

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

Sondergebiet Winnender Straße

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang von Leutenbach in Richtung Winnenden und umfasst im Wesentlichen das Grundstück des bestehenden ALDI-Markts. Der Planbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 289/13 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 289/15. (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. 981 m², entspricht nicht mehr den im Laufe der Zeit gestiegenen Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik und den geänderten Anforderungen durch den demografischen Wandel. Um einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt betreiben zu können, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich. Im bestehenden Gebäude ist dies nicht möglich. Darum soll das bestehende Gebäude abgebrochen werden und an selber Stelle ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1371 m² errichtet werden. Im Obergeschoss des Marktgebäudes ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

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

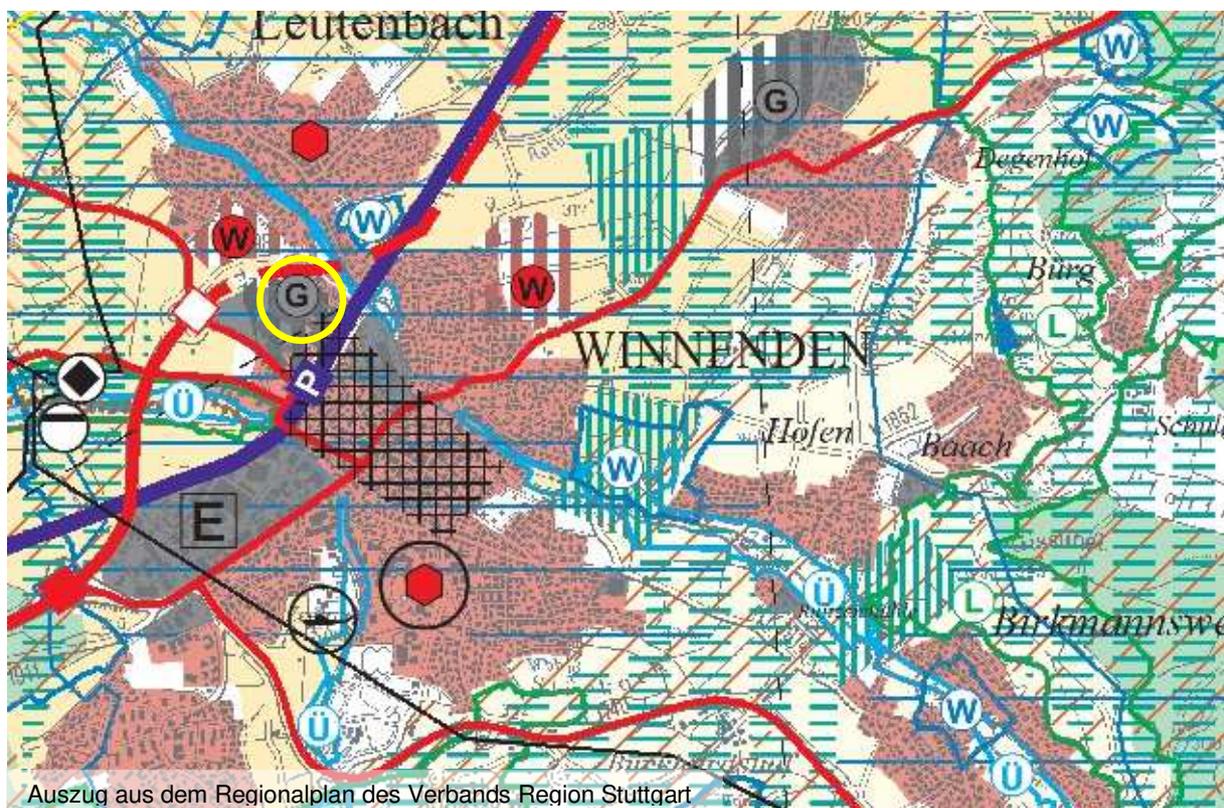
3. Topografie, momentane Nutzung

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

4. Planerische Vorgaben

Raumordnung/Regionalplanung

Der Gemeinde Leutenbach wird im Regionalplan der Verbandes Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Damit übernimmt die Gemeinde die Aufgabe, die örtliche Grundversorgung zu sichern.



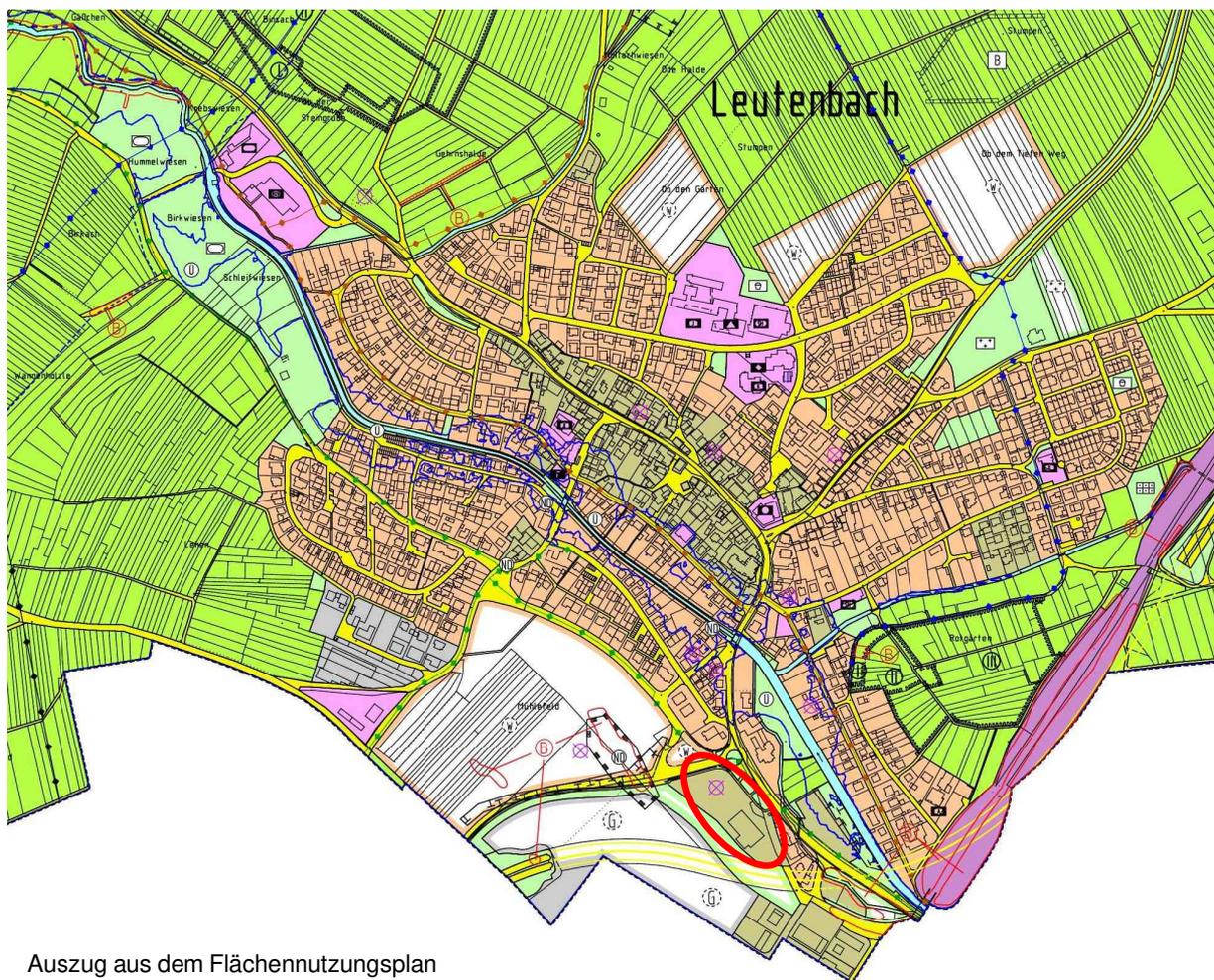
Auszug aus dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart

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 Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 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)

Beides trifft auf den Standort in Leutenbach zu. Zum einen ist der Aldi-Markt ein wichtiger Baustein der Grund- und Nahversorgung, zum anderen ist Leutenbach mit dem Siedlungsbereich des Unterzentrums Winnenden im Verdichtungsraum Stuttgart zusammengewachsen. (vgl. Anlage der Begründung „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Leutenbach“ GMA 06.05.2020)

Bauleitplanung

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Kindertagesstätte. Der Lebensmittelmarkt ist ein wichtiger Bestandteil der Grundversorgung in Leutenbach (vgl. auch Auswirkungsanalyse in der Anlage zur Begründung).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem geplanten Vorhaben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um das verkehrlich gut angebundene Grundstück am Ortseingang als Standort für einen Lebensmitteldiscounter zu erhalten und die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Kindertagesstätte zu gewährleisten, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zur Vermeidung von städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf die geplanten und der Auswirkungsanalyse zugrundeliegenden 1371 m² beschränkt und der Anteil der Nebensortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe festgelegt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe 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 75 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 begrenzt und es werden Vorgaben zu Höhe und Breite gemacht.

6. Erschließung

Die bereits bestehende Zufahrt von der K 1898 bleibt erhalten. Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist am Tonweg vorgesehen. Diese Zufahrt dient in erster Linie der Erreichbarkeit der Kindertagesstätte. Der Haupteingang der Kindertagesstätte mit den Fahrrad- und PKW-Stellplätzen befindet sich an der Südostseite des Gebäudes. Dieser soll über den Kundenparkplatz angefahren werden können. Dafür wird der neue Anschluss am Tonweg benötigt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der angrenzenden Verkehrsflächen Laubbäume zu pflanzen bzw. die bereits bestehenden Bäume zu erhalten.

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sind auf der Parkplatzfläche an den festgelegten Stellen ebenfalls Bäume zu pflanzen und das Dach des Lebensmittelmarkts bzw. der Kindertagesstätte zu begrünen.

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 festgesetzte Sondergebiet hat eine Fläche von ca. 8797 m². Die Fläche des Sondergebiets ist identisch mit der Abgrenzung des Plangebiets.

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. 4.400 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 (vgl. Anlage der Begründung „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“). Die zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Amphibien erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die empfohlenen Maßnahmen zum Ausgleich des Wegfalls potenzieller Vogelbrutstätten oder

Tagesquartieren für Fledermäuse (Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) werden ebenfalls als Festsetzungen übernommen.

Gefertigt:

Fellbach, den 23.06.2020/16.03.2023

Käser Ingenieure
Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung:

Anlage 1:

Artenschutzfachliche Vorprüfung

bearbeitet durch:

Gruppe für ökologische Gutachten
Dreifelderstraße 28, 70599 Stuttgart

Anlage 2:

Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

bearbeitet durch:

Gruppe für ökologische Gutachten
Dreifelderstraße 28, 70599 Stuttgart

Anlage 3:

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Leutenbach

bearbeitet durch:

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg

Anlage 4:

Schalltechnische Untersuchung

bearbeitet durch:

BS Ingenieure
Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg

Anlage 5:

Hydrogeologische Stellungnahme

bearbeitet durch:

Heinzelmann Geo-Umwelt-Consulting GmbH & Co. KG
Hermannstraße 5, 70178 Stuttgart