende Markt soll im Anschluss daran geschlossen und die Fläche einer neuen Entwicklung zugetführt werden.

## 7 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturschutz, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

## 8 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Darüber hinaus ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Überwinterungszeiten erheblich zu stören und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (sog. Verbotstatbestände).

Aufgrund der Biotopt- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie der angrenzenden Lebensräume kann ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht von vornehmlich ausgeschlossen werden. Die Stadt Owen hat daher eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben, welche die im Gebiet vorkommenden Arten und den weiteren Untersuchungsumfang im Hinblick auf eine Bewertung der Verbotstatbestände ermittelt.

Im vorliegenden Fall umfasst der Untersuchungsumfang den gesamten Bereich der Stadterweiterung West, d.h. dieser geht deutlich über das vorliegende Plangebiet hinaus. Dabei wurden die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer für eine vertiefende Untersuchung identifiziert. Dies geschieht in der Saison 2025 gemeinsam mit einer Verifizierung der bereits 2020

durchgeführten Brutvogelkartierung. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird zudem die notwendige Natura-2000 Vorprüfung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser ergänzenden Erhebungen wird zum nächsten Verfahrensschritt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Ergebnisbericht durchgeführt.

## 9 Einzelhandel / Marktstudien

Im Hinblick auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und deren Bewertung für den Standort wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erstellt. In dieser werden neben einer Bewertung des in Owen vorhandenen Einzelhandels im Sinne der Grundversorgung auch die Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in umliegenden Gemeinden betrachtet.

Das vollständige Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 08.07.2022 liegt der Begründung als Anlage bei. Die wesentlichen Punkte des Fazits sollen hier dargestellt werden:

### „Konzentrationsgebot“

*Die Grundversorgung in der Stadt Owen wird derzeit durch den nahkauf-Supermarkt an der Kirchheimer Straße gesichert. Mangels Flächenverfügbarkeit ist am heutigen Standort jedoch keine Erweiterung des Marktes möglich. Eine Anpassung an zukünftige Kunden- und Logistikanforderung kann am heutigen Standort nicht erfolgen. Zudem ist das Lebensmittelfachgeschäft „Wunderlich“ aufgrund seiner Lage im Wohngebiet, der unzureichenden Verkaufsflächendimensionierung sowie einer fraglichen Nachfolgeregelung als nicht zukunftsähig einzustufen. Bei einem möglichen Marktaustritt der beiden Anbieter wäre die Grundversorgung in Owen nicht mehr gewährleistet. Mit der Entwicklung eines neuen, modernen Nahversorgungsstandortes in der Stadt Owen kann die Grundversorgung in der Kommune deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Vor diesem Hintergrund sind in Owen besondere raumstrukturelle Gegebenheiten festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen.*

Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.

### Integrationsgebot

*Der Projektstandort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich an der Beurener Straße. Trotz seiner Lage am Siedlungsrand ist ein unmittelbarer Anschluss an ein Wohngebiet vorhanden. Nördlich des Projektareals sind zudem weitere Wohnnutzungen geplant, so dass der Standort zukünftig an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein wird. Aktuell ist im direkten Umfeld kein ÖPNV-Haltepunkt vorhanden. Allerdings ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Wohngebietsentwicklung sowie der Ansiedlung des Supermarktes und dem Bau der Umgehungsstraße in der Nähe des Projektstandortes eine weitere Haltestelle eingerichtet wird. Insgesamt ist Projektstandort als städtebaulicher Sicht als integrierte Lage zu bewerten.*

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

### Kongruenzgebot

*Das Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes erstreckt sich auf die Stadt Owen (Zone I) und die westlich gelegene Gemeinde Beuren (Zone II). Im Hinblick auf den geplanten Supermarkt ist festzustellen, dass ca. 75 % des erzielenden Umsatzes aus Owen selbst stammen wird. Ca. 19 % fließen aus der Zone II (Beuren) an den Standort. Weitere 6 % des Umsatzes werden mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert, wobei es sich vor allem um Pendler und Zufallskunden handelt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht erreicht.*

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

### Beeinträchtigungsverbot

*Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte belaufen sich auf max. 2 % in Owen. Gegenüber den umliegenden Kommunen wie Beuren, Frickenhausen (OT Linsenhofen), Lenningen, Dettingen u. T. liegen die Umverteilungsquoten bei max. 3 %. Sie betreffen in erster*

Linie die dort vorhandenen Supermärkte (z. B. Edeka in Linsenhofen und zukünftig Edeka in Lenningen sowie Rewe in Dettingen u. T.). Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem geringen wettbewerblichen Niveau. Im weiteren Untersuchungsraum liegen die Umsatzumverteilungseffekte in einem so niedrigen Bereich, dass mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sowohl in Owen (= Zone I) als auch in Beuren (= Zone II) sowie in den Kommunen im Umland die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in Owen sowie im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

#### Agglomerationsregelung

Der Standort könnte, je nach Lage des Eingangs des geplanten Supermarktes zusammen mit dem benachbarten Getränkemarkt Hoyler eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalverbandes Region Stuttgart bilden. Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung und den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben erfüllt. Auch das Beeinträchtigungsverbot wird bei der geplanten Verkaufsflächen-dimensionierung eingehalten.“

## 10 Schallimmissionsschutz / Geräuschprognose

Die Stadt hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Auswirkungen des Lärms auf das Plangebiet untersuchen soll. Dies betrifft einmal den sogenannten Gewerbelärm, der vom südlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgeht und einmal den Verkehrslärm, der von vorhandenen und geplanten Straßen ausgeht.

Das vollständige Gutachten (RW Bauphysik, Bericht B25453\_SIS\_01 vom 16.07.2025) liegt der Begründung als Anlage bei. Dieses kommt zu folgendem Fazit:

„In der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose wurden verschiedene Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Lärmelastung untersucht:

- Prognose der Verkehrsgeräusche, die durch den Gesamtverkehr auf das Plangebiet einwirken (geplante Verbindungsstraße, umliegende Bestandsstraßen sowie Bahnlinie)
- Prognose der Straßenverkehrsgeräusche, die durch den Neubau der geplanten Verbindungsstraße auf die Bestandsbebauung einwirken
- Prognose der Lärmfernwicklung, die durch das Plangebiet und den Neubau der Verbindungsstraße auf die Bestandsbebauung einwirken
- Prognose der Gewerbegegeräusche, die durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter (SO) und das bestehende benachbarte Gewerbe-/Industriegebiet auf das Plangebiet einwirken sowie Prognose von Gewerbegegeräusche, die durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter (SO) auf die Bestandsbebauung einwirken

[...]

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch den Gesamtverkehrslärm werden im Plangebiet sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV [5] im Bereich der geplanten Wohngebiete und des geplanten Mischgebiets bzw. Urbanen Gebiets im Süden des 1. Bauabschnitts deutlich überschritten. Auch die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung [18] als gesundheitskritisch geltenden Pegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden an einzelnen Baufenstern überschritten. Der als gesundheitsgefährdend geltende Pegel von 60 dB(A) nachts, der die absolute Schwelle der Zumutbarkeit darstellt, wird im 1. Bauabschnitt am südwestlichen Rand des

Baufensters des geplanten Mischgebiets bzw. Urbanen Gebiets erreicht bzw. knapp überschritten.

- Durch den Straßenneubau der Verbindungsstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV [8] an allen maßgeblichen Bestandsgebäuden eingehalten. Innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsgrenzwerte allerdings teilweise überschritten.
- Um die gesundheitskritische Schwelle durch den Gesamtverkehrslärm im Plangebiet nicht zu überschreiten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV durch den Straßenneubau einzuhalten, wird im vorliegenden Fall eine Kombination aus aktivem Lärmschutz, Beschränkung der Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der zulässigen Bauhöhe, einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung sowie architektonischen Selbsthilfemaßnahmen empfohlen (siehe Kapitel 9.1.1).

[...]
- Um Immissionskonflikte durch den Gewerbelärm des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter und das bestehende Industrie-/Gewerbegebiet südlich der Beurener Straße zu vermeiden, sind gewisse Schallschutzbauvorkehrungen erforderlich, die in Kapitel 9.2 aufgeführt sind.

Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen in Form von Lärmkarten dokumentiert.“

## 11 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Teils in öffentlichem und Teils in Privateigentum. Für die Umsetzung der Planung wird daher im weiteren Verfahren eine Bodenordnung notwendig.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 26.128 m<sup>2</sup> (ca. 2,6 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner  
**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44            T 0 71 64 . 147 18 - 0  
73087 Bad Boll        F 0 71 64 . 147 18 - 18