

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
SONTHEIM - NIEDERSTOTZINGEN

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IM PARALLELVERFAHREN
MIT DER AUFSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
„Netto-Markt“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 05.12.2017

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 96 22 0
Telefax: 07322 - 96 22 05



INGENIEURE & PLANER

ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In der Stadt Niederstotzingen läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“. Das Vorhaben ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser gemäß Planzeichnung geändert werden muss. Der Planbereich „Netto-Markt“ umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Oberstotzingen: 722, 720, 719, jeweils anteilig.

Im Zuge dieser Flächenneuausweisung werden an anderer Stelle, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Flächen (ca. 5.500 m²) aus dem FNP herausgenommen. Hierfür werden südlich des Plangebiets eine geplante Wohnbaufläche (Fläche A, Flst.Nr. 454, 455, Gemarkung Niederstotzingen) und eine Gewerbefläche (Fläche B, Flst.Nr. 341, 342, Gemarkung Niederstotzingen) reduziert und als landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen ausgewiesen.

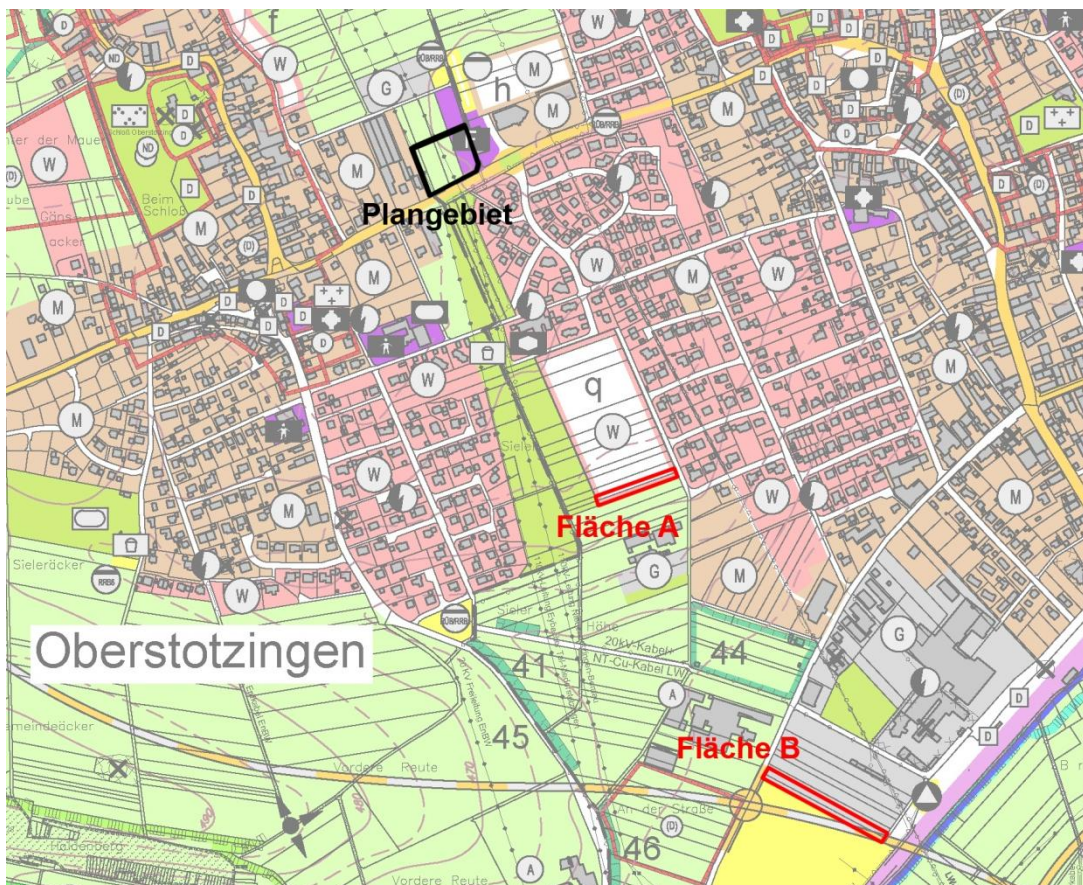


Abb. Flächenherausnahme im aktuell gültigen FNP der Stadt Niederstotzingen

Anlass Bebauungsplan

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau samt Vergrößerung (Sortiments-erweiterung) eines Netto-Marktes an der Oberstotzinger Straße ermöglicht werden. Am bestehenden Markt ist eine Erweiterung nicht möglich, so dass nur ein Neubau in Frage kommt. Da die Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans wie beschrieben nicht eingehalten werden, wird der Flächennutzungsplan geändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens.

ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies erfordert, dass die bauleitplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Um ein solches im Zuge der Bauleitplanung zu beachtendes Ziel handelt es sich sowohl bei dem Konzentrationsgebot, wie es in Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) seinen Niederschlag gefunden hat, als auch bei dem in Plansatz 3.3.7.1 Satz 2 und PS 3.3.7.2 Satz 1 LEP geregelten Beeinträchtigungsverbot, die gemeinsam mit den ebenfalls als Zielen der Raumordnung gekennzeichneten Kongruenz- und Integrationsgeboten nach den Plansätzen 3.3.7.1 Satz 1 und 3.3.7.2 Satz 2 LEP den landesplanerischen Rahmen für die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Bauleitplanung vorgeben. Ergänzend gelten die Regelungen des Regionalplans Ostwürttemberg 2010, sofern sie die Regelungen des LEP und den dort abgesteckten Differenzierungsrahmen (nur) verfeinern und konkretisieren.

In der Gemeinde Niederstotzingen soll eine Sonderbaufläche dargestellt werden, damit hieraus ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung entwickelt werden kann. Dies ist unter der gebotenen Beachtung dieser Zielvorgaben möglich. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots, deren Geltung jeweils von dem Vorhaben, das über den Bebauungsplan zugelassen werden wird, abhängig ist, kann im Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden, indem das zulässige Nutzungsspektrum durch entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Größe der Verkaufsfläche und der Zusammensetzung des Sortiments sowie ggfs. durch ergänzende Maßnahmen mit diesen Zielvorgaben in Einklang gebracht wird. Dies bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Durch die Darstellung der Sonderbaufläche werden auch das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot gewahrt, mithin die Gebote, die an die Lage des Einzelhandelsbetriebs in der Raumschaft bzw. in der Gemeinde anknüpfen und damit vorhabenunabhängig wirken. Im Einzelnen:

Konzentrationsgebot

Gewahrt wird insbesondere das Konzentrationsgebot. Aus diesem Gebot folgt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen haben und deshalb in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dies ergibt sich jedenfalls aus Plansatz 3.3.7 LEP. Ob in diesem Zusammenhang ergänzend auch Plansatz 2.6.2 (Z) und Plansatz 2.6.3 (Z) des hier einschlägigen Regionalplans Ostwürttemberg 2010 zu beachten ist, kann dahinstehen. Ginge man mit Blick darauf, dass nach Plansatz 2.6.3 (Z) Kleinzentren und nicht zentrale Orte einschränkungslos als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht kommen sollen, davon aus, dass durch dieses regionalplanerische Ziel die landesplanerische Vorgabe des Plansatzes 3.3.7 LEP nicht nur - wie dies gemäß § 11 Abs. 2 LPlG geboten ist - regionalmaßstäblich nachvollziehend präzisierend ausgeformt, sondern in unzulässiger Weise gestaltend konkretisiert wird, so wäre der Plansatz 2.6.3 (Z) zwar unwirksam und hier nicht bindend (vgl. zum Regionalplan der Region Stuttgart: VGH BW, Urt. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09). Auch in diesem Fall bliebe es aber nach der Rechtsprechung bei den diesbezüglichen Vorgaben des LEP als landesweitem Raumordnungsplan. Einzelhandelsgroßprojekte können damit nur unter den Maßgaben dieser Zielvorgabe in einem Kleinzentrum zugelassen werden. Die diesbezüglichen Voraussetzungen lie-

gen bei dem ein gemeinsames Doppelzentrum bildenden Kleinzentrum der Gemeinden Niederstotzingen und Sontheim an der Brenz vor:

Ausnahme

Zum einen sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur in der Regel ausschließlich in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Es handelt sich bei diesem Plansatz mithin um eine Sollvorschrift, von der in Konsequenz dieses Normcharakters auch in atypischen Fällen abgewichen werden kann, und zwar ohne ein Zielabweichungsverfahren durchführen zu müssen (VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 144/10). Eine solche atypische Situation liegt hier vor, weil es um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Inanspruchnahme der bestehenden Verkehrsinfrastruktur an einem von den vorhandenen Discountern Netto und Penny bereits vorgeprägten etablierten Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage geht, der die Nah- und Grundversorgung der Gemeinde Niederstotzingen weitergehend sicherstellen soll, und hierauf gleichsam auch begrenzt ist. Der über das Bauleitplanverfahren zugelassene Einzelhandelsbetrieb lässt damit keine überörtlichen Auswirkungen erwarten, sodass er in jeder Hinsicht vereinbar ist mit der Zielsetzung des Konzentrationsgebots. Das durch dieses Ziel in Bezug auf die Steuerung der Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten verbindlich gemachte Prinzip der zentralörtlichen Gliederung bezweckt nämlich gerade die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, eine effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr (vgl. VGH BW, Urt. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09).

Grundversorgungsklausel

Zum anderen lässt Plansatz 3.3.7 LEP Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Auch diese (ausdrücklich geregelte) Ausnahmebestimmung lässt sich hier fruchtbar machen. Dem steht die vorgesehene Verkaufsfächenausstattung, die Niederstotzingen - auch unter Berücksichtigung der beiden bereits vorhandenen Discounter - erhalten wird, nicht entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof hat ausdrücklich anerkannt, dass die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten auf Grundlage der „Grundversorgungsklausel“ nicht auf die bloße Sicherung der Nahversorgung beschränkt sind. Vielmehr ermöglicht diese Klausel auch eine erhebliche Verbesserung einer bereits adäquaten Grundversorgungssituation (VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 1444/10).

Nicht mehr und nicht weniger ist auch die Zielsetzung, die mit der Darstellung der Sonderbaufläche verfolgt wird. Es geht darum, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Standort für einen solchen Lebensmittelmarkt entwickelt werden kann, der auch seiner Größe nach den heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel genügt. Dadurch soll die Versorgung der Bevölkerung nicht nur in quantitativer Hinsicht, sondern auch in qualitativer Hinsicht sichergestellt und auf diese Weise verhindert werden, dass die Bevölkerung längere Wege in Kauf nehmen muss, um sich in benachbarten Orten mit den Waren des kurzfristigen Bedarfs angemessen auszustatten. Dies soll die Bevölkerung vor Ort machen können, wie dies auch der LEP ausdrücklich in seinem Leitbild vorsieht. Es sollen nachhaltige Versorgungsstrukturen in Niederstotzingen ge-

schaffen werden, die das Einkaufsverhalten der Bevölkerung, so insbesondere auch das steigende Qualitätsbewusstsein, berücksichtigt.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot wird eingehalten. Der Standort fügt sich nicht nur in das zentralörtliche System der Raumschaft ein, sondern ist vielmehr auch innerhalb des Gemeindegebiets in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden. Ausgehend davon, dass das Integrationsgebot dazu dient, eine sowohl raumstrukturell wie auch raumfunktionell verträgliche Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sicherzustellen, mithin eine Ansiedlung, die an der Zielsetzung einer wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, einer effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie an einer Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und unnötigen Verkehrs ausgerichtet ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.12.2010; Az.: 4 C. 14.01), können die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage nicht weiter gehen als dies zur Sicherung dieses überörtlich wirkenden Raumordnungsziels geboten und erforderlich ist (BVerwG, Beschl. v. 08.03.2006, Az. 4 B 75.05). Die von der Rechtsprechung entwickelte Definition zum städtebaulich integrierten Standort berücksichtigt dies. Danach werden städtebaulich integrierte Lagen definiert als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“ (VGH BW, Urt. v. 22.11.2013, Az.: 3 S 3356/11). Diese Kriterien liegen hier ohne weiteres vor. Auf die Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vom 20.11.2017 wird verwiesen.

Nach alledem werden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit ist gewährleistet.

LAGE UND GRÖSSE

Das Planungsgebiet „Netto Markt“ befindet sich zwischen Oberstotzingen und Niederstotzingen, nördlich der Niederstotzinger bzw. Oberstotzinger Straße (L 1170) und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,55 ha. Das Gelände fällt nach Nordosten um ca. 3 m ab.

Die Wohn- und Gewerbeflächen, die herausgenommen werden befinden sich südöstlich des Plangebiets, Gemarkung Niederstotzingen und beinhalten zusammen eine Fläche von 0,55 ha.

UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „Netto-Markt“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „Netto-Markt“ verwiesen.

HINWEISE

Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donau-Ried-Hürbe für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Auf die Verbote der geltenden Rechtsverordnung vom 16.04.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen wird besonders hingewiesen.

110-kV Leitung

Im Gebiet verläuft eine 110-KV-Freileitung der EnBW Stuttgart. Die Vorgaben des Versorgungsträgers sind zu beachten. Über den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans führen die 110kV-Leitung Niederstotzingen – Bernau mit einem Schutzstreifen von 22,0 m je links und rechts der Leitungssachse und die 110-kV-Leitung Eybachertal - Niederstotzingen mit einem Schutzstreifen von 18,0 m je links und rechts der Leitungssachse. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass der Abstand der Gebäudeoberkante mind. 5 m Abstand zu den Leiterseilen haben muss. Dieser Abstand gilt auch für Baumpflanzungen.