

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

15. Änderung

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 22.02.2002 in dem Teilbereich Illerkirchberg-Oberkirchberg, gewerbliche Baufläche „Nahversorgungszentrum“

Ulm, 19.01.2011

Begründung

I Städtebaulicher Teil

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist seit Februar 2002 rechtswirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig.

Anlass der Planung

Die Sicherstellung einer ausreichenden und attraktiven Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung ist eine Kernaufgabe der Stadtplanung. Allerdings geraten die planerischen Ansprüche zunehmend in einen Konflikt zwischen dem Einkaufsverhalten der Bürger, der Entwicklung bestimmter Betriebsformen des Einzelhandels und den daraus resultierenden Standortanforderungen.

Ebenso ist seit Anfang der 90er Jahre die gesamte Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel stark angewachsen, während die Anzahl der Betriebe nahezu spiegelbildlich gesunken und somit das Versorgungsnetz weitmaschiger geworden ist. In der Konsequenz bedeutet dies, dass im Durchschnitt die Entfernungen zwischen Wohnort und Lebensmittelbetrieb deutlich zugenommen haben, da in der Vergangenheit insb. auch wohnortnahe Betriebe zu Gunsten autoorientierter und oft wohnortferner Standorte aufgegeben wurden.

Insb. stellt dies zukünftig vermehrt ältere Menschen vor Probleme und nimmt ihnen ein Stück Lebensqualität und Unabhängigkeit. Aber auch die Alltagsbewältigung insb. von Frauen wird erschwert. Wohnortferne Versorgungseinrichtungen machen es nahezu unmöglich, Kinder und Jugendliche für „Botengänge“ z.B. zur Entlastung von Alleinerziehenden einzusetzen.

Als Folge ist über neue Standortanforderungen zu diskutieren, um auch zukünftig die Nahversorgung sicherstellen.

Hierzu ist es insb. erforderlich, auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit Nahversorgungsstandorte anzusiedeln, um zukünftig möglichst flächendeckend eine Grundversorgung sicherstellen zu können. Diese Entwicklung ist im Nachbarschaftsverband in den letzten Jahren mit Erfolg betrieben worden. Durch Ansiedlungen bspw. in Staig, aber auch in Wiblingen oder Blaustein konnte wesentlich zur Verbesserung der Nahversorgung beigetragen werden.

Oberkirchberg mit derzeit rund 2.200 Einwohnern verfügt nur über eine rudimentäre Einzelhandelsausstattung (Metzgerei, Brotlädle, kleiner Getränkemarkt). Lebensmittelgeschäfte gibt es in Oberkirchberg keine mehr. Auch die früher vorhandene Apotheke besteht nicht mehr. Daher kann derzeit nur ein Bruchteil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Ortsteil gebunden werden.

In einer das Änderungsverfahren begleitenden Untersuchung wurde die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts untersucht. Dabei wurde zu Grunde gelegt, dass fußläufig eine 10-minütige Entfernung zwischen Wohnstandort und Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung noch als zumutbar angesehen werden kann. Dies entspricht - bei einer angenommenen, leicht verminderten Gehgeschwindigkeit von 4 km/h - einer Wegstrecke von ca. 670 m. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass dieser integrierte Standort einen Großteil der Siedlungsfläche von Oberkirchberg abdeckt und somit eine bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sicherstellt.

Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Da es sich bei der geplanten Ansiedlung nicht um großflächigen Einzelhandel handelt, bestehen keine zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung.

Standortfindung

Im bestehenden Siedlungsbereich von Oberkirchberg bestehen keine Standorte für die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums. Es sind im Siedlungsbereich keine entsprechend großen Entwicklungsbereiche/ Brachflächen vorhanden. Der Flächennutzungsplan weist auch keine Baulandreserven - z.B. in geplanten gewerblichen Bauflächen - auf.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher eine Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unumgänglich. Im Vorfeld ist hierzu eine Standortuntersuchung durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden nachfolgend gegenüberstellend in einer Bewertungsmatrix wiedergegeben. Die untersuchten Standorte können dem Übersichtsplan entnommen werden.

	Fußläufige Erreichbarkeit	Verkehrliche Erschließung	Topografie	Orts- und Landschaftsbild	LSG
geplanter Standort	+	++	+	+/~	~
Variante 1	-	++	+	+/~	entfällt
Variante 2	-	-	+	+/~	entfällt
Variante 3	-	++	-	-	entfällt

Tabelle: Bewertungsmatrix Standortfindung/ Alternativenprüfung

Für den geplanten Standort sprechen insb. die Lage im Siedlungsgefüge (fußläufige Erreichbarkeit), die gute verkehrliche Anbindung (ohne Mehrbelastung von Wohngebieten), die topografischen Gegebenheiten und die gute bis ausreichende Verträglichkeit hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes. Hier schneidet Variante 3 insb. in Hinblick auf den alten Ortskern schlechter ab. Der geplante Standort ist damit – auch unabhängig von einer entsprechend notwendigen Flächenverfügbarkeit – der geeignetste Standort.

Eine gewisse Beeinträchtigung des derzeit hier noch wirksamen Landschaftsschutzgebietes ist – kleinräumig – gegeben. Nach Änderung des Geltungsbereichs der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet besteht dieser Konflikt nicht mehr. Die Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung kann daher erst nach der Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde über die Abänderung des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.

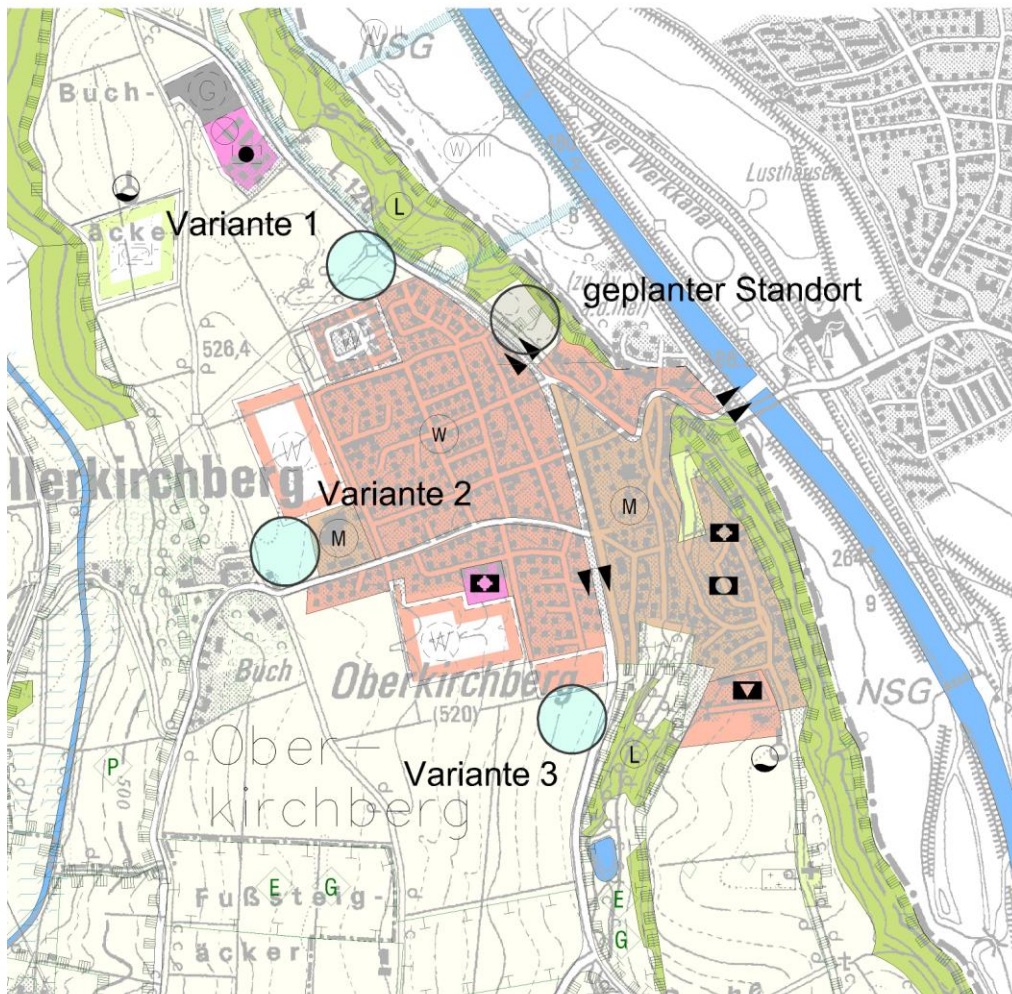


Abbildung: Variantenprüfung – räumliche Lage der Untersuchungsbereiche

Planinhalt

Für den Nahversorgungsstandort ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen.

Der geplante Standort war bisher im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd ist für einen Teilbereich nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet übernommen worden. Parallel zu diesem Verfahren beantragt die Gemeinde Illerkirchberg beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis die Aufhebung der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet in diesem Teilbereich. Das Plangebiet umfasst ca. 1,1 ha.

Durch die Ausweisung dieses Lebensmittelstandortes der kleinteiligen Nahversorgung wird eine Konvergenz zwischen den Standortkriterien der Anbieter und den Anforderungen an eine gesicherte Lebensmittelnahversorgung hergestellt, die städtebaulich wünschenswert ist und den heutigen Anforderungen sowohl der Angebots- als auch der Nachfrageseite entspricht.

Es sind die folgenden eigenständigen gewerblichen Nutzungen vorgesehen:

- 1 Lebensmittelmarkt mit ca. 790 m² Verkaufsfläche (VK)
- 1 Drogeriefachmarkt mit ca. 650 m² VK
- 2 weitere Fachmärkte (z.B. Textil/ Schuhe) mit ca. 420 m² VK bzw. 360 m² VK

- 1 Bank
- 1 Apotheke

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die bislang mangelhafte Nahversorgungssituation in Oberkirchberg, wie dargelegt, wesentlich verbessert. Diese hier verfolgte städtebauliche Entwicklung ist alternativen Nahversorgungsstrukturen, wie z. B. Bringservice oder mobiler Verkaufswagen, vorzuziehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dahingehend, dass das geplante Vorhaben städtebaulich relevante, negative Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden oder die Standortgemeinde selber hätte. Diese Einschätzung ergibt sich auch aus der Tatsache, dass es sich nicht um großflächigen Einzelhandel handelt und die verbrauchernahe Versorgung gesichert wird.

II Umweltbericht

Der Umweltbericht als Teil der Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung erstellt.