

Landkreis: Ludwigsburg
Stadt: Bönningheim
Gemarkung: Bönningheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Drogeriemarkt Meimsheimer Straße“

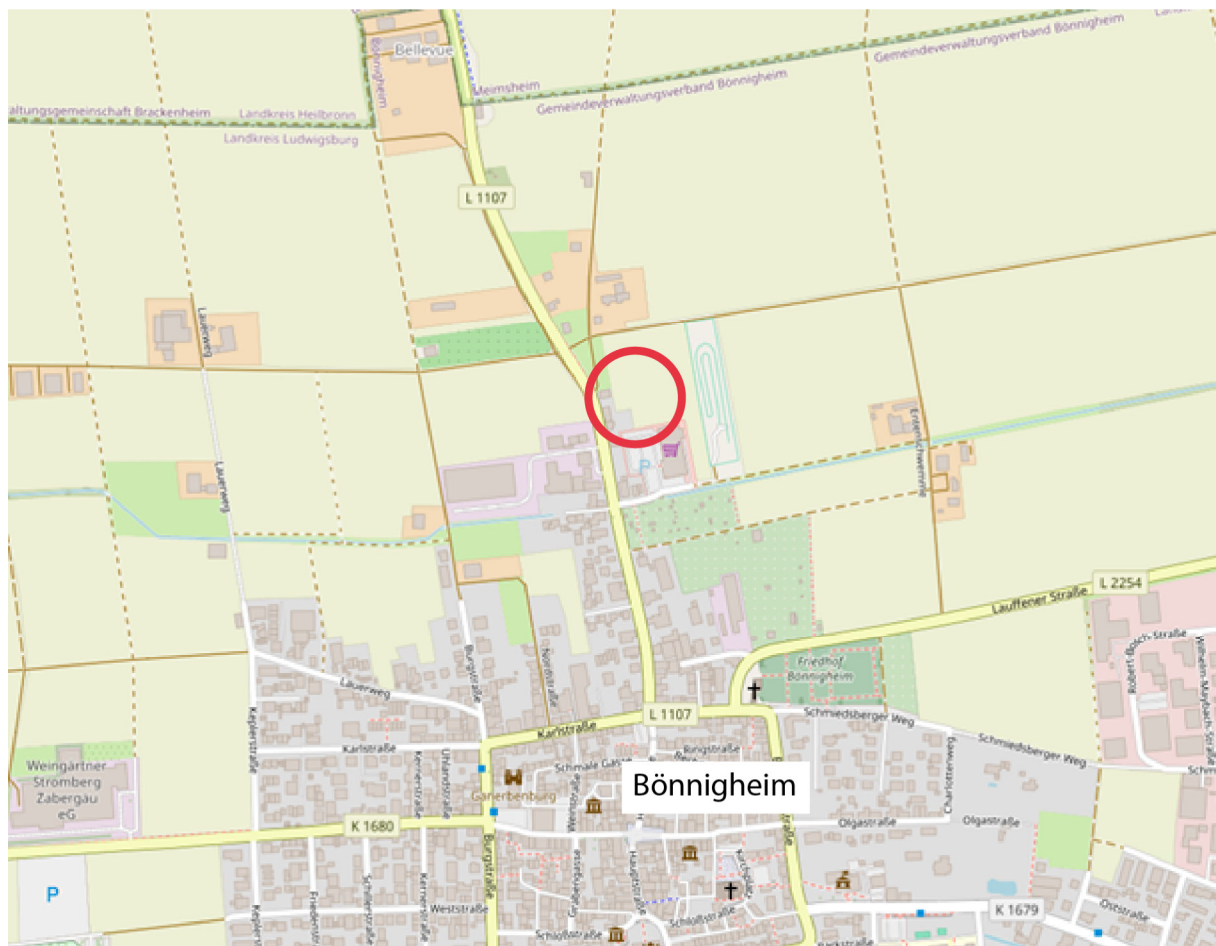
Begründung

VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bönningheim, östlich der Meimsheimer Straße (vgl. nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke Nr. 2785/2 und 2785/3 sowie Teile der Flurstücke 2928 (Weg) und 2955 (Meimsheimer Straße).



© Openstreetmap - Mitwirkende

1.2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Bönningheim möchte am nördlichen Ortsrand einen Drogeriemarkt ansiedeln, um die Versorgung der Stadt in diesem Sortimentsbereich zu stärken. Für das Projekt liegt ihr die Planung eines Vorhabenträgers vor, der den Markt mit Stellplatzanlage und neuer Zufahrt zur Meimsheimer Straße errichten wird. Die dafür vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan 2020 – 2035 bereits für einen Einzelhandelsstandort vorgesehen. Entsprechend der Planungsabsicht ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für Einzelhandel vorgesehen, wobei das Sortiment auf Drogerieartikel beschränkt werden soll. Die raumordnungsrechtliche Verträglichkeit wird gewährleistet, in dem die zulässige Verkaufsfläche auf eine kleinflächige Einzelhandelsnutzung beschränkt wird. Der Stadt und auch dem südlich angrenzenden Nahversorger ist eine gute Vernetzung der Einkaufsstandorte wichtig, um Synergieeffekte zu erzielen, z.B. beim Stellplatzangebot und den Zufahrten.

1.3. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet befindet sich auf einer topografisch weitgehend ebenen Fläche, die Höhenlage beträgt etwa 222m ü. NHN.

Die Baufläche wird aktuell überwiegend als landwirtschaftlich genutzt., im Bereich westlich befinden sich eine Scheune und ein Wohnhaus, die, soweit erforderlich, im Zuge des Neubaus der Zufahrt abgebrochen werden. Westlich des Plangebietes verläuft die Meimsheimer Straße / L 1107. Im Süden befindet sich ein Edeka-Markt und der Siedlungskörper der Stadt Bönningheim. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und eine BMX-Bahn (Racetrack). Unmittelbar im Norden finden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, im weiteren Verlauf sind Aussiedlerhöfe vorhanden.

1.4. Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt das Plangebiet randlich im Regionalen Grünzug. In Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart ist deshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Die Ansiedlung eines Drogeriemarkts wurde im Nahversorgungskonzept für die Stadt Bönningheim von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) untersucht und die raumordnerische Verträglichkeit bestätigt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet Drogeriemarkt“ dargestellt. Dieser Teil wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung noch nicht genehmigt, da der Regionale Grünzug von der Planung betroffen ist.

1.5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Drogeriemarktes mit Stellplätzen und einer Zufahrt von der Meimsheimer Straße geschaffen werden.

Die Vorhabenplanung umfasst den Neubau eines modernen Drogeriemarkts mit ca. 695 m² Verkaufsfläche, die einem eingeschossigen Gebäude mit Pultdach und einer Dachneigung von 10° untergebracht sind. Die Stellplatzanlage umfasst 32 Parkplätze. Der Eingang befindet sich auf der Westseite des Gebäudes, wo sich auch die Parkplätze befinden. Die Warenanlieferung erfolgt auf der Nordseite, ausschließlich zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Eine Verbindung zur Stellplatzanlage des südlich angrenzenden Lebensmittelmarktes ist vorgesehen, sodass beide Standorte von einer verbesserten Erschließungssituation profitieren.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2020 – 2035 bereits für einen Einzelhandelsstandort vorgesehen. Entsprechend der Planungsabsicht ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO vorgesehen, wobei das Sortiment auf Drogerieartikel beschränkt ist. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf 800 m² beschränkt, sodass keine großflächige Einzelhandelsnutzung vorliegt. Zusammen mit der Sortimentsbeschränkung ist so die raumordnerische Verträglichkeit gewährleistet.

Um eine hohe Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, die nach den Erfordernissen einer Einzelhandelsnutzung bemessen ist. Die Gebäudehöhe wird über einen höchsten Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalhöhenull eindeutig definiert. Die Höhenlage baulicher Anlagen bestimmt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die hier auf Höhe der Verkaufsebene, mit gewissem Spielraum für die Ausführungsplanung, festgelegt ist. Hinsichtlich der Bauweise wird besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt, wobei Einzelgebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Die Gebäudelänge ist über die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) beschränkt, für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen festgesetzt. Die Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Stellplatzgrenzen zu errichten (vgl. Planteil).

In den örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben für Einfriedungen aufgenommen, wenn diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen oder zum Außenbereich hin errichtet werden. Ziel ist es, die Nutzung der angrenzenden Flächen nicht zu beschränken, z.B. bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Dachform wird als Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 12° festgesetzt, um einen gewissen Spielraum für die Ausführungsplanung zu belassen.

1.6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / ökologisch wirksame Maßnahmen

Offene Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen und durch Baumpflanzungen zu unterteilen. Dies dient zur Stützung des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung. Die Baumpflanzungen dienen zur Beschattung und vermindern die Aufheizung der befestigten Flächen, zudem fördern sie die Verdunstung und bieten Lebensräume. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Entlang der Außengrenzen ist ein ausgeprägter flächiger Pflanzzwang festgesetzt, insbesondere entlang der Nordseite. Dieser dient der Einbindung des künftigen Ortsrandes in die freie Landschaft. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs werden durch die Eingrünung erhalten und die Auswirkungen der Planungen minimiert. Durch den flächigen Pflanzzwang ergeben sich zudem positive Auswirkungen auf das Mikroklima und es entstehen Lebensräume für Kleinlebewesen.

1.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Hauptzufahrt über die Meimsheimer Straße / L 1107. Eine Überfahrmöglichkeit zwischen dem Parkplatz des Edeka-Marktes und dem Parkplatz des neue Drogeriemarkts ist vorgesehen und gewünscht.

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an die bestehende örtliche Infrastruktur sichergestellt, diese verläuft in der Meimsheimer Straße. Die Möglichkeiten einer getrennten Ableitung von Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren geprüft.

1.8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	35,3 Ar
davon:		
- Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca.	34,7 Ar
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,6 Ar

1.9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Artenschutz / Raumordnerische Beurteilung

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 der Begründung dargestellt, bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist sind keine sog. Verbotstatbestände zu erwarten.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben können sich Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ergeben. Dabei spielen auch die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt selbst sowie auf die Umlandgemeinden eine Rolle und wurden dementsprechend begutachtet. Die Auswirkungsanalyse ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 12.01.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht

bearbeitet durch:

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen- Obermaßholderbach

Anlagen zur Begründung:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

bearbeitet durch:

Arbeitsgemeinschaft für Wasser und Landschaftsplanung
Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

2. Nahversorgungskonzept für die Stadt Bönningheim

bearbeitet durch:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg