

Sitzungsvorlage Nr. 029/2020

Planungsausschuss

am 29.01.2020



Verband Region
Stuttgart

09.01.2020 - PLA02920.docx

435 - PLA-Ö - 029/2020

zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -

Zu Tagesordnungspunkt 2

Sonstige Planverfahren mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen

I. Sachvortrag:

Die einzelnen Verfahren werden nachfolgend erläutert.

Auf Wunsch kann in der Sitzung ein Sachvortrag gegeben werden.

II. Regionalplanerische Wertung:

Zu den einzelnen Verfahren wird eine regionalplanerische Wertung abgegeben, womit der Beschlussvorschlag begründet wird.

III. Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss erhebt die nachfolgend genannten Beschlussvorschläge zu Beschlüssen und beauftragt die Geschäftsstelle, diese Beschlüsse als Stellungnahme zu äußern.

IV. Abbildung in der Raumnutzungskarte:

Die Lage des Plangebietes wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes durch einen schwarzen Kreis gekennzeichnet.

Tabellarische Zusammenfassung

Stadt / Gemeinde	Verfahren	Beschlussvorschlag
1. Remseck am Neckar	Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters	keine Bedenken (unter Maßgabe)
2. Affalterbach	Umbau und Nutzungsänderung mit Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes	keine Bedenken (unter Maßgabe)
3. Gärtringen	Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes	keine Bedenken (unter Maßgabe) mit Hinweisen

1. Remseck am Neckar-Aldingen Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters

Rechtsgrundlage	§ 54 LBO
Größe ca.	--
Festsetzung	--

Sachvortrag

Das Baurechtsamt der Stadt Remseck am Neckar beteiligt den Verband Region Stuttgart im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Marktes soll die Verkaufsfläche um rd. 250 m² auf zukünftig 1.200 m² vergrößert werden. Der Standort befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Aldingen, rd. 250 m nordöstlich der Endhaltestelle der Stadtbahn. Für die geplanten Erweiterung liegt eine entsprechende Auswirkungsanalyse vor.

Regionalplanerische Wertung

Mit dem vorgesehenen Abbruch und Neubau eines bestehenden Lebensmitteldiscounters ist eine Verkaufsflächenerweiterung um rd. 250 m² auf zukünftig rd. 1.200 m² verbunden. Damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Remseck am Neckar sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot).

Bei einem Lebensmitteldiscounter handelt es sich aufgrund seines Hauptsortiments zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass andere Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende Festsetzungen bzw. Maßgaben sicherzustellen.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Der Umsatz des erweiterten Lebensmittelmarktes kann danach vollständig aus der örtlichen Kaufkraft erzielt werden. Dies resultiert nicht zuletzt aus der aktuell vergleichsweise geringen Kaufkraftbindung innerhalb der Stadt in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel von lediglich 19 %. Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist damit nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebotes kann entsprechend eingehalten werden.

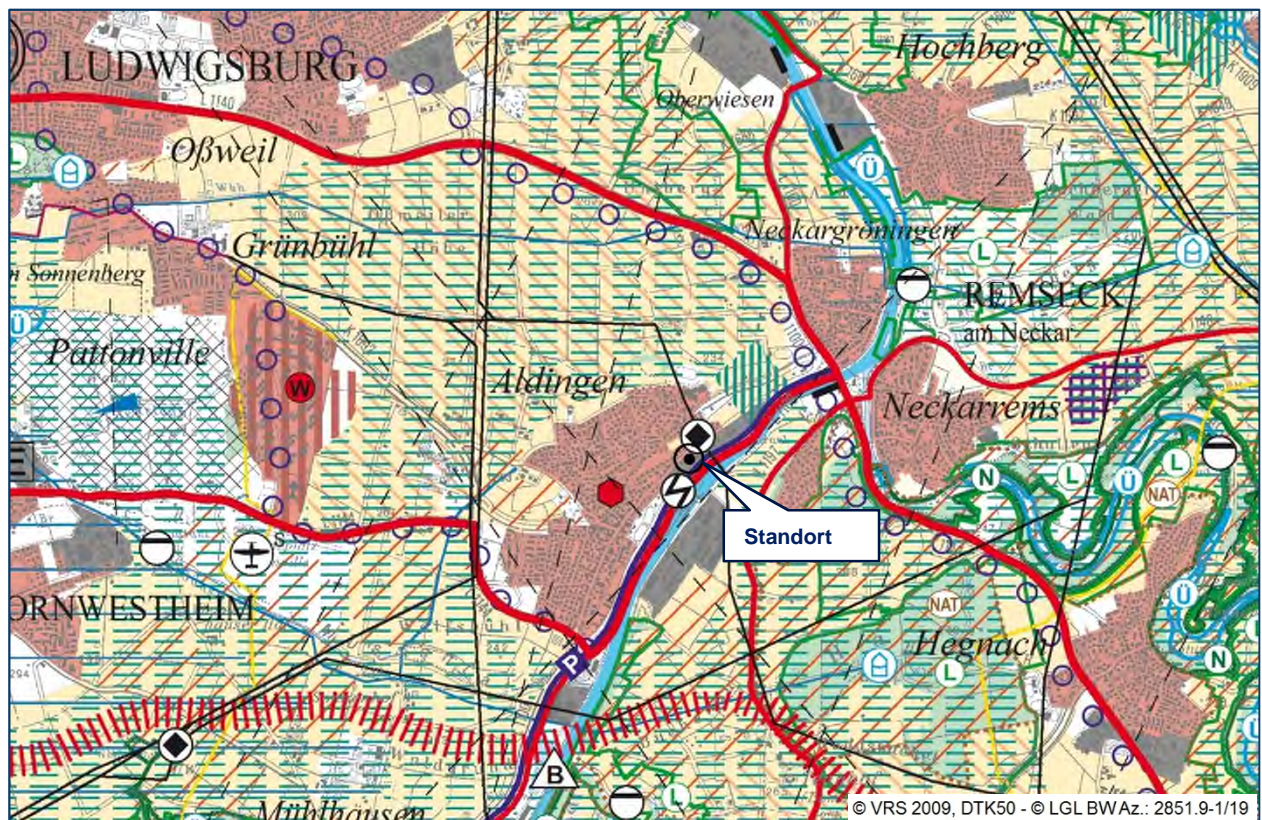
Durch den erweiterten Lebensmittelmarkt hervorgerufene Umsatzumverteilungen werden in Remseck am Neckar selbst mit rd. 3-4 % prognostiziert. In potenziell betroffenen Kommunen des weiteren Einzugsgebietes werden Umsatzverluste in Höhe von maximal 3 % erwartet. Der Schwellenwert des Beeinträchtungsverbots von 10 % kann also jedenfalls eingehalten werden.

Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes der Grundversorgung in Remseck am Neckar werden von dem geplanten Vorhaben damit insgesamt erfüllt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Der Standort liegt zwar außerhalb des Ortskerns und stellt eine Gewerbegebietslage dar. Er erfüllt aufgrund seiner Nähe zu zusammenhängenden Wohngebieten jedoch eine entsprechende Nahversorgungsfunktion und ist als Nahversorgungsstandort entsprechend etabliert. Damit ergibt sich mit der geplanten Erweiterung standortbezogen jedenfalls keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung. Der Standort ist insofern aus regionalplanerischer Sicht auch im Hinblick auf das Integrationsgebot als vertretbar anzusehen.

Beschlussvorschlag

Dem geplanten Abbruch und Neubau und der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen, soweit über die Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Übersicht Raumnutzungskarte Regionalplan (ohne Maßstab)

2. Affalterbach**Umbau und Nutzungsänderung mit Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes**

Rechtsgrundlage	§ 54 LBO
Größe ca.	--
Festsetzung	--

Sachvortrag

Das Landratsamt Ludwigsburg beteiligt den Verband Region Stuttgart im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes: Der Lebensmittelmarkt soll von derzeit rd. 800 m² auf zukünftig rd. 900 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der Standort des Vorhabens befindet sich im südöstlichen Teil von Affalterbach, unmittelbar benachbart zu Wohngebieten im Übergangsbereich zu einem Gewerbegebiet. Der Markt liegt ca. 550 m vom Ortskern entfernt. Für das geplante Vorhaben liegt eine Auswirkungsanalyse vor.

Regionalplanerische Wertung

Aufgrund der durch Umwandlung von Lagerfläche vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 100 m² auf zukünftig rd. 900 m² handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Affalterbach sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtungsverbot).

Bei einem Lebensmitteldiscounter handelt es sich aufgrund seines Hauptsortiments zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass andere Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende Festsetzungen bzw. Maßgaben sicherzustellen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Im Hinblick auf die Abstimmung der zukünftigen Größe des Lebensmitteldiscounters auf die örtliche Versorgung der Gemeinde Affalterbach kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mit rd. 84 % der voraussichtliche Umsatz ganz überwiegend aus Kaufkraft aus der Gemeinde erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebots von 70 % kann damit eingehalten werden.

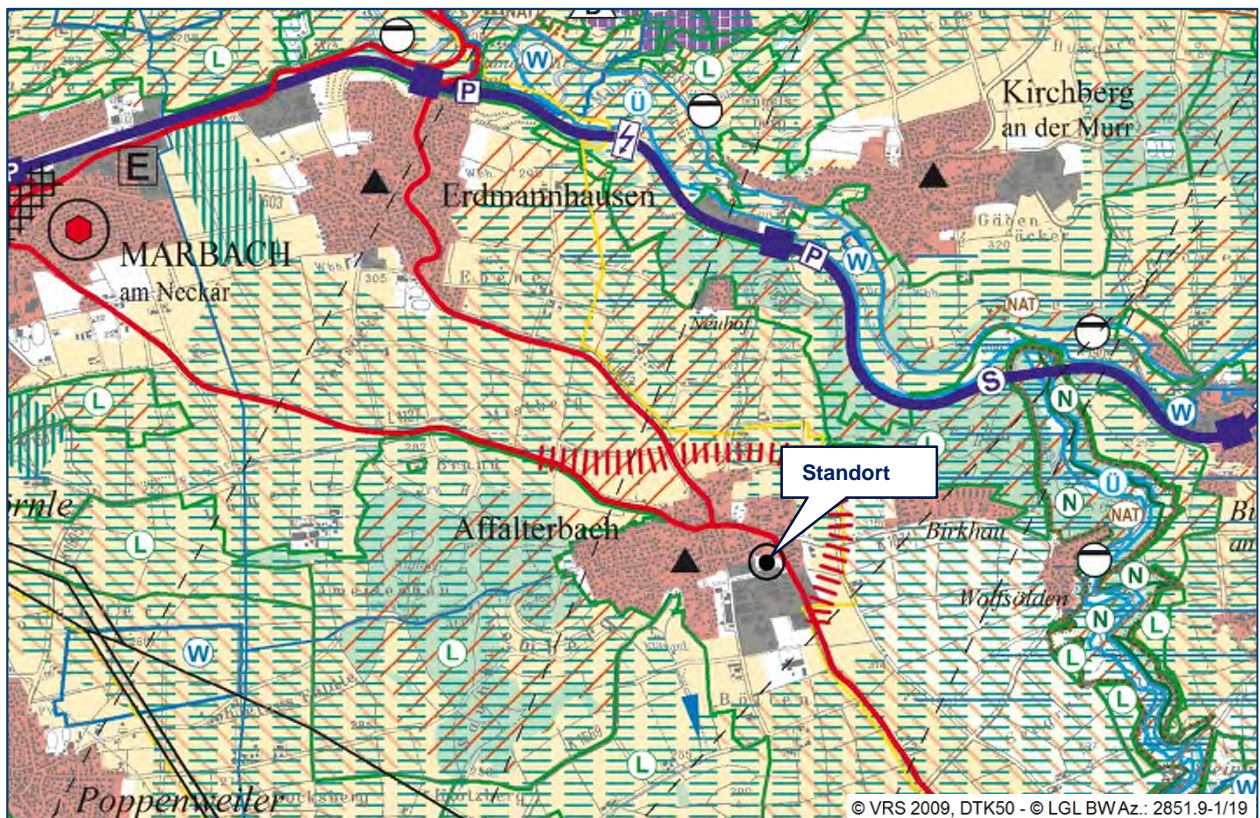
Durch den erweiterten Lebensmittelmarkt hervorgerufene Umsatzumverteilungen werden sich ganz überwiegend in der Gemeinde selbst niederschlagen und werden mit rd. 6-7 % prognostiziert. Hiervon wird in erster Linie ein anderer, ebenfalls außerhalb des Ortszentrums befindlicher Lebensmittelmarkt betroffen sein. Dieser Standort soll aufgrund der Erweiterungsabsichten eines benachbarten Unternehmens mittelfristig aufgegeben werden. In potenziell betroffenen benachbarten Kommunen werden, aufgrund einer Vielzahl von Anbietern und der vergleichsweise geringen Umsatzsteigerung des geplanten Vorhabens, nur geringe Umsatzverluste erwartet. Der Schwellenwert des Beeinträchtungsverbots von 10 % kann jedenfalls eingehalten werden.

Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes der Grundversorgung in Affalterbach werden von dem geplanten Vorhaben damit insgesamt erfüllt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Der Standort liegt zwar außerhalb des Ortskerns, allerdings unmittelbar benachbart zu zusammenhängenden Wohngebieten und ist als Nahversorgungsstandort bereits etabliert. Damit ergibt sich mit der geplanten Erweiterung standortbezogen jedenfalls keine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde. Der Standort ist insofern aus regionalplanerischer Sicht auch im Hinblick auf das Integrationsgebot als vertretbar anzusehen.

Beschlussvorschlag

Der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Affalterbach stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen, soweit über die Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Übersicht Raumnutzungskarte Regionalplan (ohne Maßstab)

3. Gärtringen

Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes

Rechtsgrundlage	§ 54 LBO
Größe ca.	--
Festsetzung	--

Sachvortrag

Das Landratsamt Böblingen beteiligt den Verband Region Stuttgart im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes: Der Lebensmittelmarkt soll von derzeit rd. 1.000 m² auf zukünftig rd. 1.300 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der Standort des Vorhabens befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich von Gärtringen in einer Gewerbegebietslage im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof“. Der Standort liegt innerhalb eines im Regionalplan als Vorranggebiet festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Schwerpunkt in Bestandsgebieten). Unmittelbar benachbart befindet sich ein Drogeriemarkt. Für das geplante Vorhaben liegt eine Auswirkungsanalyse vor.

Regionalplanerische Wertung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich aufgrund der zukünftigen Verkaufsfläche von rd. 1.300 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In der Gemeinde Gärtringen sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtigungsverbot).

Bei einem Lebensmitteldiscounter handelt es sich aufgrund seines Hauptsortiments zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass andere Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende Festsetzungen bzw. Maßgaben sicherzustellen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Im Hinblick auf die Abstimmung der zukünftigen Größe des Lebensmitteldiscounters auf die örtliche Versorgung der Gemeinde Gärtringen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mit rd. 82 % der voraussichtliche Umsatz ganz überwiegend aus Kaufkraft aus der Gemeinde erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebots von 70 % kann damit eingehalten werden.

Durch den erweiterten Lebensmittelmarkt hervorgerufene Umsatzumverteilungen werden sich in der Gemeinde Gärtringen selbst mit bis zu rd. 7 % niederschlagen. Hiervon wird in erster Linie ein der in Gärtringen ansässige Lebensmittelvollsortimenter betroffen sein. In potenziell betroffenen benachbarten Kommunen werden Umsatzverluste von rd. 2-3 % erwartet. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % kann insofern eingehalten werden.

Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes der Grundversorgung in Gärtringen werden von dem geplanten Vorhaben insofern erfüllt.

Der Standort stellt allerdings eine nicht integrierte Gewerbegebietslage dar und liegt räumlich abgesetzt und durch die Bahntrasse und große Gewerbebetriebe getrennt von Wohngebieten. Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angenommene fußläufige Anbindung an umliegende Wohngebiete erscheint daher fraglich. Der Standort steht damit aus regionalplanerischer Sicht im Widerspruch zum Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Vorhaben auch im Widerspruch zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen steht. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auch im Sinne der Baunutzungsverordnung, der sich jedenfalls aufgrund seiner

Lage und die daraus resultierende Verletzung des Integrationsgebotes auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirkt.

Das geplante Vorhaben ist damit gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zulässig. Der Standort liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am S-Bahnhof“, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Für das geplante Vorhaben ist daher eine Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes notwendig. Auch bei der Festsetzung eines Sondergebietes wären selbstverständlich die einschlägigen Ziele von Landesentwicklungsplan und Regionalplan zu beachten. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens besteht zudem die Möglichkeit zu prüfen, ob und inwieweit Konflikte mit Zielen der Raumordnung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens bewältigt werden können.

Beschlussvorschlag

Der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Gärtringen stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen, soweit über die Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Auf den möglichen Widerspruch des geplanten Vorhabens zum landesplanerischen Integrationsgebot wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergibt sich gleichzeitig, dass das Vorhaben nur in einem hierfür festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Das geplante Vorhaben steht insofern u.E. im Widerspruch zu den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans.

Übersicht Raumnutzungskarte Regionalplan (ohne Maßstab)

