

Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) zum Bebauungsplan „Westliches Tauberufer, 1. Änderung“ der Stadt Weikersheim

Die Stadt Weikersheim hat im September 2016 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Die Verbandsverwaltung unterstützt die Stadt Weikersheim in ihrem Vorhaben und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben (**Anlage 1**).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Westliches Tauberufer, 1. Änderung“ (das Plangebiet ist in **Anlage 3** verortet) ist die Ausweisung eines Sondergebiets, das einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche ermöglicht, westlich der Tauber an der August-Laukhuff-Straße geplant. Dieses Baugebiet soll von einem bereits in Weikersheim ansässigen Betrieb übernommen werden; der betreffende Altstandort soll aufgegeben werden, was durch einen Vertrag zwischen der Stadt und dem Einzelhandelsbetreiber sichergestellt wird.

Die Bestrebungen, am Standort einen Einzelhandelsbetrieb zu realisieren, wurden mit dem Regionalverband erstmalig im Juni 2013 besprochen. Auf der Grundlage des Gutachtens, das im November 2014 vorgelegt wurde, konnte seitens des Regionalverbands keine Zustimmung zum Vorhaben erfolgen. Im Januar 2016 wurde erneut ein Gutachten vorgelegt; in diesem werden plausibel begründet bayerische Gemeinden zur Berechnung der Einhaltung des Kongruenzgebots einbezogen. Es folgte die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, die in den Zielabweichungsantrag im September 2016 mündete. Der Regionalverband wurde mit Schreiben vom 18. November um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Diese erfolgte am 16. Dezember. Das Regierungspräsidium hat über den Zielabweichungsantrag unter Zugrundelegung der vorläufigen Stellungnahme der Verbandsverwaltung einen Entscheidungsentwurf erarbeitet und diesen der Stadt Weikersheim am 1. Februar als Entwurf übersandt (**Anlage 4**). Sobald der Planungsausschuss über die vorläufige Stellungnahme der Verbandsverwaltung zum Zielabweichungsverfahren entschieden hat, wird das Regierungspräsidium unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme den Bescheid fertigstellen.

Ein Zielabweichungsverfahren ist zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig, weil die Plansätze des Regionalplans Heilbronn-Franken entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist das Integrationsgebot nicht eingehalten und die Beurteilung des Kongruenzgebots ist nicht ohne eine Entscheidung der höheren oder obersten Raumordnungsbehörde möglich:

Das geplante Sondergebiet befindet sich außerhalb des im Regionalplan bezeichneten Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (**Anlage 2**). Das Vorranggebiet der Stadt Weikersheim umfasst im Wesentlichen die Altstadt. Es wird im Norden von der August-Laukhuff-Straße bzw. L 1001 begrenzt, im Süden von Schloss und

Bahngleisen und im Westen von der Tauber. Da die Tauber eine siedlungsstrukturelle Zäsur darstellt, an deren Ufer auch der Siedlungskörper der Stadt Weikersheim endet, ist das Integrationsgebot als nicht eingehalten zu beurteilen. Der besseren Einordnung der räumlichen Situation dient **Anlage 3**.

Das Kongruenzgebot ist nur dann eingehalten, wenn bayerische Gemeinden zum Nahbereich der Stadt Weikersheim hinzugezählt werden. In der Frage, ob bayerische Gemeinden bei Vorliegen tatsächlicher Verflechtungen mit Versorgungsfunktion hinzugerechnet werden dürfen oder nicht, ist die Auslegung des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Heilbronn-Franken erforderlich, weshalb die vorgesetzte Raumordnungsbehörde abschließend entscheiden muss. Wie dem Entscheidungsentwurf des Regierungspräsidiums Stuttgart zu entnehmen ist, dürfen die länderübergreifenden Verflechtungen berücksichtigt werden (Seiten 15 und 16 in **Anlage 4**). Demnach ist das Kongruenzgebot beim vorliegenden Vorhaben eingehalten.

Die Verwaltung hält die Zielabweichung im vorliegenden Fall für vertretbar. Die Gründe können der Stellungnahme in **Anlage 1** entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme der Verwaltung vom 16.12.2016 zum Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Westliches Tauberufer, 1. Änderung“ der Stadt Weikersheim zu.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 16.12.2016 im Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Westliches Tauberufer, 1. Änderung“ (Weikersheim)
- Anlage 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Weikersheim
- Anlage 3: Auszug aus der topografischen Karte mit Siedlungsflächen Teilbereich Weikersheim
- Anlage 4: Entwurf des Bescheids des Regierungspräsidiums Stuttgart über den Zielabweichungsantrag der Stadt Weikersheim

Regierungspräsidium Stuttgart
Frau Auricchio-Ammann
Postfach 800709
70507 Stuttgart

Verbandsdirektor

Datum: 16.12.2016
Bearbeiter: Hg/BI/Fl
Az.: 45.4
Ihr Az.: 21-2434.2/TBB/
Weikersheim

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Westliches Tauberufer“ im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens

Sehr geehrte Frau Auricchio-Ammann,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Zielabweichungsverfahren. Wir beziehen uns auf die am 18.11.2016 zur Verfügung gestellten Unterlagen. Im Zielabweichungsverfahren kann nach § 24 LplG die Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung ergeben sich nach der Kommentierung des ROG durch Spannowski/Runkel/Goppel aus der „Gesamtschau“ der Festlegungen des Plans, von dem abgewichen werden soll. Wir kommen mit Blick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Zielsystem des Regionalplans Heilbronn-Franken zu der Einschätzung, dass die Zielabweichung in diesem besonderen Einzelfall raumordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung durch die Errichtung des Lidl-Marktes nicht berührt sind. Dies begründet sich im Einzelnen wie folgt:

Nach dem Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken (RP HN-F) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Weikersheim ist ein Unterzentrum, weshalb großflächige regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig sind. Das Integrationsgebot (Plansatz 2.4.3.2.3 RP HN-F), das Kongruenzgebot (Plansatz 2.4.3.2.2 RP HN-F) und das Beeinträchtigungsverbot (Plansätze 3.3.7.1 u. 3.3.7.2 LEP BW) sind darüber hinaus zu beachten.

Das Integrationsgebot verlangt, dass zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe in den Standortbereichen angesiedelt werden, die in der Raumnutzungskarte des Regionalplans gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt sind. Im vorliegenden Fall ist im Hauptort der Stadt Weikersheim die Kernstadt als ein solches Vorranggebiet bezeichnet. Das Vorranggebiet wird ebenso wie der Siedlungskörper der Stadt Weikersheim durch den Lauf der Tauber begrenzt.

Dadurch, dass der Lidl-Markt als Teil einer gesamtstädtischen Konzeption verwirklicht werden soll, die den Siedlungskörper der Stadt Weikersheim in seiner Gesamtheit über die Tauber wachsen lässt, kann der Standort des Lidl-Marktes als städtebaulich integriert betrachtet werden. Der Siedlungsrand verschiebt sich durch die im Bebauungsplan „Westliches Tauberufer“ vorgesehenen Nutzungen von der Tauber an die L2251 nach Westen. Dadurch verliert die Tauber als siedlungsstrukturelle Zäsur an Trennwirkung. Der Standort des Lidl-Marktes, der – durch die Tauber getrennt – an das Vorranggebiet angrenzt, befindet sich an einer Brücke, die das Queren der Tauber auch für Fußgänger ermöglicht. Insofern ist eine Zulassung des Vorhabens unter Abweichung von dem als Ziel festgelegten Vorranggebiet in diesem Fall denkbar. Die regionalplanerische Vorranggebietsausweisung der Weikersheimer Kernstadt wäre vermutlich bis westlich der Tauber festgelegt worden, wenn bei Planaufstellung abzusehen gewesen wäre, dass der Siedlungskörper nicht durch die Tauber, sondern durch die L2251 begrenzt wird.

Das Kongruenzgebot verlangt die ungefähre Übereinstimmung vom Marktgebiet des Vorhabens und dem Einzugsgebiet der Belegenheitsgemeinde. Im vorliegenden Fall kann das Kongruenzgebot eingehalten werden, weil bayerische Gemeinden für die Berechnung herangezogen wurden. Ohne die Berücksichtigung bayerischer Gemeinden ist das Kongruenzgebot nicht einzuhalten (GMA-Gutachten, Seiten 31 und 40). Wir halten dieses Vorgehen für vertretbar, zumal die tatsächlichen Verflechtungen der Stadt Weikersheim über die Landesgrenze reichen, was die Ausführungen des GMA-Gutachtens auf den Seiten 34 bis 39 zeigen. Der LEP verweist bei grenznahen Mittelzentren pauschal darauf, dass Verflechtungen über Ländergrenzen berücksichtigt werden dürfen. Der Regionalplan Heilbronn-Franken hat bei der Zuordnung des Nahbereichs zum Unterzentrum Weikersheim keine diesbezüglichen Aussagen getroffen. Trotzdem lässt die Logik des LEP aus unserer Sicht ein solches Vorgehen zu. Soweit die höhere bzw. oberste Raumordnungsbehörde dieser Einschätzung bei der Auslegung des LEP folgt, kann das Kongruenzgebot als eingehalten angesehen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot kann als eingehalten beurteilt werden. Im GMA-Gutachten wurde eine einzelbetriebliche Betrachtung der Umsatzumverteilung vorgenommen, die bei Vorhabenverwirklichung zu erwarten ist. Dabei wurde für keinen Betrieb ein Umsatzrückgang von 10 % oder mehr errechnet.

Die Firma Lidl hat in einem Schreiben vom 08.03.2016, das Teil der Unterlagen ist, mitgeteilt, dass Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort, der sich deutlich außerhalb des bereits genannten Vorranggebiets befindet, ausgeschlossen werden soll. Aus raumordnerischer Perspektive ist nicht der Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel erforderlich, der – nicht großflächig und ohne Vorliegen einer Agglomeration – auch außerhalb der Vorranggebiete zulässig ist, sondern der Ausschluss von regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment. Aus unserer Sicht muss sichergestellt sein, dass durch eine

begründbare Abweichung von einem Ziel der Raumordnung nicht an anderer Stelle eine Situation geschaffen bzw. verfestigt wird, die den Zielen der Raumordnung widerspricht; zumal die Realisierung eines regionalbedeutsamen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs am Altstandort die Grundzüge der Planung unterlaufen würde. Aus unserer Sicht ist es daher zwingend, dass der Bebauungsplan am Altstandort – sollten dort raumbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe derzeit zulässig sein – entsprechend geändert wird und die bestehende Baugenehmigung entweder zurückgegeben oder durch eine Grunddienstbarkeit entsprechend eingeschränkt wird. Wir gehen davon aus, dass dies sichergestellt werden kann und kein Problem darstellt.

Ein Teil des Plangebietes, auch der Lidl-Markt, der Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ist, befindet sich in einem als Ziel der Raumordnung festgesetzten Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Die geplanten baulichen Anlagen und der damit verbundene Retentionsraumverlust berühren das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz allerdings nur in einem geringen Umfang. Wir regen an, die bestehende Hochwasserschutzanlage im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ an die geplanten Baugrenzen anzupassen, um das Schadenspotenzial im Falle eines Hochwasserereignisses zu reduzieren. Wir weisen darauf hin, dass die Bebauung eines rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Wir gehen davon aus, dass dies gewährleistet werden kann.

Unsere Stellungnahme ergeht bisher ohne einen Gremienbeschluss, da die gesetzte Frist eine Beteiligung unserer Gremien nicht zuließ. Wir werden unsere Stellungnahme zum hier behandelten Zielabweichungsverfahren im Planungsausschuss am 03.03.2017 behandeln.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Mandel

Weikersheim**1. Änderung des Bebauungsplans „Westliches Tauberufer“**

Zielabweichungsverfahren

Stand: 16.12.2016

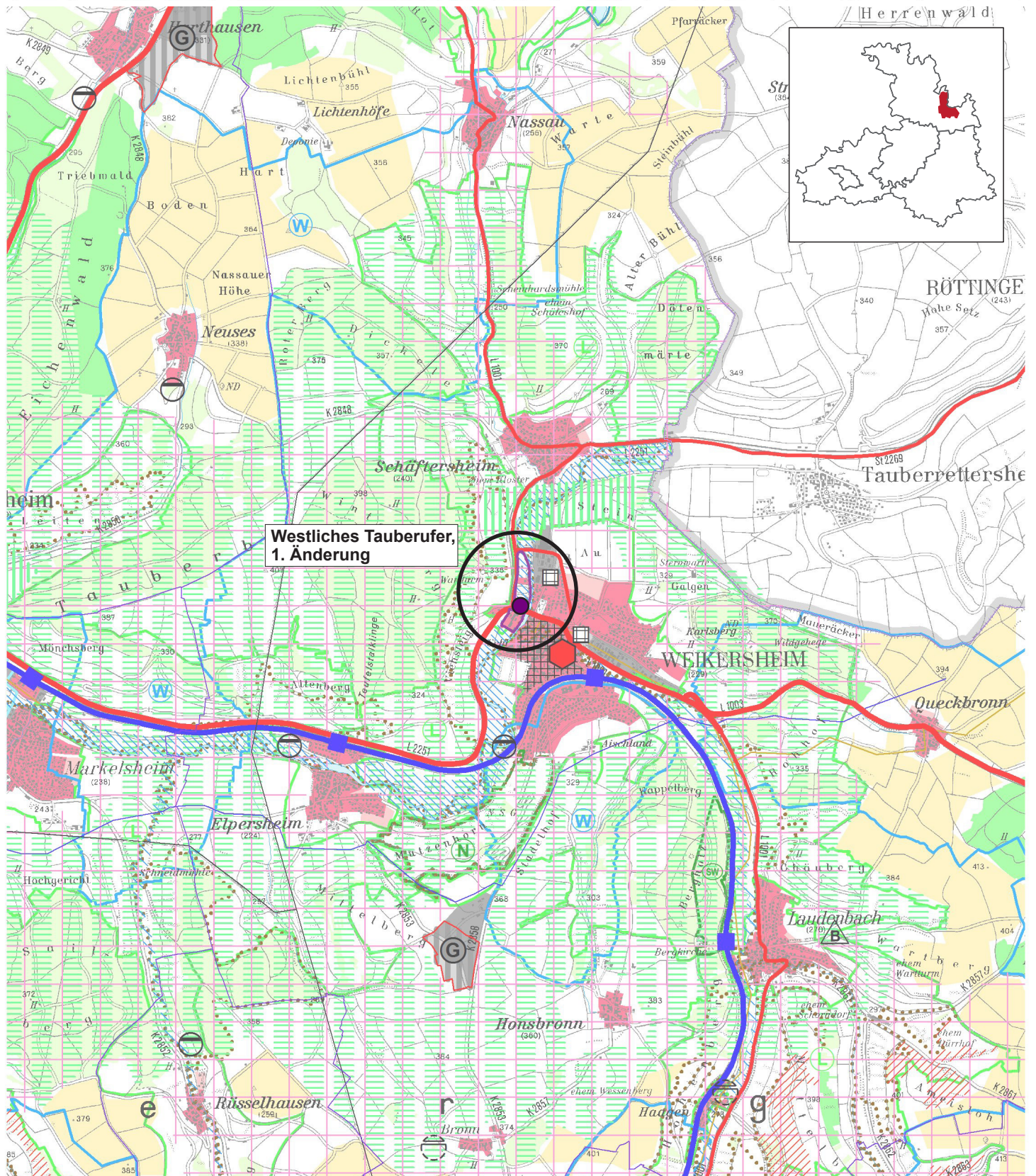
Maßstab 1:50.000



Standort im Plangebiet



Abgrenzung Plangebiet



Weikersheim

1. Änderung des Bebauungsplans "Westliches Tauberufer"

Zielabweichungsverfahren
Stand: 16.12.2016

 Abgrenzung Plangebiet

 Standort Plangebiet

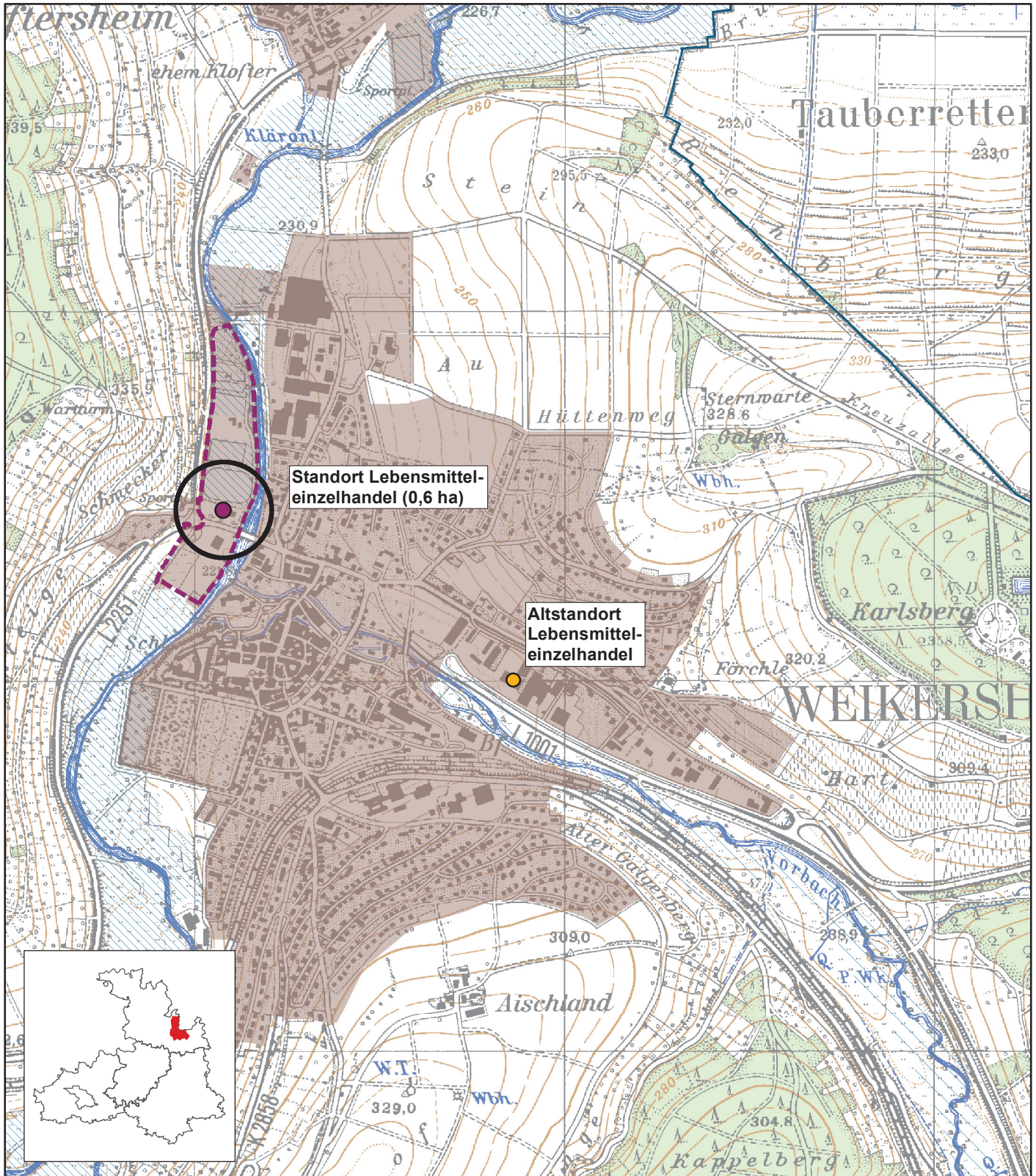
 Siedlungsflächen gemäß FNP

Gebiet für den vorbeugenden
Hochwasserschutz

 Vorrang (VRG)

 Vorbehalt (VBG)

Maßstab 1 : 15.000





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Gegen Empfangsbekanntnis

Stadt Weikersheim
Postfach 11 11
97984 Weikersheim

Regionalverband Heilbronn-Franken
Frankfurter Straße 8
74072 Heilbronn

Stuttgart 31.01.2017

Name Aur.-Ammann/Götzel-Kiefer

Durchwahl 0711 904-12124/ -12222

Aktenzeichen 21-2434.2 / TBB Weikersheim

(Bitte bei Antwort angeben)

 Antrag der Stadt Weikersheim auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliches Tauberufer – 1. Änderung“ zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Weikersheim

Ihr Antrag vom 02.09.2016

Anlagen

1. Erklärung der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG vom 31.01.2017
2. Empfangsbekanntnis

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag ergeht folgender

Bescheid:

1. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliches Tauberufer - 1. Änderung“ zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² in der August-Laukhuff-Straße (Westlich der Tauber) in Weikersheim wird eine Abweichung von Plansatz 3.3.7.2 – Integrati-

onsgebot – (Ziel der Raumordnung) des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg zugelassen.

2. Für diesen Bescheid werden keine Verwaltungsgebühren erhoben.

Gründe

I.

Die Stadt Weikersheim beabsichtigt, den Bebauungsplan „Westlich der Tauber 1. Änderung“ aufzustellen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen einer Gesamtfortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes vorgesehen. Ermöglicht werden soll die Verlagerung des derzeit in der Talstraße (östliche Kernstadt) angesiedelten Lidl-Marktes in die August-Laukhuff-Straße (westlich der Tauber). Im Zuge der Verlagerung ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² auf ca. 1480 m² beabsichtigt.

In dem Gewerbegebiet, in dem sich derzeit der Lidl-Markt befindet, ist ein weiterer Discounter (Aldi-Süd) angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich Vollsortimenter sowohl in der Kernstadt (Rewe) als auch südlich der Kernstadt (nah und gut).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrandbereich von Weikersheim. Es umfasst folgende Flurstücksnummern:

- 2709 (Sportanlagen, teilweise), 2709/1 (Veranstaltungs-/Stadthalle), 2709/3, 2710 (August-Laukhuff-Straße (L1001), teilweise), 2710/3 (Weg), 2710/4 (Weg), 2711 ((Sportanlagen/Tennisplätze), 2712 (L2251, teilweise), 2736, 2737, 2738, 2742, 2742/1, 2742/2, 2742/3 (Weg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,34 ha. Davon werden ca. 0,97 ha für das Sondergebiet „Einzelhandel“ benötigt. Bestandteil des Bebauungsplanes sind darüber hinaus öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Versorgungsflächen sowie die Sondergebiete „Vereinsheim“, „Sportfreiflächen“ und „Kultur und Tourismus“.

Der Planstandort für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ist bereits versiegelt und mit der derzeitigen Stadthalle überbaut. Diese soll abgerissen und der neue Lidl-Markt errichtet werden.

Der vorgesehene Standort für den Neubau des großflächigen Einzelhandelsbetriebes befindet sich außerhalb des in Weikersheim festgelegten Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und ist zudem durch die Tauber örtlich abgegrenzt. Somit liegt der Standort in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Dies wertet das Regierungspräsidium Stuttgart als einen Verstoß gegen das Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP), Ziffer 3.2 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass vom 21.02.2001)). Die Planung steht damit im Widerspruch zu diesem Ziel der Raumordnung.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich.

Die Stadt Weikersheim hat daher beim Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 02. September 2016 die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG beantragt.

Der Antrag wird u.a. wie folgt begründet:

Grund der Verlagerung sei die Aufwertung der städtebaulichen Entwicklung des Stadteingangs westlich des Tauberufers. Zum Ausbau des Alleinstellungsmerkmals der Gemeinde Weikersheim - „Musikakademie Schloss Weikersheim“ – sei es zwingend notwendig, diesen Bereich hochwertig zu entwickeln. Die Aufwertung solle neben dem geplanten Einzelhandel ferner durch den Bau einer neuen Stadthalle/Konzerthaus sowie Beherbergungsmöglichkeiten erfolgen.

Wie sich aus dem beiliegenden GMA-Gutachten ergebe, seien sowohl das Konzentrations- als auch das Kongruenzgebot durch die Verlagerung und Erweiterung des geplanten Lidl gewahrt. Bezüglich des Kongruenzgebotes wird darauf hingewiesen, dass das bayerische Umland mit in die Betrachtung herangezogen werden müsse. Sowohl die arbeitstechnischen, ärztlichen, als auch die schulischen Verflechtungen hierzu seien enorm. Für die bayerischen Nachbarkommunen liege die nächste Einkaufsmöglichkeit mit Würzburg, bzw. Ochsenfurt, jeweils 40 km entfernt, weshalb Weikersheim für diese Kommunen die Belange der Daseinsfürsorge erfülle.

Der neue Lidl-Standort befinde sich außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe. Bei den seinerzeitigen Abgrenzungen dieses Gebietes sei die Tauber als natürliche Grenze angesehen worden. Dennoch sei das Zielabweichungsverfahren zuzulassen, da eine Bebauung westlich der Tauber bereits bestehe. Außerdem seien für die hochwertige Aufwertung des Stadteingangs bereits enorme Aufwendungen getätigt worden. Hierzu zählten Hochwasserschutzmaßnahmen, die Erschließung mit wasser- und abwassertechnischen Anlagen, verkehrliche und ökologische Maßnahmen. Gebaut worden sei auch eine Fußgängerbrücke, um das Zentrum auf kürzestem Weg mit dem Gebiet westlich der Tauber zu verbinden.

Der neue Lidl-Standort befinde sich näher an der Weikersheimer Kernstadt als der bisherige Standort. Mit der geplanten Verlagerung optimiere sich die Verteilung und die Erreichbarkeit für die gesamte Stadt und ihre Stadtteile. Insbesondere für die nördlich (Schäfersheim, Nassau) und südwestlich (Elpersheim) der Kernstadt gelegenen Stadtteile mit rd. 2.000 Einwohnern werde eine deutliche Verbesserung der Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes erreicht (s. S. 18, 19 des GMA-Gutachtens). Ein Lebensmittelmarkt sei in Weikersheim westlich der Tauber nicht anzufinden.

Die durchgeführte Standortalternativenprüfung habe keinen geeigneteren Standort ergeben. Verwiesen wird auf die Ausführungen im GMA-Gutachten (S. 20 ff.). Die Alternativenprüfung habe ergeben, dass in Weikersheim neben dem Vorhabenstandort keine weiteren, unter städtebaulichen und nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten geeigneten, Potenzialflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden seien, die im Vergleich zum Planstandort eine bessere städtebauliche Integration – bei realistischer Ansiedlungsperspektive – aufwiesen.

Die Standortalternativen Nr. 1 bis 5 seien aus folgenden Gründen verworfen worden:

- **Standortalternative Nr. 1**

Lage: direkt an der Tauber, am äußersten nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Weikersheim am Rande des dortigen Gewerbegebietes;

Bewertung: Standort sei durch mehrere Vereinsnutzungen geprägt und liege in einem hochwassergefährdeten Bereich. Standort sei aufgrund seiner Randlage sowohl unter nahversorgungs- als auch standortbezogenen Gesichtspunkten nicht geeignet.

- **Standortalternative Nr. 2**

Lage: im Kreuzungsbereich der Johannes-Kepler-Straße/Lindenstraße, am nördlichen Rand der Kernstadt;

Bewertung: aufgrund der Topographie und des ungünstigen Grundstückschnitts nicht für Lebensmittelmarkt geeignet.

- **Standortalternative Nr. 3**

Lage: im nördlichen Kernstadtbereich, allgemeines Wohngebiet direkt angrenzend;

Bewertung: Standort sei aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung sowie der daraus resultierenden Konflikte nicht geeignet. Zudem sei die Fläche auch als Potenzialfläche der Fa. Laukhuff zu sehen.

- **Standortalternative Nr. 4**

Lage: nördlich der August-Laukhuff-Straße und südlich der Friedenstraße;

Bewertung: Fläche sei durch über 100 Kleinparzellen unterschiedlicher Eigentümer geprägt (Kleingartenanlage), Flächengröße nicht zukunftsgerecht. Zudem sei auch dieser Standort durch Wohnbebauung eingerahmt, eine leistungsfähige Erschließung sei nicht möglich.

- **Standortalternative Nr. 5**

Lage: im östlichen Kernstadtbereich im Gewerbegebiet Talstraße;

Bewertung: Standort sei unweit des derzeitigen Lidl-Standortes gelegen. Zudem werde der Standort durch eine Baumschule genutzt, wobei ein Freiwerden der Flächen am Standort nicht abzusehen sei. Eine Verbesserung der Versorgungssituation würde sich nicht ergeben, zumal der Standort noch weiter an den Rand der Kernstadt rücken würde. Größe des Grundstücks sei ebenfalls nicht geeignet.

Nur mit der Zulassung des Zielabweichungsverfahrens sei das ambitionierte städtebauliche Ziel, eine außergewöhnliche Stadteingangssituation zu schaffen, zu erreichen. Würde ein Zielabweichungsverfahren nicht durchgeführt werden, sei nicht nur die Realisierung der Trilogie (Stadthalle/Konzerthaus, Beherbergung, Nahversorgung) nebst Optimierung des Sportgeländes gefährdet, sondern die städtebauliche Entwicklung des „westlichen Tauberufers“ und damit ein zukunftsweisender Stadteingang verhindert. Es handele sich bei der Verlagerung um einen atypischen Einzelfall, der aufgrund seiner Bedeutung nicht als Präzedenzfall herangezogen werden könne und

keine wesentlichen raumbedeutsamen Folgewirkungen auf andere Planungen erwarten lasse.

Eine Zielabweichung könne zugelassen werden, weil bei der Planaufstellung des Regionalplanes keine Gründe zur Entwicklung des „Westlichen Tauberufers“ erkennbar gewesen seien und somit bei der Formulierung des Zieles nicht berücksichtigt werden konnten.

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Antragsunterlagen verwiesen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat hierzu eine Anhörung durchgeführt. Beteiligt wurden der Regionalverband Heilbronn-Franken, der Regionale Planungsverband Würzburg, die Regierung von Unterfranken, das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, das Landratsamt Würzburg, die Stadtverwaltung Creglingen, die Stadt Niederstetten, die Gemeinde Igersheim, die Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim, die Stadtverwaltung Röttingen, die Gemeinde Tauberrettersheim, die Gemeinde Riedenheim, die Verwaltungsgemeinschaft Röttingen, die Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, der Handelsverband Baden-Württemberg, der Landesverband Baden-Württemberg (BUND), der Naturschutzbund Deutschland (NABU), der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) sowie die Fachabteilungen des Regierungspräsidiums Stuttgart.

Der **Regionalverband Heilbronn-Franken** erhebt gegen die Zulassung der Zielabweichung keine Bedenken. In diesem konkreten Einzelfall sei die Zielabweichung raumordnerisch vertretbar und die die Grundzüge der Planung seien durch die Errichtung des Lidl-Marktes nicht berührt.

Nach dem Konzentrationsgebot nach dem Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplanes Heilbronn-Franken seien großflächige Einzelhandelsbetriebe in Unterzentren und somit auch in Weikersheim grundsätzlich zulässig. Das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot seien darüber hinaus zu beachten.

Das Integrationsgebot verlange, dass zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe in den Standortbereichen angesiedelt werden, die in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt sind. Vorliegend sei der Hauptort der Stadt Weikersheim, die Kernstadt, als ein solches Vorranggebiet bezeichnet. Das Vorranggebiet würde ebenso wie der Siedlungskörper der Stadt Weikersheim durch den Lauf der Tauber begrenzt.

Dadurch, dass der Lidl-Markt als Teil einer gesamtstädtischen Konzeption verwirklicht werden solle, die dem Siedlungskörper der Stadt Weikersheim in seiner Gesamtheit über die Tauber wachsen lasse, könne der Standort des Lidl-Marktes als städtebaulich integriert betrachtet werden. Der Siedlungsrand verschiebe sich durch die, im Bebauungsplan „Westliches Tauberufer“ vorgesehenen Nutzungen von der Tauber an die L2251 nach Westen. Dadurch verliere die Tauber als siedlungsstrukturelle Zäsur an Trennwirkung. Der Standort des Lidl-Marktes, der – durch die Tauber getrennt – an das Vorranggebiet angrenzt, befinde sich an einer Brücke, die das Queren der Tauber auch für Fußgänger ermögliche. Insofern sei eine Zulassung des Vorhabens unter Abweichung von dem als Ziel festgelegten Vorranggebiet in diesem Fall denkbar. Die regionalplanerische Vorranggebietszuweisung der Weikersheimer Kernstadt wäre vermutlich bis seitlich der Weststadt festgelegt worden, wenn bei Planaufstellung abzusehen gewesen wäre, dass der Siedlungskörper nicht durch die Tauber, sondern durch die L2251 begrenzt wird.

Das Kongruenzgebot verlange die ungefähre Übereinstimmung vom Marktgebiet des Vorhabens und dem Einzugsgebiet der Belegenheitsgemeinde. Im vorliegenden Fall könne das Kongruenzgebot eingehalten werden, weil bayerische Gemeinden für die Berechnung herangezogen wurden. Ohne die Berücksichtigung dieser Gemeinden sei das Kongruenzgebot nicht einzuhalten. Der Verband hält die Einbeziehung für vertretbar, da die tatsächlichen Verflechtungen der Stadt Weikersheim über die Landesgrenze reichten, was die Ausführungen des GMA-Gutachtens auf den Seiten 34-39 zeigten. Der LEP verweise bei grenznahen Mittelzentren pauschal darauf, dass Verflechtungen über Ländergrenzen berücksichtigt werden dürften. Der Regionalplan Heilbronn-Franken habe bei der Zuordnung des Nahbereichs zum Unterzentrum Wei-

kersheim keine diesbezüglichen Aussagen getroffen. Trotzdem lasse die Logik des LEP ein solches Vorgehen zu. Soweit die höhere bzw. oberste Raumordnungsbehörde dieser Einschätzung folge, könne das Kongruenzgebot als eingehalten angesehen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot könne als eingehalten beurteilt werden. Im GMA-Gutachten sei eine einzelbetriebliche Betrachtung der Umsatzverteilung vorgenommen worden, die bei Vorhabensverwirklichung zu erwarten ist. Dabei sei für keinen Betrieb ein Umsatzrückgang von 10 % oder mehr errechnet worden.

Die Firma Lidl habe in einem Schreiben vom 08.03.2016, das Teil der Unterlagen sei, mitgeteilt, dass Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort, der sich deutlich außerhalb des Vorranggebietes befinde, ausgeschlossen werden soll. Aus raumordnerischer Perspektive sei nicht der Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel erforderlich, der – nicht großflächig und ohne Vorliegen einer Agglomeration – auch außerhalb der Vorranggebiete zulässig sei, sondern der Ausschluss von regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment. Aus Sicht des Regionalverbandes müsse sichergestellt werden, dass durch eine begründbare Abweichung von einem Ziel der Raumordnung nicht an anderer Stelle eine Situation geschaffen bzw. verfestigt werde, die den Zielen der Raumordnung widerspreche, zumal die Realisierung eines raumbedeutsamen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes am Altstandort die Grundzüge der Planung unterlaufen würde. Es sei daher zwingend, dass der Bebauungsplan am Altstandort – sollten dort raumbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe derzeit zulässig sein – entsprechend geändert werde und die bestehende Baugenehmigung entweder zurückgegeben oder durch eine Grunddienstbarkeit entsprechend eingeschränkt werde. Der Regionalverband geht davon aus, dass dies sichergestellt werden könne.

Weiter wird ausgeführt, dass ein Teil des Plangebietes, auch der Lidl-Markt, sich in einem als Ziel der Raumordnung festgesetzten Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz befinde. Die geplanten baulichen Anlagen und der damit verbundene Retentionsraumverlust berührten das Vorranggebiet für den vorbeugenden

Hochwasserschutz allerdings nur in einem geringen Umfang. Der Verband regt daher an, die bestehende Hochwasserschutzanlage im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ an die geplanten Baugrenzen anzupassen, um das Schadenspotenzial im Falle eines Hochwasserereignisses zu reduzieren. Die Bebauung eines rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes bedürfe einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der Verband geht davon aus, dass dies gewährleistet werde.

Die **Regierung von Unterfranken** und der **Regionale Planungsverband Würzburg** stimmen dem Vorhaben nach Rücksprache mit den Bürgermeistern der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen (Stadt Röttingen, Gemeinde Bieberbahren, Gemeinde Riedenheim, Gemeinde Tauberrettersheim) zu.

Gem. der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Weikersheim“ der GMA vom 27.10.2016 grenze der Standort unmittelbar an die Innenstadt an und sei damit aus städtebaulicher Sicht deutlich günstiger einzustufen als der bisherige Standort von LIDL im östlichen Gewerbegebiet. Umsatzzumlenkungen würden gem. GMA keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf Weikersheim und das Umland haben.

Das **Landratsamt Main-Tauber-Kreis** erhebt keine Bedenken gegen die Zulassung der beantragten Zielabweichung, soweit im Bebauungsplanverfahren die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Die **untere Wasserbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis** hat ebenfalls keine Bedenken bzgl. der Zulassung der Zielabweichung zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Ausgeführt wird, dass sich der Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Tauber befinde. Im Bereich des geplanten Sondergebietes „Kultur und Tourismus“ biete ein längsbegleitender Hochwasserschutz bereits im Bestand einen HQ₁₀₀-Schutz. Die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen sei gem. § 78 Abs. 1 Ziff. 1 WHG im Überschwemmungsgebiet verboten. In dem bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 seien die betref-

fenden Flächen bereits überplant und für die Bebauung vorgesehen worden. Es handle sich somit nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 1 Ziff. 1 WHG.

Unabhängig von der Bauleitplanung seien Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Abs. 1 Ziff. 2 WHG verboten. Hierfür könne eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sofern alle Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt werden. Die entsprechende Fläche für den Ausgleich des bei der Aufschüttung des Geländes für den neu geplanten Lidl verloren gehenden Retentionsvolumens sei bereits im Rahmen der Bauleitplanung eng mit dem Umweltschutzamt sowie dem Regierungspräsidium Stuttgart als Unterhaltungspflichtigen der Tauber abgestimmt. Die für den Retentionsausgleich geplante Altarmreaktivierung /Flutmulde sei in den Unterlagen der Bauleitplanung bereits dargestellt (F). Die genaue Ausführung und Volumenzu- und -abfuhr der Maßnahme werde entweder im Rahmen des Einzelbauvorhabens oder als separates Verfahren wasserrechtlich abgehandelt.

Auch die weiteren geplanten Maßnahmen, für die dem Umweltschutzamt noch keine konkreten Planungen bekannt seien, würden als Einzelbauvorhaben gem. § 78 WHG abgehandelt werden. Bei Einhaltung der Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG würden sich keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder die Rückhaltung ergeben.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr** – verweist auf die in einer Besprechung zu dem Bauvorhaben mit Vertretern der Stadt Weikersheim vereinbarten Rahmenbedingungen:

- Entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Landesstraße L 1001 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt zum Sondergebiet „Kultur und Tourismus“ erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen während der Bauzeiten der Einzelbauvorhaben sind mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

- Die Zufahrt zu den Sondergebieten „Einzelhandel“ bzw. „Sportfreianlagen“ wird als öffentlicher Weg ausgeführt und verbleibt im Eigentum der Stadt.
- Die Anlieferung zum Lebensmittelmarkt erfolgt außerhalb der Spitzenstunde, d.h. in der Regel frühmorgens.
- Der Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Landesstraßen im Sondergebiet „Einzelhandel“ kann ausnahmsweise zugestimmt werden.
- Sämtliche Änderungen an der Landesstraße 1001 sind im Detail mit Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart abzustimmen.
- Die Kosten für sämtliche Änderungen an der Landesstraße trägt die Stadt. Die Mehrkosten für Unterhaltung und Erhaltung der zusätzlichen Flächen, bedingt durch die Linksabbiegespur, sind dem Land durch die Stadt abzulösen. Über die Kostentragung, Ablöse sowie Planung und Baudurchführung ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Land abzuschließen.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 5 Umwelt** – erhebt keine Bedenken.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Denkmalpflege** – erhebt keine Bedenken.

Die **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim** regt an, im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westliches Tauberufer, 1. Änderung“ unter Punkt 1.1.2.1 eine Beschränkung des Einzelhandels für die Nahversorgung (Lebensmittelmarkt) vorzunehmen, da die textlichen Festsetzungen in der aktuellen Version uneingeschränkt jede Art von Einzelhandel zuließen.

Die **Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken**, die **Gemeinden Igersheim, Niederstetten** und **Creglingen** bringen keine Bedenken oder Anregungen vor.

Das **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg**, das **Landratsamt Würzburg**, die **Stadtverwaltung Röttingen**, die **Gemeinde Tauberrettersheim**, die **Gemeinde Riedenheim**, die **VVG Röttingen**, der **Handelsverband Baden-Württemberg**, der **Landesnatschutzverband Baden-Württemberg (LNV)**, der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)**, der **Naturschutzbund Deutschland (NABU)**, haben sich zu der beantragten Zielabweichung nicht geäußert.

Im Hinblick auf die Einzelheiten wird auf die Verfahrensakte verwiesen.

II.

Die beantragte Zielabweichung wird zugelassen.

Zur Wahrung der Flexibilität der Regionalpläne sehen die § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG die Möglichkeit vor, im Einzelfall Abweichungen von den Zielen eines Regionalplans zuzulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1. Integrationsgebot

a. Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar

Aufgabe der Raumordnung ist es, unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe der Raumordnung und Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirt-

schaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen, Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten oder die prägende Vielfalt der Regionen und ihrer Teilräume zu stärken (vgl. § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 ROG, § 2 LplG).

Bei der Stadt Weikersheim handelt es sich um ein Unterzentrum. Die Gemeinde hat als Unterzentrum die Aufgaben der Zentralen Orte der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche zu erfüllen, Plansatz 2.3.3 Abs. 1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Die Stadt liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim. Das Plangebiet „Sondergebiet Einzelhandel“ befindet sich in nicht integrierter Lage im Gemeindegebiet von Weikersheim.

Das Integrationsgebot (PS 3.3.7.2 (Z) LEP 2002) wird somit verletzt. Die Ordnungs- und Leitvorstellungen der Raumordnung werden durch die Zulassung der Abweichung vom Integrationsgebot im vorliegenden Fall jedoch nicht in Frage gestellt. Die Zielabweichung ist aus folgenden Gründen hinnehmbar:

aa) Konzentrationsgebot

Nach dem Konzentrationsgebot gem. Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Ober-, Mittel- und Unterzentren und somit grundsätzlich auch in Weikersheim zulässig.

bb) Kongruenzgebot

Nach der Auswirkungsanalyse der GMA vom 27.10.2016 sind von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit 1.480 m² Verkaufsfläche am Planstandort keine überörtlichen, schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Das Kongruenzgebot ist in Plansatz 3.3.7.1 (Z) LEP 2002 geregelt. Hiernach soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll, Einzelhandelserlass vom 21.02.2001.

Grundsätzlich besteht der zentralörtliche Verflechtungsbereich aus dem Hauptort Weikersheim und allen dazugehörigen Teilorten (nach Angaben im GMA-Gutachten ca. 7400 Einwohner), siehe Regionalplan Heilbronn-Franken.

Laut dem vorgelegten GMA-Analysegutachten stammen ca. 65-66 % des geprüften Umsatzes aus Weikersheim und seinem regionalplanerisch zugeordneten Nahbereich, sodass das Kongruenzgebot bei Zugrundelegung dieses Nahbereichs nicht eingehalten wird.

Allerdings ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Verflechtungen der Stadt Weikersheim über die bayerische Landesgrenze reichen. Ausführlich wurde im GMA-Analysegutachten dargestellt, weshalb sich das tatsächlich anzunehmende Einzugsgebiet von Weikersheim auf die beiden auf bayerischer Seite gelegenen Gemeinden Tauberbischofsheim und Röttingen erstreckt (GMA-Gutachten S. 34 ff.). Zusammenfassend stellt das Gutachten diesbezüglich fest, dass sowohl die aktuellen Kaufkraftverflechtungen als auch die Arbeitsplatz- bzw. Pendlerverflechtungen sowie schulischen Verflechtungen eine eindeutige Zuordnung zum Verflechtungsbereich des Unterzentrums Weikersheim zuließen. Auf bayerischer Seite seien keine vergleichbaren Standorte mit ähnlicher Ausstattung wie Weikersheim vorhanden.

Für die Berücksichtigung der länderübergreifenden Verflechtungen spricht zum einen die Formulierung in der Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020, wonach bei der Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auch die Auswirkungen über die über die Regionsgrenzen zu beachten sind (S. 62 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020) und zum anderen die Begründung zu Plansatz 2.5.6 (G) des LEP 2002, wonach zentralörtliche Beziehungen teilweise auch über die Landesgrenze hinwegreichen (B24 LEP 2002). Diesbezüglich ist es nicht nachvollziehbar, weshalb dies nur für Mittelzentren gelten soll.

Bei Berücksichtigung der grenzüberschreitenden Einkaufsverflechtungen wird das Kongruenzgebot laut GMA-Gutachten eindeutig eingehalten.

cc) Beeinträchtigungsverbot

Gem. PS 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %, siehe Ziffer 3.2.2.3 Abs. 3 des Einzelhandelserlasses Baden Württemberg vom 21.02.2001.

Im GMA-Gutachten wurde eine einzelbetriebliche Betrachtung der Umsatzverteilung vorgenommen, die bei Vorhabenverwirklichung zu erwarten ist. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurden mit max. 4-5 % errechnet, sodass der Schwellenwert von 10 % nicht erreicht wird. Von der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ist nach GMA-Gutachten auszugehen.

cc) Integrationsgebot

Nach Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes sprechen folgende Erwägungen für eine Abweichung vom Integrationsgebot:

Nach diesem Plansatz sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht. Der Wortlaut des Plansatzes lässt Ausnahmen vom Regelfall zu, wenn keine städtebaulich integrierten Standorte vorhanden sind. Dennoch handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung, welches im vorliegenden Fall auch verletzt ist. Denn nach dem Sinn und Zweck und der Systematik des Plansatzes müssen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Die Ausnahmeregelung folgt im darauffolgenden Satz lediglich für nicht zentrenrelevante Warensortimente.

Dennoch zeigt die Formulierung des Plansatzes, dass eine grundsätzliche Möglichkeit besteht, im Rahmen einer Zielabweichung einen Standort zuzulassen, sofern ein integrierter Standort für einen Einzelhandelsbetrieb nachweislich nicht gefunden werden kann.

Zu berücksichtigen ist, dass im Hauptort der Stadt Weikersheim ein Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken festgelegt ist. Das Planvorhaben wäre also nur integriert, wenn es sich innerhalb dieses gebietsscharf festgesetzten Vorranggebietes befände.

Die Zulassung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einer nicht integrierten Lage ist im gegebenen Fall unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da eine gleich geeignete Fläche zur Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs im regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet nicht vorzufinden ist. Der Ortskern von Weikersheim, auf den sich das Vorranggebiet erstreckt, besteht

überwiegend aus kleinparzellierten Grundstücken, die eine größere Verkaufsfläche nicht zulassen. Die Standortalternativenprüfung zeigt, dass sich auch außerhalb des Ortskerns und auch außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Vorranggebietes keine geeigneten Standorte für eine Einzelhandelsentwicklung finden lassen.

Die Stadt Weikersheim hat insgesamt 5 Standortalternativen untersucht, die sich alle-
samt außerhalb des regionalplanerisch festgelegten Vorranggebietes befinden.

Standort Nr. 1 befindet sich am äußersten nördlichen Rand der Kernstadt, in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Der Standort ist unter landschafts- und umweltbezogenen Gesichtspunkten nicht geeignet. Der Standort Nr. 2 befindet sich ebenfalls in einer schwierigen topographischen Lage und hat zudem einen ungünstigen Grundstückszuschnitt. Der Standort Nr. 3 grenzt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet und steht im Eigentum der Fa. Laukhuff. Standort Nr. 4 ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht geeignet, zudem ist die Fläche durch über 100 Kleinparzellen unterschiedlicher Eigentümer geprägt. Standort Nr. 5 wird durch eine Baumschule genutzt, ein Freiwerden der Fläche ist derzeit nicht abzusehen.

Die Gründe, die die Stadt Weikersheim für den ausgewählten Planstandort vorbringt, sind nachvollziehbar.

Der neue Lidl-Standort soll als Teil einer gesamtstädtischen Konzeption den westlichen Stadteingangsbereich städtebaulich aufwerten. Der Standort grenzt an das Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe an und wird durch die Tauber örtlich abgegrenzt. Westlich der Tauber besteht allerdings bereits eine Siedlungsstruktur. Es findet sich ein kleines Wohnbaugebiet, die ehemalige Stadthalle, ein Sportheim mit Gastronomie sowie ein soziokulturelles Zentrum „Club W71“. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Standort westlich der Tauber und dem Ortszentrum wurde durch eine Fußgängerbrücke realisiert. Zudem befindet sich der Planstandort näher an der Weikersheimer Innenstadt als der bisherige Lidl-Standort im Gewerbegebiet.

Für die nördlich (Schäftersheim, Nassau) und südwestlich (Elpersheim) der Kernstadt gelegenen Stadtteile mit rd. 2000 Einwohnern wird eine Verbesserung der Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes erzielt.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan „Westliches Tauberufer“ verschiebt sich der Siedlungsrand von der Tauber an die L2251 nach Westen. Hierdurch verliert die Tauber als siedlungsstrukturelle Zäsur an Trennwirkung. Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat darüber hinaus in der Stellungnahme vom 16.12.2016 ausgeführt, dass die regionalplanerische Vorranggebietsausweisung der Weikersheimer Kernstadt vermutlich bis westlich der Tauber festgelegt worden wäre, wenn bei Planaufstellung abzusehen gewesen wäre, dass der Siedlungskörper nicht durch die Tauber, sondern durch die L2251 begrenzt wird.

Die Abweichung vom Integrationsgebot ist daher im Ergebnis unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Zulassung einer Zielabweichung verdient angesichts der geschilderten besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls im Rahmen der zu treffenden Gesamtabwägung den Vorzug gegenüber der absoluten Geltung des Integrationsgebots.

b. Grundzüge der Planung sind nicht berührt

Unter Grundzügen der Planung versteht man die den Ausweisungen des Regionalplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Berührt sind diese Grundzüge, wenn durch die Zielabweichung in das Interessengeflecht des Regionalplans, also in den planerischen Willen des Regionalverbands Heilbronn-Franken, eingegriffen wird.

Unter Berücksichtigung der Gesamtumstände ist dies vorliegend nicht gegeben. Wesentlich für das Berührtsein der Grundzüge des Gesamtplanwerks ist die Frage, auf welche anderen Ziele das Ziel, von dem abgewichen werden soll, Auswirkungen hat und wie diese Auswirkungen von einer Abweichung beeinflusst würden. Die Grundzüge der Planung können dann als berührt angesehen werden, wenn durch die Ab-

weichung neue Konflikte hinsichtlich der Auswirkungen des Ziels auf andere Ziele entstünden, die nur durch Abwägung, d.h. letztlich durch eine Planänderung, gelöst werden könnten (vgl. Goppel in Spannowsky/Runkel/Goppel Kommentar zum ROG § 6 Rn. 28).

Das Integrationsgebot ist zusammen mit dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot eine konkrete Ausformung des Zentrale-Orte-Konzeptes in der Landes- und Regionalplanung. Eine Abweichung vom Integrationsgebot muss somit immer auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot betrachtet werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist die Abweichung vom Integrationsgebot grundsätzlich dann vorstellbar, wenn keine anderen städtebaulich besser integrierten Alternativen vorliegen und ansonsten sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen ist, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001, der die Plansätze des Landesentwicklungsplans inhaltlich weitergehend ausformt, dann angenommen, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben zu befürchten sind.

Wie bereits oben ausgeführt hält das geplante Vorhaben sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot ein. Dies wurde durch eine Auswirkungsanalyse der GMA bestätigt. Auf diese wird Bezug genommen.

Die Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass keine andere besser geeignete Fläche zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken als Träger der Regionalplanung sieht die Zulassung der Zielabweichung in diesem besonderen Einzelfall als raumordnerisch vertretbar und die Grundzüge der Planung durch die Errichtung des Lidl-Marktes ebenfalls als nicht berührt an.

Um den regionalbedeutsamen Einzelhandel auf dem Altstandort künftig dauerhaft auszuschließen, hat die Firma Lidl eine einseitig verpflichtende Erklärung abgegeben. Darin verpflichtet sich die Firma Lidl, den Betrieb am Altstandort Talstraße 1 einzustellen, sobald der Betrieb der neuen Filiale in der August-Laukhuff-Straße aufgenommen wird. Die Firma Lidl verpflichtet sich ferner, am Altstandort künftig keinen regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Sortiment mehr zu betreiben und diese Verpflichtung auch auf andere Nutzer, sowie auf Rechtsnachfolger im Eigentum am Grundstück entsprechend weiterzugeben. Auf die beigefügte Erklärung der Firma Lidl vom 31.01.2017 wird verwiesen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg hat im Rahmen der Anhörung keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass auch von dort die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen werden.

2. Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich (teilweise) in einem als Ziel der Raumordnung festgesetzten Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Nach Plansatz 3.4.1 Abs. 3 (Z) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 haben in den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.

Aufgrund der Ausführungen des Landratsamtes Heilbronn als untere Wasserbehörde können Bedenken hinsichtlich dieses Ziels zurückgestellt werden. Hiernach sei die entsprechende Fläche für den Ausgleich des bei der Aufschüttung des Geländes für den neu geplanten Lidl verloren gehenden Retentionsvolumens im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt worden. Die genaue Ausführung und Volumenbilanz der Maßnahme werde entweder im Rahmen des Einzelbauvorhabens oder als separates Verfahren wasserrechtlich abgehandelt. Gegen die Zulassung der Zielabweichung wurden keine Bedenken geäußert.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat in der Stellungnahme vom 16.12.2016 angeregt, die bestehende Hochwasserschutzeinrichtung im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ an die geplanten Baugrenzen anzupassen, um das Schadenspotenzial im Falle eines Hochwasserereignisses zu reduzieren.

3. Härtefall

Die Versagung der Zielabweichung würde für die Gemeinde Weikersheim schon deshalb einen Härtefall darstellen, da dann das angestrebte städtebauliche Gesamtkonzept – die Realisierung der sog. „Trilogie“ aus Stadthalle/Konzerthaus / Beherbergung und Nahversorgung in Frage gestellt würde. Der neue Planstandort für den Lidl-Markt ist vor allem als Teil dieses städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur städtebaulichen Aufwertung des westlichen Stadteingangs der Stadt Weikersheim anzusehen. Die Entwicklung des Siedlungskörpers mit den vorgesehenen Nutzungen über die Tauber hinweg kann insbesondere deshalb mitgetragen werden, weil

- es für diese Nutzungen keinen geeigneteren zentraleren Standort in Weikersheim gibt,
- eine Bebauung westlich der Tauber schon besteht und
- deren trennende Wirkung durch die Brücke angemessen überwunden werden kann. Insbesondere für die nördlich (Schäftersheim, Nassau) und südwestlich (Elpersheim) der Kernstadt gelegenen Stadtteile mit rd. 2000 Einwohnern wird eine Verbesserung der Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes erzielt und

durch die Entzerrung des Lidl- und des Aldi-Marktes eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit im Gemeindegebiet sichergestellt.

Diese Einschätzung ergibt sich im Übrigen auch aus der Stellungnahme des Regionalverbands.

Unter Würdigung der genannten Umstände überwiegen im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung die für die Zulassung der Zielabweichung sprechenden Gesichtspunkte diejenigen, die für ein Festhalten am Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sowie am Plansatz 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002 sprechen. Im Kern ist aus der Gesamtschau der erhobenen und gewichteten Aspekte erkennbar, dass durch die Verletzung des Integrationsgebots wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Die von den im Verfahren Beteiligten vorgebrachten Belange und Anregungen, insbesondere zum Hochwasserschutz, zum Straßenwesen und Verkehr sowie zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und abzuarbeiten. Sie stehen der Zulassung der Zielabweichung nicht entgegen.

4. Plansatz 3.1.9 (Z) LEP 2002

Nach Plansatz 3.1.9 (Z) des LEP 2002 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. Hintergrund dieses Ziels der Raumordnung ist die bestandsnahe Siedlungsentwicklung im Interesse des Freiraumschutzes und eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Eine Zielverletzung ist vorliegend nicht gegeben. Die von der Stadt Weikersheim durchgeführte Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass eine bestandsnahe Siedlungsentwicklung nicht möglich ist.. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 Abs. 2 des Landesgebührengesetzes vom 14. Dezember 2004, (GBl. S. 895).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts, erhoben werden.

Philipp Leber