

### **Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Lebensmittelmarkt"**

- 1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet Lebensmittelmarkt" im Regelverfahren**
- 2. Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**
- 3. Beschluss zur Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren**

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgstall, südlich der „Neue Straße“ (L 1114) bei der Einmündung zur „Rilkestraße“ und bezieht die Flurstücke 727, 728, 731, 732, 733 vollständig und die Flurstücke 719, 723, 287/1, 734, 736/1 (Neue Straße) und 366/1 (Rilkestraße) teilweise ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,275 ha.

Die als Sondergebiet vorgesehene Fläche umfasst ca. 7.400 m<sup>2</sup>.

### **Sachverhalt**

Die Firma Rewe beabsichtigt in diesem Geltungsbereich die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da sich die Flächen im unbeplanten Außenbereich befinden und eine Errichtung des Lebensmittelmarktes aktuell bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Da für diesen Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) keine Baufläche dargestellt ist, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich die Ansiedlung der Rewe mit einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter zu ermöglichen und eine verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Bei der Auswahl der Festsetzungen werden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

## Rahmenbedingungen

### a) Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Der FNP ist somit im Parallelverfahren zu ändern.

### b) Grunderwerb

Der Grunderwerb der für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes notwendigen Flächen ist vertraglich gesichert.

### c) Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Schwerwiegende artenschutzrechtliche Konflikte werden derzeit nicht erwartet.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter „Arten und Biotop“ sowie „Boden“ sind im Umweltbericht dargestellt.

### d) Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der „Neue Straße“ (L 1114) aus.

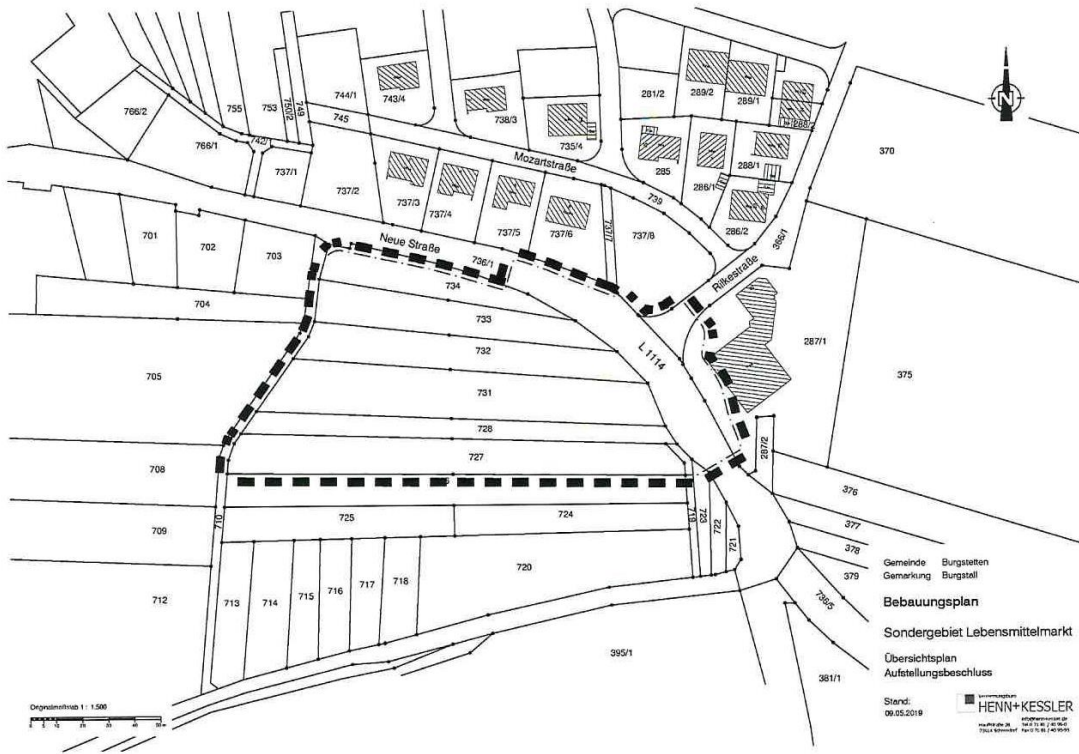
Hierzu wird direkt gegenüber der vorh. Einmündung in die „Rilkestraße“ ein Straßenanschluss mit Linksabbiegespur geschaffen und ein Kreuzungsbereich ausgebildet.

Die notwendigen Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen sind in der „Rilke Straße“ ortsnahe vorhanden, an diese kann angeschlossen werden.

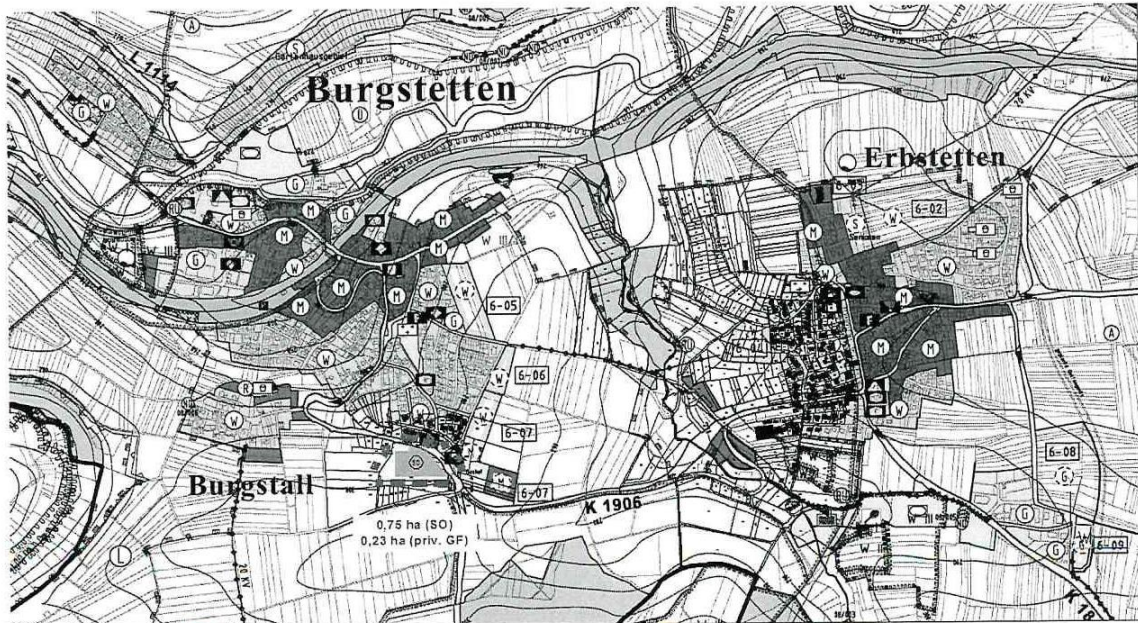
Die ergänzenden Wasserversorgungsleitungen (Grundstücksanschluss) werden noch hergestellt.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Retentionsbecken zur Pufferung des Oberflächenwassers vorgesehen.

### Lageplan Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss



### Übersichtsplan FNP-Änderung



## **Beschlussvorschlag**

1. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den im Kartenausschnitt dargestellten Bereich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ gefasst.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans inkl. Textteil sowie die Örtlichen Bauvorschriften mitsamt der gemeinsamen Begründung (inklusive Anlagen) werden wie vorliegend gebilligt.
3. Bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Backnang wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beantragt.