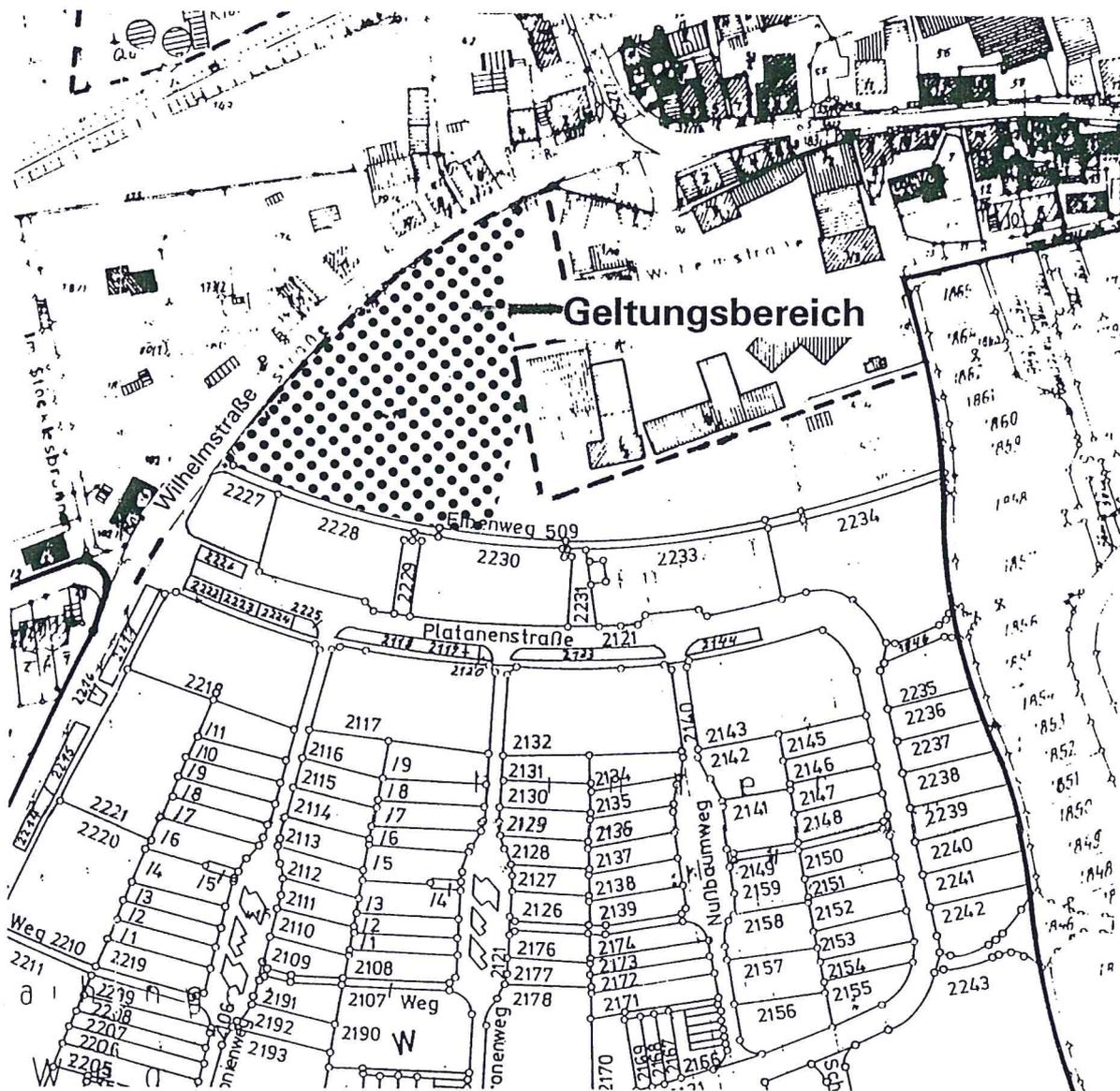


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Wilhelmstraße“

gemäß § 12 BauGB

## BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2 500

## 1. Städtebaulicher Bestand

Das projektierte Grundstück mit ca. 6 983 m<sup>2</sup> ist über die Wilhelmstraße und den noch herzustellenden Eibenweg (Fußweg) ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden und wird derzeit landwirtschaftlich, als Wiese genutzt.

Östlich angrenzend liegt das Hofgut Sanders. Nördlich, jenseits der Wilhelmstraße, stehen einzelne Wohngebäude. Südlich des Eibenweges schließt der Bebauungsplan „Wilhelmstraße/ Pappelweg“ an, der im Grenzbereich eine zweigeschossige Bebauung vorsieht (WA).

Der Wilhelmstraße kommt die Funktion einer Sammelstraße zu. Sie ist Hauptzubringer für die Baugebiete „Wilhelmstraße/ Pappelweg“ und „Balzhalde/ Roßwagger Straße“ (Teile des Wohnungsbauschwerpunktes Vaihingen, Kleinglattbach-Süd).

## 2. Städtebauliche Einordnung und Planung

Das Bauvorhaben sieht die Errichtung eines Verbrauchermarktes - Lebensmittelmarkt mit ca. 29 m x 55 m zuzüglich Nebenflächen, Parkplätze etc. vor. Die Verkaufsfläche soll ca. 750 m<sup>2</sup> betragen. Der Lebensmittelmarkt ist ausgerichtet auf die örtliche Bevölkerung von Kleinglattbach und angrenzender, nördlicher Stadtteile. Der Standort ist dem Wohnungsschwerpunkt Kleinglattbach-Süd zugeordnet. Ein vergleichbarer Lebensmittelmarkt existiert im nördlichen Stadtbereich nicht. Nächstgelegene vergleichbare Einrichtungen liegen in südlicher und östlicher Kernstadt.

Dem Verbrauchermarkt kommt somit für die örtliche Versorgung mit Produkten vorwiegend des täglichen Bedarfs eine hohe Bedeutung zu. Für einen Großteil des Einzugsbereichs (von Kleinglattbach) wird der fußläufige tägliche Lebensmitteleinkauf in einem entsprechenden Verbrauchermarkt ermöglicht.

Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht. Grundlage für Baumaßnahmen bildet in diesem Fall der § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich danach in die Umgebungsbebauung einfügen. Da sich das Bauvorhaben mit dem

Baukörper nicht hinreichend in die Umgebungsbebauung einfügt, die Realisierung aber gewünscht wird, sollen nun mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Kundenanbindung (PKW) erfolgt im Norden von der Wilhelmstraße aus und somit nahe von der örtlichen Hauptstraße. Die Anlieferung ist westlich des Gebäudes, ebenfalls von der Wilhelmstraße aus vorgesehen. Zusätzlich sind verschiedene Fußwegeanbindungen geplant.

Für den Verbrauchermarkt ist als oberster Abschluß die Ausbildung eines Tonnendachs oder eines flachgeneigten Satteldaches vorgesehen. Neben dem großen Baukörper ist insbesondere das Tonnendach als ortsuntypisch zu bezeichnen. Es fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein. Das Gebäude ist zum Teil in das bewegte Gelände eingepplant. Bei einem Tonnendach als „Verlängerung, künstliche Erdoberfläche in der Form eines Erdhügels“ wird die fehlende Einfügung weitestgehend ausgeglichen. Für die Einordnung als Erdhügel ist eine flächenhafte Dachbegrünung erforderlich und als Festsetzung in den vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bei einer Satteldachausbildung ist die Notwendigkeit für eine flächenhafte Dachbegrünung nicht entsprechend. Beim Hofgut Sanders sind größere Satteldächer prägend, wenn auch bei anderen Gebäudeformen und -grundflächen. Eine Satteldachausbildung ist per vorhabenbezogenem Bebauungsplan zulässig. Voraussetzung ist auch hier eine Dachbegrünung, hier in der Form einer Rankbepflanzung auf mindestens 30 % der Dachfläche.

Ziel der Dachbegrünung ist neben der optischen Reduzierung der Dachflächen und den ökologischen Vorteilen die Aufheizung des Kleinklimas und Reflektionen von Wärme und Licht für angrenzende Wohnbebauungen zu reduzieren.

Weitere Einzelheiten zum Gebäude und zur Erschließung sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

### **3. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Grundstück handelt es sich um Bauland gemäß § 34 BauGB, das zur Zeit als Wiese genutzt wird. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben. Gemäß § 1 a (3) BauGB letzter Satz sind somit Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### **Eingrünung**

Im Bereich der Parkplätze sind 15 Laubbäume zu pflanzen. Der Baumbestand entlang der Wilhelmstraße ist außerhalb den Zufahrten und Zugängen zu erhalten. Eine Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ist vorzusehen. Die durch Bebauung, Stellplätze, Zufahrten, etc. nutzbaren Flächen sind geregelt.

### **4. Erschließung / Kosten**

Die Erschließung ist gesichert. Die Wilhelmstraße ist vorhanden. Der Eibenweg ist für den späteren Ausbau vorgesehen. Der Anschluß an das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz ist möglich. Die Kosten für erforderliche Maßnahmen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen. Gleiches gilt für die innere Erschließung.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 22.12.1997

Stadtplanungsamt

i.A. Sure

Hinweis: bezüglich Ausführung zur Dachbegrünung siehe Gemeinderatsbeschuß vom 08.04.1998.