

Gemeinde Walzbachtal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel“

Fassung zur Satzung

Vorhabenträger

Domos Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH
Bauträger, Baubetreuung, vertreten durch Geschäftsführer
Harry Krause

Wittelsbacher Ring 19
95444 Bayreuth

Entwurf ausgearbeitet am 03.09.2009

Architektur- und Sachverständigenbüro Weiss
Auf dem Daubmann 15
75045 Walzbachtal
Tel: 07203 921583
Fax: 07203 921585
E-Mail: r.weiss@architekten-weiss.de

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

A - 2 Örtliche Bauvorschriften

A - 3 Planfestsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel“ durch Zeichnungen, Farbe, Schrift und Text

A - 4 Hinweise

A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan “Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel”

Teil B Begründung

B - 1 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel“

Teil A

A-1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Hoffmanns Seite - Sondergebiet Einzelhandel“.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ein Sondergebiet ist entsprechend § 11 (1) BauNVO folgendermaßen definiert:

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Als Art der baulichen Nutzung wird Folgendes festgelegt:

Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche max. 1200 m², davon Verkaufsfläche max. 798 m² (kleinflächiger Einzelhandel), Laden für Bäckerei-Cafe max. 120 m² Verkaufsfläche, Laden für Drogerie-Fachmarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche und Büros oder Praxen über dem Fachmarkt mit einer Nutzfläche von max. 450 m².

Das Warensortiment wird auf folgende Artikel beschränkt:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenartikel, Tiernahrung, Blumen, Parfümerie- und Schreibwaren; Randsortimente, z. B. Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör, Pflanzen (keine Erotikwaren)

etc. sind auf einer Fläche von max. 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,9.

1.3.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse festgelegt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Die Baugrenze kann geringfügig bis zu einer Fläche von max. 3 m² überschritten werden.

Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

Die eingezeichnete Anbauverbotszone (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) von jeweils 20 m Tiefe, vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L559 aus, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Werbeanlagen können auf dieser Fläche genehmigt werden. Ausgenommen vom Bauverbot sind Fahr- und Parkierungsflächen und die zuvor genannten Versorgungseinrichtungen.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt eine Längenbeschränkung für bauliche Anlagen von max. 78,50 m. Der Grenzabstand beträgt an der nördlichen Grenze, entsprechend der Planzeichnung, mindestens 2,20 m, an der nordwestlichen Grenze mindestens 1 m. Der Grenzabstand von 2,20 m an der nördlichen Grenze kann durch geringfügige Überschreitungen der Baugrenze von max. 3 m² entsprechend Punkt 1.4 unterschritten werden.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (= Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss) ist die Höhe der Landesstraße, gemessen in Straßenmitte senkrecht zum Mittelpunkt der parallel zur Straße verlaufenden Grenze des neu geschaffenen Grundstücks. Eine Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist möglich.

1.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der Bauverbotszone von 20 Metern sind Stellplätze und Fahrflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und Werbeanlagen bei Genehmigung zulässig.

Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

1.8 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt. Die Zufahrt zur Landesstraße und die neue Ortsstraße werden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, entsprechend dem Regelquerschnitt, ausgebaut.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Tabelle 1) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 1 zu ersetzen. Auf allen Grünflächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen, ausgeschlossen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel).

Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

Je angefangene 8 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 14 – 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Arten und Sorten sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Auf dem Grünstreifen P 1 nördlich der Jöhlinger Straße bzw. östlich der neuen Zufahrtsstraße sind großkronige und hochwüchsige Laubbaumhochstämme, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die Baumarten der Tabelle 1. Die vorhandenen Bäume / Gehölze können erhalten und in die Baumreihe einbezogen werden, sie können jedoch auch ersetzt werden. Abgängige Gehölze sind durch o. g. Arten und Qualitäten zu ersetzen.

Die Grünflächen unter den Bäumen der Fläche P 1, im Anschluss an die Landesstraße, sind aus Gründen des Blendschutzes der Kraftfahrer auf der L559 mit Sträuchern (Wuchshöhe max. ca. 0,80 m) zu unterpflanzen. Im Kreuzungsbereich der Landesstraße und Einfahrtsbereich (Sichtdreieck) darf die Überpflanzung eine Höhe von 0,80

m nicht überschreiten. Bei hochstämmigen Bäumen dürfen die unteren Äste einen Abstand zur Geländeoberkante von 2,50 m nicht unterschreiten.

Die Grünfläche P 2 westlich des Baufensters ist gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan mit Bäumen I. oder II. Größenordnung zu bepflanzen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, zu verwendende Arten gemäß Tabelle 1. Die Grünfläche unter den Bäumen ist mit heimischen Sträuchern gemäß Tabelle 1 zu unterpflanzen. Je 2,5 m² Grünfläche ist ein Strauch anzupflanzen.

Auf den Grünstreifen P3 im nordöstlichen und südöstlichen Planungsgebiet sind 1- bis 2-reihig standortheimische Sträucher gemäß Tabelle 1 anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen sollte mindestens 1 m betragen, Pflanzabstand in den Reihen 1 – 1,5 m bei einreihiger Bepflanzung, 1,5 bis 2 m bei 2-reihiger Bepflanzung.

Der hochwertige Mutter- und Oberboden ist separat abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit dies nicht im Planungsgebiet erfolgt, sind ackerbaulich genutzte Flächen mit Bodenzahlen < 60 durch den Mutter- und Oberboden aus dem Planungsgebiet aufzuwerten. Hinweis: Für Auffüllungen ist eine Genehmigung nach §24 NatSchG erforderlich.

1.10 Maßnahmen zum Artenschutz

Um eine erhebliche Störung der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind ggf. erforderliche Baumfällungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

Tabelle 1: Artenverwendungsliste	
<u>Bäume 1. Größenordnung (Höhe über 25 m)</u>	
x Acer platanoides (20 – 30 m)	Spitzahorn
x Acer pseudoplatanus (25 – 30 m)	Bergahorn
x Fraxinus excelsior (20 – 35 m)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (25 – 40 m)	Rotbuche
Quercus petraea (20 – 30 m)	Traubeneiche
Quercus robur (25 – 35 m)	Stieleiche
Tilia platyphyllos (30 – 35 m)	Sommerlinde
<u>Bäume 2. Größenordnung</u>	
a) Höhe bis 25 m	
x Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
x Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
x Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 – 20 m)	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
b) Höhe 10 – 15 m	
x Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
x Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
x Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

A-2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden - Württemberg (§74 LBO)

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Dachform

Es sind nur Pultdächer (PD) oder Satteldächer (SD) bis zu einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Bei den Vordächern und der Überdachung der Bäckerei sind auch Flachdächer (FD) zulässig. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es wird empfohlen, die Flächen mit einer für Dachbegrünung geeigneten, kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen. Zur schnelleren Begrünung können anteilig Sedumsprossen mit ausgebracht werden.

2.2 Werbeanlagen

Die Einzelgröße von Werbeanlagen darf 6,5 m² nicht überschreiten. Je Gebäudeseite ist eine Werbeanlage pro Mieter zulässig. Auf dem Gelände dürfen freistehende Einzelwerbeanlagen bis zu einer Höhe von 8 m über Oberkante des geplanten Geländes aufgestellt werden.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster sind nicht zulässig. Für die Beleuchtung der Außenanlage sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen zulässig (Natriumdampflampen, Natriumdampfhochdrucklampen).

2.3 Anlieferungszeiten

Die Anlieferung der Märkte darf, wegen des Lärmschutzes, nur zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen.

A-3 Planfestsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Hoffmanns Seite-Sondergebiet Einzelhandel“ durch Zeichnungen, Farbe, Schrift und Text

Planzeichen nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18. 12. 1990 (nachrichtlicher Abdruck aus BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

(Die Festsetzungen durch Planzeichen sind im zeichnerischen Teil aufgeführt, siehe Plan Nr. V B 1 und ergänzend Plan Nr. V+E 1)

A-4 Hinweise

4.1 Vorgaben zur Erschließung

4.1.1 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an die in der Landesstraße L 559 befindlichen Hauptleitungen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. für mind. 2 Stunden erforderlich.

4.1.2. Regenwasserentsorgung

Dachwasser über Sammler zum bestehenden Anschlusskanal in der Landesstraße.

Oberflächenwasserabführung über bestehenden Anschlusskanal in der Landesstraße, im Bereich der Stellplätze über versickerungsfähigen Belag.

4.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Über Sammler zum bestehenden Anschlusskanal in der Landesstraße.

4.1.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist durch Anschluss an die bestehende Leitung in der Landesstraße vorzunehmen.

4.1.5 Fernmeldeversorgung

Die Telekom stellt die Versorgung über Kabel und Verteileranlagen sicher.

4.1.6 Straßenbeleuchtungen

Die Kabel der Straßenbeleuchtung werden parallel zu den Niederspannungsversorgungskabeln verlegt.

A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel”

5.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)

Rechtsverordnung des Landratsamtes Karlsruhe zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage

i.d.F. vom 10.03.2003

5.2 Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel"

- 5.2.1** Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB am 30.09.2008
- 5.2.2** Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Ortsübliche Bekanntmachung am 05.02.2009
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.02.2009 bis 23.02.2009
 - Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Infoveranstaltung am 18.02.2009
- 5.2.3** Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Abwägungsentscheidung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.07.2009
 - Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf am 09.07.2009
 - Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB am 09.07.2009
 - Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB am 09.07.2009
 - Ortsübliche Bekanntmachung am 16.07.2009
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.07.2009 bis 17.08.2009
 - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2009 bis 24.08.2009
- 5.2.4** Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 74 (6) LBO
- Abwägungsentscheidung am 17.09.2009
 - Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hoffmannsseite – Sondergebiet Einzelhandel" durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB am 17.09.2009
 - Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 29.09.2009
- 5.2.5** Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund § 10 (2) 2 i.V. m. § 8(3 oder 4) BauGB
- 5.2.6** Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hoffmannsseite – Sondergebiet Einzelhandel" mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

5.3 **Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel"** aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)
und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)
und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg i.d.F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 17.09.2009 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hoffmannsseite – Sondergebiet Einzelhandel" sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hoffmannsseite – Sondergebiet Einzelhandel" als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 8.866 m². Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr.: 15866 (teilw.), 15849 (teilw.), 15841 (teilw.), 15840, 8480, 8480/1, 8480/2, 8480/3, 8480/4, 8480/6 sowie auf dem Flurstück Nr. 49/6 der Jöhlinger Straße (teilw.)

§2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel" in der Fassung vom 18.06.09
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Auf der Hoffmanns Seite Sondergebiet Einzelhandel" in der Fassung vom 18.06.09
- A - 3 Planfestsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Auf der Hoffmanns Seite - Sondergebiet Einzelhandel" durch Zeichnungen, Farbe, Schrift und Text in der Fassung vom 18.06.09
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.2009 wird bestätigt.

Gemeinde Walzbachtal

Walzbachtal, den

Karl-Heinz Burgey, Bürgermeister

Teil B

B-1 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf der Hoffmanns Seite – Sondergebiet Einzelhandel“

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal hat am 30. 9. 2008 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nr. 15866 (teilw.), 15849 (teilw.), 15841 (teilw.), 15840, 8480, 8480/1, 8480/2, 8480/3, 8480/4, 8480/6 sowie für das Flurstück Nr. 49/6 der „Jöhlinger Straße“ (teilw.) (Landesstraße L559) das Bebauungsplanverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB einzuleiten. Ausschlaggebend hierfür ist der Wunsch des vorhandenen Lebensmittelfachmarkts „Penny“ (Discounter) an der „Weingartener Straße“ nach einer Standortverlegung und die Verpflichtung der Gemeinde Walzbachtal, die Nahversorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern. Gründe für die Standortverlegung sind seitens des Lebensmittelmarktes, dass die Verkaufs- und Lagerflächen zu klein sind, dass keine direkte Anbindung an die L 559 besteht und es permanent Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung gibt. Um die Kaufkraft am Ort zu halten, soll in unmittelbarer Nachbarschaft dazu ein Drogerie-Fachmarkt entstehen. In diesem soll die 2. Etage als Büro- oder Praxisräume genutzt werden. Der Standort befindet sich am Ortsrand und Ortseingang des Gemeindegebiets und ist durch das vorhandene Straßensystem gut erschlossen. Der Ortseingang soll durch die Bebauung ein städtebaulich attraktives Umfeld bekommen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Gemeinde Walzbachtal ist es, die Versorgungssituation in Walzbachtal zu erhalten, zu verbessern und die Kaufkraft am Ort zu halten. Durch die Beibehaltung des Lebensmittelmarktes am Ortseingang, von Weingarten aus kommend, ist die Versorgung des nord-östlichen Gemeindeteils gewährleistet. Am entgegen gesetzten Ortseingang, von Wössingen aus kommend, befindet sich ein „Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt“, so dass der geplante Discounter eine gute Ergänzung zu diesem darstellt. Städtebaulich soll der Ortseingang durch die Bebauung ein attraktives Gesamtbild bekommen und aufgewertet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Hoffmanns Seite - Sondergebiet Einzelhandel“ werden die bauplanungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen. Es ist vorgesehen, dass in diesem Sondergebiet ein Lebensmitteleinzelhandel, ein Drogerie-Fachmarkt und Büros oder Praxen ansiedeln werden. Die beiden Märkte sind nicht großflächig, d. h. sie haben jeweils eine Verkaufsfläche unter 799 m².

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem seit dem 16.11.2000 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Walzbachtal als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Das Bebauungsplangebiet liegt fast vollständig im Bereich der gemischten Baufläche, lediglich die Straße liegt außerhalb dieses Bereiches. An die „gemischte Baufläche“ grenzt ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung an.

Am 04.06.2009 wurde vom Gemeinderat Walzbachtal der Beschluss zur Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Fortschreibung wird 2010/2011 beabsichtigt. Hierin wird das Gebiet „Auf der Hoffmanns Seite“ als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein hat die Fläche des Geltungsbereichs als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung ausgewiesen.

4. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Im vorderen Bereich ist der Geltungsbereich durch die äußere Kante der Landesstraße L 559 begrenzt. Im hinteren Bereich wird der Geltungsbereich durch die hintere Kante des Feldweges (Freiheitsstraße) auf Fl. Nr. 15849 begrenzt, wobei der Bereich, auf dem sich ein 24a Biotop befindet, nicht mehr zum Geltungsbereich gehört und nicht angetastet wird. Auf der Nord-Westseite wird der Geltungsbereich durch die neu geschaffene Straße begrenzt. Auf

der Süd-Ostseite wird der Geltungsbereich durch die südöstliche Grenze von Fl. Nr. 8480/4 begrenzt.

Ein bebauter Zusammenhang nach § 34 BauGB ist nicht gegeben; vielmehr ist das Grundstück planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Eine Bebauung ist somit nur über eine Bauleitplanung möglich. Es wird derzeit als Wiese und Ackerland genutzt.

5. Geplante Nutzung

Es wurde ein Sondergebiet ausgewiesen. Die Nutzung wurde bewusst auf den Lebensmitteleinzelhandel, den Drogerie-Fachmarkt und Büros bzw. Praxen beschränkt, um die bestehenden Defizite auf dem Gemeindegebiet abbauen zu können. Da die Nutzung eindeutig festgelegt ist, können die übrigen Nutzungsmaße (Baugrenze, Grundflächenzahl u. ä.) großzügig gewählt werden, um den notwendigen Planungsspielraum für Umplanungsmaßnahmen zu erhalten. Die Geschossflächenzahl überschreitet hierbei nicht das übliche Maximum. Die Grundflächenzahl überschreitet das Maximum geringfügig. Entsprechend §19 (4) BauNVO kann eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen und im Bebauungsplan hierzu abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die Einhaltung der Grenze der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Für die Nutzung des Grundstücks zu Einzelhandelszwecken und für die Büronutzung ist eine höhere Anzahl von Stellplätzen notwendig und begründet.

Die ökologische Bestandsaufnahme hat keine ökologische Höherwertigkeit des Gebiets ergeben; im Geltungsbereich befinden sich 4 Bäume, die erhalten oder ersetzt werden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu besorgen. Das Landschaftsbild wird, aufgrund der Lage der Baukörper im hinteren Bereich des neuen Grundstücks, nicht beeinträchtigt.

6. Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von der neu zu errichtenden Ortsstraße aus. Auf der Landesstraße L 559 wird für die Märkte eine Linksabbiegetasche vorgesehen. Die Stellplätze auf dem Marktgelände sind oberirdisch angeordnet und müssen mit einem versickerungsfähigen Belag hergestellt werden. Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die öffentlichen Anlagen in der Landesstraße gewährleistet.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Der an den Lebensmittelmarkt angeschlossene Bereich für einen Bäckerladen mit Cafe ist als städtebaulich unbedenklich anzusehen, da die Fläche hierfür mit max. 120 m² Verkaufsfläche festgesetzt ist. Es handelt sich nicht um ein Einkaufszentrum, da der Bäckerladen zwar vom Investor errichtet, jedoch später von nicht mit dem Betreiber des Lebensmittelmarkts identischen Personen geführt wird. Ebenso wird der Fachmarkt an einen anderen Betreiber vergeben werden.

Sonstige, mehr als geringfügig schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht durch die Planung beeinträchtigt.

8. Umweltbericht und Grünordnungsplanung

siehe gesonderte Anlage

9. Schallschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten für das geplante Sondergebiet (siehe Anlage) von der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle erstellt. Hierin wird prognostiziert, dass die geplante Anlage die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhält. Ebenso werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Pegelspitzen gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten. Aktive und passive Maßnahmen für den Schallschutz sind somit nicht erforderlich. Die Anlieferungszeiten wurden auf 6-22 Uhr begrenzt

10. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Penny-Discounters und zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Walzbachtal

Es wurde eine Auswirkungsanalyse von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) erstellt (siehe Anlage). Hierin wird festgestellt, dass sich gegenüber dem bisherigen Standort von Penny die Lagequalität in

städtebaulicher und versorgungsstruktureller Hinsicht nicht ändert, dass ein überörtliches Einzugsgebiet nicht erschlossen wird und dass das Kongruenzgebot erfüllt wird. Die durch Penny hervorgerufene Umsatzumverteilung liegt unterhalb des städtebaulich relevanten Schwellenwertes. Die ansässigen Betriebe in Walzbachtal werden in ihrer Existenz nicht gefährdet. Für die umliegenden Gemeinden und Städte liegt der Umsatzabzug in einer deutlich untergeordneten Größenordnung. Zentral gelegene Einkaufslagen werden nicht beeinträchtigt.

Der Penny-Discounter und der Drogeriefachmarkt haben eine starke Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Deshalb ist die überörtliche Ausstrahlung gering.

Die Randsortimente wurden auf 15 % der Fläche festgelegt, damit der Discounter und der Drogeriemarkt auch Aktionsware in gewissem Umfang anbieten können, wie dies inzwischen auch bei anderen Discountern die Regel ist. Das Warensortiment wurde auf nahversorgungsrelevante Sortimente eng begrenzt, die Randsortimente können nur beispielhaft angegeben werden, damit für den Discounter und den Drogeriemarkt Spielraum bei der Auswahl besteht. Die Gefahr, dass es durch die beispielhafte Auflistung zu unbeabsichtigten Missverständnissen und ungewollten Ansiedlungen kommen könnte, besteht nicht, da das Hauptsortiment eng gefasst ist.