

Vorhabensbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet „Nahversorgung Hauptstraße 4“ in Oberflacht und örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

I. Sachverhalt

In vielen Jahren wird die örtliche Nahversorgung für Seitingen und Oberflacht durch den Nahkauf-Markt mit einer Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich an zentraler Stelle in der Gemeinde abgedeckt. Der Markt hat eine Verkaufsfläche von ca. 350 m².

Der Lebensmittelmarkt weist inzwischen einen erheblichen Modernisierungstau auf und entspricht aufgrund der kleinen Fläche nicht den gestiegenen (Kunden-)Anforderungen an eine zeitgemäße Einkaufsstätte. Auf der kleinen Verkaufsfläche kann er nur ein ausschnittsweises Sortiment anbieten.

Um die Nahversorgungssituation in Seitingen-Oberflacht zu verbessern, ist die Modernisierung des Standortes durch Abriss des Nahkauf-Marktes und den Neubau eines größeren Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Hauptstraße 4“ geplant. Damit verbunden ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei).

Für die Ansiedlung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in einem Bebauungsplan erforderlich. Dieser wird aufgrund der teilweisen Lage im Außenbereich im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Umweltbericht, artenschutz- und schallgutachterlicher Bewertung sowie Einzelhandelsgutachten aufgestellt.

Das ca. 0,93 ha große Plangebiet liegt an der Hauptstraße beim östlichen Ortseingang von Oberflacht auf den Flurstücken Nr. 187, 187/1, 187/2, 187/3 und teilweise auf den Flurstücken Nr. 147/1 (Herrenweg), 154, 157/1, 157/2, 179, 189, 189/1, 629/1, 629/2, 629/4, 194, 1913/3 und 2065 (Hauptstraße). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan „Geltungsbereich“ zu entnehmen.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet zwischen Verkehrs- und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst werden.

Die aktuelle Vorhabenplanung (s. Anlage 2) sieht ein nordseitiges Marktgebäude mit Zufahrt im Süden von der Hauptstraße vor mit Anlieferzone im Südwesten nahe der Hauptstraße und Parkplatz längs des heutigen Siedlungsrandes. Da die Möglichkeit der Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Kreissparkasse/Zahnarzt/ Vollversorgermarkt/Heerweg angestrebt wird, sind auch Teile der Hauptstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

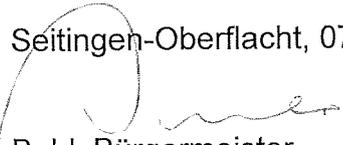
Aufgrund der Größe des neuen Marktes, der sich auch über die bisherige Parkfläche erstreckt, ist der künftige Parkplatz auf der angrenzenden Grünfläche vorgesehen. Er hält jedoch durch seine Orientierung vom Schönbach Abstand und wird eine Eingrünung erhalten. Aufgrund der Lage des Parkplatzes im Überflutungsbereich soll im Rahmen der geplanten Renaturierung des Schönbachs zusätzliches Retentionsvolumen als Ausgleich geschaffen werden.

Da der Fußweg am Ortsrand aufgrund des Parkplatzes verlegt werden muss, sind die davon betroffenen Flächen Teil des Plangebietes. An der Hauptstraße sind weitere Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die für die Verbesserung der Verkehrssituation erforderlich sein können.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Hauptstraße 4“ und örtlicher Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan.

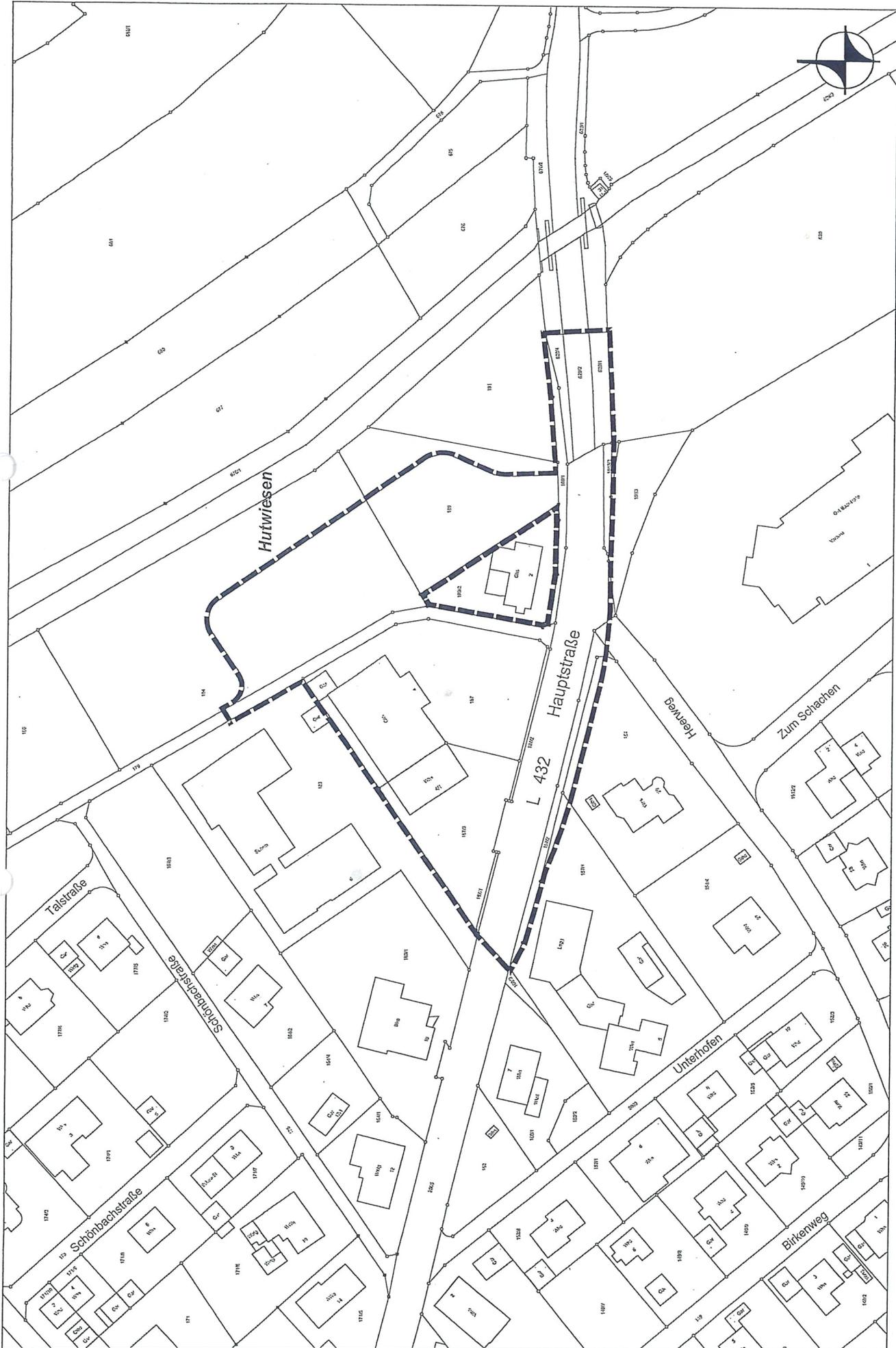
Seitingen-Oberflacht, 07.02.2023



Buhl, Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan Geltungsbereich (in der Fassung vom 02.02.2023)
- Anlage 2 Stand der Vorhabenplanung (vom 26.09.2022)



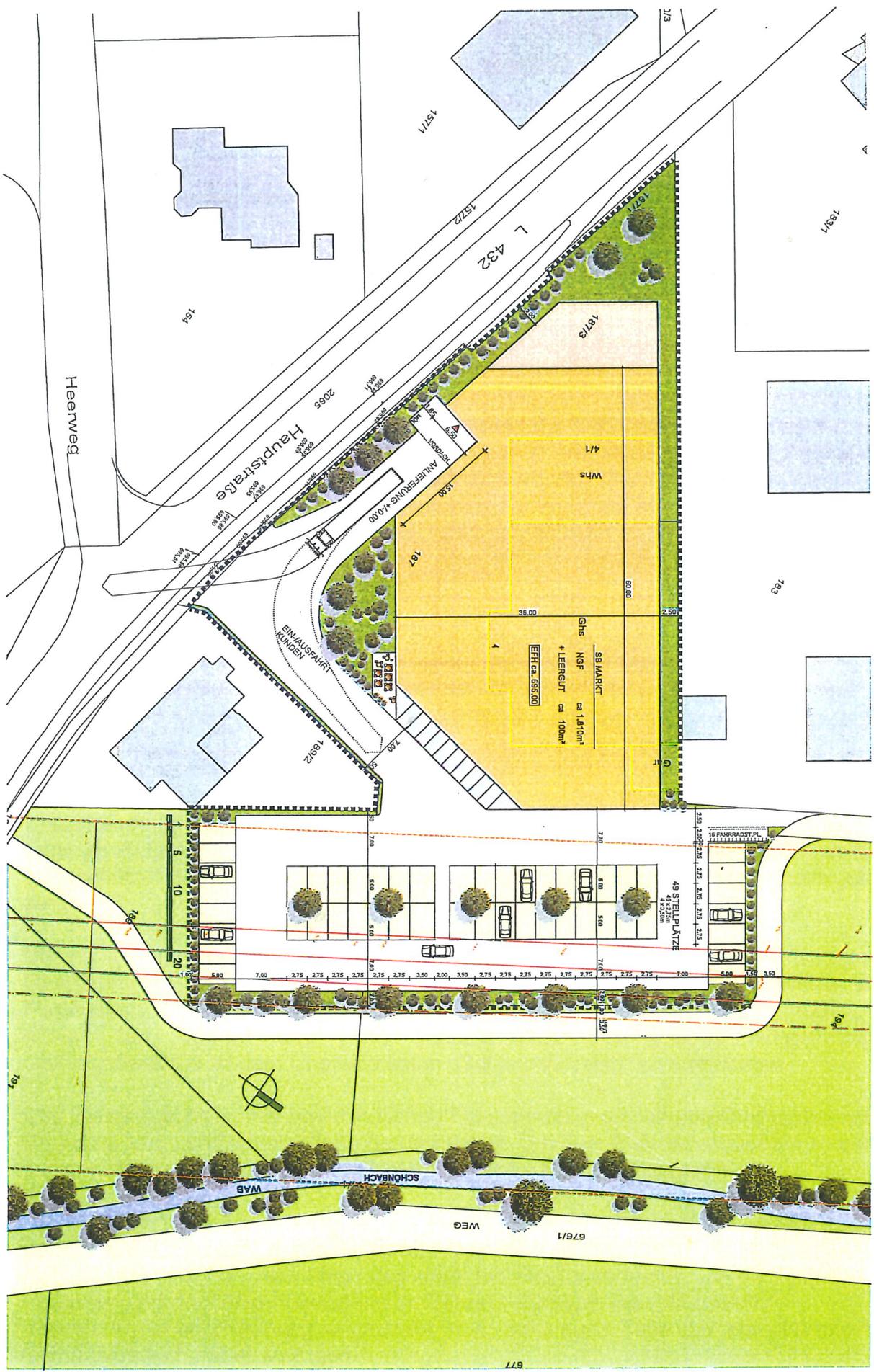
Gemeinde Seitingen-Oberflacht- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung Hauptstraße 4" - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:1.000
23XXXX-X-PL1, Übersichtsplan Geltungsbereich, et. Kartierhöhe, 02.02.2023

NEUBAU EINES VOLLSORTIMENTERS

concept immobilien gmbh
Ilsztstr. 97 72336 halligen fon 07433-5514 www.conzept-halligen.de

HAUPTSTRASSE 78606 SEITINGEN - OBERFLACHT

Anlage 2



78606 SEITINGEN - OBERFLACHT