

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Wimsheim beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Tiefenbronner Straße“ die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der örtlichen Versorgung zu schaffen.

Bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluß im April 1997 hat die Gemeindeverwaltung darauf hingewiesen, daß aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Ort „bereits in absehbarer Zeit“ mit einer Unterversorgung im Lebensmittelbereich in Wimsheim zu rechnen sei. Aufgrund dieser Entwicklung wird eine weitere Erhöhung des bereits gegenwärtig überdurchschnittlichen Kaufkraftabflusses erwartet.

Diese Prognose hat sich zwischenzeitlich insofern deutlich bestätigt, als daß zur Jahreswende 1997/98 drei ortsansässige Geschäfte geschlossen haben und damit die Grundversorgung im Lebensmittelbereich bereits nicht mehr gegeben ist. Es bestehen lediglich noch eine Bäckerei mit einem kleinem Randsortiment, die ebenfalls zum Mai/Juni 1998 schließen wird sowie ein Backshop.

Ab Mai/Juni gibt es dann in Wimsheim überhaupt keine Gelegenheit mehr, Lebensmittel einzukaufen. Dieser Tatbestand ist vor allem für Mitbürger ohne PKW besonders nachteilig. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters ist daher unumgänglich.

Die Gemeindeverwaltung hat daher mögliche Standorte für die Ansiedlung eines Marktes geprüft mit dem Ergebnis, daß eine Fläche in der erforderlichen Größenordnung innerhalb der Ortslage nicht verfügbar ist.

Gute Standortbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bietet jedoch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu überplanende Fläche an der Tiefenbronner Straße zwischen der L 1175 und dem „Gewerbegebiet Wimsheim“.

Vorgesehen ist der Neubau eines EDEKA Marktes sowie eines Getränkemarktes nebst zugehörigen Lagerflächen und Nebenräumen und einem Kundenparkplatz. Das Anliegen der Gemeinde, einen Vollsortimenter zur möglichst umfassenden Grundversorgung im kurzfristigen Bedarf anzusiedeln, kann damit realisiert werden.

Der Marktbetreiber wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung sein Baugesuch vorlegen.

Die Fläche ist mit etwa 0,5 ha ausreichend groß, um auch die nötigen Verkehrsflächen für Anlieferung und Parkierung sicherzustellen, die verkehrstechnische Anbindung ist gut und Nutzungskonflikte aufgrund der baulichen Umgebung sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und steht daher für die beabsichtigte Nutzung auch tatsächlich zur Verfügung.

BEBAUUNGSPLAN „TIEFENBRONNER STRAßE“

GEMEINDE WIMSHEIM

BEGRÜNDUNG VOM 10.03.1998

Der geplante Standort befindet sich zwar in Ortsrandlage, aufgrund der geringen Entfernungsrelationen und der vorhandenen ausgebauten Gehwege ist jedoch die Erreichbarkeit aus dem Ort noch akzeptabel.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu wird derzeit fortgeschrieben. Das Plangebiet ist in den Fortschreibungsentwurf als Sonderbaufläche aufgenommen worden. Im FNP-Entwurf wird empfohlen, bei der Planung die Grünzone entlang des Grenzbaches zu sichern und die nördlich Plangebietsgrenze gestalterisch einzubinden.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Fortschreibung des FNP aufgestellt.

2.2 Regionalplan

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Regionalverband Nordschwarzwald hat im Zuge der Voranhörung bestätigt, daß eine Marktansiedlung in der vorgesehenen Größenordnung von etwa 800 qm aus raumordnerischer Sicht in Wimsheim als Ort ohne zentralörtliche Funktion möglich sei. Da die Verkaufsfläche oberhalb der sogenannten Vermutungsregel (700qm) liege, wurde die Ausweisung als Sondergebiet empfohlen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim hat am 08.04.1997 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Tiefenbronner Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 29.07.1997 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 29.07.1997 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Planoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschließlich 06.05.1998 durchgeführt. Der Satzungsbeschluß wurde am 19.05.1998 gefaßt.

GEOPLAN

BEBAUUNGSPLAN „TIEFENBRONNER STRAßE“

GEMEINDE WIMSHEIM

BEGRÜNDUNG VOM 10.03.1998

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 3542, 3543, 3544, 3545, 3545/1, 3545/2, 3546, 3547 und 3546 ganz oder teilweise. Die Fläche befindet sich im Flurbereinigungsgebiet. Die Neuregelung der Flurstücksgrenzen im Zuge des Ausbaus und der Verlegung der L 1175 ist katastermäßig noch nicht nachvollzogen.

Die Vermessung wird gegenwärtig durch das Vermessungsbüro Fischer ÖBVI in Calw durchgeführt. Die Plangrundlage des Bebauungsplanes wurde auf den vom Büro Fischer zur Verfügung gestellten Vermessungsdaten aufgebaut.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Landstraße L 1175, südöstlich und südlich wird es durch die Tiefenbronner Straße begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet mit der Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 3542 ab. Im Osten wird das Plangebiet durch die Flurstücksgrenzen zu den Flst.Nr. 3546 und 3547 abgegrenzt.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord leicht um etwa 4 m ab. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,53 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an das „Gewerbegebiet Wimsheim“

4.1 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaute Flächen Hauptnutzung	0,23	43
Kundenparkplatz/Private Verkehrsflächen	0,19	36
Private Grünflächen	0,08	15
Öffentliches Verkehrsgrün	0,03	06
Gesamt	0,53	100,0 %

GEOPLAN

5 ERSCHLIEßUNG**5.1 ZUFAHRT**

Die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen für die geplante Nutzung ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Tiefenbronner Straße ausreichend gesichert. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz wird im Anschlußbereich der Robert-Bosch-Straße angeordnet, eine weitere Zufahrt für die Anlieferung erfolgt am östlichen Plangebietsrand.

Auf Anregung der Straßenbauverwaltung werden weitere Zufahrten von der Landstraße her nicht gestattet. Im Knotenpunktsbereich und entlang der L 1175 werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden ebenfalls mit der Straßenbauverwaltung im Rahmen eines Ortstermines abgestimmt und sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.2 GEHWEGE

Ausgebaute straßenbegleitende Gehwege sind entlang der Friolzheimer Straße (L 1175) und der Tiefenbronner Straße vorhanden. Damit sind auch gute Voraussetzung für die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes aus den vorhandenen und geplanten Wohngebieten im den Bereichen Loh und Wental gegeben.

5.3 STELLPLÄTZE

Etwa 75 Stellplätze werden als Kundenparkplatz vorgesehen. Die Anzahl entspricht bei den zugrundegelegten Verkaufsflächen in etwa dem Mittelwert gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16.04.1996.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG**5.4.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung für die geplanten Vorhaben kann durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Anschluß an die örtliche Wasserversorgung kann in der Tiefenbronner Straße erfolgen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Der Anschluß an die örtliche Kanalisation erfolgt in der Tiefenbronner Straße.

5.4.3 OBERFLÄCHENWASSER

Aufgrund der topographischen Voraussetzungen kann das Oberflächenwasser von den Dachflächen sowie von den Fahrflächen des Kundenparkplatzes in den bestehenden Wassergraben entlang der Friolzheimer Straße mit Ableitung in den Grenzbach geleitet werden. Die Stellplätze sollen mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden, so daß das Oberflächenwasser hierauf weitgehend versickern kann.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Nach Auskunft des Versorgungsträgers EVS wird der geplante Lebensmittelmarkt über Erdkabel aus der Umspannstation Tiefenbronner Straße versorgt.

Im Plangebiet liegen Erdkabel der Energieversorgung Schwaben AG. Die Kabel sind im zeichnerischen Teil nach Angabe des Versorgungsträgers eingetragen und werden mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplan dinglich gesichert.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Mit dem Bebauungsplan wird die künftige Nutzung des Geländes gesamthaft dargestellt. Für die geplanten Baumaßnahmen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, daß sich die Maßnahmen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einfügen.

Aus der Sicht der Gemeinde ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlich, um die Grundversorgung der Wimsheimer Bevölkerung langfristig sicherzustellen. Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl des Betreibers war daher auch das Angebot eines Vollsortimentes.

Sicherlich wäre ein Standort innerhalb des Ortskernes aus städtebaulicher Sicht vorzuziehen gewesen, jedoch konnte nach eingehender Prüfung eine Standortalternative mit den erforderlichen Flächen- und Erschließungsvoraussetzungen nicht nachgewiesen werden.

Der nun vorgesehene Standort befindet sich zwar in Ortsrandlage, ist jedoch auch aus den nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Wohngebieten in vertretbaren Entfernungsrelationen fußläufig erreichbar. Bis in die Wohnbereiche Loh und Wenntal sind es jeweils etwa 400 Meter, bis in den Ortskern etwa 600 Meter. Legt man aber das weitaus überwiegende Einkaufsverhalten per PKW zugrunde, so erlangt die verkehrstechnische Anbindung des Standortes in Verbindung mit einem umfassenden Versorgungsangebot größeres Gewicht für die Beurteilung der Standortqualität.

Aus städtebaulicher Sicht ist hierbei auch beachtlich, daß die mit einer solchen Nutzung zwangsläufig verbundenen Verkehrsabläufe einschließlich des ruhenden Verkehrs und der Zulieferung ohne wesentliche Beeinträchtigungen von Anliegern oder der Öffentlichkeit bleiben.

Die geplante Ansiedlung beeinträchtigt auch nicht den Bestand oder die Wiedernutzung von kleineren Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung im Ortskern. Vielmehr wird ein Bedarf gedeckt, der gegenwärtig außerorts gedeckt wird und somit Kaufkraft im Ort gebunden, die ohne die geplante Ansiedlung abfließt.

Das Angebot richtet sich jedoch insgesamt auf den kurzfristigen (täglichen) Bedarf. Die hiermit verbundene größere Attraktivität für den Einkaufskunden soll zur Erhöhung der Kaufkraftbindung für Wimsheim beitragen.

Nach der Geschoß- und Verkaufsfläche liegt der Lebensmittelmarkt oberhalb der Großflächigkeit, so daß ein Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel ausgewiesen wird.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für den gesamten Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für den Einzelhandel ausgewiesen.

Nutzungskonflikte sind weder aus der äußeren Umgebung noch aus der inneren Struktur des Gebietes zu erwarten.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN. Der Höhenbezugspunkt wurde etwa in Gebäudemitte festgelegt, so daß die Fußbodenhöhe EG und auch die Höhenlage des Parkplatzes im Anknüpfungsbereich an die Gemeindeerschließungsstraße etwa 0,5 m unter Straßenniveau liegen wird.

Die zweckentsprechende Nutzung des Grundstückes setzt die Erstellung einer ausreichenden Anzahl von Kundenstellplätzen voraus. Da diese Anlagen auf die überbauten Grundflächen anzurechnen sind, ergibt sich eine Überschreitung der GRZ um ca. 0,05 auf ca. 0,85. Die Stellplätze werden jedoch mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, so daß die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden abgemildert sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um Flächen für Stellplätze wird daher zugelassen, wenn eine dauerhafte Wasserdurchlässigkeit dieser Flächen gewährleistet wird.

6.4 BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird mit 65 m festgesetzt.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§ 1A BAUGB)

Das Plangebiet gehört zu einem Gebiet, das im Süden und Westen bereits durch die Entwicklung des Gewerbegebietes Wimsheim sowie durch den Straßenbau der L 1175 stark beeinflusst ist. Nach Norden jedoch grenzt das Gebiet an eine von Südwest nach Nordost verlaufende Grünzone entlang des Grenzbaches.

7.1 BESCHREIBUNG DES GRÜNBESTANDES/EINGRIFFSBEWERTUNG**Arten und Lebensgemeinschaften:**

Die Fläche gliedert sich in drei Nutzungsbereiche. Der überwiegende Teil ist eine ausgeräumte landwirtschaftliche Ackerbaufläche. Ein kleinerer Teil ist als Gartenland eingezäunt und bewirtschaftet. Insgesamt sieben ältere Obstbäume stehen auf dem Gelände auf einem kleineren Grünlandbereich. Entlang der Landstraße sind durch die Straßenbauverwaltung acht Obstbäume gepflanzt worden.

Folgender Baumbestand befindet sich auf der Eingriffsfläche:

Flst.Nr. 3543, 7 Obstbäume, Stammumfang ca. 20-30 cm, davon 5 Bäume gesund und schutzwürdig;
/44, /45: 2 Bäume geschädigt

OK Böschung: 8 Obstbäume als Straßenbäume entlang der L 1175, Jungpflanzen

Nördlich der Eingriffsfläche fällt das Gelände über eine dicht bewachsene Böschung zum Grenzbach hin ab. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan jedoch nicht betroffen.

Wasser:

Der Grenzbach verläuft nördlich des Plangebietes in ca. 30 Metern Entfernung. Das Fließgewässer einschließlich seiner bewachsenen Ufer- und Böschungsbereiche wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.

Landschaftsbild und Erholungseignung:

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird bereits durch die Bebauung der Gewerbezone und das dreiseitig umschließende Straßennetz bestimmt. Die eigentliche Zäsur im Landschaftsbild wird durch die Landstraße L 1175 vorgegeben. Westlich davon schließen sich weitläufig Grünflächen mit Streuobstbestand an, östlich prägt die bebaute Ortslage das Landschaftsbild.

Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Arten und Lebensgemeinschaften:

Der überwiegende Teil der Fläche wird durch Gebäude, Zufahrtsstraßen und Stellplätze ganz oder teilweise versiegelt, die Grünflächen werden hierdurch weitgehend in Anspruch genommen. Die sieben vorhandenen älteren Obstbäume können nicht in das Bebauungskonzept integriert werden und werden daher beseitigt. Der Wegfall dieser Bäume sollte durch Neupflanzung von hochstämmigen, standortgerechten Bäumen kompensiert werden. Neben der Baumbepflanzung auf dem geplanten Parkplatz kommt insbesondere der landschaftlichen Einbinung des Plangebietes nach Norden zum Grenzbach besondere Bedeutung zu. Die acht Obstbäume (Jungpflanzen) entlang der L 1175 können in die Parkplatzgestaltung einbezogen und erhalten werden.

Die Wertigkeit der Eingriffsfläche in bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften wird als gering eingestuft. Die Nutzung als ausgeräumte Ackerbaufläche sowie die weitgehende Umschließung der Fläche durch Straßen begründet diese Bewertung. Die Wertigkeit nimmt nach Norden zum Grenzbach zu, dieser höherwertige Bereich wird jedoch durch den Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen.

Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen aufgehoben. Die Funktionsbeeinträchtigung als Kulturpflanzenstandort und Schadstofffilter wird als gering, die als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation als mittel beurteilt. Der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen sollte durch eine weitestgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze minimiert werden. Zudem bietet sich an, das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen über den vorhandenen straßenbegleitenden Graben dem Grenzbach zuzuführen.

Wasser:

Weder Oberflächengewässer noch der Grundwasserkörper werden durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt.

Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Wertigkeit der Eingriffsfläche in bezug auf das Landschaftsbild wird als eher gering eingestuft, die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ebenso. Allerdings sollte darauf geachtet werden, daß entlang des nördlichen Plangebietsrandes durch Pflanzmaßnahmen ein Übergang von der künftigen Bebauung zum Grünbereich entlang des Grenzbaches geschaffen wird.

7.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zur **Begrenzung der Bodenversiegelung** durch weitgehend **wasserdurchlässige Befestigung** von Stellplätzen, Fußwegen und Fahrwegen vorgesehen, wo dies mit der Erschließungsfunktion vereinbar ist. Die **Erschließungsflächen** werden auf das notwendige **Mindestmaß** beschränkt.

BEBAUUNGSPLAN „TIEFENBRONNER STRASSE“

GEMEINDE WIMSHEIM

BEGRÜNDUNG VOM 10.03.1998

7.4 MAßNAHMEN ZUR BEGRÜNUNG (EINGRIFFSAUSGLEICH)

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen des zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungsteiles mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit standortgerechten Sträuchern auszuführen.

Die Neupflanzung von großkronigen Einzelbäumen dient der Straßenraum- und Parkplatzgestaltung sowie der landschaftlichen Einbindung des geplanten Gebäudes und des Parkplatzes. Bäume und Sträucher tragen zur Auflockerung und Gliederung des Straßenbildes und des Baugebietes bei und schaffen Teillebensräume für die Tierwelt. Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und bieten Windschutz.

8 KOSTEN

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Insofern sind für die Gemeinde Wimsheim aufgrund des Bebauungsplanes auch keine Erschließungskosten durch die Planrealisierung zu berücksichtigen.

9 REALISIERUNG

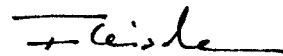
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der Gemeinde Wimsheim. Die Fläche befindet sich im Flurbereinigungsgebiet. Die Zusammenlegung der Grundstücke und die künftige Grenzregelung werden im Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Ein Umlegungsverfahren aufgrund des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Gemeinde wird die Fläche an den Marktbetreiber veräußern. Der Wassergraben entlang der L 1175 wird bis einschließlich Böschungsoberkante dem Straßengrundstück zugeschlagen.

Wimsheim, den 10. März 1998..



Schühle, Bürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 10.03.1998
ergänzt am 25.05.1998



Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

GEOPLAN