

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Scheuebuch“ in Stühlingen

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.2 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO)

1.1 Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

1.2 Zulässig sind:

Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Vorgesehene Branchenstruktur

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Untergeordnete Randsortimente

II. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise

1. Zulässige Grundfläche

Im Sondergebiet Einkaufszentrum wird gemäß § 17, Abs. 2, BauNVO eine GRZ von 0,8 festgelegt.

Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17, Abs. 1, BauNVO ist gemäß § 17, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO auszugleichen.

2. Zulässige Verkaufsfläche

Im Sondergebiet sind folgende Verkaufsflächen zulässig:

2.1 2 Discounter mit je 800 m² Verkaufsfläche

1 Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche

Alternativ:

1 Vollsortimenter mit 1.250 m² Verkaufsfläche

1 Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche

1 Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche



2.2 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen.

3. Höhe der baulichen Anlagen / Vollgeschosse

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet ist das bestehende Gelände + 0,50 m = (EFH)

Die maximale Firsthöhe beträgt EFH + 11,00 m

Für die künftige Bebauung wird ein Vollgeschoss festgelegt.

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
Baurechtsamt



4. Bauweise

Als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) Bau NVO wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind und allseitig an die künftige Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.

III. Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und deren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

IV. Sportanlage - Tennisclub

Die Grundfläche des zukünftigen Tennisclubhauses wird auf max. 200 m² beschränkt.

Es wird für das zukünftige Tennisclubhaus ein Vollgeschoss festgesetzt.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist das bestehende Gelände + 0,50 m = EFH.

Die maximale Firsthöhe beträgt EFH + 6,00 m.

Für die künftige Bebauung wird ein Vollgeschoss festgelegt.

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Auf dem Grundstück Lindenweg 2-4 in 79780 Stühlingen war bis zum Jahre 1939 unter dem Namen „Wutachmühle“ ein Zement-Kalkwerk. Ab dem Jahr 1940 wurde dann die Schraubenfabrik Heimbürger betrieben.

Seit der Betriebseinstellung verödete das Fabrikareal zunehmend und bildet seither einen sehr unschönen Anblick.

In den vergangenen Jahren wurden von verschiedenen Investoren Versuche unternommen, das „Heimbürger-Areal“ zu überplanen. Aus den unterschiedlichsten Gründen wurde jedoch bisher keines dieser Konzepte realisiert.

Durch den in den letzten Jahren immer größer werdenden Konkurrenzdruck im Lebensmittelhandel und den bekannten Verlagerungs- und Vergrößerungswünschen des Lebensmittelhandels droht bei einer Schließung der beiden ortsansässigen Discountern der Gemeinde das vollständige Wegbrechen der Lebensmittelnahversorgung.

Dies hätte auch für den übrigen Einzelhandel in Stühlingen fatale Folgen, da dann noch mehr Kaufkraft aus der Stadt Stühlingen abfließen würde.

Um dieser, nicht gewollten Entwicklung entgegen zu wirken, wurde in den vergangenen drei Jahren nach geeigneten Ersatzstandorten innerhalb der Stadt Stühlingen gesucht. Doch leider scheiterten alle Bemühungen einer Verlagerung, entweder an den nicht vorhandenen Grundstücksgrößen, der Lage oder anderen, zwingend erforderlichen Rahmenbedingungen.

Im Zuge der vorzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 06. Oktober 2004 – 05. November 2004 wurden Bedenken über den Standort Stühlingen im Hinblick auf die raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Lebensmittelnah- und Grundversorgung geäußert.

Daraufhin wurde ein Marktgutachten in Auftrag gegeben, welches die Standortuntersuchung für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Bereich der Nahversorgung in Stühlingen beinhaltet.

Die Standortempfehlung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH kommt in ihrer Analyse zu folgendem Ergebnis:

Die Standortanalyse hat gezeigt, dass in der Hauptgeschäftslage von Stühlingen aktuell keine geeigneten Flächenreserven für neue größere Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung stehen.

Denkbar ist lediglich die Nutzung leerstehender Ladenlokale oder die Nach-/Umnutzung bestehender Handels- und Gewerbeimmobilien. Diese eignen sich jedoch nicht für Lebensmittelmärkte.

Bezüglich der räumlichen Anordnung in Stühlingen können folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- *Unter betrieblichen Gesichtspunkten ist das Areal Scheuebuch am besten für die Realisierung größerer Handelsimmobilien geeignet. Auch unter städtebaulichen Kriterien ist dieses Areal mit den zur Disposition stehenden Arealen nördlich der B 314 vergleichbar: Die Distanz zur Hauptgeschäftslage ist sogar deutlich geringer. Auch die Areale nördlich der Bundesstraße werden kaum zu Fuß oder mit dem Rad aufgesucht werden (dies lässt sich heute bereits für den Penny-Markt in der Bahnhofstraße beobachten und ist mit den besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Stühlingen zu begründen). Durch einen Fuß- und Radweg soll die Querungsmöglichkeit der Bundesstraße gewährleistet werden.*
- *Unter verkehrlichen Gesichtspunkten ist zu empfehlen, Handelsobjekte räumlich zu konzentrieren, um dem Kunden die Möglichkeit von Koppelungskäufen zu bieten und damit Verkehrsströme zu reduzieren. Insofern wird die Realisierung eines Kombinationsstandortes am Areal Scheuebuch mit einem Vollsortimenter und der Verlagerung eines Discounters empfohlen.*
- *In Verbindung mit der beabsichtigten Verlagerung eines der beiden Lebensmitteldiscountmärkte (z. B. Norma) könnte der Drogeriemarkt Schlecker seinen Standort in die Altimmoblie verlagern, um somit ebenfalls attraktive Verkaufsräume in der Hauptgeschäftslage zu erhalten. Grundsätzlich ist zu empfehlen das Drogeriewarenssegment aufgrund der frequenzerzeugenden Wirkung im zentralen Hauptgeschäftsbereich zu belassen.*
- *Im Falle einer Verlagerung des Penny-Marktes könnte der heutige Standort z. B. durch einen Getränkemarkt nachgenutzt werden. Auch in diesem Segment ist der Stadt Stühlingen Verbesserungsbedarf zu konstatieren.*
- *Zentrenrelevante Sortimente, wie Bekleidung und Schuhe sollten auch künftig auf die Stadtmitte (Hauptstraße) konzentriert werden.*

Einzig das nun vorliegende Konzept auf dem Heimburger-Areal erfüllte die Vorgaben des Lebensmittelhandels. Dadurch ist die Lebensmittelnahversorgung für die Flächengemeinde Stühlingen auf Jahre hin gesichert. Mit dem weiteren auf dem ehemaligen Heimburger-Areal geplanten Branchenmix im künftigen „Nahversorgungszentrum Wutachtal“ erhält auch der Einzelhandel von Stühlingen die einzigartige Chance, seinen Stellenwert in der Region aufzuwerten und mit den neuen Mitstreitern bisher abfließende Kaufkraft, künftig in Stühlingen zu binden.

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 442/1, 443, 444, 450/1, 452, 458 Lindenweg, und 71/1 (Teilfläche B 314) mit einer Gesamtfläche von ca. 2,75 ha.

Das Grundstück Flst.-Nr. 452 ist mit einem stillgelegten Fabrikareal (ehemalige Schraubenfabrik Heimbürger) sowie einer Tennisanlage (Clubhaus, drei Tennisplätze) bebaut.

Das Fabrikareal wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes abgerissen.

Die Tennisanlage wird ebenfalls abgerissen und soll innerhalb des Plangebietes im östlichen Teil neu errichtet.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind Teile der Grundstücke als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Stadt Stühlingen hat die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Erweiterungsflächen auf der Gemarkung Stühlingen im Scheuebuch (ehemaliges Heimbürger-Areal) und die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet eingeleitet.

4. Geplante Nutzung und Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

In dem ausgewiesenen Baufenster können folgende Einheiten entstehen:

Variante 1	2 Discounter mit je 800 m ² 1 Getränkemarkt mit 400 m ²
Variante 2	1 Vollsortimenter mit 1.250 m ² 1 Discounter mit 800 m ² 1 Getränkemarkt mit 400 m ²

Genehmigt

18. OKT. 2015

- Herr Waldshut
- Mairechtsamt -



5. Grünordnung und Flächengestaltung

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Grünordnungskonzept mit einer umfassenden landschaftsökologisch – und gestalterischen Untersuchung aufgestellt.

Das Grünordnungskonzept stellt entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Maßnahmen dar, mit denen Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können, bzw. mit denen die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Bundesstraße 314 über den bestehenden Lindenweg, Flst.-Nr. 458, welcher zu diesem Zweck für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut wird.

Auf der Bundesstraße 314 besteht eine Linksabbiegespur in das Planungsgebiet.

Die Linksabbiegespur hat eine Gesamtlänge von 35 m (Verzögerungsstrecke 25 m, Aufstellstrecke 10 m).

Im Planungsgebiet sind ca. 200 Parkplätze vorhanden.

Bei einem Ansatz der An- und Abfahrten Kunden/Stunde von 200 Fahrten ergibt sich eine Verkehrsstärke der Linksabbieger von 200 Kfz/h.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS)
Teil: Knotenpunkte (RAS-K), Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte
ergeben sich folgende Längen für die Linksabbiegespur:

$L_v [q \leq 400 \text{ Kfz/h}, s = -4 < +4 \%, V_e = 70 \text{ km/h}]$

$L_v = 15,0 \text{ m}$

$L_A = 20,0 \text{ m}$

Gesamtlänge = 35,0 m

Die derzeitige Einmündung des Lindenweges in die B 314 verläuft sehr spitzwinklig.

Der Einmündungsbereich wird senkrechter zur B 314 hergestellt, so dass die Linksabbiegespur um 10 m verlängert werden kann und die Sichtverhältnisse verbessert werden.

Dies schafft zusätzliche Aufstellfläche und somit einen noch besseren Verkehrsablauf.

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -

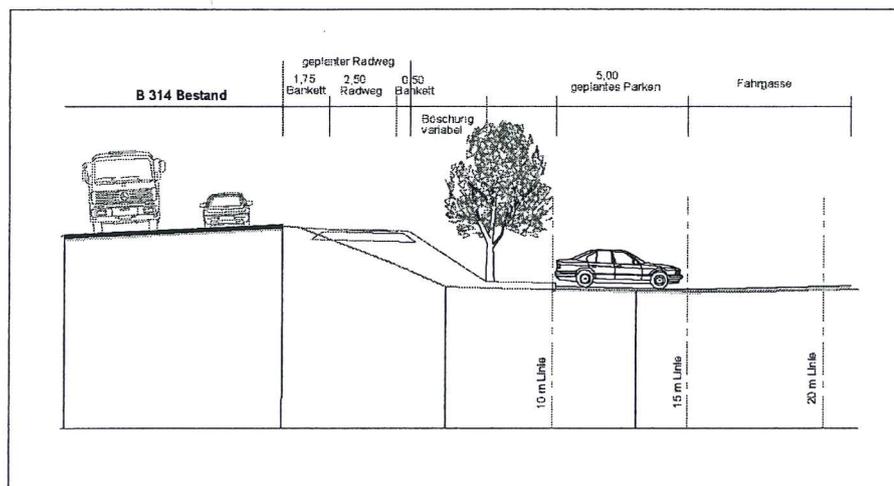


Langfristig plant die Straßenbauverwaltung an der Südseite der B 314 die Anlage eines Radweges.

Für den Radweg wurden folgende Abmessungen entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen-Querschnitten RAS-Q 96 angenommen:

- 1,75 m Bankett zwischen B 314 und Radweg
- 2,50 m Radweg
- 0,50 m Bankett
- Böschung, Neigung 1:1,5

Querschnitt geplanter Radweg an der ungünstigsten (engsten, steilsten) Stelle



maßstäbliche Darstellung

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung für den Parkverkehr sowie die Andienung der einzelnen Handelsbetriebe erfolgt über Fahrtgassen und Rangierflächen.

Im Planbereich sind für die Handelsbetriebe ca. 220 Stellplätze vorgesehen.

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



6.3 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Abwasser, Wasser und Strom sind im Plangebiet vorhanden.

Wasser- und Stromleitungen sind für die Neuordnung der Gebäude neu zu verlegen.

Am Böschungsfuß südlich der B 314 soll eine neue Gashochdruckleitung DN 300 sowie eine Gasniederdruckleitung, ca. DN 150, verlegt werden.

Die Leitungen sollen ca. 1 m tief verlegt werden und dürfen in einem Abstand von 2,50 m nicht überbaut werden. Dies gilt jedoch nicht für Parkplätze.

Die Leitungen liegen zukünftig im Plangebiet unter den nördlichen Parkplätzen.

Müllfahrzeuge können über den Lindenweg ein- und ausfahren.

6.4 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird über Einläufe gesammelt und entsprechend dem Grünordnungskonzept weiterbehandelt.

7. Sportanlage

Die bestehende Anlage des Tennisclubs wird in den östlichen Teil des Planungsgebietes (Flst.-Nr. 442/1) umgesiedelt.

Die Anlage erhält drei Tennisplätze, ein Clubheim mit ca. 200 m² sowie ca. 12 Parkplätze.

Die Erschließung erfolgt ebenfalls von der Bundesstraße 314 und über den Lindenweg.

Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Scheuebuch“ in Stühlingen**

In Kraft getreten
am: 02. Nov. 2005

**Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m § 74 LBO**

1. Dachneigungen

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von ≥ 5 Grad auf den Gebäudehauptteilen.

2. Dachflächenfarbe

Zulässig für die Dachflächenfarben sind die Farbtöne Rot, Braun, Schwarz.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselnden Lichtquellen sind ausgeschlossen.

Radolfzell, den 25.07.2005

Stühlingen, den 25.07.2005


Ingenieurbüro Pietsch GmbH
Ingenieurbüro
Pietsch GmbH
Fritz-Reichle-Ring 21
78315 Radolfzell
Tel. 077 32/9 40 98-0
Fax 077 32/9 40 98-9


Schäfer
-Bürgermeisterin-

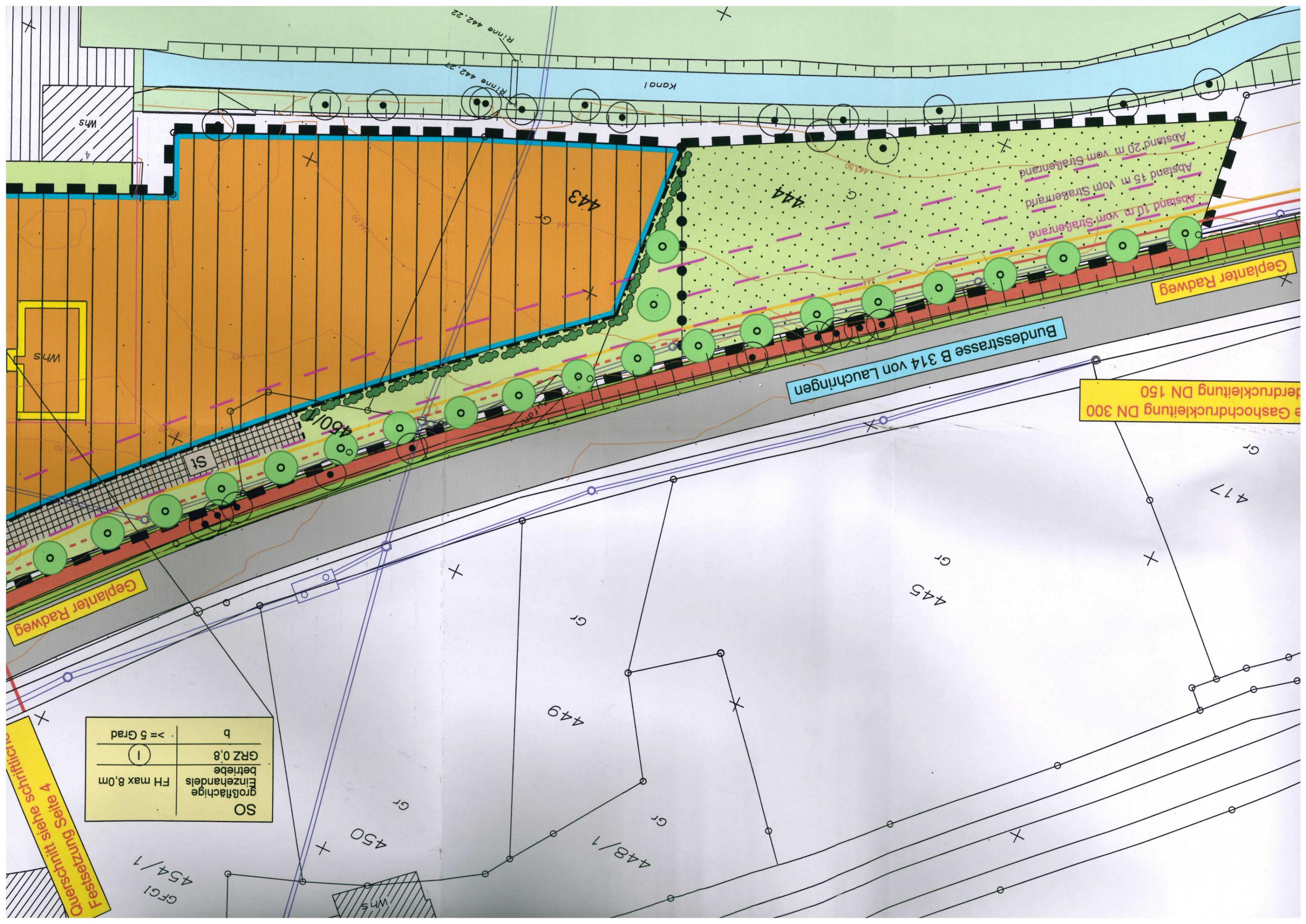


Genehmigt

18. OKT. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -





Rinne 442.22
Rinne 442.27

Kanal

Geplanter Radweg

Bundesstrasse B 314 von Lauchringen

Gashochdrückleitung DN 300
Druckleitung DN 150

Abstand 20 m vom Straßenrand
Abstand 15 m vom Straßenrand
Abstand 10 m vom Straßenrand

443

444

450/1

St

445

449

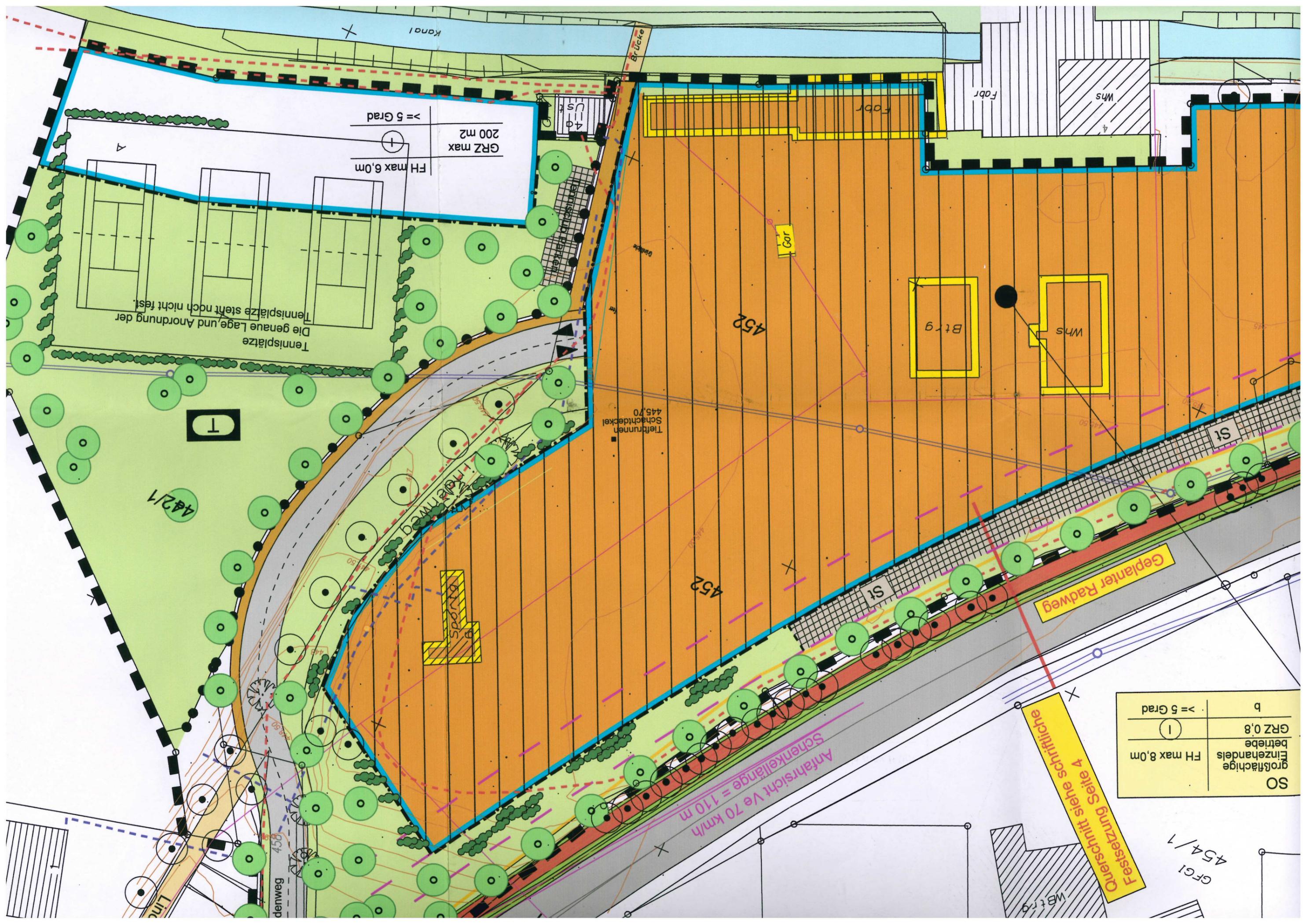
448/1

450

454/1
GFC1

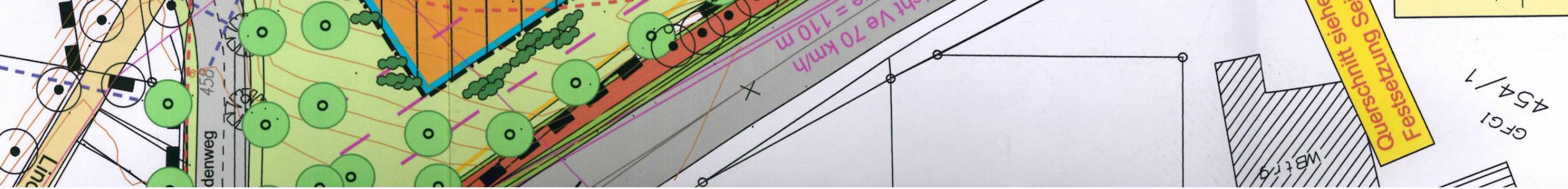
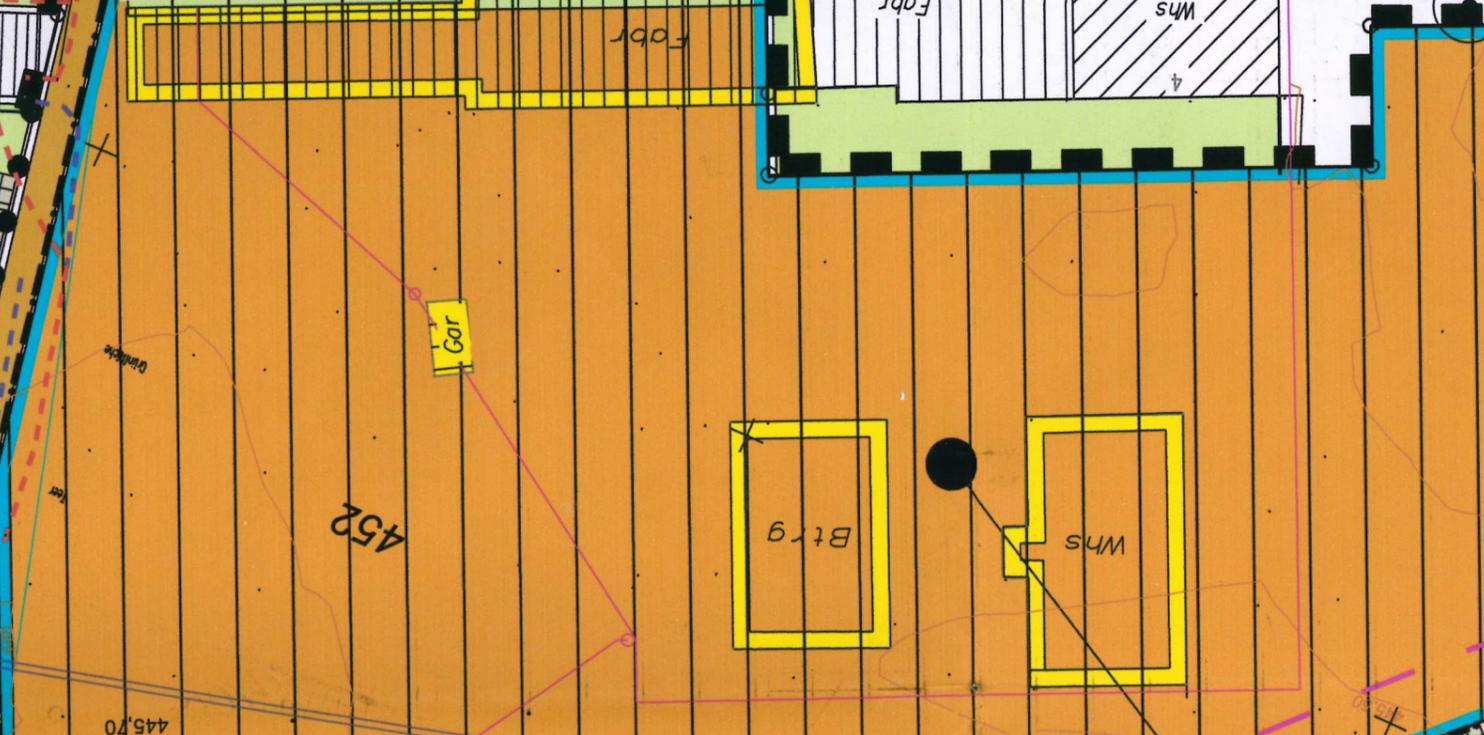
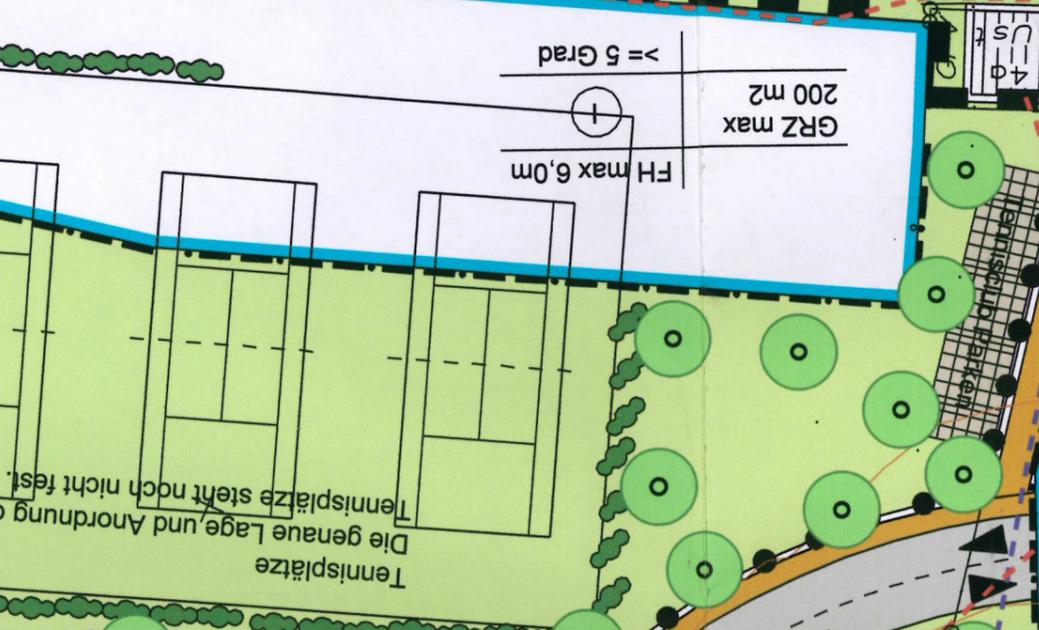
SO	großflächige Einzelhandelsbetriebe	FH max 8,0m	1	b	>= 5 Grad

Querschnitt siehe schriftliche Festsetzung Seite 4



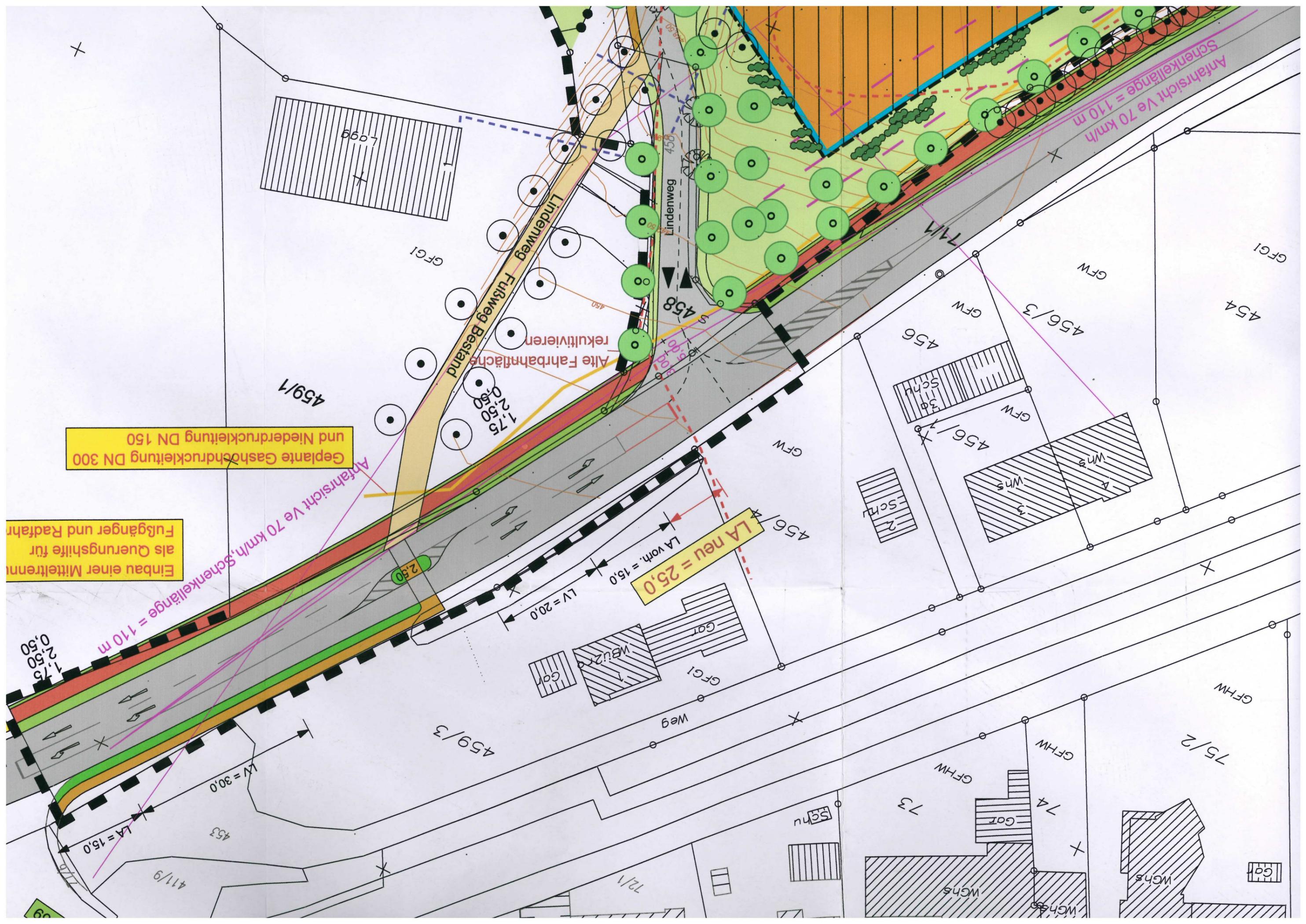
SO	großflächige Einzelhandelsbetriebe	FH max 8,0m	(1)	>= 5 Grad	b
----	------------------------------------	-------------	-----	-----------	---

Querschnitt siehe schriftliche Festsetzung Seite 4



Einbau einer Mittelstreifen-
als Querschnittshilfe für
Fußgänger und Radfahrer

Gepflante Gashochdrückung DN 300
und Niederdrückung DN 150



LA neu = 25,0

LA vorh. = 15,0
LV = 20,0

LV = 30,0

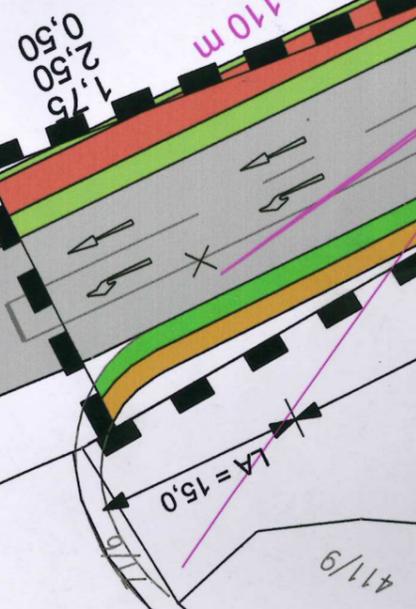
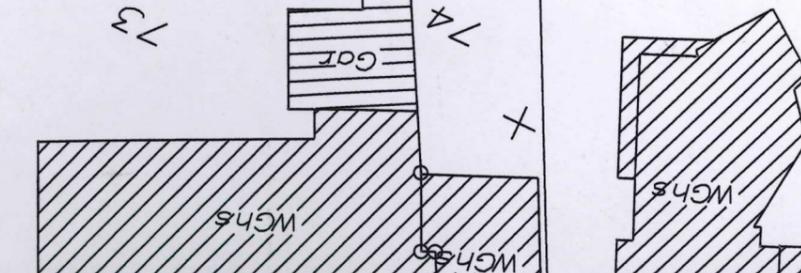
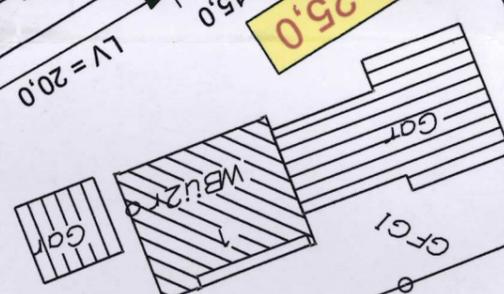
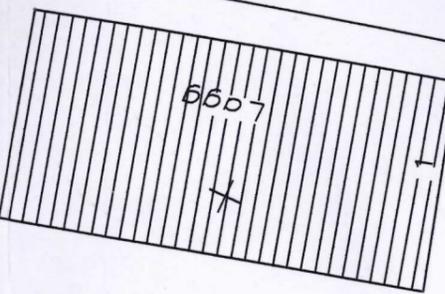
LA = 15,0

Anfahrtsicht Ve 70 km/h, Schenkellänge = 110 m

Anfahrtsicht Ve 70 km/h
Schenkellänge = 110 m

Alte Fahrbahnfläche
rekultivieren

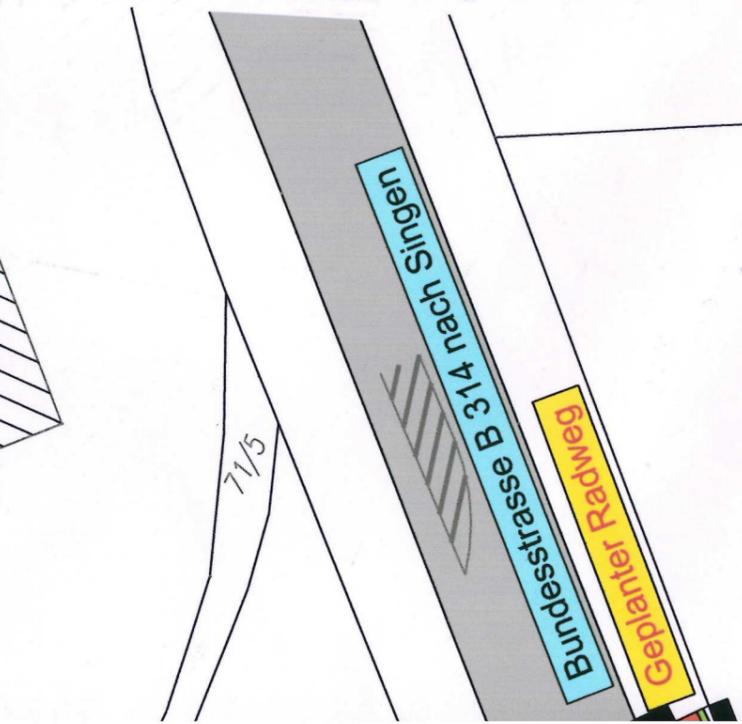
Lindenweg Fußweg Bestand



3458900

3458950

5289000



ZEICHENERKLÄRUNG zum Lageplan des Vorhaben - und Erschließungsplanes "Scheuebuch" Stadt Stühlingen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl	Art der baul. Nutzung	max. Firsthöhe
11,0	maximale Firsthöhe bezogen auf EFH, EFH = Gelände + 0,50m	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baugrenzen		Bauweise	Dachneigung

b Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen zur inneren Erschliessung

Fahrbahn
 Gehweg
 Verbindungsweg

Flächen für den ruhenden Verkehr

St Parkflächen, Stellplätze

Grünflächen

Grünfläche Allgemein
 Grünfläche / Retentionsfläche
 Baum Erhaltung
 Baum Anpflanzung
 Baum entfällt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Bestehendes Gebäude
 Höhenlinie
 Gebäudeabbruch
 Entwässerungskanal
 E-Kabel
 Wasserleitung

Flächen für Sportanlagen

T Tennisanlage

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	13.07.2004
vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.10.-05.11.2004
vorgezogene Bürgerbeteiligung	13.07.2004
Beschluss	03.11.2004
Öffentliche Bekanntmachung	08.11.2004
Veranstaltung	
Öffentliche Auslegung	
Beschluss	25.04.2005
Öffentliche Bekanntmachung	27.04.2005
Durchgeführt vom/bis	06.05.-06.06.2005

464

Inneres Zelgle

5289000

5289950

3458950

5289900

5289950

3458

Inneres Zelgle

Aufstellungsbeschluss	13.07.2004
vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	06.10.-05.11.2004
vorgezogene Bürgerbeteiligung	13.07.2004
Beschluss	03.11.2004
Öffentliche Bekanntmachung	08.11.2004
Veranstaltung	
Öffentliche Auslegung	
Beschluss	25.04.2005
Öffentliche Bekanntmachung	27.04.2005
Durchgeführt vom/bis	06.05.-06.06.2005
Beschluss über Bedenken und Anregungen	25.07.2005
Satzungsbeschluss	25.07.2005
Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung	02. Nov. 2005
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Scheuebuch" stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Stühlingen vom 25.07.2005 überein.	
Ausfertigung der Satzung Stühlingen, den	25. Juli 2005
Schäfer, Bürgermeisterin	

5288650

3459100

027
5288800



Stadt Stühlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Scheuebuch" in Stühlingen

Vorhabenträger: Felix Püschel
Tennisclub Blau-Weiß Stühlingen

Planverfasser:
Ingenieurbüro Pietsch GmbH

Verkehr Erschließung Wasser
Vermessung Planung Bauleitung SiGe-Ko

78315 Radolfzell
Fritz-Reichle-Ring 21
Tel 0 77 32 / 9 40 98-0
Fax 0 77 32 / 9 40 98-9
info@pietsch-radolfzell.de
www.pietsch-radolfzell.de

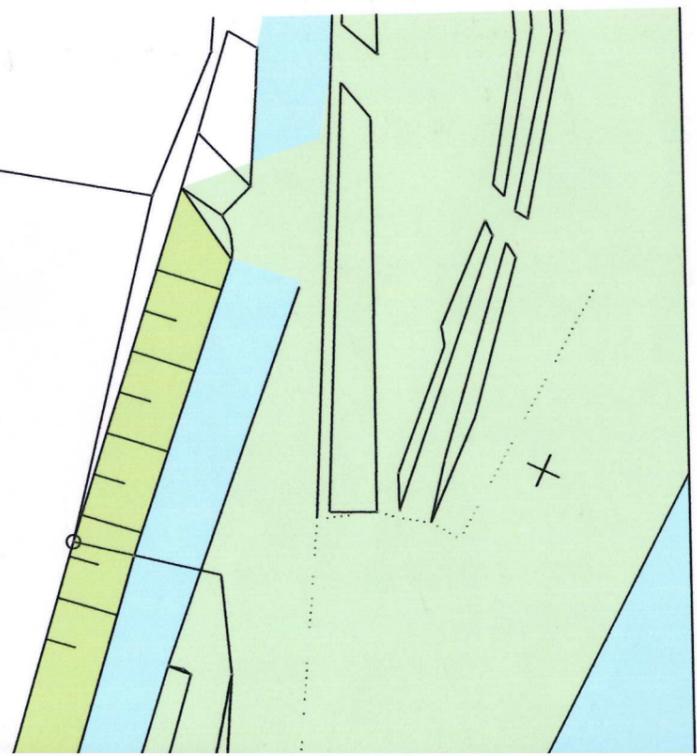
Projekt	11/04	bearbeitet	Bäu/JP	Datum	25.07.2005	Änderung	geprüft	JP/Bäu
				Genehmigt				
				18. Okt. 2005				

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



Lageplan

Maßstab 1 : 500



3459050