

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan

„SO großflächiger Einzelhandel Sigmaringer Straße/ Kreisverkehr (Norma)“

Örtliche Bauvorschriften

„SO großflächiger Einzelhandel Sigmaringer Straße/ Kreisverkehr (Norma)“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Bedarf
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Immissionsschutz
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung
 - 8.3 Stromversorgung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Flächenbilanz

Anlage 1: Auswirkungsanalyse nach § 11 (3) BauNVO zur Erweiterung eines Norma-Lebensmit-
teldiscounters in Gammertingen (GMA- 19.03.2021)

Anlage 2: Geräuschimmissionsprognose zum Neubau eines Lebensmittelmarktes
(rw, Bauphysik-26.02.2019)

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Die Stadt hat rund 6.398 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 3/2020).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Gemarkung Gammertingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „SO großflächiger Einzelhandel Sigmaringer Straße/Kreisverkehr (Norma)“ sollen die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Grundversorgung des Verflechtungsbereichs der Stadt Gammertingen gesichert werden.

Im Plangebiet wurde im Jahr 2019 anstelle des bisherigen Lebensmittelmarktes ein neuer Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800m² erstellt. Dieser wurde im Bestand nach § 34 BauGB genehmigt. Der Neubau wird den Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter gerecht.

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelbetriebs geschaffen werden.

Zur Wahrung einer Übersichtlichkeit insbesondere bei der Warenpräsentation ist eine Flächenausdehnung von 800m² auf 1.000m² unvermeidlich.

Dies dient der weiteren Modernisierung und langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Norma-Marktes. Das Sortiment des Marktes wird nicht ausgeweitet. Folgende Gründe machen eine Erweiterung der Verkaufsfläche trotzdem notwendig:

Pfandautomat

Im Zuge der Verpflichtungen der Rücknahme von Leergut-Einwegflaschen wurde für den Betreiber ein Rücknahmesystem in der Filiale integriert. Der Pfandautomat und die dazugehörigen Logistikflächen nehmen in der Filiale erhebliche Fläche ein.

Mehrwegsystem

Im Zuge der Umstellung von Einweg- auf nachhaltig bewirtschaftbare Mehrwegsysteme in einigen Bereichen, muss der Betreiber im Laden größere Flächen vorhalten um die Warenpräsentation und auch die Leergutrücknahme abwickeln zu können.

Bioprodukte/Tiefkühlung/Kühlung

Der Bereich Bioprodukte wurde in den vergangenen Jahren deutlich zu Lasten anderer Sortimente ausgebaut. Zugleich haben die Bereiche Tiefkühlware, Kühlware und Frischfleisch an Bedeutung gewonnen und müssen in angemessener Form präsentiert werden.

Prebake

Im Zuge der vom Markt/Endverbraucher gewünschten Hinzunahme von frisch gebackenen Waren, wurden entsprechende Flächen im Laden vorgehalten. Es ist ein Backofen und ein spezielles Verkaufsregal hinzugekommen.

Die Erschließung und die baulichen Anlagen im Plangebiet werden aufgrund der genannten Gründe nicht verändert.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000m² wird im Bestand durch eine Änderung der internen baulichen Struktur umgesetzt.

Das Autohaus im östlichen Bereich als Gewerbebetrieb wird in das Plangebiet einbezogen. Änderungen an der Nutzung sind nicht vorgesehen.

2.1 Bedarf

Gammertingen als Unterzentrum (ca. 6.400 EW) gewährleistet die Nahversorgung als Nahbereich neben den Ortsteilen Bronnen, Harthausen, Feldhausen und Kettenacker in denen es keine Nahversorgung gibt. Zusätzlich fungiert Gammertingen als Nahversorger für die Gemeinde Neufra (ca. 1.840 EW) sowie die Stadt Hettingen (ca. 1.800 EW). Der Nahbereich weist somit mit fast 10.000 EW die erforderliche Größe von 5.000 EW für eine Auslastung der Grundversorgungseinrichtung auf.

Es wurde zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes eine Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. (Anlage der Begründung)

Folgende Aussagen sind daraus zu entnehmen:

„Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Gammertingen lässt sich wie folgt charakterisieren: Der Hauptanteil der Einzelhandelsbetriebe liegt in der Kernstadt Gammertingen selbst. Im Stadtteil Marienberg ist auf den Marktplatz (Bioladen mit Lokal- und Regionalprodukten, Restaurant, Café) hinzuweisen. Dieser hat jedoch stark eingeschränkte Öffnungszeiten. In den Ortsteilen Bronnen, Harthausen, Feldhausen und Kettenacker sind keine Lebensmittelanbieter vorhanden.

Die Innenstadt von Gammertingen erstreckt sich entlang der Sigmaringer Straße und Hohenzollernstraße zwischen Friedhofstraße und Römerweg / Hechinger Straße. An der Sigmaringer Straße, im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und dem Kreuzungsbereich Hohenzollernstraße konzentrieren sich mehrere Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen sowie weitere ergänzende Nutzungen (Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen).

Am südöstlichen Ortseingang der Kernstadt befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration mit den Anbietern Lidl, Rossmann und Takko, welche über eine Stichstraße von der Sigmaringer Straße (B 313) erreicht werden können. Etwas weiter nördlich davon liegen direkt an der Sigmaringer Straße am Kreisverkehr eine Tankstelle sowie der Norma-Lebensmitteldiscounter.

Im Bereich des südlichen Gewerbegebiets an der Europastraße liegt ein Verbundstandort mit den modern aufgestellten Anbietern Netto und Edeka. (GMA- S. 12)

...

An das Netz des ÖPNV ist der Standort derzeit nicht direkt angebunden. Etwa 200 m südwestlich des Projektstandortes befindet sich jedoch die Bushaltestelle „Untere Europastraße“, an der die Buslinie 400, 6 und 9 des Verkehrsverbundes Neckar-Alb-Donau verkehren. (GMA- S.13)

Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird in der Gammertinger Innenstadt nur durch die Anbieter des Lebensmittelhandwerks abgebildet. Die Innenstadt spielt somit für die Nahversorgung der Stadt eine stark untergeordnete Rolle. Die verdichtete Siedlungsstruktur bietet hier auch wenig Spielraum zur Unterbringung größerer Flächeneinheiten.

Daher hat sich im Süden von Gammertingen ein Versorgungsstandort herausgebildet, der auch den Standort von Norma umfasst. In siedlungsstrukturell zentraler und verkehrlich gut erreichbarer Standortlage übernimmt dieser Versorgungsstandort auch für den Verflechtungsbereich (Hettingen, Neufra) eine wesentliche Funktion. Dieser wichtigste Versorgungsstandort von Gammertingen soll langfristig gesichert werden. Dazu ist auch die Erweiterung des Norma-Marktes auf eine zukunftsfähige Größe erforderlich. Die Analyse zu den Auswirkungen der Erweiterung hat außerdem gezeigt, dass weder auf den Stadtkern von Gammertingen noch auf die Versorgungssituation in den Umlandgemeinden negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Ein Nahversorgungszentrum im Süden von Gammertingen mit einer Verkaufsfläche von 1.000m² ist zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit dringend notwendig. Der Norma Markt wurde 2019 mit einer Verkaufsfläche von 800m² als Discounter errichtet. Die Verkaufszahlen und die GMA Analyse belegen, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800m² auf 1.000m² möglich ist. Die baulichen Anlagen werden äußerlich nicht verändert. Dies wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan gesichert. Damit ist mit keinen städtebaulichen Veränderungen für das Umfeld des Plangebiets zu rechnen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „SO großflächiger Einzelhandel Sigmaringer Straße/Kreisverkehr (Norma)“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da mit dem Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgelegt wird. Dies dient der Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes der im Bestand bereits vorhanden ist.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind erfüllt, da die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauGB mit ca. 5.500m² unter den vorgegebenen 20.000 m² liegt und keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Die vorgefundene Nutzung zeigt keine Anhaltspunkte für diese Beeinträchtigung. Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nichts entgegen.

Zusätzlich zur erforderlichen öffentlichen Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange, hier speziell die Belange der Raumordnung besonders zu berücksichtigen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Gammertingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Folgende Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung sind für die Wirtschaftsentwicklung und Standortbedingungen formuliert (LEP 2002, Kap. 3.3.7):

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) weist die Stadt Gammertingen als Unterzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft.

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes 2019 sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung enthalten, die der Ausweisung widersprechen. Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanentwurfes 2019 der bereits in den Planungen zu berücksichtigen ist, entgegen.

Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft östlich des Plangebiets entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Zwiebelwiese (WSG-Nr.: 437094, vom 22.05.1998). Der Bebauungsplan tangiert das Wasserschutzgebiet nicht.

5. Örtliche Planungen

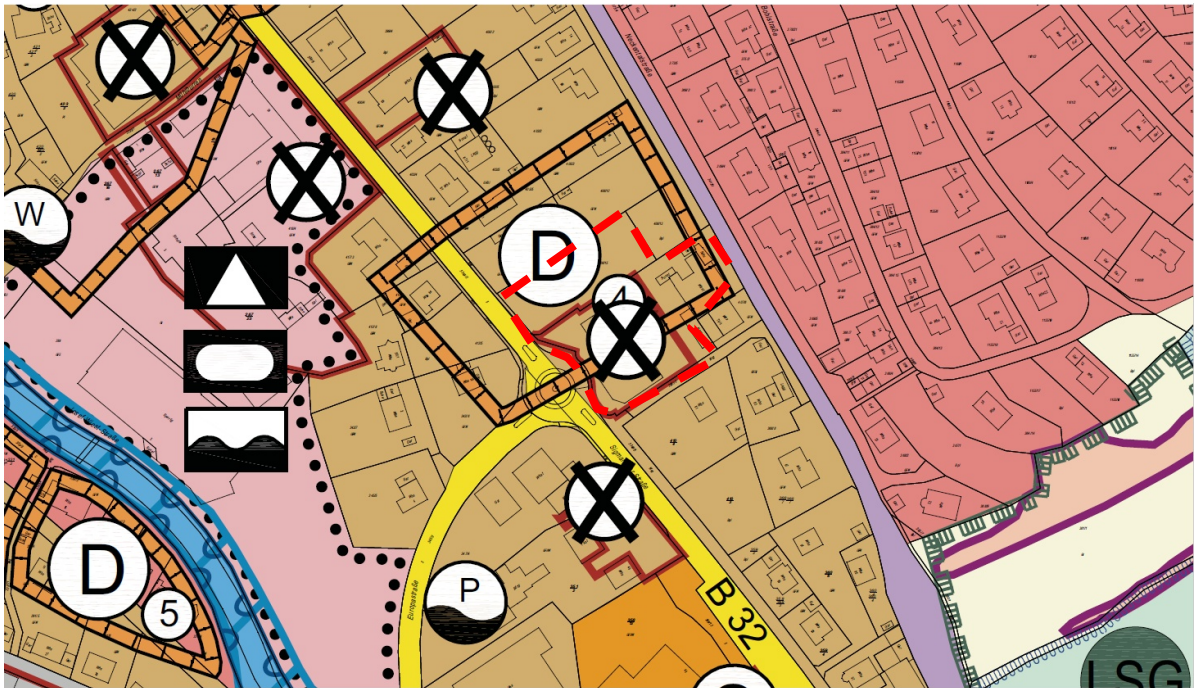
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche aus.

Die bereits bestehende Sonderbebauung fügt sich in die durch Gewerbe und Wohnen geprägte Umgebungsbebauung ein. Neben der Art der baulichen Nutzung weist der Flächennutzungsplan einen Teil des Planungsgebiet als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können, aus. Außerdem wird die Hälfte der Fläche im Geltungsbereich als Bodendenkmal (D4 Hallstattstruktur, Bereich Sigmaringer Str. / Alemannenstraße) markiert.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Planinhalte dar:



5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet und im direkten Umfeld liegen keine Bebauungspläne. Die bestehenden Gebäude wurden bisher nach §34 BauGB beurteilt.

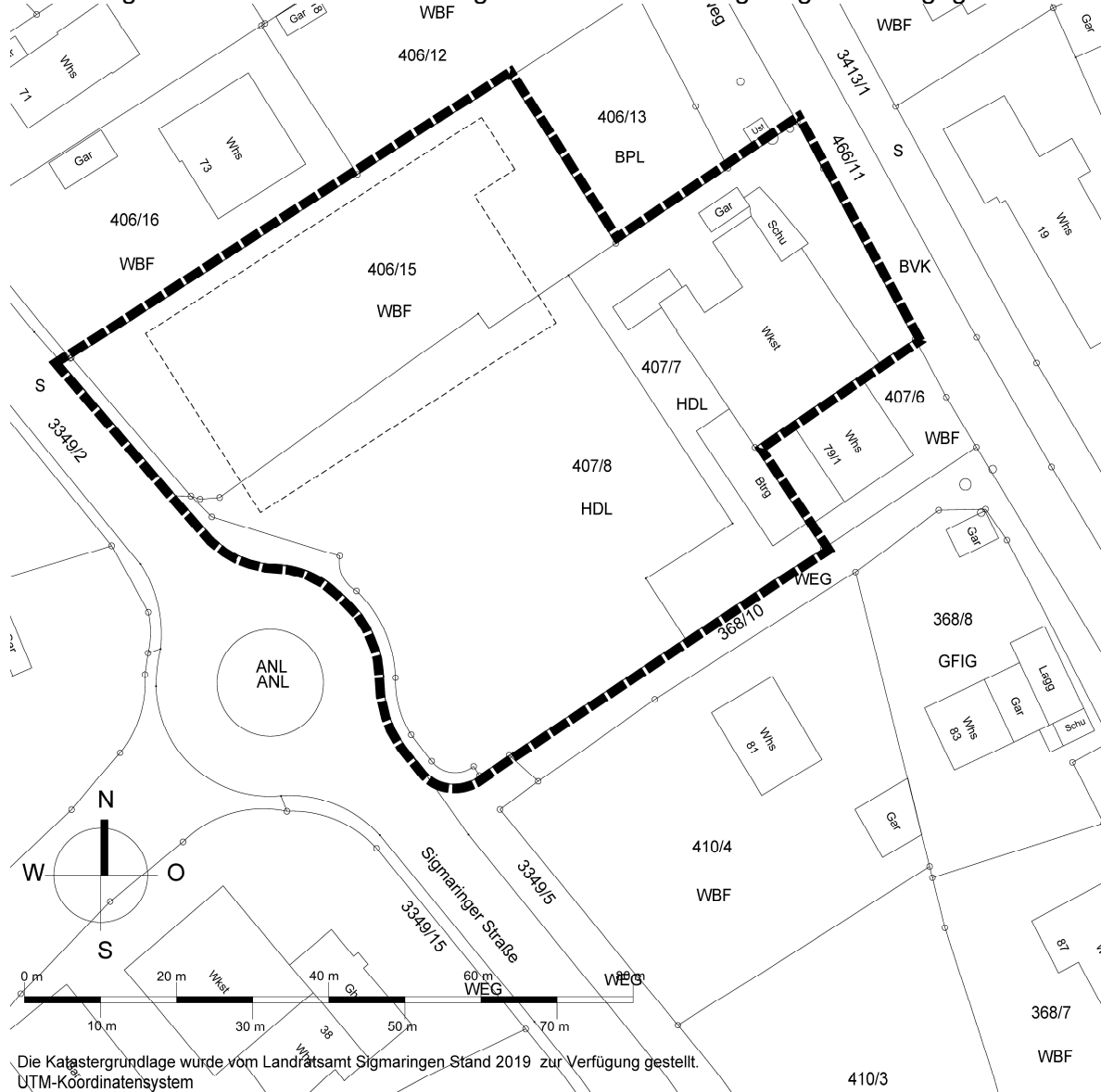
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt von Gammertingen in einer gemischten Baufläche, direkt an der Sigmaringer Straße (B 32). Es wird begrenzt durch die Sigmaringer Straße im Westen, der Bahnlinie der Zollern-Alb-Bahn im Osten und angrenzende Wohngebäude im Norden und Süden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 406/15; 407/7; 407/8; und teilweise die Flurstücke 3349/2 und 3349/5. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 0,55 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt ca. 700 m von der Innenstadt entfernt, am östlichen Ortseingang von Gammertingen. Das Gebiet insgesamt ist nahezu eben. Das Plangebiet wird von der Sigmaringer Straße aus erschlossen.

7. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine innerörtliche Fläche handelt und mit dem Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung festgelegt wird. Ein weiterer Eingriff ist nicht vorhanden, da an den Bestandsgebäuden nichts verändert wird.

Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a Baugesetzbuch wird abgesehen.

7.1 Immissionsschutz

Regelungen zu Immissionsrichtwerten wurden nicht übernommen, da diese zu den geplanten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren überprüft, bzw. vorgelegt werden oder bereits wurden und dabei den aktuellen Immissionsrichtwerten entsprechen.

Ein entsprechendes Gutachten zum kürzlich erstellten Einzelhandelsmarkt liegt der Begründung als Anlage bei.

Für das Teilgebiet SO wird der Schutzgrad (Immissionsrichtwert nach TA Lärm) eines Mischgebiets (MI) § 6 BauNVO wie im Bestand angesetzt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" vom 20.06.1980 gewährleistet.

8.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Das Niederschlagswasser darf im Plangebiet nicht versickert werden, da die Flächen im Bereich des Altstandortes, "AS Apparatebau Sigmaringer Str. 79" Flurstück 407/7 liegen und somit mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen sind. Dieser Bereich bezieht sich auch auf das Flurstück 407/8, das aus dem ehemaligen Flurstück 407/7 herausgenommen wurde.

Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Das Abwasserkonzept zum bereits genehmigten Einzelhandelsmarkt mit 800m² Verkaufsfläche wird nicht geändert.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger bereitgestellt.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art der Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen die Art der Nutzung. Sie ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind innerhalb des Plangebiets *„großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“* (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO).

Die innerhalb des Plangebiets zulässigen Betriebe des Einzelhandels fügen sich in die raumstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Gammertingen ein, sie überschreiten nicht den Verflechtungsbereich der Stadt und beeinträchtigen nicht die Nahversorgungsfunktion benachbarter Zentraler Orte.

Um den bestehenden Gewerbebetrieb (Autohaus) im Osten des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern werden zusätzlich sonstige Gewerbebetriebe zulässig gemacht.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird mit 8,5 m maximaler Gebäudehöhe, der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl von 0,8 ebenfalls nach dem Bestand festgelegt und ist ausreichend bestimmt.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die Stadt von den Vorgaben nach §19 (4) Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen, hier Erhöhung der Grundflächenzahl für die in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Grundflächen bis zu einem Wert von 1,0, treffen.

Durch die Bebauungs- und Nutzungskonzeption entsprechend der bestehenden Bebauung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Das Plangebiet ist bisher vollständig bebaut und liegt im dicht bebauten innerstädtischen Bereich. Änderungen an der Bebauung sind nicht vorgesehen.

Von der Bebauung des Plangebiets gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude und ihre Bewohner aus. Die Überschreitung der GRZ wird durch die Parkplatzflächen verursacht.

Die bestehende Bebauung des Plangebiets ist als städtebauliche Aufwertung des östlichen Ortseingangs zu sehen.

Die Verkehrsflächen werden auf Basis der bereits bestehenden neuen Gebäude festgelegt.

Grünordnung

Zur Eingrünung des Gebietes werden im Randbereich Grünflächen und Pflanzgebote zu Bäumen festgelegt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden vom Grundsatz zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen der Stadt im Bebauungsplan festgelegt. Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und aus gestalterischen Gründen begrenzt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden außerdem Festlegungen zu Werbeanlagen ergänzt.

11. Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel	ca.	0,50 ha	91 %
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)	ca.	0,02 ha	4 %
Grünflächen	ca.	0,03 ha	5 %
<hr/>			
Geltungsbereich	ca.	0,55 ha	100 %

Reutlingen, den

Gammertingen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Holger Jerg
Bürgermeister