



zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -

Zu Tagesordnungspunkt 3

Zielabweichungsverfahren für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ und die hierfür erforderliche 57. Änderung des FNP der VVG Backnang „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt“ in Burgstetten-Burgstall

I. Sachvortrag

1. Anlass

Das Regierungspräsidium Stuttgart beteiligt den Verband Region Stuttgart im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz LplG für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die in diesem Zusammenhang notwendige Änderung des Flächennutzungsplans, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Burgstetten-Burgstall geschaffen werden sollen.

Vorgesehen ist die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m² (einschließlich Backshop). Hierfür ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes vorgesehen. Der Standort befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Burgstettener Ortsteils Burgstall. Nördlich des Plangebiets schließen zusammenhängende Wohngebiete an. Für die geplante Einzelhandelsnutzung liegt ein Einzelhandelsgutachten mit Auswirkungsanalyse vor, in dem auch eine Betrachtung möglicher Standortalternativen vorgenommen wurde. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bislang nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen, der daher entsprechend geändert werden muss.

Der Planungsausschuss hatte sich mit dem geplanten Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt bereits im Rahmen seiner Sitzung am 10.07.2019 befasst und dem entsprechenden Bebauungsplan unter der Maßgabe zugestimmt, dass durch geeignete textliche Festsetzungen die über die Grundversorgung hinausgehenden Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden, da im damaligen Entwurf dieser Wert – entgegen den Vorgaben des Regionalplans – mit 20 % festgesetzt war.

Ausdrücklich hingewiesen wurde darüber hinaus darauf, dass es sich bei dem Standort um eine Ortsrandlage und damit einen nicht integrierten Standort im Sinne des Integrationsgebotes des Landesentwicklungsplans (LEP) handelt. Aus regionalplanerischer Sicht wurde der Standort aufgrund fehlender offensichtlich besser integrierter Standortalternativen, der Lage benachbart zu einem zusammenhängenden Wohngebiet und der sich bietenden Möglichkeit, die bislang fehlende Grundversorgung der Gemeinde sichern zu können, zwar als vertretbar bewertet. Auf die hierzu abschließend zu treffende Entscheidung des Regierungspräsidiums wurde jedoch hingewiesen (vgl. Sitzungsvorlage 349/19).



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2009 (Maßstab 1:50.000)

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass das Plangebiet aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage gegen das Integrationsgebot gemäß Plansatz 3.3.7.2 Z des LEP verstößt, das als Ziel der Raumordnung zu beachten ist. Die Planung steht damit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und kann daher nur im Wege der Zulassung einer Zielabweichung im Rahmen eines förmlichen Verfahrens auf der Grundlage von § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG ermöglicht werden.

Eine Zielabweichung kann gemäß § 24 LplG in einem Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In Bezug auf einen möglichen Verstoß gegen das ebenfalls angesprochene sogenannte „Anbindegebot“ gemäß Plansatz 3.1.9 Z LEP, nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, sieht das Regierungspräsidium aufgrund der besonderen räumlichen Situation dagegen keinen Widerspruch.

2. Regionalplanerische Wertung

Aufgrund des Verkaufsflächenumfangs handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Burgstetten sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot).

Bei einem Lebensmittelmarkt handelt es sich aufgrund seines Sortiments prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass andere Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist in den Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfs jetzt entsprechend geregelt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zudem zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können.

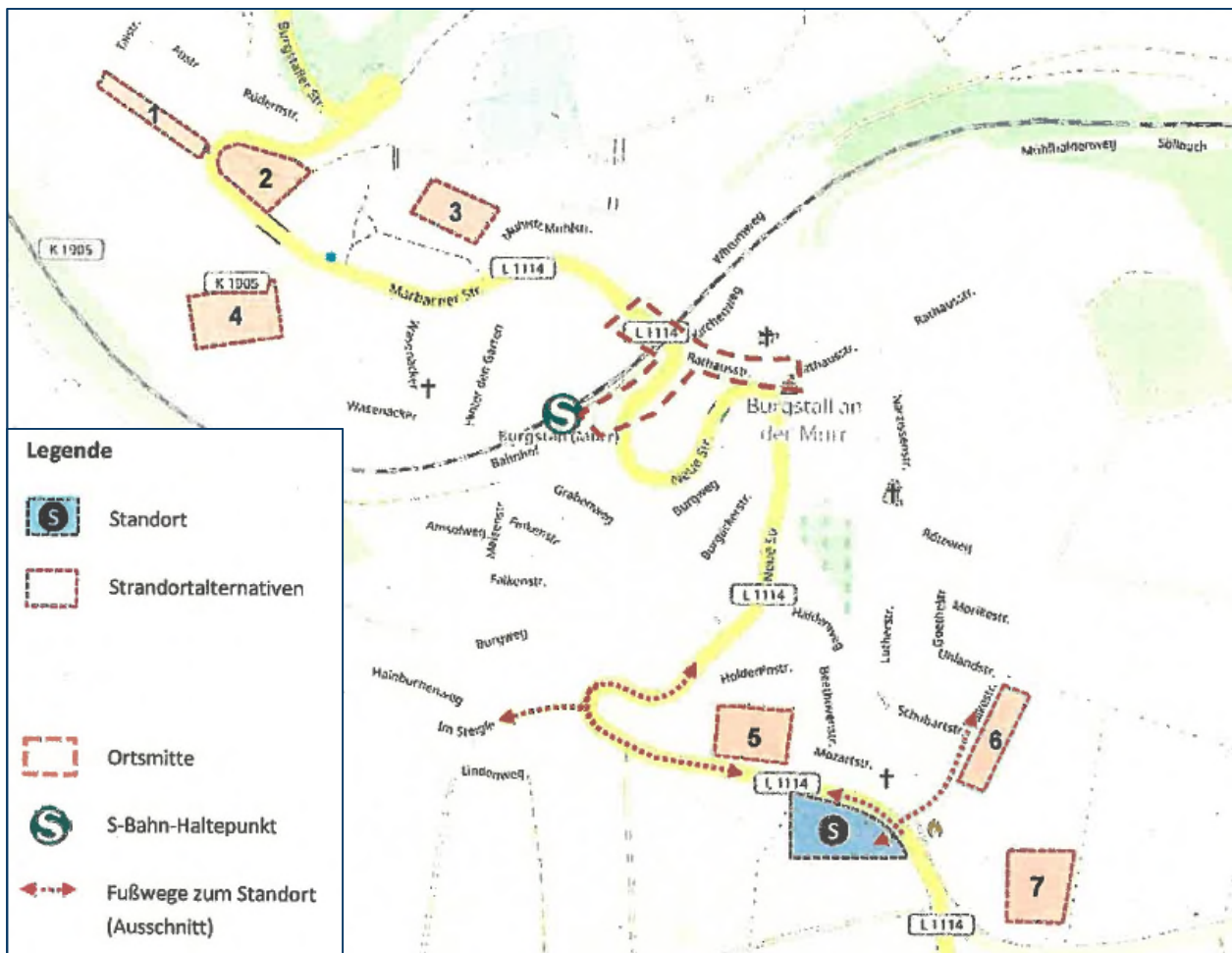
Im Hinblick auf die Abstimmung auf die örtliche Versorgung der Gemeinde Burgstetten kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der voraussichtliche Umsatz mit rd. 82 % ganz über-

wiegend aus Kaufkraft aus der Gemeinde Burgstetten erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebots von 70 % kann entsprechend eingehalten werden.

Durch den neuen Lebensmittelmarkt hervorgerufene Umsatzumverteilungen werden in der Gemeinde Burgstetten und den benachbarten Gemeinden Kirchberg an der Murr, Affalterbach und dem Leutenbacher Ortsteil Weiler zum Stein mit rd. 4-5 % prognostiziert. Die höchsten absoluten Umsatzumverteilungen werden in Bezug auf das Mittelzentrum Backnang erwartet, die sich jedoch aufgrund des dort vorhandenen umfangreichen und differenzierten Einzelhandelsangebots lediglich in einem Umsatzrückgang von 2-3 % niederschlagen. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % kann damit jedenfalls eingehalten werden. Die für die Abstimmung auf die örtliche Versorgung bzw. die Begrenzung überörtlicher Auswirkungen relevanten regionalplanerischen Anforderungen werden insgesamt eingehalten.

Die geplante Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Burgstetten ist damit insgesamt mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

Für die Auswahl des vorgesehenen Standortes hat die Gemeinde eine Alternativenprüfung vorgelegt, die mögliche Standortalternativen hinsichtlich der Kriterien ausreichende Flächengröße, Topografie, Erreichbarkeit aus den Ortsteilen, verkehrliche Anbindung, Betroffenheit von Schutzgebieten, Nutzungskonflikte und Flächenverfügbarkeit einer vergleichenden Untersuchung unterzogen hat.



Übersicht Standortalternativen (Quelle: RP Stuttgart, Antragsunterlagen Zielabweichung)

Insgesamt wurden 7 Standortalternativen näher untersucht und vergleichend gegenübergestellt. Ergebnis ist zunächst, dass es für die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes innerhalb oder in unmittelbarer Zuordnung zum Ortskern keine Standortalternative gibt. Hinzu kommt, dass verschiedene untersuchte Flächen aufgrund der topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind oder im Hinblick auf die Erschließung und Anbindung nicht als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb geeignet sind. Einzelne Standortalternativen liegen zudem innerhalb von Wasserschutzgebieten oder hochwassergefährdeter Bereiche (HQ 100 bzw. HQ 50).

Die vorgelegte Untersuchung von Standortvarianten zeigt insgesamt, dass keine offensichtlich erkennbar besser geeigneten Standortalternativen innerhalb der Gemeinde vorhanden sind. Die Standortauswahl für das Sondergebiet erscheint damit aus regionalplanerischer Sicht insgesamt plausibel und eine Abweichung vom Integrationsgebot in diesem Fall vertretbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit dem geplanten Vorhaben eine adäquate örtliche Grundversorgung geschaffen werden kann, die bislang nicht gegeben ist.

Zusammenfassend bestehen daher vor dem Hintergrund der untersuchten Standortalternativen, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten der Gemeinde Burgstetten sowie der gebotenen Sicherung der örtlichen Grundversorgung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Zulassung der beantragten Zielabweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans.

II. Beschlussvorschlag

Gegen die Zulassung einer Zielabweichung vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans (Plansatz 3.3.7.2 Z LEP) für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ und die 57. Änderung des FNP der VVG Backnang „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt“ in Burgstetten-Burgstall bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.