

Landkreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Großsachsenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

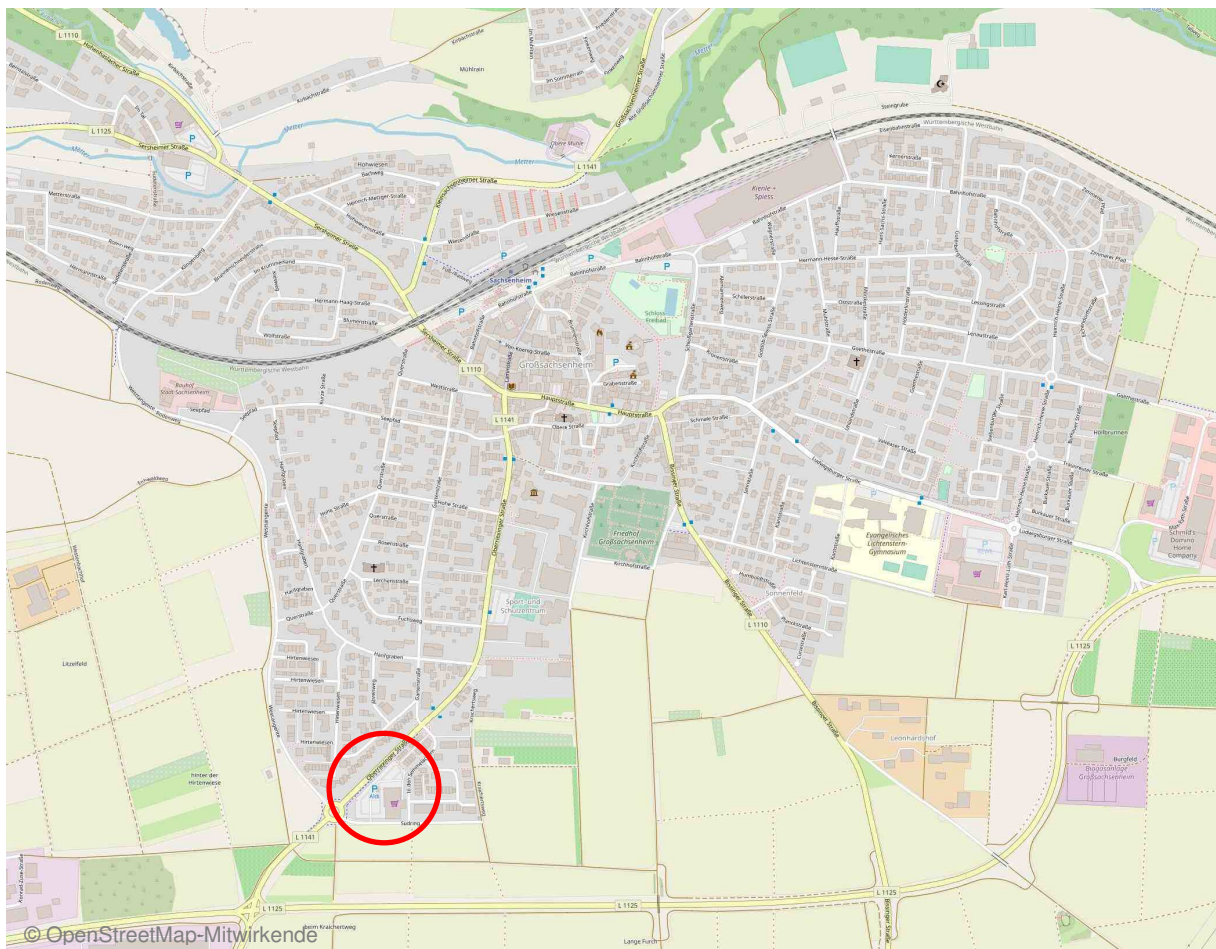
Kraichertsweg, Änderung

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Großsachsenheim und umfasst das Flurstück Nr. 2630/1, das Gelände des bestehenden Aldi-Markts. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan)



2. Anlass der Planung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter, mit einer Verkaufsfläche von ca. 920 m², entspricht nicht mehr den im Laufe der Zeit gestiegenen Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik und die Kundenfreundlichkeit. Um einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt betreiben zu können und die Nahversorgungsfunktion für den südlichen Bereich Großsachsenheims zu stärken, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich. Im bestehenden Gebäude ist dies nicht möglich. Darum soll das bestehende Gebäude abgebrochen und an selber Stelle ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1500 m² errichtet werden. Im Obergeschoss des Marktgebäudes ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplans ist eine Genehmigung des Neubaus nicht möglich, da sowohl die festgesetzten Baugrenzen als auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden würde.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes und den Bau einer Kindertagesstätte ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

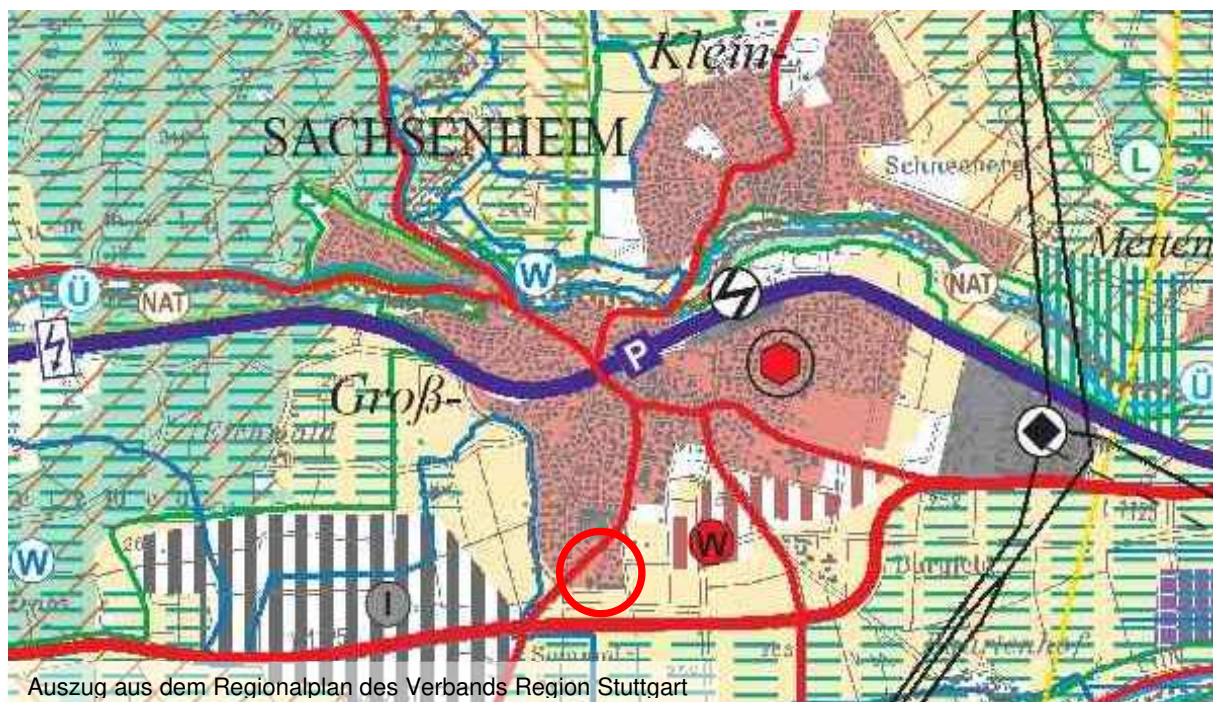
3. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt leicht in südliche Richtung. Es wird bereits durch den bestehenden Aldi-Markt genutzt.

4. Planerische Vorgaben

Raumordnung/Regionalplanung

Der Stadt Sachsenheim wird im Regionalplan der Verbandes Region Stuttgart eine Funktion als Kleinzentrum zugeschrieben. Kleinzentren dienen im Wesentlichen der Versorgung mit dem häufiger nachgefragten überörtlichen Grundbedarf.

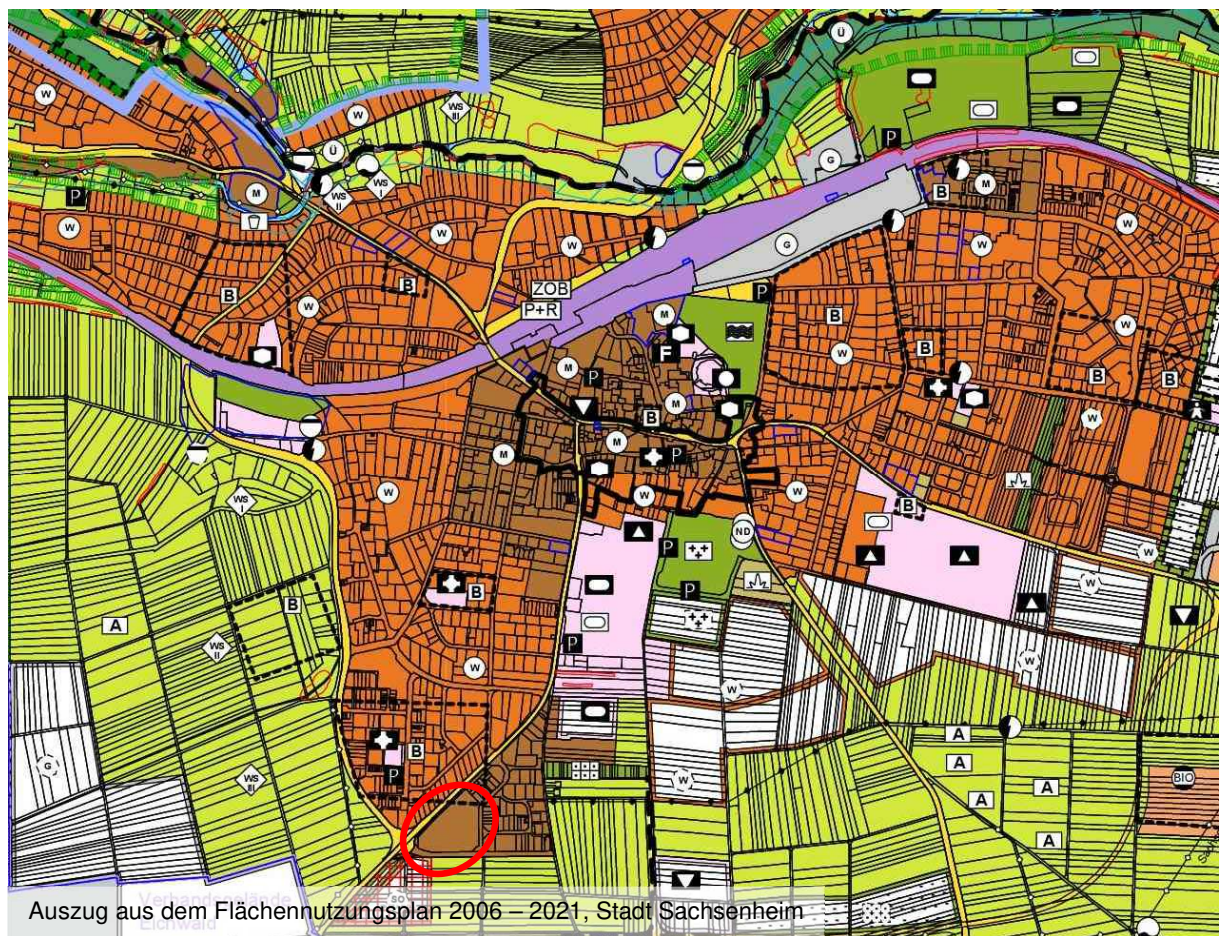


Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel jedoch nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig, wobei die Großflächigkeit in der Regel bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² gegeben ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können in Kleinzentren aber zugelassen werden, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder wenn der Standort in einem Verdichtungsraum liegt und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen ist. (LEP 2002 BW 3.3.7)

Sachsenheim liegt zwar im Randbereich des Verdichtungsraums Stuttgart, ist jedoch mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren nicht zusammengewachsen. Allerdings greift hier der Tatbestand der raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung. Der Aldi-Markt ist ein bereits etablierter und wesentlicher Baustein der Grundversorgung in Sachsenheim und spielt auch eine wichtige Rolle für die Nahversorgung des südwestlichen Siedlungsbereichs von Großsachsenheim. (vgl. Anlage 3 der Begründung „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Sachsenheim, Stadtteil Großsachsenheim“ GMA 20.02.2020)

Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Fortschreibung FNP 2006 – 2021“ der Stadt Sachsenheim ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird berücksichtigt.



Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Kraichertsweg“ überplant. Die Flächen sind in diesem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.



5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Kindertagesstätte. Dazu werden die Baugrenzen und die zulässige Gebäudehöhe angepasst. Die weiteren bereits geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitestgehend übernommen und lediglich in Teilen angepasst.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets sind im bisher geltenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet wird beibehalten. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf nahversorgungsrelevante Lebensmittelmärkte beschränkt. Dadurch wird der Erhalt des etablierten und für die Grundversorgung in Sachsenheim relevanten Einzelhandelsstandort sichergestellt.

Da der geplante Markt mit einer Verkaufsfläche von 1500 m² als großflächig einzustufen ist, wird die sogenannte Regelvermutung nach § 11 (3) BauNVO ausgelöst. Gemäß § 11 (3) Satz

3 sind durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten, weshalb der ALDI-Markt nur in einem Kerngebiet oder in einem Sondergebiet, nicht jedoch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Allerdings gilt die Regelvermutung gem. § 11 (3) Satz 4 BauNVO nicht, wenn im konkreten Fall Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen nicht vorliegen und dass eine städtebauliche Atypik vorliegt. In der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Sachsenheim, Großsachsenheim“ (s. Anlage 3 der Begründung) wird die städtebauliche Atypik des geplanten Lebensmittelmarkts festgestellt. Das Vorhaben kann darum in einem Mischgebiet zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Normallnullhöhen festgelegt wird. In Verbindung mit der festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Bauweise

Als Bauweise wird eine von der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) abweichende Bauweise festgesetzt. Um den Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, sind Gebäudelängen bis maximal 85 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, in Form eines Baufensters bestimmt. Das festgelegte Baufenster bildet grob den Grundriss des geplanten Vorhabens ab. Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Lage des Hauptgebäudes und bei der Planung des Kundenparkplatzes einzuräumen, sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen und der Fassaden gemacht.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Die Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen wird auf zwei Werbeanlagen begrenzt und es werden Vorgaben zu Höhe und Breite gemacht.

6. Erschließung

Der Kundenparkplatz wird weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt am „Südring“ angefahren. Es sind 110 Stellplätze geplant. Für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte und den Bring- und Abholverkehr der Eltern sind 9 weitere Stellplätze vorgesehen. Diese werden ebenfalls über die bereits bestehende Zufahrt angefahren.

Fußläufig sind der Markt und die Kindertagesstätte außerdem über Zugänge von der „Oberriexinger Straße“ und von der Straße „In den Semmeläckern“ erreichbar.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Freiraums sind entlang der angrenzenden Verkehrsflächen und auf dem Kundenparkplatz Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen bzw. die bereits bestehenden Bäume zu erhalten.

Aus Gründen der Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sind Dachflächen, die nicht als Terrassen oder Spielflächen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über den Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

10. Planstatistik

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 81 Ar. Das Plangebiet entspricht dem Marktgelände.

11. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein in den Siedlungszusammenhang integriertes und nahezu vollständig von Siedlungsfläche umgebenes Gebiet einer Bebauung zugeführt werden soll. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.875 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch eine entsprechende Begutachtung des Plangebiets ermittelt. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz können bei Durchführung der in der Untersuchung genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 (Kontrolle der lückenhaften Dachverkleidung) und V2 (Bauzeitenbeschränkung) ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 1 der Begründung „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“).

Zwischen der Begehung seitens des Gutachters und der Ausfertigung des Gutachtens wurde die fehlende Dachverkleidung ausgebessert. Die Lücken in der Dachverkleidung wurden auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse geprüft und danach fachgerecht verschlossen. Aufgrund der mäßig einzuschätzenden Habitataignung kann aus fachlicher Sicht von einer erneuten Öffnung und Kontrolle der Dachverkleidung abgesehen werden. Die Vermeidungsmaßnahme V1 entfällt daher, die Maßnahme V2 bleibt weiterhin gültig (vgl. Anlage 2 der Begründung „Gesprächsnotiz: Weiteres Vorgehen bzgl. der Vermeidungsmaßnahme V1“).

gefertigt:

Fellbach, den 21.07.2021/17.11.2022/09.03.2023
Käser Ingenieure

anerkannt:

Stadt Sachsenheim

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Holger Albrich, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

bearbeitet durch:

Gruppe für ökologische Gutachten
Dreifelderstraße 28, 70599 Stuttgart

Anlage 2: Gesprächsnotiz

(Weiteres Vorgehen bzgl. der Vermeidungsmaßnahme V1)

bearbeitet durch:

Gruppe für ökologische Gutachten
Dreifelderstraße 28, 70599 Stuttgart

Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Sachsenheim, Stadtteil Großsachsenheim

bearbeitet durch:

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg