

Stärkung Osterburkens erwartet

Bebauungsplan Fachmarktzentrum wird geändert – Weichen gestellt für Verlagerung von Lebensmittelmarkt und Bau eines Ärztehauses

Osterburken. (bg) In dem im Jahr 2009 auf dem früheren ZG-Gelände entstandenen „Fachmarktzentrum Industriestraße“ in Osterburken machen die angestrebte Erweiterung des Lebensmittelmarktes, die durch eine Verlagerung mit Neubau auf der südwestlichen Teilfläche des Plangebietes erfolgen soll, und der geplante Bau eines Ärztehauses eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (die RNZ berichtete bereits). Der Gemeinderat stimmte am Montag dem Änderungsentwurf zu. Die beiden Bauvorhaben stärken, wie bei der Vorstellung der Planung zum Ausdruck kam, die Stadt und ihre Funktion als Unterzentrum.

Für das Plangebiet war 2008 ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der 2009 und 2015 geändert wurde. Die Notwendigkeit der nunmehr dritten Änderung erläuterte in der Sitzung am Montag Dipl. Ingenieur Jürgen Glaser vom Mosbacher Planungsbüro IFK Ingenieure.

Wesentliche Änderung ist, wie bereits berichtet, der Tausch der Sondergebietsfläche mit der Gewerbegebietsfläche im Südwesten unter Beibehaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1500 Quadratmetern, um den Plan den aktuellen Erfordernisse anzupassen.

Grund ist die angestrebte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, dessen Verkaufsfläche um 300 auf 1500 Quadratmeter wachsen soll. Weil dies am bisherigen Standort nicht möglich ist, soll eine Verlagerung auf die südwestliche Teilfläche des Plangebietes erfolgen. Dazu ist ein Tausch der nordwestlichen Sondergebiets- mit der südöstlichen Gewerbegebiets-Fläche erforder-



Im „Fachmarktzentrum Industriestraße“ auf dem früheren ZG-Gelände in Osterburken soll der Lebensmittelmarkt verlagert und im südwestlichen Bereich mit größerer Fläche neu entstehen. Zugleich ist der Bau eines Ärztehauses geplant. Mit dem Ja zur Änderung des Bebauungsplans stellte der Gemeinderat am Montag die Weichen für die Realisierung der beiden Vorhaben, die als Stärkung der Stadt gesehen werden. Foto: B. Gassenbauer

derlich. Die bisher festgesetzten maximale Verkaufsflächen werden beibehalten.

Das bestehende Marktgebäude liegt dann zukünftig im Gewerbegebiet. Dort ist eine Nutzung als Lebensmittel- oder Drogeriemarkt aufgrund des geltenden Sortimentsausschlusses nicht möglich. Die künftige Verwendung des Gebäudes ist noch offen.

Das für den Neubau des Lebensmittelmarktes vorgesehene Areal befindet sich rund 180 Meter vom alten Standort

entfernt und ist über die Seedammstraße und die Güterhallenstraße in fußläufiger Entfernung an die Innenstadt angebunden. Der Standort liegt ebenfalls im zentralörtlichen Bereich für Einzelhandelsgroßprojekte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Das Zentralitätsgebot wird, wie Glaser betonte, daher eingehalten; die Planänderung entspreche den Zielen des Regionalplans.

Neben dem Bau des neuen Marktes ist auf dem Gelände „Fachmarktzentrum“ die Errichtung eines dreigeschos-

sigen Ärztehauses geplant, das gegenüber dem Raiffeisenmarkt entstehen soll. Das Vorhaben macht eine Anpassung der Höhenfestsetzungen, der Baugrenzen und der örtlichen Bauvorschriften in diesem Bereich notwendig – konkret: die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 auf elf Meter, die Zulässigkeit eines Flachdaches und die Erweiterung der Baugrenze im südwestlichen Teilbereich beim geplanten Ärztehaus in Richtung Kirnau um bis zu 5,90 Meter.

Die geplante Bebauung fügt sich, wie Glaser unterstrich, in das Stadtbild und die umgebende Bebauung ein, die neue Baugrenze im Westen des Plangebiets befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100.

Weiter soll im Zuge der Planänderung die bestehende Zufahrt zum Raiffeisenmarkt, für die 2009 eine Befreiung erteilt wurde, nun festgesetzt werden. Auf Vorschlag aus den Reihen des Gemeinderat lässt der Plan auch die Möglichkeit offen, eine bereits im bisherigen Planwerk ausgewiesene weitere Zufahrt zu schaffen.

Um ausreichend Stellplätze für die Kunden des neuen Lebensmittelmarktes zur Verfügung stellen zu können, werden dem Planentwurf zufolge für diesen Zweck Flächen außerhalb der Baugrenze ausgewiesen.

Der Gemeinderat billigte bei einer Enthaltung einstimmig den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Industriestraße“ im einfachen Verfahren gab diesen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden frei.