

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-229

Datum: 16.08.2021

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn
Bebauungsplan "Strümpfelbrunn-Ost" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes des
Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

Die vorgelegten Planentwürfe für den Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“ der Gemeinde Waldbrunn und der Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn werden zur Kenntnis genommen.

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

Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters am vorgesehenen Standort in Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn, widerspricht regional- und landesplanerischen Vorgaben.

Klimarelevanz:

Obliegt der Gemeinde Waldbrunn.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Eberbach wurde von der Gemeinde Waldbrunn mit E-Mail vom 12.08.2021 zu den vorgenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Waldbrunn informiert und unter Fristsetzung bis zum 13.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Um eine Fristverlängerung bis einschließlich 15.09.2021 wurde gebeten. Diese wurde seitens der Gemeinde Waldbrunn gewährt.

2. Bauleitplanung

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs.

Als Grundlage entsprechender planerischer Entscheidungen wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit einem Angebot ausschließlich aus dem Discountbereich ist für die rund 5.000 Einwohner zählende Gemeinde keine angemessene Versorgung gegeben. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt bislang in Waldbrunn. Entsprechend hohe Kaufkraftabflüsse und lange Fahrtwege an Einkaufsstandorte im Umland (v.a. Eberbach) sind die Folge.

Die vorgelegten Bauleitplanverfahren erfolgen im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Landesstraße L 524 und der Kreisstraße K 3928.

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, welcher für das betroffene Gebiet landwirtschaftliche Fläche festsetzt. Der Flächennutzungsplan wird folglich im Parallelverfahren geändert.

Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters am vorgesehenen Standort in Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn, widerspricht insbesondere den Zielen der Raumordnung.

Seitens der Stadt Eberbach wird insbesondere 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.

Zu den allgemeinen Vorgaben zählt der verpflichtende Nachweis der **raumordnerischen Verträglichkeit** von Einzelhandelsgroßprojekten anhand verschiedener Faktoren.

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 Unterebenen 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. Darüber hinaus tragen mehrere vorhandene Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (z.B. ein Getränkehandel, etc.) zur Sicherung der Grundversorgung bei. Die Erforderlichkeit eines weiteren großen Supermarktes zur verbrauchernahen **Grundversorgung** ist folglich in Frage zu stellen. Darüber hinaus stellt sich das vorgesehene Konzept eines Edeka-Center Marktes in dem Kleinzentrum Waldbrunn fraglich dar. Zur Deckung der verbrauchernahen Grundversorgung bzw. zur Schließung der vorhandenen Lücke im Vollsortimentsbereich erweist sich die Ansiedlung eines Vollsortimenters zwar grundsätzlich sinnvoll, ob dieser jedoch eine Verkaufsfläche von 1250 m² aufweisen muss ist fraglich. Zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde kommen zur Schließung der Lücke im Vollsortimentsbereich auch andere Markt-Konzepte des künftigen Betreibers Edeka in Frage.

Insbesondere sind Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden bzw. bauleitplanerisch auszuschließen.

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.

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.

Beeinträchtigungsverbot:

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 Beeinträchtigungsverbot 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 Umsatzumlenkung von 6 % oder mehr zu rechnen, wodurch sich schädliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eberbach als zentralen Versorgungsbereich erstrecken.

Einwohner der Gemeinde Waldbrunn sowie des Eberbacher Ortsteils Unterdiebach, die den Hauptversorgungsstandort bisher im angrenzenden Mittelzentrum Eberbach aufgesucht haben, müssten das Mittelzentrum weniger häufig als zuvor oder sogar überhaupt nicht mehr aufsuchen, was erhebliche Umsatzverluste der im Mittelzentrum angesiedelten Einzelhandelsbetriebe erwarten lässt.

Integrationsgebot:

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend auch andere Standorte in Betracht.

Der rechtsgültige Regionalplan weist für das Kleinzentrum Waldbrunn weder einen zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte noch einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte auf. Diese finden sich jedoch für das Mittelzentrum Eberbach in der Raumnutzungskarte des Regionalplans wieder.

Bei dem geplanten Standort des Edeka-Marktes in Waldbrunn handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche „auf der grünen Wiese“ gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Diese ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und befindet sich nicht an einem städtebaulich integrierten Standort.

Um Beachtung der vorgetragenen Einwände im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird gebeten.

Anlage/n:

Anlage 1: zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Strümpfelbrunn-Ost“

Anlage 2: Planauszug Flächennutzungsplan

Anlage 3: Luftaufnahme Bestandssituation