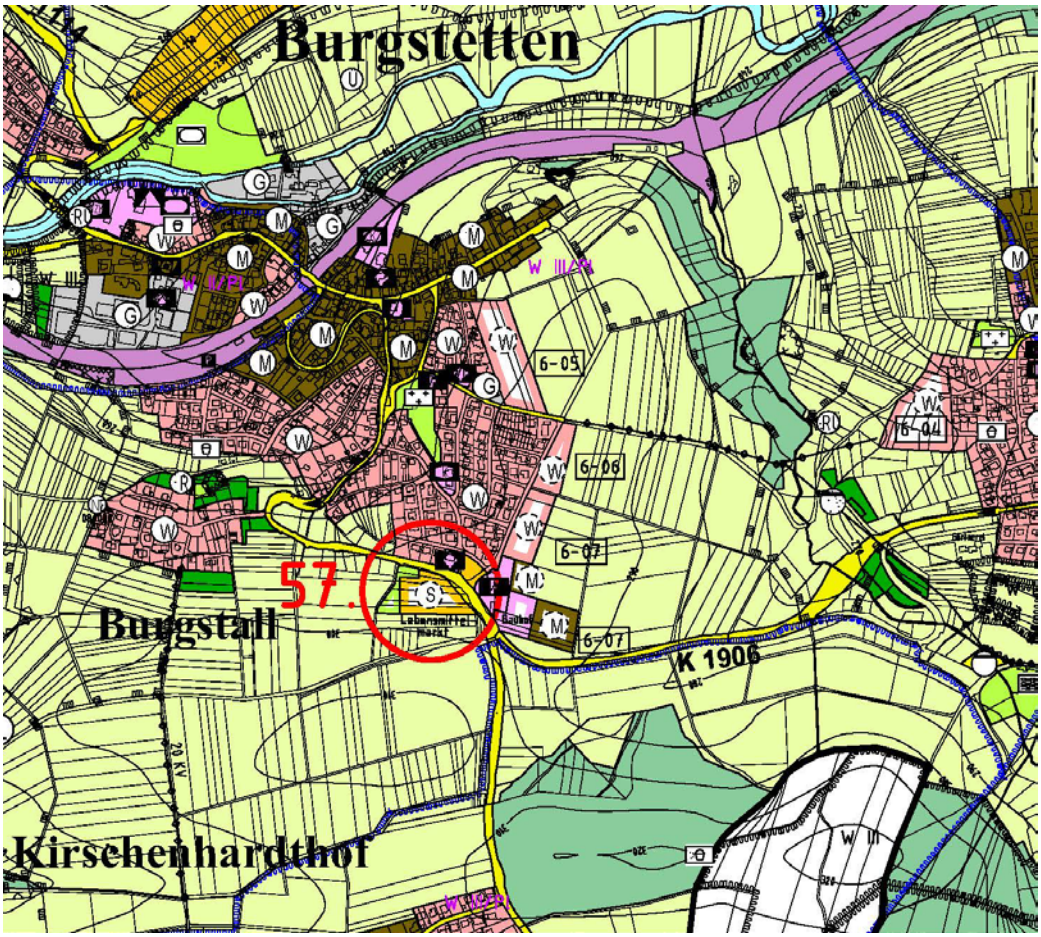
Begründung

zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Burgstetten – Ortsteil Burgstall

Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt

Backnang, 15.08.2019
Stadtplanungsamt

1. Anlass und Zweck der Planung

Zur nachhaltigen Sicherstellung der mangelhaften Nahversorgungssituation insbesondere mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Burgstetten mit den Ortsteilen Burgstall, Erbstetten und Kirschenhardthof (insgesamt ca. 3.600 Einwohner) ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale im Gemeindehauptort Burgstall beabsichtigt. Als einzig realisierbarer Standort hat sich eine im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegene Fläche südwestlich der Landesstraße L 1114 (Neue Straße), im Einmündungsbereich der Rilkestraße, herausgestellt.

Dies ist das Ergebnis einer Standortalternativenprüfung, die im Rahmen einer im Januar 2017 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA, Ludwigsburg) erstellten Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burgstall durchgeführt wurde.

Dieser Standort hat zudem den Vorteil, dass er aus allen drei Ortsteilen auf relativ kurzen Wegen für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den Radverkehr und auch fußläufig auf separat geführten Wegen erreichbar ist. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV, Buslinie 455) ist optimal, da sich unmittelbar am Standort bereits heute die in beiden Richtungen im Halbstunden- bzw. Stundentakt bediente Haltestelle „Rötesiedlung“ befindet.

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass der geplante Lebensmittelmarkt mit dem Konzentrationsgebot (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in zentralen Orten), dem Integrationsgebot (Vorrang für städtebaulich integrierte Standorte), dem Kongruenzgebot (keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs durch den angestrebten Einzugsbereich des Vorhabens) und dem Beeinträchtigungsverbot (Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die vorhandene Nahversorgung) vereinbar ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf Nachbarkommunen von diesem Lebensmittelmarkt ausgehen.

2. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan der Region Stuttgart überlagern sich im Änderungsbereich die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2) sowie zur Sicherung von wasservorkommen (Plansatz 3.3.6). Der Regionale Grünzug (Plansatz 3.1.1) grenzt unmittelbar südlich an.

Die Gemeinde Burgstetten ist im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und dem Nahbereich Backnang zugeordnet. Die Gemeinde ist im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung beschränkt, für die Siedlungsentwicklung wird die Otslage von Burgstall empfohlen.

Die Planungsziele der im Regionalplan dargestellten Festsetzungen werden durch die neue Nutzung nicht wesentlich oder beachtlich beeinträchtigt bzw. durch entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Umweltbericht) auf ein verträgliches Maß gemindert. Alternative Standorte mit gleichwertiger Eignung stehen gemäß der Untersuchung der GMA (s.o.) nachweislich nicht zur Verfügung, die Planung kann somit diesbezüglich als konform mit den Zielen der Regionalplanung angesehen werden. Das Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) weist allerdings in seiner Stellung-

nahme vom 27.06.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass aus raumordnerischer Sicht Bedenken gegen die Planung bestehen und fordert deshalb die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Hintergrund ist, dass es sich beim geplanten Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche (ohne Bäckereifiliale) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und deshalb die Einzelhandelsplansätze sowohl des Regionalplans als auch des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (LEP 2002) einzuhalten sind, die als verbindliche Ziele der Raumordnung fungieren. Zielkonflikte sieht das RPS mit den Plansätzen 3.1.9 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand) und 3.3.7.2 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplans.

Den Entwurf des Antrags auf Zielabweichung vom 16.07.2019 hat die Gemeinde Burgstetten am 13.08.2019 beim zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingereicht. Die Stadt Backnang wird als erfüllende Gemeinde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang auf dieser Grundlage einen separaten Antrag für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stellen.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Ausweisung eines Sondergebiets für Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 BauNVO ist somit nicht gemäß § 8, Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Es ist ein Änderungsverfahren erforderlich. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beläuft sich auf rund 0,97 ha, wovon rund 0,74 ha als Sonderbaufläche und 0,23 ha als Grünfläche dargestellt werden sollen.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Im direkten Anschluss an den südlichen Ortsrand von Burgstall, unmittelbar an der Landesstraße L 1114 soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² und einer zusätzlichen Bäckereifiliale mit rund 50 m² errichtet werden. Das Marktgebäude wird im westlichen Bereich der vorgesehenen Baufläche mit der Schmalseite zur L 1114 orientiert errichtet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt von der L 1114, die hierzu ausgebaut werden muss (Erweiterung um Linksabbiegespuren, Verlegung der Bushaltestellen).

Die Fläche ist unbebaut und liegt am südlichen Siedlungsrand von Burgstall. Durch den Eingriff entsteht ein Verlust einer heute als Wiese genutzten landwirtschaftlichen Fläche, die teilweise Streuobstbestand aufweist. Der Entwurf des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan sieht als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie zur Eingrünung des Gebäudes und der Verkehrsflächen u.a. die Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen sowie eine Rankbepflanzung nördlich des Parkplatzes vor. Westlich des Gebäudes bindet eine baumbestandene Wiese mit Regenrückhaltefunktion die Langseite des Gebäudes in die freie Landschaft ein.

4. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben

und bewertet werden. Dieser Arbeitsschritt wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens von einem Fachbüro durchgeführt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die zentralen Erkenntnisse zum aktuellen Verfahrensstand in der Begründung als separater Umweltbericht dokumentiert.

5. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Burgstetten ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat bereits im Sommer 2018 stattgefunden.

Backnang, 15.08.2019
Stadtplanungsamt