

GEMEINDE WALZBACHTAL

ORTSTEIL WÖSSINGEN

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "LEBENSMITTELMARKT AN DER WÖSSINGER STRASSE"

Fassung vom 3. Juni 1997

**Voegele und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

1. Geltungsbereich

Die vorliegende Satzung bezieht sich auf das Flurstück Nr. 3046/1 in der Gemeinde Walzbachtal, Ortsteil Wössingen.

2. Planungserfordernis

Im Ortsteil Wössingen besteht der dringende Bedarf und das Interesse an der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zur örtlichen Versorgung. Die Gemeinde Walzbachtal beabsichtigt, ein entsprechend geeignetes Grundstück einem Investoren dafür zur Verfügung zu stellen. Dieses Grundstück liegt im Außenbereich. Als bauplanungsrechtliche Grundlage ist eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) entworfen und im Zuge des erforderlichen Beteiligungsverfahrens mit den Betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Auf Grundlage der Satzung ist ein Bauantrag für das Vorhaben zur Genehmigung eingereicht worden.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zählt das betreffende Grundstück zum Außenbereich. Im Rahmen des derzeit schon sehr weit gediehenen Fortschreibungsverfahrens (Anhörung TÖB abgeschlossen) soll hier eine Mischfläche ausgewiesen werden. Die Nutzung des Lebensmittelmarkts in der vorgesehenen Größe entspricht dann den Vorgaben der übergeordneten Planstufen.

4. Grundstückssituation

Das Flurstück Nr. 3046/1 mit einer Größe von ca. 4.200 qm liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde Wössingen zwischen Wössinger Straße, Bahndamm und dem Gelände des Turn- und Sportvereins. Die derzeitige Nutzung durch die Gemeinde Wössingen wird aufgegeben. Auf dem Grundstück befinden sich eine per Dienstbarkeit gesicherte Gasdruckregulation der Badenwerk AG sowie ebenfalls per Dienstbarkeit gesicherte Leitungen der Gasversorgung Süddeutschland (Stuttgart). Über das Grundstück verläuft ferner eine Gasanschlußleitung für die Gaststätte des TV Wössingen. Diese Leitung wird zukünftig ebenfalls per Dienstbarkeit gesichert.

Das Grundstück ist über eine bestehende Einfahrt von der Wössinger Straße aus erschlossen. An der südwestlichen Grundstücksgrenze schließt ein gemeindeeigener Feldweg an (Flst. Nr. 3046/3). Die Zugänglichkeit dieses Weges über das Flurstück 3046/1 wird per Wegerecht gesichert, um Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen am Walzbach zu gewährleisten. Auf dem südlich anschließenden Bahndamm führt die AVG- bzw. Bahntrasse entlang. Ein zweites Gleis wird zur Zeit gebaut, wobei die Erweiterung in südliche Richtung erfolgt. Nördlich der Wössinger Straße schließt Ackerland an.

5. Grünbestand

Parallel zur Wössinger Straße stehen ca. 45 Birken unterschiedlichsten Alters; der maximale Stammdurchmesser beträgt ca. 18-20 cm. Ansonsten gibt es keine maßgebliche Vegetation auf dem Grundstück, die Grundstücksoberfläche ist unbefestigt (Schotter).

6. Vorhaben

Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine Gesamtfläche von ca. 1.200 qm, davon ca. 800 qm Verkaufsnutzfläche und dient der örtlichen Versorgung. Die Andienung erfolgt über eine Zufahrt neben dem Grundstück des TV Wössingen und führt an der Gebäuderückseite vorbei bis zur Ausfahrt an der südöstlichen Grundstücksecke. Stellplätze werden in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Um den tatsächlichen Stellplatzbedarf realisieren zu können, ist eine Erhöhung der nach BauNVO maximal für ein Mischgebiet zulässigen Grundflächenzahl unumgänglich. Deshalb wird festgesetzt, daß mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen eine maximale Grundfläche von 1,0 zulässig ist. Die Überschreitung hat jedoch insofern geringfügige Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens, als daß die Stellplätze gem. Festsetzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche anzulegen sind.

Das Gebäude ist als Stahlkonstruktion mit einer gewellten Stahlblechfassade geplant. Teilbereiche werden mit Flachdach ausgebildet, die Hauptnutzflächen erhalten eine Pultüberdachung.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage auf der Grundlage der vorliegenden Planung die Durchführung des Projektes innerhalb einer vertraglich gesicherten Frist einschließlich aller Kosten zu übernehmen.

Die wesentlichen Punkte bzgl. der Vorhabensdurchführung und der Erschließung sind in dem Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt. Der V+E-Plan übernimmt einen Teil der diesbezüglichen Vereinbarungen zusätzlich in den Satzungstext. Neben den unter Ziffer 4 der Begründung beschriebenen Grunddienstbarkeiten fixiert die Satzung ein Geh- und Fahrrecht insbesondere zugunsten der Mitglieder und Besucher des Turn- und Sportvereins. Ziel dieser Festsetzung ist, die Stellplatzanlage auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten zur Doppelnutzung zur Verfügung zu stellen und damit einer weiteren Versiegelung durch den Bau von zusätzlichen Stellplätzen an anderer Stelle entgegenzuwirken.

7. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Zur Durchführung des Vorhabens ist die Fällung der vorhandenen Birken unumgänglich, weil der Grundstückszuschnitt in Verbindung mit den Erfordernissen der Andienung, Gebäudestellung und Stellplätze keine alternative Lösung zuläßt. Der zuständige Naturschutzbeauf-

tragte hat der Baumfällung bei einem Vor-Ort-Termin am 3. April 1997 zugestimmt. Ziel ist, den größten Teil der Birken erst im Herbst '97 zu entfernen; Einzelfällung zugunsten eines reibungslosen Baustellenbetriebs werden erforderlichenfalls beantragt.

Die Neupflanzungen der im Lageplan dargestellten Bäume sichert auch zukünftig eine angemessene Übergrünung der Stellplatzflächen. Die Stellplätze werden mit einem wasser-durchlässigen Belag hergestellt, so daß eine grundstücksüberzogene Teilversickerung des Oberflächenwassers erfolgt.

Das Dachwasser soll nach Möglichkeit in den Walzbach eingeleitet werden. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung soll im Zuge der weiteren Bearbeitung vom Vorhabenträger gestellt werden.

Als ergänzende Maßnahme zum Ausgleich des mit dem Vorhaben erfolgenden Eingriffs wird der bestehende Grünstreifen zwischen dem Gehweg entlang der Wössinger Straße und der Grundstücksgrenze vom Vorhabenträger bepflanzt und gepflegt. Es handelt sich dabei um gemeindeeigene Flächen. Die Maßnahme erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Naturschutzbeauftragten.

8. Verfahren

Die Satzung hat neben den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung (im Maßstab 1:200) die parallel eingereichten Bauantragsunterlagen als Bestandteile. Die am Verfahren Beteiligten haben auf diese Weise einen konkreten Überblick über Umfang und Art des geplanten Vorhabens. Nach Rechtskraft der Satzung kann der Bauantrag genehmigt werden.

Walzbachtal, den 3. Juni 1997

Mahier

.....
- Mahier -
Bürgermeister

