

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/027/2023	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 11.07.2023	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Bebauungsplanverfahren "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker" auf Gemarkung Oppelsbohm mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

### **-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Berglen plant die Verbesserung der Grund- und Nahversorgung in Berglen und möchte daher einen modernen und zukunftsorientierten Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment ansiedeln.

Der Einzelhandel in Berglen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Oppelsbohm, wobei der dort bestehende Netto-Markt der einzige größere Lebensmittelmarkt in der Gemeinde ist. In anderen Ortsteilen sind, so überhaupt vorhanden, nur Hofläden oder temporäre Verkaufsstellen vorhanden. Handelsschwerpunkte im Sinne von zentralen Versorgungsbereichen sind nicht erkennbar.

Entsprechend fließt ein Großteil der vor Ort vorhandenen Kaufkraft ins Umland (insbesondere Winnenden, Schorndorf etc.) ab. Berglen weist im Lebensmittelbereich lediglich eine sehr geringe Zentralität von ca. 25 – 30 % auf. Diese basiert zum überwiegenden Teil auf dem Netto-Markt in Oppelsbohm, der modern und mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK großzügig gestaltet ist. Folglich kann ein Kaufkraftabfluss von ca. 70 – 75 % bzw. von rd. 15,5 – 16,0 Mio. € festgehalten werden.

Die Verkaufsflächenausstattung beträgt in Berglen aktuell nach der vollzogenen Erweiterung von Netto ca. 164 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW.

Bei einer qualitativen Bewertung des bestehenden Angebotes bleibt zu berücksichtigen, dass der Netto-Lebensmittelmarkt dem Betriebstyp Discounter zuzuordnen ist, der im Vergleich zum geplanten Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter nur ein begrenztes Sortiment vorhält.

Der Standort für den Neubau des Lebensmittelmarktes ist am nordwestlichen Ortsrand von Oppelsbohm nördlich des Wohngebiets „Gassenäcker-Mörgele“ geplant.

Betrachtet man die kompakte, kleinteilige und durch die Topographie geprägte Bebauung, dann kann in Berglen kein Standort identifiziert werden, der den Standortanforderungen an einen modernen Markt (inkl. Stellplatzanlage) besser genügen würde. Aufgrund seiner Lage

an der K 1915 ist der Vorhabenstandort sehr gut zu erreichen, was wegen der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung ist. Der Standort trägt zum einen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Berglen bei. Zum anderen verfügt der Standort über einen direkten Anschluss an ein Wohngebiet, ist siedlungsstrukturell in einer zentralen Lage im einwohnerstärksten Ortsteil Oppelsbohm und ist durch Fußgänger und Radfahrer sowie über den ÖPNV erreichbar.

Die betreffenden Grundstücke wurden bereits von der Gemeinde erworben.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele bzw. um die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ erforderlich.

Da der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen für die betroffene Fläche das Sondergebiet „Bauhof“ (Planung) vorsieht und der Bauhof nun an anderer Stelle im Gemeindegebiet geplant ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.

In der Gemeinderatssitzung am 11.07.2023 werden Vertreter der Edeka-Südwest und des Projektentwicklers Weiß Projekt GmbH sowie Herr Janecky von der Architekten Partnerschaft ARP aus Stuttgart anwesend sein und das Projekt näher vorstellen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Vorstellung des Projekts durch die Edeka-Südwest und den Investor.**
- 2. Es wird festgestellt, dass weder ein an der Beschlussfassung mitwirkendes Mitglied des Gemeinderats, noch der Vorsitzende, befangen sind.**
- 3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet**

**Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ auf Gemarkung Oppelsbohm wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

- 4. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, da sich durch die Bauleitplanung Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ergeben.**
- 5. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen werden.**
- 6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf Gemarkung Oppelsbohm die Grundstücke Flst.Nr. 440, 441, 442, 443, 444, 446, 447, 447/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 448/1. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:1000 vom 11.07.2023.**
- 7. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen. Die beschlossenen Unterlagen werden für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt und es wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ferner wird eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.**
- 8. Der Vorsitzende wird zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB ermächtigt. Der Vorsitzende wird zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags über die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ermächtigt.**

Verteiler:

1 x Bauamt  
1 x ARP