

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-287

Datum: 16.12.2022

Beschlussvorlage

Bauleitplanung des GVV Neckargerach-Waldbrunn, Änderung des Flächennutzungsplans
- Ortslagenplan Strümpfelbrunn -
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

Der vorgelegte Planentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Neckargerach-Waldbrunn wird zur Kenntnis genommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden Einwände hinsichtlich der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen, siehe Pkt. 3 Planungsrechtliche Beurteilung.

Klimarelevanz:

Obliegt dem GVV Neckargerach-Waldbrunn.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde von dem beauftragten Planungsbüro des GVV Neckargerach-Waldbrunn mit E-Mail vom 15.12.2022 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 27.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgefordert.

Die Stadt Eberbach wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Verfahren angehört, siehe Beschlussvorlage 2021-229. Zum damaligen Zeitpunkt wurden ebenfalls Anregungen und Einwände vorgetragen, welche im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung behandelt wurden, sh. Anlage.

2. Bauleitplanung

Der GVV Neckargerach-Waldbrunn beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Gebiet der Gemeinde Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn, zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form

eines Lebensmittelvollsortimenters und einer Bäckerei mit Außenbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1250 m². Hierzu soll das bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Gebiet künftig in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmarkt“ geändert werden.

Das vorgelegte Bauleitplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn.

Bisher widersprach das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters am vorgesehenen Standort in Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn, insbesondere den Zielen der Raumordnung. Hierzu wurde ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG zur Abweichung von Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar beantragt und mit Bescheid vom 21.09.2022 seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe genehmigt.

Seitens der Stadt Eberbach wird auf die bereits mit Schreiben vom 14.09.2021 übersandte Stellungnahme Bezug genommen.

Es wird erneut auf das Kapitel 1.7 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hingewiesen. Das Kapitel bezieht sich u.a. auf großflächige Einzelhandelsbetriebe. Eines der Ziele der Raumordnung stellt die verbrauchernahe Versorgung dar. Diese soll die Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleisten und sicherstellen. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot:

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht (in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion), wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Für Baden-Württemberg gilt die Ausnahme für andere Standortgemeinden insbesondere, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Bei der dörflich geprägten Gemeinde Waldbrunn handelt es sich um ein sog. „Kleinzentrum“, da diese nur teilweise die Kriterien für ein Grundzentrum erfüllt. Folglich müsste für die Verträglichkeit eines Edeka Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1250 m² die Ausnahme zur ausschließlichen Sicherung der Nahversorgung einschlägig sein. An der Zulässigkeit einer solchen Ausnahme bestehen erhebliche Zweifel, da die Gemeinde Waldbrunn mit nur ca. 4750 Einwohnern bereits zwei Marken-Discounter mit je ca. 900 m² Verkaufsfläche und angeschlossener Bäckerei verzeichnet.

Der Penny-Markt befindet sich darüber hinaus in direkter Nähe zu dem geplanten Edeka-Markt. Weiterhin tragen mehrere vorhandene Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) zur Sicherung der Grundversorgung bei. Die Erforderlichkeit eines weiteren großen Supermarktes zur verbrauchernahen **Grundversorgung** ist folglich in Frage zu stellen.

Die Ansiedlung eines weiteren Marktes in direkter Nähe zu einem vorhandenen Markt sowie die darüber hinaus noch vorhandene Erweiterungsfläche auf der grünen Wiese, deuten auf die zukünftige Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration hin. Einzelhandelsagglomerationen sind jedoch explizit zu vermeiden bzw. bauleitplanerisch auszuschließen.

Die örtliche Grundversorgung erweist sich aus Sicht der Stadt Eberbach bereits durch die beiden vorhandenen Discounter als ausreichend abgedeckt. Im Lebensmittelbereich lässt sich im bundesweiten Vergleich zwar eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung feststellen, im Verhältnis zur räumlichen Nähe zum Versorgungsstandort und Mittelzentrum Eberbach, wird dieses jedoch ausgeglichen.

Kongruenzgebot:

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden. Dem raumordnungsrechtlichen Kongruenzgebot zufolge muss ein Einzelhandelsvorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Das Kongruenzgebot ist dann verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Dies ist beispielsweise der Fall, sofern mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden.

Das Kerneinzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters beschränkt sich auf die Gemeinde Waldbrunn sowie den Eberbacher Ortsteil Unterdielbach. Dies lässt für den Versorgungsstandort Eberbach erhebliche Abflüsse von Kaufkraft zugunsten des Standortes im Kleinzentrum Waldbrunn erwarten, da das Mittelzentrum Eberbach als Versorgungsstandort bisher den nächstgelegenen Vollsortimenter vorhielt. Gemäß der vorgelegten Auswirkungsanalyse muss das Mittelzentrum Eberbach im regionalen Vergleich mit den höchsten Umverteilungen von Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel rechnen, diese belaufen sich auf rund 1,9 Mio. €. Es ist mit einer Umverteilungsquote von 6 % oder mehr zu rechnen.

Aus Sicht der Stadt Eberbach entspricht das geplante Einzelhandelsvorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung nicht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe eines Kleinzentrums.

Beeinträchtungsverbot:

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) zufolge ist das Beeinträchtungsverbot dann verletzt, wenn die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (i.S.d. zentralen Versorgungsbereiche des BauGB) der

Standortgemeinde sowie benachbarter zentraler Orte und deren Verflechtungsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts können sich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bereits bei Umsatzverlusten von unter 10% ergeben.

Durch die Ansiedlung eines Edeka-Marktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1250 m² ist der Abzug von Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Eberbach zu erwarten, da es sich bei der Stadt Eberbach um den nächstgrößeren Versorgungsstandort handelt. Es ist mit einer Umsatzzumlenkung von 6 % oder mehr zu rechnen, wodurch sich schädliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eberbach als zentralen Versorgungsbereich erstrecken.

Mittels einer bloßen „Rückholung“ der bisher aus Waldbrunn abfließenden Kaufkraft kann vorliegend nicht abgewogen werden, da das Grundprinzip des Modells der zentralen Orte nach Walter Christaller schlichtweg umgangen würde. Zentrale Orte besitzen einen Bedeutungsüberschuss (Zentralität), damit sie ihr meist ländliches Umfeld mitversorgen können.

Der zentralörtliche Bereich rund um die Stadt Eberbach würde bei Umsetzung des geplanten Vorhabens den erheblichen Verlust des Einzugsgebietes im Bereich des benachbarten Kleinzentrums Waldbrunn verzeichnen.

Eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist nicht gegeben.

Um Beachtung der vorgetragenen Einwände im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird gebeten.

[
Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Entwurf FNP

Anlage 2: Beschlussvorlage Nr. 2021-229

Anlage 3: Abwägungssynopse frühzeitige Beteiligung