

6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen

Planbereich A: Sonderbaufläche „Gänsäcker“ in Unterlenningen
Planbereich B: Sonderbaufläche „Pflaumenäcker“ in Owen

Zusammenfassende Erklärung gemäß §6a Abs.1 BauGB

1. Vorbemerkung

Die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde in öffentlicher Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen am 27.07.2023 festgestellt. Die Genehmigung der Änderung wird beantragt.

Nach §6a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planerfordernis und Planungsziel

In den drei Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen - Erkenbrechtswiler, Lenningen und Owen - stellt sich die Nahversorgungssituation insbesondere für die Lebensmittelversorgung unterschiedlich dar.

Erkenbrechtswiler ist durch einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsrand gut versorgt.

Lenningen verfügt mit einem sehr kleinen Vollsortimenter in der Ortsmitte von Oberlenningen und zwei nicht mehr zeitgemäßen Lebensmitteldiscountern über eine unterdurchschnittliche Lebensmittelversorgung. Es gibt bereits seit mehreren Jahren Bestrebungen die Versorgungssituation zu verbessern.

Owen verzeichnet mit einem Vollsortimenter mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche und einem weiteren Lebensmittelfachgeschäft eine nicht mehr zeitgemäße Lebensmittelversorgung. Bereits im Jahr 2017 wurde die Nahversorgungssituation im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes durch GMA untersucht.

Aufgrund des Handlungsbedarfs zur Verbesserung der Nahversorgung in Lenningen und Owen hat der Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsames Nahversorgungskonzept beauftragt, um die Voraussetzungen für einen abgestimmten und verträglichen Ausbau der Nahversorgung innerhalb des GVV zu gewährleisten.

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung wurden private Stellungnahmen abgegeben. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurden Belange vorgetragen, die wie folgt berücksichtigt werden:

- Das Regierungspräsidium Stuttgart weist darauf hin, dass die raumordnerischen Ziele einzuhalten sind. Die strikte Einhaltung kann jedoch erst im Rahmen eines Bebauungsplanes, der konkrete Festsetzungen zu den Einzelvorhaben wie z.B. die Begrenzung der Verkaufsflächen trifft, erfüllt werden. Gegen die geplanten Flächenfestsetzungen in der Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Planbereich A (Unterlenningen) ist aufgrund der nicht integrierten Lage ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses wurde durchgeführt und mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom 01.06.2023 positiv beschieden. Für Planbereich B (Owen) geht der Verband Region Stuttgart perspektivisch von einer integrierten Lage ausgegangen.
- Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser. Aussagen zur Überflutungsgefährdung wurden in den Planunterlagen anhand von Starkregenuntersuchungen in beiden Bereichen ergänzt.
- Der Betreiber des bestehenden Lebensmitteldiscounters beim Bahnhof in Unterlenningen befürchtet durch die Planungen in Unterlenningen eine Umverteilung der Kaufkraft zulasten seines Betriebes. Er geht davon aus, dass das Vorhaben in Unterlenningen aus raumordnerischer Sicht unzulässig ist und begründet dies mit einem eigenen Marktgutachten. Er regt einen zentral gelegeneren Standort für das Vorhaben an. Die Gemeinde Lenningen beseitigt durch das geplante Vorhaben das nachgewiesene Versorgungsdefizit und gewährleistet eine zeitgemäße Grundversorgung mit Lebensmitteln im gesamten Gemeindegebiet, in dem die verbrauchernahe Versorgung in weiten Teilen nicht gegeben ist. Es ist festzustellen, dass es für die geplanten Vorhaben in Lenningen keinen Standort gibt, in dem die voll in Wohnbebauung integrierte Lage gegeben ist. Beim Standort „Leuze-Areal“ handelt es sich um eine brachgefallene Gewerbefläche, die durch das Vorhaben wieder revitalisiert werden kann. Eine weitere Flächenversiegelung ist damit nicht verbunden.
- Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in Planbereich A (Unterlenningen) betroffen. Hier befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der Erhalt des Gebäudes ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- Im Planbereich A (Unterlenningen) sind oberirdische Gewässer betroffen. Die angrenzende Lauter und der unterirdische Mühlkanal sprechen nicht gegen die Ausweisung des Sondergebietes. Die Gewässer sind jedoch im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- Für Planbereich A (Unterlenningen) werden seitens des Bodenschutzes aufgrund der innerörtlichen Entwicklung keine Bedenken geäußert. Für Planbereich B (Owen) wird auf einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden verwiesen. Der Bedarf zur Verbesserung und damit Sicherung der Nahversorgung erfordert die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche. Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind Gegenstand des Bebauungsplanes.
- In Planbereich A (Unterlenningen) wird auf den kartierten Altstandort und mögliche Altlasten hingewiesen. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster in der Zwischenzeit auf Beweismiveau 2 mit Handlungsbedarf B, Entsorgungsrelevanz festgelegt. Eine

Leuze-Straße unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens im derzeitigen Zustand nicht mehr leistungsfähig betrieben werden kann. Aufgrund fehlender Flächen scheidet jedoch ein Knotenpunktausbau aus. Das Gutachten empfiehlt eine Signalisierung des Knotenpunktes. Damit kann eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden.

Für Planbereich B (Owen) wird ein leistungsfähiger Anschluss an die L1210 gefordert. Hierbei wird auf die konzeptionellen Überlegungen des Büro mquadrat mit Erschließung über eine neue Ortsrandstraße verwiesen.

- Der Zweckverband Landeswasserversorgung weist auf die Betroffenheit einer Hauptversorgungswasserleitung im Planbereich B (Owen) hin. Nach Abstimmung der Stadt Owen mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung soll die Leitung verlegt werden.
- Im Rahmen einer privaten Stellungnahme mit einer Unterschriftenliste mit 49 Personen wird ein Fragekatalog zu den Planungen in Owen abgegeben. Die Stellungnahme betrifft damit ausschließlich den Planbereich B (Owen).

Die Fragestellungen betreffen die 6. und 7. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Im vorliegenden Verfahren können die Punkte behandelt werden, die sich auf die 6. Änderung beziehen. Der Großteil der aufgeworfenen Fragen betrifft aber die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zusammenfassend dargestellt werden folgende Punkte aufgeführt:

- o Beteiligung der Anwohner und der Bürgerschaft:
In Owen wurde in verschiedenen öffentlichen Sitzungen über die Planungen beraten. Die Sitzungen im laufenden Verfahren sind ebenfalls öffentlich. Es wurden zwei Runden der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.
- o Umfang und Detaillierungsgrad der Planunterlagen:
Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Bauflächen. Detailliertere Planungen sind Gegenstand künftiger Bebauungspläne.
- o Planungsvarianten:
Auf die Variantenprüfung in der Begründung zu alternativen Standorten für einen Lebensmittelmarkt wird verwiesen. Der vorgesehene Standort an der Beurener Straße weist eine gute zentrale Lage in Bezug auf die gesamte Ortslage von Owen auf. Weitergehende Variantenprüfungen zu anderen Bauflächen sind Gegenstand der 7. Teiländerung.
- o Bedarf der Flächenausweisungen:
Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine Baufläche für den Einzelhandel ausgewiesen, die zur Sicherung der Lebensmittelversorgung der Stadt Owen notwendig ist. Auf das Nahversorgungskonzept von GMA wird verwiesen.
- o Fragen zu weiteren Zeitplanung:
Nach dem Festsetzungsbeschluss wird die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung beantragt. Sofern diese (spätestens nach 3 Monaten) erteilt wird, kann der Plan durch öffentliche Bekanntmachung wirksam werden. Die weitere Zeitplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, zur Erschließungsplanung und zu Baumaßnahmen betrifft nicht den GVV Lenningen sondern die Stadt Owen. Die Sicherung der Lebensmittelversorgung hat für die Stadt Owen hohe Priorität
- o Naturschutz, Artenschutz, Klimaschutz und Ausgleich:
Die Auswirkungen der Flächenausweisung auf den Naturhaushalt und die Belange des Klimaschutz sind in der Begründung dargestellt. Empfehlungen für Maß-

Die Standorte „nördlicher Stadteingang“ und „Kirchheimer Straße“ eignen sich aufgrund der geringen Flächengröße nicht für einen zeitgemäßen Vollsortimenter.

Darüberhinausgehende geeignete Baulücken gibt es in Owen nicht.

Der Standort „Schießhüttestraße“ am nördlichen Ortsrand von Owen würde sich von der Flächengröße und der Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan grundsätzlich eignen. Jedoch ist der Standort städtebaulich nur teilintegriert.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wurde der Standort im Kreuzungsbereich Beurener Straße / geplante Randstraße als geeigneter Standort lokalisiert. Der vorgesehene Standort an der Beurener Straße weist in Bezug auf die gesamte Ortslage von Owen eine zentrale Lage auf.

Das Nahversorgungskonzept von GMA, 2021 führt weiter aus:

Aufgrund der vergleichsweise dichten Bebauung steht in zentraleren Lagen auf lange Sicht keine ausreichend große Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung.

6. Schlussbemerkung

Für detaillierte Angaben wird auf die Begründung mit Anlagen zur 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen, sowie auf die Zusammenstellungen zur Behandlung abgegebener Stellungnahmen verwiesen.

Aufgestellt:
Nürtingen, 28.07.2023

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Anerkannt:
Lenningen, 31. Juli 2023

Michael Schlecht
Vorsitzender des GVV Lenningen