

# Gemeinde Auenwald

Gemarkung Oberbrüden

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bruckwiesen - Lebensmittelmarkt"

08119006\_1242\_028\_00\_BG

### Begründung

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
Stand: 17.07.2023



71522 Backnang  
Adenauerplatz 4  
Tel.: 07191 - 73529 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

## INHALT

## SEITE

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Plangebiet .....	1
3.	Übergeordnete Festsetzungen .....	2
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	3
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	3
6.	Umweltverträglichkeit und artenschutzrechtliche Einschätzung.....	5
7.	Bodenordnung .....	5

Projektbearbeitung:                   Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
  Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung  
  Dipl. Ing. Karsten Heuckeroth Stadtplaner

Projektnummer:                       21.014

## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Märkte müssen heute mehr denn je auf die ältere Bevölkerung Rücksicht nehmen und die Verkaufsflächen barriereärmer gestalten, d.h. die Gänge müssen breiter und übersichtlicher sein. Außerdem sollten alle Funktionen möglichst auf einer Ebene sein. Standorte, die eine zweigeschossige Bebauung erfordern, sind daher von vorneherein eher ungeeignet. Es sei denn sie haben so viel Platz, dass es eine Parkebene gibt mit sehr breiten und bequemen Rollwegen (z.B. wie beim Handelshof/Kaufland in Backnang in der Sulzbacher Straße). Dieser Platz fehlt leider beim Standort in Mittelbrüden. Die zweite Ebene wäre zwar möglich, die barrierefreie Verbindung der beiden aber nicht.

Es gibt bereits erfolgversprechende Ansätze, auch Lebensmittel online anzubieten (Hello Fresh z.B.). Wenn die Märkte aber nicht verstärkt in ihr Image investieren und das Einkaufserlebnis stärken, dann verlieren sie sehr schnell einen relevanten Kundenanteil an die Onlinehändler. Zum Erlebnis gehört auch eine ansprechendere Präsentation der Waren, was wiederum Fläche erfordert. Der Lebensmittelmarkt in Mittelbrüden soll daher umgebaut werden, um auf die Bedürfnisse der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur reagieren zu können. Das ist mit einer Erweiterung der Fläche auf einer Ebene verbunden. Das Warensortiment soll dabei nicht ausgeweitet werden. Diese Umbaumaßnahmen sind am jetzigen Standort aufgrund der fehlenden Flächen und der fehlenden Bereitschaft der Eigentümergemeinschaft Investitionen zu tätigen nicht möglich. Da eine wohnortnahe Versorgung für notwendig erachtet wird und der Markt nahezu die einzige Einkaufsquelle sowohl für Ober- als auch für Mittelbrüden darstellt, wurde ein neuer Standort gesucht. Da die wesentlichen Infrastrukturen im Bereich der Bruckwiesen aufgrund der benachbarten Sportanlagen bereits vorhanden sind, der Standort gut fußläufig und mit dem Fahrrad von beiden Ortsteilen aus erreichbar ist und der Parkplatz keine Wohngebäude stören kann, wurde dieser ausgewählt.

## **2. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen von Ober- und Mittelbrüden südlich der Sporthalle, die bereits vorhandene Abfahrt von der Kreisstraße 1826 zu den Sportanlagen kann mitgenutzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,7 ha.

Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungspläne) sind im direkten Anschluss nicht bekannt. Es grenzen an:

- im Norden: die Sporthalle
- im Osten: der Sportplatz und das Musikerheim
- im Süden: Wiesenflächen, die Wasserfassung und die ersten Grundstücke von Mittelbrüden (Abrundungssatzung)
- im Westen: die Kreisstraße und daran anschließend freie Ackerflächen

### 3. Übergeordnete Festsetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleinen Teil als Fläche für Sportanlagen (Erweiterung Sporthalle) ausgewiesen. Vermerkt ist die Wasserschutzzone II. Außerdem durchquert des Gebiets eine nicht ganz eindeutige Linie für einen Belang des Naturschutzes, die vermutlich überholt ist.

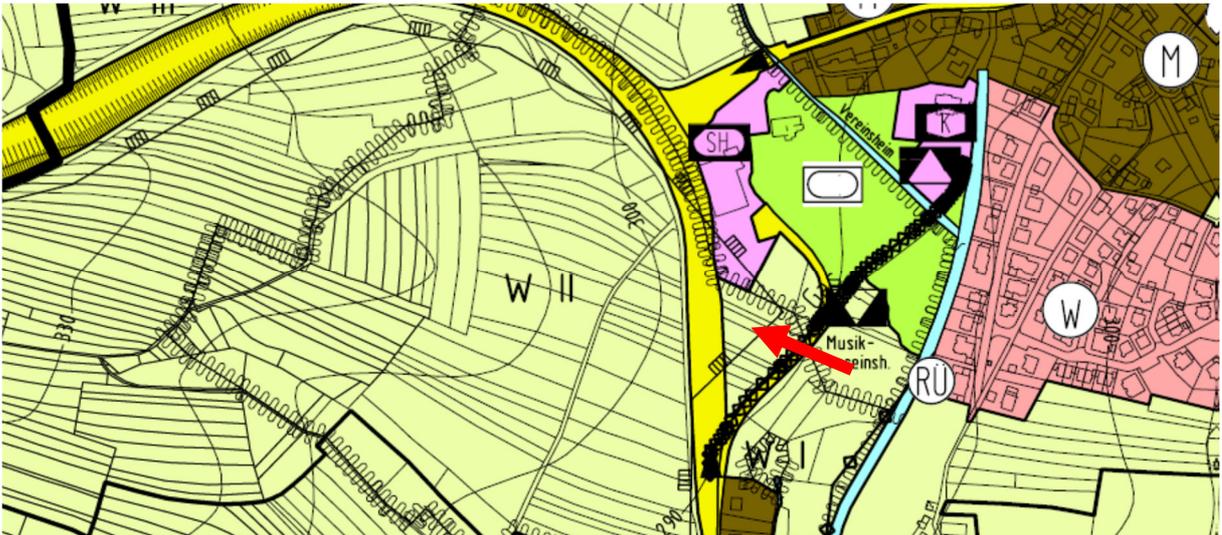


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich mit rotem Pfeil dargestellt

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Weißfläche enthalten. Vermerkt ist das Wasserschutzgebiet und dass sich das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eignen würde.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich mit rotem Pfeil dargestellt

Das Gebiet liegt im randlichen Bereich eines regionalen Grünzuges und formt diesen abschließen aus. Regionale Grünzüge dienen dazu, den Bereich der freien Landschaft von der Siedlungsfläche abzugrenzen und dafür zu sorgen, dass diese auch in der Realität wahrgenommen werden können. Zwar ist der Bereich baurechtlich eindeutig dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen, für die Einschätzung, ob er zur freien Landschaft gehört, sind aber andere Kriterien maßgebend. Im Zuge der Verlegung der Landesstraße von der Trasse der Bruckwiesen hin zur jetzigen Lage auf der Oberbrüdenener Straße wurde am westlichen Rand eine deutliche Böschung ausgebildet, die auch aufgrund ihres Bewuchses eine deutlichere in der Landschaft wahrnehmbare Grenze darstellt. Hinzu kommt, dass die Flächen östlich davon deutlich durch Siedlungsentwicklungen geprägt sind (Sporthalle, Sportplatz, Parkflächen, Musikerheim, Straßenflächen, Wohngebäude Mittelbrüden), sodass dieser Bereich eher als Teil des Siedlungskörpers, denn als freie Landschaft wahrgenommen wird. Das unterscheidet ihn auch von den nördlich der Einmündung liegenden Flächen. Zwar sind hier ebenfalls landschaftsprägende Böschungen vorhanden, die benachbarten Flächen sind aber eindeutig der freien Landschaft zuzuordnen, sodass die Böschungen als Landschaftselement und nicht als Landschaftsabschluss wahrgenommen werden.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes wird die Fläche als Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Diese starke Beschränkung soll auch ermöglichen, diesen Standort ausschließlich dafür zu sichern und andere möglicherweise ertragreichere Nutzungen abwehren zu können.

Die Festsetzungen entsprechen ansonsten denen, die für einen heute üblichen Lebensmittel-Markt gebraucht werden und berücksichtigen so gut als möglich die landschaftliche Einbindung.

#### **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße Bruckwiesen die direkt in die Kreisstraße 1826 einmündet. Diese Einmündung muss so ausgebaut werden, dass ein Lastzug, ohne die Gegenspur mitbenutzen zu müssen, ein- und ausfahren kann. Die Einmündung sollte einen Fahrbahnteiler erhalten, damit der Verkehr auf dem straßenbegleitenden gut genutzten Fuß- und Radweg sicherer queren kann.

Die fußläufige Erschließung ist auch über den bereits vorhandenen Fußweg an der Straße Bruckwiesen möglich, der bisher vor allem der Erschließung der Sportanlagen diente.

Um die Fahrbahn erweitern zu können, wurde ein entsprechend breiter Streifen als Verkehrsfläche ausgewiesen.



## **6. Umweltverträglichkeit und artenschutzrechtliche Einschätzung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss noch erstellt werden. Aufgrund des zum Teil flächigen Ampfervorkommens ist der Große Feuerfalter nicht gänzlich auszuschließen. Ansonsten dürfte die Fläche auch naturschutzfachlich die verträglichste Variante darstellen. Vorkommen der Feldlerche können aufgrund des hohen, die Fläche umgebenden, Raumwiderstandes ausgeschlossen werden.

Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen durch Pflanzbindungen und -gebote ermöglichen die landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungskörpers und in geringem Umfang eine Minimierung des Eingriffs.

## **7. Bodenordnung**

Eine formelle Bodenordnung ist derzeit nicht vorgesehen, die Flächen sollen freihändig erworben werden.