

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nahversorgung der Gemeinde Schlierbach wird bislang durch den an der Auchttertstraße befindlichen Netto-Markt gewährleistet. Mit einer Verkaufsfläche von derzeit rund 700 m² und dem zur Verfügung stehenden Warensortiment ist dieser als Discounter einzustufen. Im Hinblick auf die Einwohnerzahl der Gemeinde ist dies als unterdimensioniert zu betrachten.

Das Ziel der Gemeinde muss daher sein, die Nahversorgung im Ort langfristig zu gewährleisten und dem Abfluss von Kaufkraft aus der Gemeinde in das Umland entgegen zu treten. Zu diesem Zweck soll am bestehenden Standort des Netto-Marktes ein neuer, vergrößerter Nahversorgungsstandort entwickelt werden.

Für die von der Planung betroffenen Grundstücke existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um das Vorhaben zu ermöglichen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher vor, in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzusteigen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung:

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Städten und Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Unterzentren) errichtet werden (Ziel 3.3.7). Davon abweichend können jedoch auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Laut Regionalplan 2020 der Region Stuttgart kommt der Gemeinde Schlierbach keine zentralörtliche Funktion zu. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht aus diesem Grund in der Gemeinde die Sicherung der Grundversorgung am Ort im Vordergrund.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 1997 – 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach - Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbeflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes an der Einmündung der Auchttertstraße in die B 297.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 641/3 (teilweise) sowie 641/8. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Schlierbach. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.336 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich. Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck wird dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren ein gesonderter Umweltbeitrag als Bestandteil der Begründung beigelegt.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits mit einem Marktgebäude und zugehörigen Stellplätzen bebautes Grundstück. Derzeit wird das Gebäude für einen Discounter genutzt. In den Randbereichen finden sich darüber hinaus weitere Nutzungen wie Glascontainer usw. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Auchttertstraße.

7.2 Topographie

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung als eben zu betrachten.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabensbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Um die Auswirkung der Planung auf den Artenschutz zu prüfen wird deshalb zunächst eine Relevanzuntersuchung zur Feststellung potentiell betroffener Arten durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9 Auswirkung der Planung / Marktgutachten

Im Hinblick auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und deren Bewertung für den Standort wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden Marktes erstellt. In dieser werden neben einer Bewertung des in Schlierbach vorhandenen Einzelhandels im Sinne der Grundversorgung auch die Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in umliegenden Gemeinden betrachtet.

Das vollständige Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 15.04.2024 liegt der Begründung als Anlage bei. Die wesentlichen Punkte des Fazits sollen hier dargestellt werden:

„Konzentrationsgebot

Die Nahversorgung in Schlierbach ist derzeit nur unzureichend gesichert. Der Netto-Markt ist in seiner jetzigen Form (Größe, Marktauftritt, Sortiment) für die Versorgung der rd. 4.000 Einwohner zählenden Gemeinde nicht angemessen, was sich in der unterdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung und Zentralität im Lebensmittelbereich widerspiegelt. Die Planung sieht vor, den Netto-Markt durch einen modernen Lebensmittelvollsortimenter zu ersetzen. Damit kann die Grundversorgung in Schlierbach deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig könnte bislang abfließende Kaufkraft zurück nach Schlierbach geholt und vor Ort gebunden werden. Vor diesem Hintergrund sind in Schlierbach „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

Integrationsgebot

Es bleibt festzuhalten, dass in der Ortsmitte von Schlierbach keine geeigneten Standorte für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes vorhanden sind. Insofern kann grundsätzlich auch ein Standort außerhalb des Ortszentrums zur Sicherung der Nahversorgung in Erwägung gezogen werden. In Schlierbach stehen derzeit keine Potenzialflächen zur Verfügung, die im Vergleich zum Projektstandort eine bessere städtebauliche Integration aufweisen. Nach einer Abwägung aller Alternativstandorte bleibt festzuhalten, dass der Projektstandort an der Auchtertstraße

für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am besten geeignet ist. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist der Planstandort an der Auchtertstraße für das Vorhaben grundsätzlich gut geeignet. Für den Standort sprechen die direkte Lage in Zuordnung zu den Wohnschwerpunkten sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit und Exposition. Der Planstandort liegt rd. 0,9 km vom Ortskern entfernt, von wo aus er fußläufig oder mit dem Fahrrad über die Wolfstraße bzw. Göppinger Straße gut erreicht werden kann. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebieten (Wohnschwerpunkt im östlichen Siedlungsbereich) ist dem Standort eine fußläufige Versorgungsfunktion zu bescheinigen. Der Planstandort ist auch gut mit dem ÖPNV aus dem Ortsgebiet zu erreichen. Ein Bushaltepunkt („Auchtertstraße“) liegt nur rd. 160 m entfernt. Die Vorgaben des Integrationsgebotes gemäß Regionalplan werden damit am Planstandort noch am ehesten erreicht.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes bleibt i. W. auf die Gemeinde Schlierbach begrenzt. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Es bleibt festzuhalten, dass ca. 80 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Schlierbach selbst stammen werden. Rd. 20 % fließen in Form von Streuumsätzen (u.a. Arbeitspendler und gelegentliche Einkäufer aus dem Umland, Zufallskunden) an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) wird nicht unterschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot

In Albershausen liegt die Umverteilungsquote bei ca. 4 – 5 %. Dies ist eine Größenordnung, die als wettbewerbsüblich einzustufen wäre. Mit einer Gefährdung des Edeka-Marktes ist nicht zu rechnen. Damit sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Albershausen auszuschließen. An allen übrigen Standorten liegt die Umverteilungsquote auf einem eher geringen Niveau (max. 2–3 % in Kirchheim und Uhingen bzw. nochmals geringer an anderen Standorten im Untersuchungsraum). Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen sind hier nicht zu befürchten.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der 10%-Schwellenwert nicht überschritten wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht vor, das bisherige Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² abzubauen und durch einen vergrößerten Neubau zu ersetzen. Dieser soll neben max. 1750 m² Verkaufsfläche auch zusätzliche Flächen für einen Backshop und ggf. weitere Dienstleistungen erhalten. Dieses neue Gebäude soll gegenüber dem bestehenden Gebäude etwas zurückgesetzt platziert werden.

Im Zuge dessen sollen auch die Stellplatzanlagen neu angelegt und vergrößert werden. Durch zahlreiche Baumpflanzungen insbesondere in den Randbereichen soll auf diese Weise auch das Ortsbild deutlich aufgewertet werden.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen werden zum nächsten Verfahrensschritt, wenn diese hinreichend konkretisiert sind, erläutert.

12 Örtliche Bauvorschriften

Die jeweiligen bauordnungsrechtlichen Regelungen werden zum nächsten Verfahrensschritt, wenn diese hinreichend konkretisiert sind, erläutert.

13 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 10.336 m² (ca. 1,0 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18