

TOP 9

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Einkaufsmarkt Spielberg“- Billigung der Planung und Fassen des Offenlagebeschlusses

Im Ortsteil Spielberg soll an östlichen Ortseingang entlang der Kreisstraße 3557 ein kleinflächiges Mischgebiet zur Sicherung der Grundversorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs erschlossen werden. Die Flächengröße beträgt ca. 0.78 ha. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.04.2010 den Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Spielberg“ zur Aufstellung beschlossen. Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Offenlage, sowie eines Scoping Termins mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange im Mai/Juni 2010, wurden die Anregungen und Vorgaben in die Bebauungsplanung eingearbeitet und beiliegende Offenlagefassung entwickelt.

Städtebauliches Ziel ist es, ein ausreichendes Flächenangebot für zeitgemäße Einkaufsangebote bereitzustellen, die eine wohnortnahe Grundversorgung des Ortsteils nachhaltig sicherstellen. Entsprechend dem allgemein zu verzeichnenden Strukturwandel in der Lebensmittelversorgung werden die traditionell kleinteiligen örtlichen Einkaufsangebote durch Einkaufsmärkte mit Mindestanforderungen an Verkaufsflächen, Stellplatzangebot und standardisierten Betriebsabläufen verdrängt. Im Ortskern stehen keine Flächen zur Verfügung, die diesen Anforderungen genügen können. Die Ausweisung des Bebauungsplans ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung zum Ortskern (ca. 400 m Luftlinie). Zur Vermeidung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch in anderen Gemeinden bleiben großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Mit der verkehrlichen Anbindung von Parkplatz und Warenanlieferung an die K 3557 sowie der Lärm abschirmenden Gebäudeanordnung östlich des Bahnkörpers der Albtalbahn werden keine störenden Auswirkungen auf die Wohnlagen im Ortsteil erwartet.

Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Grundversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern durch die Entwicklung von Baumöglichkeiten mit einem Flächenangebot, das in zentralerer Ortslage nicht bereitgestellt werden kann. Die Ausweisung eines Mischgebiets in der gewachsenen, ländlich geprägten Struktur des Planungsraums sichert die Maßstäblichkeit der Entwicklung in der Nachbarschaft zur vorhandenen Mischnutzung und geplanter Wohnbebauung und schließt die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe aus. Unerwünschte Nutzungen werden durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten unterbunden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich an den zeitgemäßen Größen für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung und an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Umfeld. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die Ableitung der Oberflächenwässer erfolgt nach den Grundsätzen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und wirkt mit der Eingrünung des Gebiets der Beeinträchtigung von Klima, Landschaftsbild und Wasserhaushalt entgegen.

Die Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen schaffen den städtebaulichen Rahmen für die Baumassenenentwicklung, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren unangemessen einzuschränken und sichert die verträgliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise und sichert eine aufgelockerte Bebauung. Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Neben der Wahrung der Abstände zur vorhandenen Bebauung wird eine städtebaulich gewünschte Freihaltezone zur südlichen Ortseinfahrt eingehalten. Im Einmündungsbereich des Weges zur anbaufreien Landesstraße 104 ist ein Sichtdreieck dargestellt, in dem aus Gründen der Verkehrssicherheit die zulässige Höhe von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen begrenzt wird.

Verkehr

Die Anbindung des Gebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über eine dreistreifige Zufahrt zur Enzstraße und ist zum Ortsteil Spielberg hin orientiert. Zusätzlich ist eine auf Anlieferverkehr beschränkte Anbindung in Höhe des landwirtschaftlichen Wegs Flst. Nr.4268 im Osten vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrbereiche sind für die Befahrung mit Sattelschleppern und Lastzügen ausgelegt und queren die stark frequentierte Radwegeverbindung Spielberg-Langensteinbach. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgewiesen und weitere Anbindungen durch die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Soweit mit den Sichtfeldern vereinbar ist eine Abschirmung der Parkplatzflächen mit einer Blendschutzhecke vorgesehen.

Der Planentwurf, sowie der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan liegen der Vorlage bei. Die zeichnerischen Darstellungen der Vorlage sind aus redaktionellen Gründen im DIN A4 Maßstab beigelegt, und nicht maßstabsgetreu. Bei Interesse können die großformatigen Planunterlagen natürlich eingesehen bzw. digital übersandt werden.

Antrag der Verwaltung:

Der Gemeinderat wolle den beigefügten Planentwurf billigen und die Offenlage der Planung beschließen.

<u>Vermerke der Verwaltung:</u>			
TOP vertagt	→	<input type="checkbox"/>	
TOP behandelt	→	<input type="checkbox"/>	
Sonstiges:		_____ (Kleiner)	
Abstimmung:		ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/> enthalten <input type="checkbox"/>