BACKNANG BK

	Stadt Backnang für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft **Sitzungsvorlage**	**Nr. 052/24/VVG**

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Beschlussfassung	gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	25.04.2024	öffentlich

63. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt (Verlagerung Netto), Gemeinde Auenwald, Ortsteil Oberbrüden
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 63. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt (Verlagerung Netto), Gemeinde Auenwald, Ortsteil Oberbrüden nach Maßgabe des Deckblatts vom 22.08.2023 und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 01.03.2024 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**			
	I	II	III	61
11.03.2024 Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum			

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Weise vorzunehmen, dass
   a) die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 4 Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann und
   b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin in Backnang gegeben wird.

Begründung:

1 Anlass und Zweck der Planung

In Auenwald-Mittelbrüden sichert seit rund zwanzig Jahren ein Lebensmittelmarkt der Firma Netto Marken-Discount die Nahversorgung. Dieser stellt nahezu die einzige Einkaufsquelle für die Ortsteile Ober- und Mittelbrüden dar. Um auf die Bedürfnisse der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur reagieren zu können, besteht für die Bestandsimmobilie dringender Umbau- und Modernisierungsbedarf. Die fehlende Entwicklungsfähigkeit am bestehenden Standort lässt dies jedoch nicht zu. Insbesondere zwei allgemeine Trends haben den Betreiber deshalb dazu veranlasst, eine Verlagerung an einen alternativen Standort anzustreben:

1. Nahversorgungsmärkte müssen mehr denn je auf eine alternde Bevölkerung Rücksicht nehmen und die Verkaufsflächen barriereärmer gestalten (breitere Gänge, mehr Übersichtlichkeit, alle Funktionen auf einer Ebene). Standorte, die eine zweigeschossige Bebauung erfordern, sind daher von vorneherein eher ungeeignet, es sei denn, die Platzverhältnisse ermöglichen eine Parkebene mit sehr breiten und bequemen Rollwegen (z. B. Kaufland-Markt in der Sulzbacher Straße in Backnang). Dieser Platz fehlt am aktuellen Standort. Eine zweite Ebene wäre zwar möglich, die barrierefreie Verbindung der beiden aber nicht.

2. Es gibt zudem bereits Erfolg versprechende Ansätze, auch Lebensmittel online anzubieten (z. B. Hello Fresh). Wenn die Nahversorger nicht verstärkt in ihr Image investieren und das Einkaufserlebnis stärken, besteht die Gefahr, dass sie einen relevanten Kundenanteil an den Onlinehandel verlieren. Zum Erlebnis gehört auch eine ansprechendere Präsentation der Waren, was wiederum Fläche erfordert.

Die Überlegungen führen zu einem Erweiterungsbedarf der ebenerdigen Flächen, das Warensortiment soll dabei nicht ausgeweitet werden. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen sind am jetzigen Standort aufgrund der fehlenden Flächen und der mangelnden Bereitschaft der Eigentümergemeinschaft, Investitionen zu tätigen, nicht realisierbar.

Zur nachhaltigen Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgungssituation vor allem mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs der Bevölkerung insbesondere in den Ortsteilen Ober- und Mittelbrüden hat die Gemeinde Auenwald (insgesamt ca. 6.800 Einwohner) vor diesem Hintergrund beim Fachplanungsbüro roosplan (Backnang) einen Variantenvergleich grundsätzlich in Betracht kommender Standorte in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Februar 2023 vorgelegt wurden.

Dabei wurden anhand der bestehenden regionalplanerischen Gegebenheiten, städtebaulichen Voraussetzungen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten insgesamt sechs Standortalternativen im Bereich der Ortsteile Ober- und Mittelbrüden hinsichtlich folgender Kriterien untersucht: naturschutzfachliche Schutzgüter, Schutzgebiete, Lage im Gemeindegebiet, Versorgung der angrenzenden Wohngebiete, baulich-gestalterische Einfügung, verkehrliche Erreichbarkeit (Anlieferung, MIV, ÖPNV, Rad, Fuß), Ver- und Entsorgung, regionalplanerische Restriktionen sowie Flächenverfügbarkeit und Zuschnitt.

Eine ausreichend große Fläche von mindestens 0,5 ha konnte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen nicht ermittelt werden.

Als am besten geeigneter Standort hat sich dabei die Fläche im Dreieck zwischen der K 1826 und der Straße „Bruckwiesen“ am südwestlichen Ortseingang von Oberbrüden herausgestellt. Diese befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Unmittelbar nördlich bzw. östlich angrenzend befinden sich die Sporthalle und der Sportplatz sowie das Musikerheim von Oberbrüden.

Für diese Variante sprechen im Wesentlichen drei Aspekte:

- Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind aufgrund der benachbarten Sportanlagen bereits vorhanden.

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl fußläufig und mit dem Fahrrad aus beiden angrenzenden Ortsteilen als auch aus den übrigen Ortsteilen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die direkte Lage an der K 1826.

- Vom südlich des Markts geplanten Parkplatz sind keine Störungen benachbarter Wohngebäude zu erwarten.

Der neue Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von knapp 1.100 m² haben. Hinzu kommt ein Bäckerei-Café mit knapp 100 m².

Im Vorfeld der Standortalternativenprüfung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA, Ludwigsburg) eine Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in Auenwald-Oberbrüden durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass der geplante Markt mit dem Konzentrationsgebot (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in zentralen Orten bzw. zur Sicherung der Grundversorgung), 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.

Nicht eingehalten ist nach Einschätzung der GMA dagegen das Integrationsgebot (Vorrang für städtebaulich integrierte Standorte). Die von Wohngebieten abgesetzte Lage des Standorts ist als nicht integriert einzustufen. Zudem stehen dem Vorhaben mehrere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen (Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege). Die GMA geht deshalb davon aus, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Diese Einschätzung wird seitens der Stadt Backnang geteilt und wurde der Gemeinde Auenwald bereits kommuniziert.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart überlagern sich im Änderungsbereich ein Wasserschutzgebiet, das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), sowie der Regionale Grünzug (Plansatz 3.1.1) als Vorranggebiet und damit Ziel der Raumordnung. Zusätzlich liegt die Fläche am Rand des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Die Gemeinde Auenwald ist im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und dem Nahbereich Backnang zugeordnet. Die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt (Plansatz 2.4.2, Ziel der Raumordnung).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang ist der Änderungsbereich zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,77 ha) und zu einem kleinen Teil im Nordwesten (ca. 0,16 ha) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle (Erweiterungsoption) ausgewiesen.

Das Gebiet liegt in der Zone II und III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr-119-049 RVO vom 19.05.1998 für den Tiefbrunnen Mühlwiesen der Gemeinde Auenwald. Die Zone II ist das sogenannte engere Einzugsgebiet und schützt insbesondere vor Beeinträchtigung des Grundwassers in mikrobiologischer und physikalischer Hinsicht.

Die Flächen liegen nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Im direkten Anschluss an den südwestlichen Ortsrand von Oberbrüden, unmittelbar an der Kreisstraße K 1826 soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.150 m² errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung der Straße „Bruckwiesen“ an die K 1826. Insbesondere im Einmündungsbereich ist zu diesem Zweck ein Ausbau erforderlich, um einerseits die Befahrbarkeit für Lkw bzw. Sattelzüge zu gewährleisten (Anlieferung) und andererseits im Zuge des stark frequentierten straßenbegleitenden Fuß- und Radweg weiterhin eine sichere Querungsmöglichkeit anbieten zu können (Einbau eines Fahrbahnteilers bzw. einer Querungshilfe).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,93 ha und deckt damit den voraussichtlichen Flächenbedarf des Lebensmittelmarkts.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gelenklage können am ausgewählten Standort sowohl die Wohngebiete in Oberbrüden als auch in Mittelbrüden gut versorgt und funktional aufgewertet werden.

Aufgrund der leichten Hanglage mit Höhendifferenzen von maximal fünf Metern sind die Eingriffe in das Relief voraussichtlich zu bewältigen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll durch Pflanzbindungen und -gebote die landschaftliche Einbindung des neuen Baukörpers mittels Anpflanzung neuer bzw. Erhaltung bestehender Bäume sichergestellt werden. In geringem Umfang erfolgt damit zudem eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

4 Umweltprüfung/Umweltbericht

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 mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz beschrieben und bewertet werden. Dieser Arbeitsschritt wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens von einem Fachbüro durchgeführt.

Als Grundlage zur Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch das geplante Vorhaben sowie zur Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen wird in diesem Zusammenhang u. a. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Eine Vorabbegehung durch das beauftragte Büro roosplan hat ein zum Teil flächiges Ampfervorkommen ergeben. Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters ist deshalb nicht gänzlich auszuschließen. Ansonsten dürfte die Fläche auch naturschutzfachlich die verträglichste Variante darstellen. Vorkommen der Feldlerche können aufgrund des hohen, die Fläche umgebenden Raumwiderstandes ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope sind bis auf einige als Mähwiesen kartierte Flächen nicht vorhanden.

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

5 Bauleitplanung

Entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche ausgewiesen, aus der in der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel entwickelt werden kann. Diese starke Beschränkung soll auch ermöglichen, den Standort im weiteren Verfahren ausschließlich für die vorgesehene Nutzung zu sichern und andere, möglicherweise ertragreichere Nutzungsoptionen abwehren zu können.

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Auenwald das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat im August und September 2023 stattgefunden. Der Auslegungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.

Eine formelle Bodenordnung gemäß Baugesetzbuch ist derzeit nicht vorgesehen, die Flächen sollen freihändig erworben werden.

Anlagen:
Deckblatt 63. Änderung
Begründung