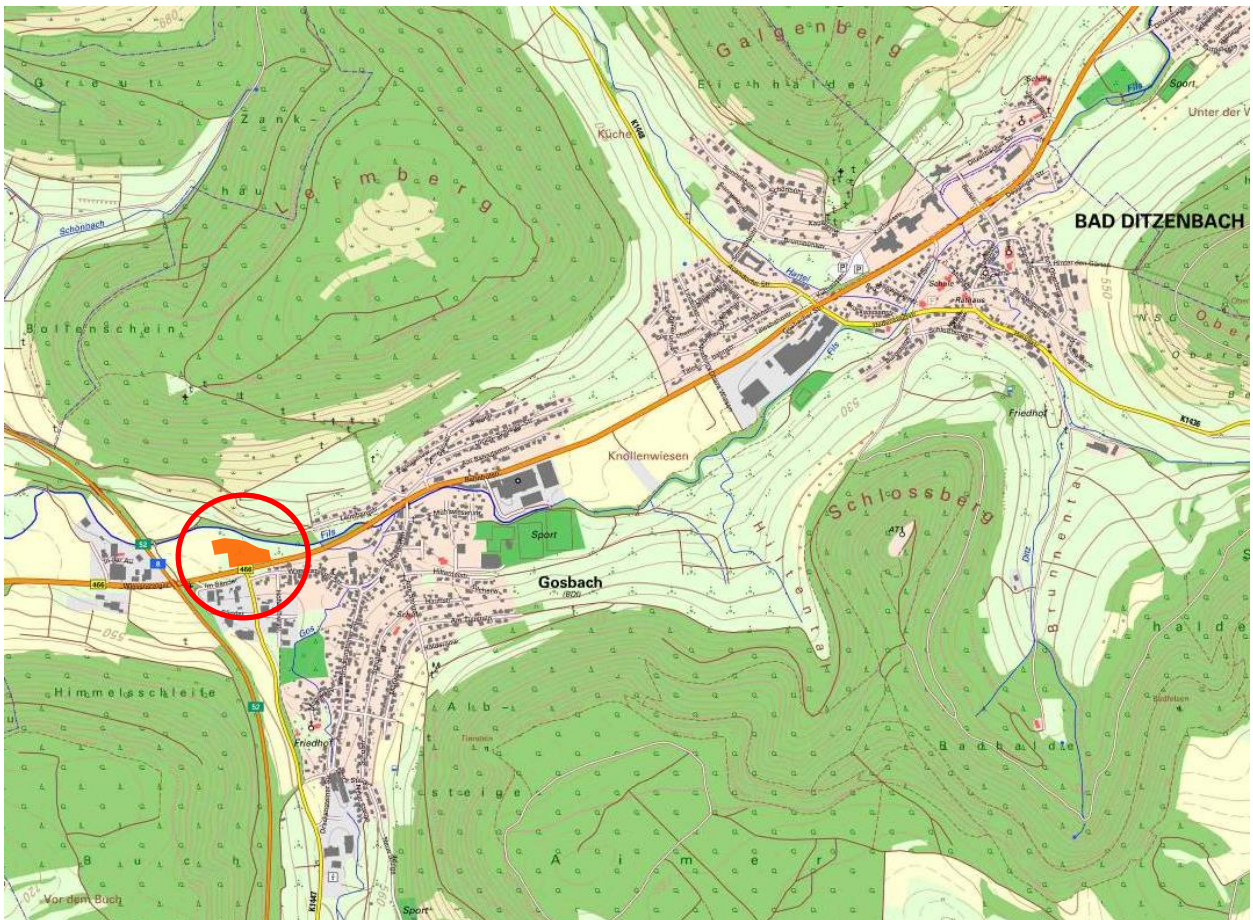


Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 24 LplG

für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sänder-Nord“ mit einem Sonstigen Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel

sowie für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VVG Deggingen / Bad Ditzzenbach

in Bad Ditzzenbach - Gosbach



Gemeinde Bad Ditzzenbach
Hauptstraße 40
73342 Bad Ditzzenbach

VVG Deggingen/Bad Ditzzenbach
Bahnhofstraße 9
73326 Deggingen

31. August 2016

1. Beschreibung des Vorhabens

Der bestehende EDEKA-Markt Neukauf-Mändle auf dem Grundstück Im Sänder 3 im Gewerbegebiet „Hofweiher-Sänder“ in Bad Ditzenbach-Gosbach wurde am 05. Februar 1996 mit einer Verkaufsfläche von circa 800 qm baurechtlich genehmigt und am 13. April 1997 eröffnet.

Seitdem sichert dieser Markt die wohnortnahe Grundversorgung der Einwohner in der Gemeinde Bad Ditzenbach mit ihren drei Teilorten Auendorf, Bad Ditzenbach und Gosbach sowie in der Nachbargemeinde Drackenstein mit den beiden Teilorten Unterdrackenstein und Oberdrackenstein mit den notwendigen Lebensmitteln für den täglichen Bedarf.

Darüber hinaus trägt der EDEKA in Gosbach auch noch zur Lebensmittelversorgung in den Nachbargemeinden Mühlhausen im Täle, Gruibingen und in der Stadt Wiesensteig bei, weil es dort derzeit entweder überhaupt keinen Lebensmittelbetrieb gibt (Mühlhausen im Täle) oder jeweils nur eine Bäckerei und Metzgerei bzw. in Wiesensteig zusätzlich nur ein kleineres Lebensmittelgeschäft vorhanden ist.

Die Inhaber des EDEKA-Marktes haben sich schon vor einigen Jahren an die Gemeinde Bad Ditzenbach gewandt, und um Unterstützung ihrer Bemühungen für eine Standortverlagerung gebeten.

Die Betreiber des Marktes haben ihr Anliegen damit begründet, dass die Verkaufsfläche dringend erweitert werden müsste, um – auch im Hinblick auf den demographischen Wandel - die steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation zu erfüllen, und die betrieblichen Abläufe und die interne Logistik zu verbessern. Es wurde schlüssig dargelegt, dass der Lebensmittelmarkt in der Zukunft nur mit einer auf circa 1250 qm erweiterten Verkaufsfläche rentabel geführt und erhalten werden kann.

Aus kommunalpolitischer Sicht gibt es keinen Zweifel daran, dass der EDEKA-Markt als „Vollsortimenter“ für die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung in der Gemeinde Bad Ditzenbach (und für die umliegenden Nachbargemeinden) von zentraler Bedeutung ist.

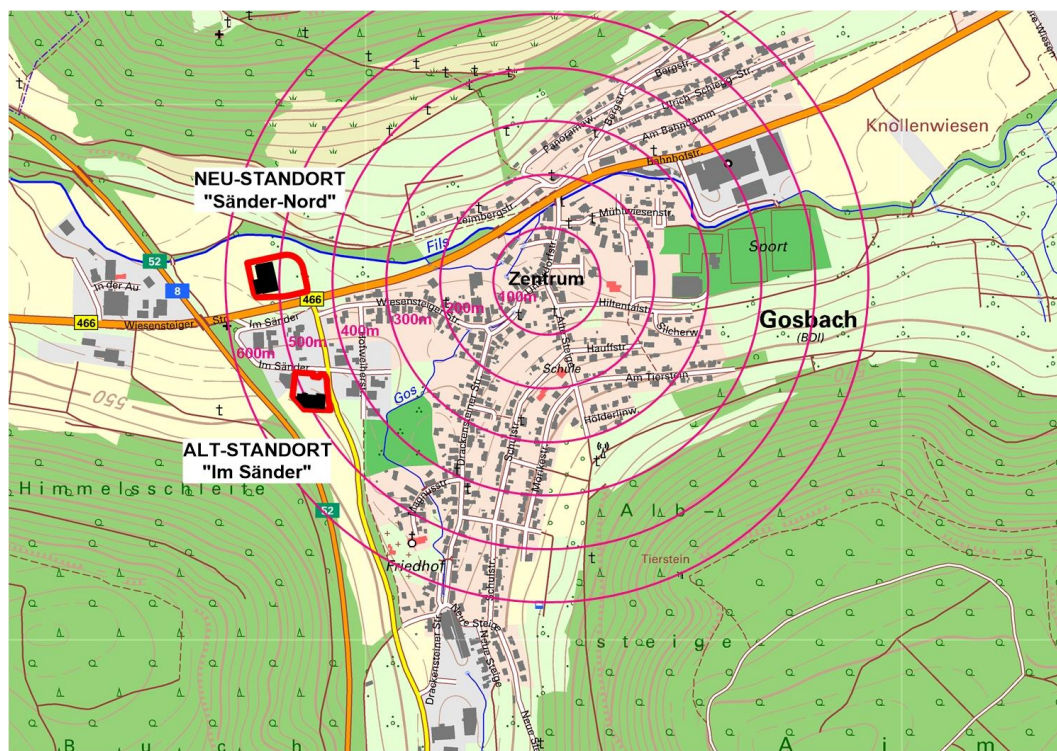
Deshalb wurde umgehend mit der Suche nach einem geeigneten neuen Standort begonnen.

In der Bevölkerung und im Gemeinderat hätte man sich dabei durchaus auch eine Standortverlagerung in den Ortsteil Bad Ditzenbach vorstellen können.

Aus topographischen Gründen (mit der engen Tallage) und wegen verschiedener bestehender Schutzgebiete (u.a. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Natura 2000-Vogelschutzgebiete), den Restriktionen der Regionalplanung (regionale Grünzäsur zwischen Bad Ditzenbach und Gosbach) und den freizuhaltenden Flächen für den geplanten Ausbau der Bundesautobahn A 8 (zwischen Gosbach und Mühlhausen) kam letztlich aber nur das Gebiet „Sänder-Nord“ nördlich der B 466 in Gosbach in Betracht.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Gosbach. Es wird im Süden durch die Bundesstraße B 466 und im Nordosten durch die Fils begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Planfeststellungsverfahren „sechsstreifiger Ausbau der A8 zwischen Mühlhausen und Hohenstadt (Albaufstieg)“.



Das Plangebiet mit dem zukünftigen Standort des Edeka-Marktes grenzt nördlich an das Gewerbegebiet „Im Sänder“ an, wo in etwa 250 m Entfernung der bestehende Edeka-Markt Mändle ansässig ist. Der zukünftige Standort hat genau wie der Alt-Standort eine Entfernung von ca. 450 m zum Ortskern von Gosbach. Durch die Verlagerung des Standortes wird die örtliche Nahversorgung sichergestellt, ohne dass sich negative Auswirkungen auf die Erreichbarkeit ergeben.

Für die fußläufige Anbindung des Plangebiets bedarf es einer Querungshilfe über die Bundesstraße. Diese soll im Zuge des Baus der Linksabbiegespur geschaffen werden. Südlich der Bundesstraße schließt der Fußweg an das vorhandene Wegenetz des Gewerbegebiets „Hofweiher-Sänder“ an. Damit ist eine sichere durchgängige Fußwegeverbindung zu den Wohngebieten von Gosbach gegeben.

3. Übergeordnete Planung (Regionalplan)

Bei der Gemeinde Bad Ditzgenbach, die keine zentralörtliche Funktion aufweist, handelt es sich um eine Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1) dargestellt. Ziel dieses Vorbehaltsgebietes ist es, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und zu verbessern sowie die biologische Vielfalt zu sichern und zu fördern. Den Belangen des Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.



Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Oberzentrum, bzw. in den Mittel- und Unterezentren zulässig (PS 3.3.7 (Z) Landesentwicklungsplans 2002 -LEP-).

Nach Plansatz (PS) 3.3.7 (Z) des LEP und PS 2.4.3.2.2 Abs. 4 (Z) des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart sind Einzelhandelsgroßprojekte, die **ausschließlich der Grundversorgung** der Einwohner dienen **und** keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, (PS 3.3.7.2 Satz 2 (Z) des LEP mit Begründung).

Die raumordnerische Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (s. Vorgaben des LEP und des Regionalplans, insbes. Kongruenzgebot u. Beeinträchtigungsverbot) ist durch ein Gutachten nachgewiesen.

4. Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet „Sänder-Nord“ mit dem darin integrierten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wurde mit dem Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 17.10.2013 eingeleitet.

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen-Bad Ditzenbach ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der FNP muss deshalb im Parallelverfahren geändert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 04.11. bis 06.12.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.10.2013.

In der Gemeinderatssitzung am 26.02.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans festgestellt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung hat vom 10.08. bis zum 25.09.2015 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2015 über die Auslegung informiert.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden sämtliche relevanten öffentlichen und privaten Belange sorgfältig abgewogen. Dazu liegen folgende Unterlagen und Gutachten vor:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Hydraulische Berechnungen
- Baugrunduntersuchungen
- Verkehrsgutachten
- Untersuchung der Auswirkungen auf die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bad Ditzenbach

Die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung ist inzwischen so weit vorangeschritten, dass nun die abschließenden Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse gefasst werden könnten.

- **Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans „Sänder-Nord“ in Gosbach**

Dies gilt auch für die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des FNP.

- **Anlage 2: Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VVG Deggingen / Bad Ditzenbach**

5. Antrag auf Zielabweichung

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) sollen Einzelhandels-Großprojekte, d.h. somit auch großflächige Lebensmittelbetriebe, vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Das **Integrationsgebot** gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf das Ziel im Plansatz 3.3.7.2 des LEP zurückzuführen. Es ist damit ein verbindliches Ziel der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG).

Das Integrationsgebot dient ebenso wie das im Einzelhandelserlass festgelegte Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot, der Sicherstellung einer raumstrukturell und raumfunktionsell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- oder Lebensmittelbetriebe.

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „Sänder-Nord“ in Bad Ditzenbach-Gosbach zu untersuchen, hat die Gemeinde Bad Ditzenbach eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben.

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Ludwigsburg) kommt in ihrer gutachterlichen Beurteilung des geplanten Vorhabens vom 13.06.2016 zum Ergebnis, dass die raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß dem Landesentwicklungsplan bzw. dem Einzelhandelserlass mit dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot erfüllt werden.

- **Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bad Ditzenbach**

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums Stuttgart als zuständige höhere Raumordnungsbehörde würde sich der neue Lebensmittelmarkt in einem Gewerbegebiet aber in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befinden und damit wäre das Integrationsgebot nur bedingt bzw. nicht erfüllt.

Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Plansatz 3.1.9 (Z) des LEP durch die Planung tangiert ist. Entsprechend des Plansatzes ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Nach § 24 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) i. V. m. § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann die höhere Raumordnungsbehörde in einem Einzelfall und auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese Voraussetzungen sind aus unserer Sicht im hier vorliegenden Fall gegeben und deshalb wird dieser **Antrag auf Zielabweichung** gestellt. Vorwiegend im Hinblick auf das Integrationsgebot gem. PS 3.3.7.2 (Z) LEP, vorsorglich jedoch auch für den PS 3.1.9 (Z) des LEP.

6. Begründung zum Antrag auf Zielabweichung

Mit dem im Landesentwicklungsplan normierten Integrationsgebot sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten vermieden werden; d.h. großflächige Lebensmittelmärkte, die der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Lebensmitteln dienen, sollen in einer zumutbaren Entfernung zur Verfügung stehen. Damit sollen zugleich auch eine städtebaulich unerwünschte Zersiedelung, sowie der daraus resultierende Verkehr und unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv genutzt werden.

Ein Vorhaben wäre daher beispielsweise grundsätzlich mit dem Integrationsgebot vereinbar, wenn die Ansiedlung im Zusammenhang mit bereits bestehenden zentralen Einkaufsbereichen erfolgt.

Die Leitvorstellung dieser landesplanerischen Vorgabe ist es, Innenstädte und Ortszentren als Handels- und Versorgungsstandorte zu erhalten und zu entwickeln.

Dieser Grundgedanke lässt sich aber für die Lebensmittelversorgung mit einem Vollsortimenter in der Gemeinde Bad Ditzenbach in dieser Form nicht umsetzen, weil es in den vergleichsweise kleinteilig strukturierten Ortskernen keine geeigneten innerörtlichen Flächen gibt, die von ihrer Fläche her groß genug und geeignet wären, um einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von circa 1.250 qm und circa 90 PKW-Stellplätzen anzusiedeln.

Mit der im hier vorliegenden Fall beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes im geplanten Gewerbegebiet „Sänder-Nord“ und der Zulassung einer entsprechenden Zielabweichung würden unseres Erachtens die Grundzüge der Planung zum Integrationsgebot im LEP nicht beeinträchtigt.

Bei der Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt bzw. beeinträchtigt werden, kommt es auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an.

Um zu überprüfen, ob es in der Gemeinde Bad Ditzenbach eventuell andere Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gibt, die besser integriert sind, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

Die ausführliche und umfangreiche **Standort- und Alternativen-Prüfung** hat ergeben, dass der neue Lebensmittelmarkt nur im geplanten Gewerbegebiet „Sänder-Nord“ untergebracht werden könnte. Dabei wurden insgesamt 6 Standorte nach verschiedenen Kriterien beurteilt:

- Aussagen übergeordneter Planungen (Regionalplan, FNP)
- Flächengröße
- Topographie
- Schutzgebiete
- Räumliche Lage/Entfernung zum Ortskern
- Verkehrsanbindung für Kunden, Lieferanten und ÖPNV
- Fußläufige Anbindung
- Nutzungen und Nutzungskonflikte/Umgebungsbebauung
- Flächenverfügbarkeit

Die Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass außer dem geplanten Standort im Gewerbegebiet „Sänder-Nord“ kein anderer geeigneter Standort auf der Gemarkung der Gemeinde Bad Ditzenbach in Betracht kommt.

- **Anlage 4: Alternativenprüfung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (April 2016)**

Wenn das Vorhaben am vorgesehenen Standort nicht realisiert werden darf, muss ernsthaft befürchtet werden, dass der bestehende Lebensmittelmarkt in Gosbach in absehbarer Zeit nicht mehr rentabel betrieben werden kann und deshalb aufgegeben wird.

Damit wäre die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner in den drei Ortsteilen der Gemeinde Bad Ditzenbach und in der Nachbargemeinde Drackenstein zukünftig nicht mehr sichergestellt; und dies wäre unserer Meinung nach ein „Härtefall“, den weder der Gesetzgeber noch die Raumordnungsbehörden mit der Zielsetzung für das Integrationsgebot gewollt haben dürften.

Der neue EDEKA-Markt wäre genauso wie der bestehende Markt von vielen Kunden zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Wiesensteiger Straße; und die B 466 kann von Fußgängern und Fahrradfahrern mit einer an der Einmündung in die B 466 geplanten Querungshilfe sicher überquert werden.

Die grundlegende Zielsetzung des Integrationsgebotes mit den öffentlichen Belangen der Raumordnung, des Umwelt- und Landschaftsschutzes und des Klimaschutzes (Ressourcenschonung, Verkehrsvermeidung), Bewahrung der Stadt- und Ortszentren als Kerne des urbanen oder örtlichen Lebens hinsichtlich Handel, Begegnung und Kommunikation und der verbrauchernahen Versorgungssicherheit (gerade auch für ältere oder behinderte Menschen) werden unseres Erachtens mit einer Zulassung der beantragten Zielabweichung nicht beeinträchtigt.

Nach unserer Auffassung bleibt das Grundanliegen des Integrationsgebotes als Ziel der Raumplanung im LEP durch das in Bad Ditzenbach-Gosbach geplante Vorhaben unangetastet.

Die Zulassung einer Zielabweichung hätte u. E. auch keine „Vorbildwirkung“ für andere Fälle, weil es sich um einen Einzel- bzw. Härtefall handelt, der unter den hier gegebenen besonderen Rahmenbedingungen und Umständen gesondert zu beurteilen ist und nicht auf andere Fälle übertragbar sein dürfte.

Dasselbe gilt für den Plansatz 3.1.9 des LEP. Die Zielsetzung dieses Plansatzes dient ebenfalls in hohem Maß der Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips. Neben einer Schonung wertvoller Flächen außerhalb der Bebauung wird durch den Ausbau der Siedlungsstrukturen eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur mit einsprechender Kosteneinsparung erreicht.

Auch wenn durch die Alternativenprüfung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zweifelsfrei nachgewiesen wurde, dass keine anderen Standorte zur Verfügung stehen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Plansatz 3.1.9 des LEP tangiert bzw. das Ziel verletzt ist. Aus diesem Grund wird vorsichtshalber auch die Zulassung einer Zielabweichung vom darin beschriebenen Ziel beantragt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, ein Präzedenzfall entsteht ebenfalls nicht, da es sich um einen Einzel- bzw. Härtefall handelt.

Anlagen:

Anlage 1

Entwurf des Bebauungsplans „Sänder-Nord“ in Gosbach vom 26.02.2015

Anlage 2

Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VVG Deggingen / Bad Ditzenbach zu den Gebieten „Sänder-Nord“ in Gosbach und „Sportanlagen am Mühlbach“ in Deggingen vom 19.03.2015

Anlage 3

Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bad Ditzenbach (Juni 2016)

Anlage 4

Alternativenprüfung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Juli 2016)

Gefertigt:

Bad Ditzenbach, den

Deggingen, den

Herbert Juhn
Bürgermeister
Gemeinde Bad Ditzenbach

Karl Weber
Verbandsvorsitzender
GVV Deggingen / Bad Ditzenbach