



Vorlage Nr.: 2023/0364
Verantwortlich: Dez. 1
Dienststelle: StplA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wiesenstraße 40 (Nahversorger Wettersbach)

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	13.06.2023	2	x		

Information (Kurzfassung)

Das Verfahren befindet sich vor der zweiten Trägerbeteiligung. Der Ortschaftsrat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema: durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Wiesenstraße am Ortsausgang Grünwettersbach Richtung Palmbach soll ein wichtiger Baustein zur örtlichen Nahversorgung geschaffen werden. Vorhabenträgerin ist die Günther Lehmann GmbH & Co. KG.

Im April 2021 wurde dem Ortschaftsrat und dem Planungsausschuss das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vorgestellt (Vorlage 2021 / 0464). Der Siegerentwurf stammt von J M N Architekten PartmbB aus Karlsruhe.

Der Ausschuss sprach sich dafür aus, dass auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung das Regelverfahren mit Umweltbericht für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden und eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erfolgen soll. Diese wurde in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt inzwischen durchgeführt, ebenso die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB 1).

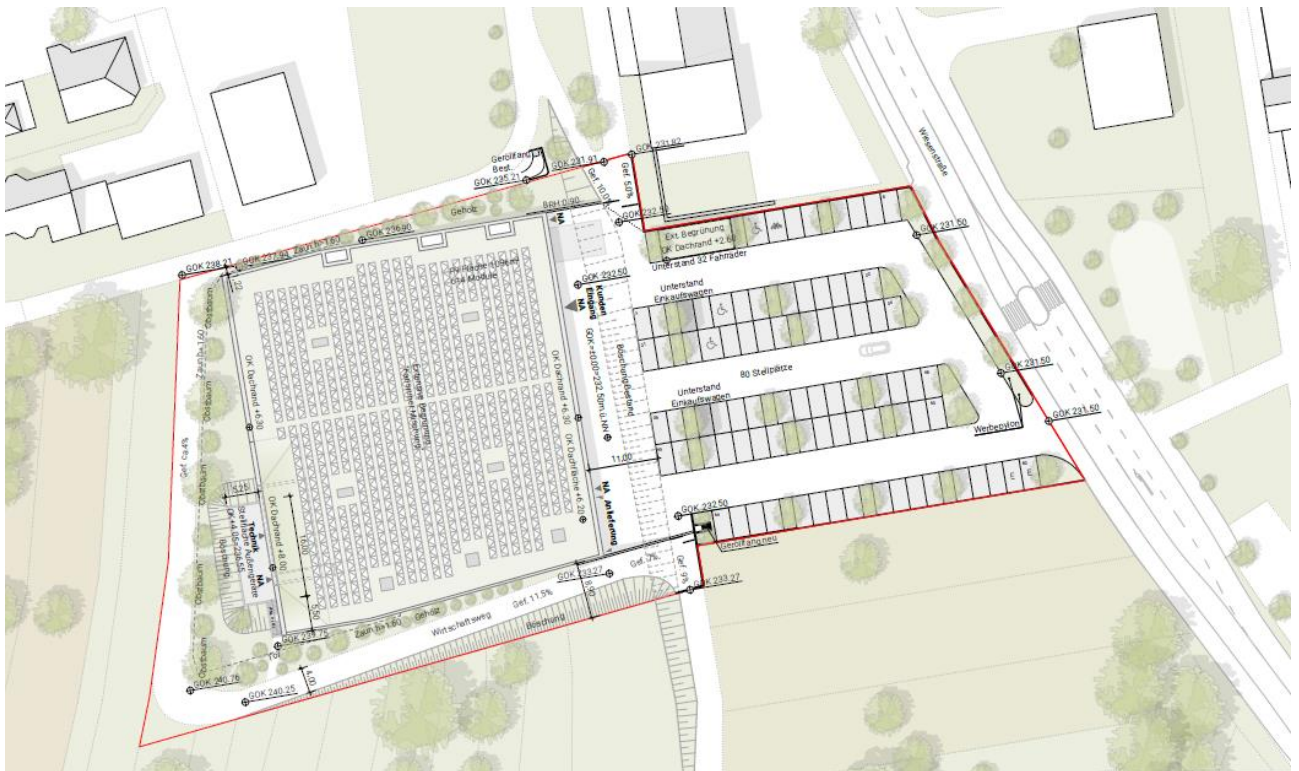
Planungsziele

Die Planung für den Lebensmittelmarkt mit integrierter Bäckerei und Café mit Außenbestuhlung, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.610 m², macht sich die bestehende Topographie zu eigen. Der Baukörper wird so weit in den Hang hineingeschoben, dass lediglich die Eingangsfassade hervortritt. Dem Gebäude vorgelagert sind die Kundenparkplätze, Fahrradabstellplätze und Einkaufswagenboxen. Die Eingangsfassade wird durch Markisenelemente gegliedert und bietet große Tageslichtanteile.



Die Anlieferzone am südlichen Ende des Marktgebäudes wird eingehaust und somit in das Gebäude integriert. Vorgesehen ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit Abbiegespur an der Wiesenstraße und eine Querungshilfe.

Der Wirtschaftsweg wird infolge der Baumaßnahmen um das Gebäude herumgeführt.



Grünordnungs- und Begrünungsmaßnahmen:

Ziele der Grünordnung sind eine optimale Begrünung des Daches (in Kombination mit Photovoltaikanlagen) und der verbleibenden Freiflächen, mit Baumanpflanzungen auf den Parkplatzflächen sowie eine möglichst gute Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum. Details werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Herausforderungen seit der letzten Sachstandsinformation:

Die letzte Sachstandsinformation für den Ortschaftsrat war im Juni 2022 (Vorlage 2022 / 0614). Dort wurden das Projekt sowie die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgestellt.

Die Herausforderungen seit der letzten Vorstellung im Gremium waren das Finden und Sichern von Ausgleichsflächen und die Klärung der Entwässerung.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind zum Beispiel notwendig:

- Das Anlegen von Trittsteinbiotopen für die Entwicklung der Wiesenknopf Ameisenbläulinge
- Das Pflanzen von Obstbäumen
- Maßnahmen für Zauneidechsen
- Aufhängen von Nistkästen
- Auftrag von Oberboden auf Ackerflächen

Die Flächen konnten inzwischen gefunden werden und werden nun in das Gutachten und den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Topografie fließt Oberflächenwasser über den geplanten Wirtschaftsweg zum Markt hin. Im Bemessungsfall kann das Wasser durch bauliche Maßnahmen am Weg zu einem bestehenden und

einem neu geplanten Geröllfang geleitet werden. Diese sind wie bereits heute an das Kanalnetz angeschlossen. Für den Starkregenfall werden Vorsorgemaßnahmen und eine Risikoabschätzung vom Vorhabenträger erarbeitet und im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Nachdem der Vorhabenträger die angepassten Planunterlagen vorgelegt hat und die Fachämter diese überprüft haben, kann als nächster Verfahrensschritt die zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB 2) durchgeführt werden. Nach der TÖB 2 können der vorhabenbezogene Bebauungsplan angepasst, die Gutachten sowie der Durchführungsvertrag finalisiert und der Auslegungsbeschluss vorbereitet werden.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.