

Kreis Heidenheim

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemarkung Steinheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Gewerbegebiet „Am Kreisel, Erste Änderung“

Begründung

Gefertigt:
Steinheim 30.06.2020

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
3.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
5.	Städtebauliche Einbindung	4
6.	Verkehrerschließung	5
7.	Versorgung	5
8.	Entsorgung.....	6
8.1	Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser	6
8.2	Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	6
9.	Bauliche Nutzung.....	6
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
9.2	Grundflächenzahl	7
9.3	Geschossflächenzahl	7
9.4	Bauweise	7
9.5	Dachform und Dachneigung	7
10.	Flächenstatistik	7

**Beilage 1: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsorti-
menters in Steinheim am Albuch**

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigburg

**Beilage 2: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in
Steinheim am Albuch**

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigburg

**Beilage 3: Bescheid über Antrag der Gemeinde Steinheim am Albuch auf Zu-
lassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan "Am Krei-
sel, Erste Änderung" und für die 4. Änderung des Flächennut-
zungsplans nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG**

Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

1. Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Steinheim ist geplant, einen Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckereicafé sowie einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Vorgesehen ist ein Standort am nordöstlichen Ortseingang von Steinheim, am Kreisverkehr. Der Standort liegt im Gewerbegebiet „Am Kreisel“, für das 23.03.2017 der Bebauungsplan „Am Kreisel“ in Kraft getreten ist. Dem Bebauungsplan „Am Kreisel“ ist zu entnehmen, dass das Plangebiet momentan als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist. Auf Grund des geplanten Vorhabens, insbesondere der geplanten Größen der Verkaufsflächen muss die Umnutzung des Plangebietes durch eine Bebauungsplanänderung (Erste Änderung) erfolgen. Für das Plangebiet sollte deshalb die Ausweisung zum Sondergebiet gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung erfolgen. Die Gemeinde Steinheim befürwortet die geplante Umnutzung und unterstützt die Erweiterung der Grund- und Nahversorgung der Gemeinde zur Abdeckung des Bedarfs. In den Studien der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) wurde die Verträglichkeit der Ansiedlung nachgewiesen (siehe auch „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments in Steinheim am Albuch“ vom 02.07.2018 sowie „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Steinheim am Albuch“ vom 23.07.2019).

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfordert eine integrierte Lage. Dies ist im Landesentwicklungsplan als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgewiesen. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Überwindung des vorliegenden Konflikts hat das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Möglichkeit eines Zielabweichungsverfahrens hingewiesen. Daraufhin hat die Gemeinde einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG gestellt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kreisel, Erste Änderung“ und für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinheim am Albuch wird eine Abweichung vom Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) S. 2 – Integrationsgebot – des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) zugelassen. (siehe auch „Bescheid“ über Antrag der Gemeinde Steinheim am Al-

buch auf Zulassung einer Zielabweichung, Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 19.06.2020).

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand der Gemeinde Steinheim und umfasst eine Fläche von 0,95 ha.

Es wird umgrenzt von:

- Bestehender Gewerbebebauung entlang der Landesstraße 1163 im Süden
- Landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Norden
- Bestehender Mischbebauung mit Einkaufsmärkten, Tankstelle und Steinmetzbetrieb im Westen

Topographisch liegt das Plangebiet in einer mit ca. 1 - 2 % nach Südosten abfallenden Hanglage.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Steinheim:

Flurstück: 1602/3

Teilfläche Flurstück: 1676

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig 2006, weist im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Der Planbereich liegt in der rechtskräftigen Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal.

5. Städtebauliche Einbindung

Aufgrund der konkreten Bedarfsanfrage soll das Plangebiet deshalb als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Nördlich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan ein Wohngebiet mit ca. 5,1 ha vorgesehen. Der er-

forderliche Mindestabstand zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung kann in diesem Bereich nicht eingehalten werden. Die Gemeinde Steinheim beabsichtigt deshalb im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung die nördlich angrenzende Wohnbaufläche künftig als Mischgebiet vorzusehen. Hierdurch ergibt sich ein harmonischer städtebaulicher Übergang zwischen Wohn- und Gewerbenutzung am nordöstlichen Ortsrand.

6. Verkehrserschließung

Durch den im Zuge des Landesstraßenausbaus hergestellten Kreisverkehr ergibt sich für das Plangebiet ein direkter Anschluss an die überregionale Straßenanbindung. Im Plangebiet verläuft die Maybachstraße, welche an die bestehende Kreisverkehrsanbindung anschließt.

Die Erschließungsstraße wurde mit einer Gesamtbreite von 7,00 m vorgesehen. Hierdurch ist ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr für LKW möglich.

Am östlichen Ausbauende ist eine provisorische Wendeanlage für LKW (Durchmesser 25 m) hergestellt. Nördlich der Erschließungsstraße ist ein Gehweg mit 1,80 m Breite hergestellt. Dieser ist im Bereich des Kreisels an den bestehenden Gehweg angebunden.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Norden werden über die Feldwege am Nordrand des Plangebiets an das bestehende Wegenetz (Flurstück 1915) bzw. an die Erschließungsstraße angebunden.

Der Zufahrtsweg zur Heiderose / Segelfluggelände ist über die Maybachstraße angebunden.

7. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz im Südwesten.

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

8. Entsorgung

8.1 Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über einen Hauptsammler gefasst und dem bestehenden Mischwasserkanal innerhalb des Plangebiets zugeführt.

8.2 Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen soll auf dem eigenen Grundstück bzw. ortsnah zurückgehalten und möglichst zur Versickerung gebracht werden. Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes und wirkt sich teilweise aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser sehr stark von den anstehenden Bodenverhältnissen sowie von der Schmutzbelastung der angeschlossenen Flächen abhängt, ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück nicht überall wirtschaftlich umsetzbar. Aus diesem Grund können die Niederschlagsmengen an das öffentliche Regenwassersystem angeschlossen werden. Dieses Regenwassersystem besteht aus einem Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße (Maybachstraße) mit Regenwasserbehandlung sowie einer öffentlichen Rückhalte und Sickermulde am Südrand des Plangebiets am Böschungsfuß der Landesstraße L 1163. Der Notüberlauf erfolgt entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in die östlich angrenzenden Flächen.

Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wurde in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

9. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung wurde größtenteils an die Festlegungen der angrenzenden Gewerbeflächen angepasst.

Die Sondergebietsfläche 1 (SO₁) wird ausgewiesen um den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckereicafé sowie eines Drogeriemarkts baurechtlich zu realisieren und die Sondergebietsfläche 2 (SO₂) weist ausschließlich den Standort der dazugehörigen Werbeanlage in Form eines Werbepylonen aus.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung zum Sondergebiet soll die baurechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarkts ermöglicht werden.

9.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 soll beibehalten werden und entspricht dem Höchstmaß nach § 17 Bau NVO für Gewerbegebiete. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

9.3 Geschossflächenzahl

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung der Frist- und Traufhöhe, wird ein harmonischer Übergang des Plangebiets am Ortsrand erreicht.

9.4 Bauweise

Die Begrenzung der Gebäudefronten auf max. 100 m Länge dient zur Sicherung des harmonischen Ortsbildes an dieser markanten Stelle.

9.5 Dachform und Dachneigung

Die Planvorgaben ermöglichen nahezu sämtliche Dachformen und wirtschaftliche Dachneigungen für Gewerbebauten um eine sinnvolle und optimale Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen.

10. Flächenstatistik

Sonderfläche	0,89 ha
Wegfläche	0,03 ha
Grünfläche	0,03 ha

Gesamtfläche **0,95 ha**

=====