

Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Türgärten, 1. Änderung“ der Stadt Neudenau**Beschluss über die Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stadt Neudenau hat mit Schreiben vom 19.01.2023 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, um die Erweiterung des einzigen bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 795 m² auf 1.150 m² Verkaufsfläche (VK) zu erreichen. Der Standort befindet sich in städtebaulicher Randlage, weshalb ein Verstoß gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans festzustellen ist. Die Verwaltung unterstützt die Zielabweichung, weil die Stadt Neudenau als Kleinzentrum mit rd. 5.500 Einwohnern ihrem Versorgungsauftrag, der mindestens die Versorgung der eigenen Bevölkerung umfasst, mit dem derzeitigen Angebot nicht gerecht werden kann. Das der Zielabweichung beigefügte Gutachten geht davon aus, dass etwa zwei Drittel der in Neudenau vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel in andere Gemeinden abfließen. Die nächsten Versorgungsstandorte befinden sich in Oedheim (Entfernung: 8 km), Neuenstadt am Kocher (10 km), Möckmühl (11 km) oder Gundelsheim (13 km). Trotz der fehlenden Anbindung an die Wohnsiedlungsstruktur geht die Verwaltung durch die verbesserte Versorgungssituation von einem geringeren Fahraufwand für Versorgungsfahrten durch die Neudenauer Bevölkerung aus. Eine Standortalternativenprüfung wurde durchgeführt. Ein besser an die Wohnsiedlungsstruktur angebundener Standort ist nicht vorhanden. Die anderen Ziele der Raumordnung werden eingehalten (**Anlage 1**: Stellungnahme der Verwaltung im o.g. Zielabweichungsverfahren).

Da das Zielabweichungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wurden im Bebauungsplanverfahren „Türgarten, 1. Änderung“ bislang Bedenken vorgetragen (**Anlage 2**: Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren „Türgarten, 1. Änderung“).

Der Planstandort und damit die Lage des Vorhabens kann der Raumnutzungskarte in **Anlage 3** entnommen werden. In **Anlage 4** befindet sich ein Luftbild, das die Lage des Vorhabens zeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt der Stellungnahme der Verwaltung zum Zielabweichungsverfahren (**Anlage 1**), das auf Antrag der Stadt Neudenau zum Bebauungsplan „Türgarten, 1. Änderung“ durchgeführt wird, zu.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung im Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Stadt Neudenu zu dem Bebauungsplan „Türgarten, 1. Änderung“.
- Anlage 2: Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren „Türgarten, 1. Änderung“ vom 20.12.2022.
- Anlage 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Neudenu
- Anlage 4: Luftbild vom Vorhabenbereich und dessen Umgebung

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21 – Raumordnung,
Baurecht, Denkmalschutz
Postfach 80 07 09
70507 Stuttgart

Verbandsdirektor

Datum: 24.03.2023
Bearbeiter: Hg/Bm
AZ: 3-1-6-14/Neudenau
Ihr AZ: RPS21-2434-239/7/7

Stellungnahme im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zum Bebauungsplan „Türgärten, 1. Änderung“ der Stadt Neudenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Zielabweichungsverfahren. Der Regionalverband Heilbronn-Franken nimmt im Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Türgärten, 1. Änderung“ unter Bezugnahme auf die mit Schreiben vom 20.02.2023 zur Verfügung gestellten Unterlagen wie folgt Stellung:

Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels von 795 m² Verkaufsfläche (VK) auf 1.150 m² VK vor. Die Ziele der Raumordnung sind anzuwenden. Einschlägig sind Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) und die Plansätze 3.4.3.2.1 bis 3.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Nach Plansatz 3.3.7.2 sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Der Vorhabenstandort befindet sich jedoch in städtebaulicher Randlage. Ein Zielverstoß ist daher festzustellen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken unterstützt die Zielabweichung vom Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans.

Neudenau ist Kleinzentrum und keinem Nahbereich zugewiesen. Als solches hat Neudenau den Auftrag für die eigene Bevölkerung die Versorgung sicherzustellen. In Neudenau leben rd. 5.500 Menschen. Der kleinflächige Lebensmitteleinzelhandel ist der einzige Versorger der Stadt. Weitere Angebote des Lebensmitteleinzelhandels finden sich in Oedheim (Entfernung: 8 km), Neuenstadt am Kocher (10 km), Möckmühl (11 km) und Gundelsheim (13 km). Der Kaufkraftabfluss beträgt laut Gutachten (S. 17) etwa zwei Drittel der in Neudenau vorhandenen Kaufkraft. Offensichtlich kommt die Stadt Neudenau ihrem Versorgungsauftrag in der bestehenden Angebotssituation nicht nach.

Eine Standortalternativenprüfung wurde durchgeführt. Einen Standort, der besser in die Wohnsiedlungsstruktur der Stadt Neudenuu angebunden wäre und realistischerweise für die Entwicklung eines Einzelhandelsangebots verwendet werden könnte, gibt es nicht. Dieser Einschätzung folgen wir.

Durch die Erweiterung des einzigen in Neudenuu vorhandenen Marktes wird dieser zukunftsfähig aufgestellt und bis auf Weiteres in seiner Existenz gesichert. Zudem wird die Erweiterung des bestehenden Marktes dazu führen, dass ein größerer Teil der in Neudenuu vorhandenen Kaufkraft in Neudenuu gebunden werden kann, was aus der Sicht der Raumordnung anzustreben ist. Vorliegend wird eine Vielzahl von Versorgungsfahrten mit einer Distanz zwischen 8 und 13 Kilometern auf etwa 1 km reduziert.

Andere Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen. Ein Gutachten, das die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot prüft, existiert. Das Kongruenzgebot ist deutlich eingehalten; das Beeinträchtigungsverbot ebenfalls.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Mandel



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

IFK Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Datum: 20.12.2022
Bearbeiter: We/FI
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.: Gla/Cun/Boe

Stadt Neudenau, Bebauungsplanverfahren „Türgärten, 1. Änderung“

Stellungnahme zur wiederholten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Wir stufen die geplante Erweiterung des Netto-Marktes Neudenau um eine Verkaufsfläche von 375 m² auf dann 1.130 m² als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt nach den Plansätzen 2.4.3.2 ff. ein.

Die Planung steht formal im Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung.

Betroffen ist das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 nach Plansatz 3.3.7.2. So liegt der Markt abseits der bestehenden Wohnbebauung am Ortsrand von Neudenau, gleichwohl zeigt die in die Auswirkungsanalyse eingebettete Alternativenprüfung, dass es keinen besser geeigneten Standort im gesamten Gemeindegebiet gibt.

Die übrigen einzelhandelsbezogenen Plansätze sind eindeutig eingehalten. So dient das Erweiterungsvorhaben des einzigen Lebensmittelmarkts vor Ort der Sicherung der Grundversorgung (Konzentrationsgebot), der Umsatz stammt zu 95% aus der Standortgemeinde (Kongruenzgebot) und die Kaufkraftumverteilungen bewegen sich mit maximal 2% gegenüber einzelnen Anbietern im Umland auf einem vernachlässigbaren Niveau. Aus formaler Sicht tragen wir dennoch wegen des Verstoßes gegen das Integrationsgebot Bedenken vor.

In der Auswirkungsanalyse wird die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens zur Heilung des Verstoßes gegen das Integrationsgebot an verschiedenen Stellen benannt. Zuständig für die Einleitung und Durchführung eines solchen Verfahrens ist das Regierungspräsidium Stuttgart. Aufgrund der vorliegenden eindeutigen Situation (kein geeigneter Alternativstandort vorhanden, eindeutige Einhaltung der übrigen Ge- und Verbote der Einzelhandelssteuerung) gehen wir im Falle der Durchführung eines solchen Verfahrens von einem positiven Ergebnis aus. Die Verbandsverwaltung wird jedenfalls den regionalen Gremien die Zustimmung zu dem Erweiterungsvorhaben empfehlen.

Entlang der Jagst ist ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt (Ziel der Raumordnung gemäß Plansatz 3.4.1), allerdings wird dies von der Erweiterung nicht räumlich tangiert. Der bestehende Markt mit Parkplatz ragt bereits in das Überschwemmungsgebiet (HQ100 Überflutungsfläche). Da die Erweiterung nach Nordosten erfolgt, ergibt sich hierdurch jedoch keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Auch für das im Nordosten anschließende Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel der Raumordnung gem. Plansatz 3.2.1) sehen wir keine Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung.

Im Ergebnis der Prüfung ist die Planung mit den freiraumbezogenen Zielen der Raumordnung gem. PS 3.4.1 und PS 3.2.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken vereinbar.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen



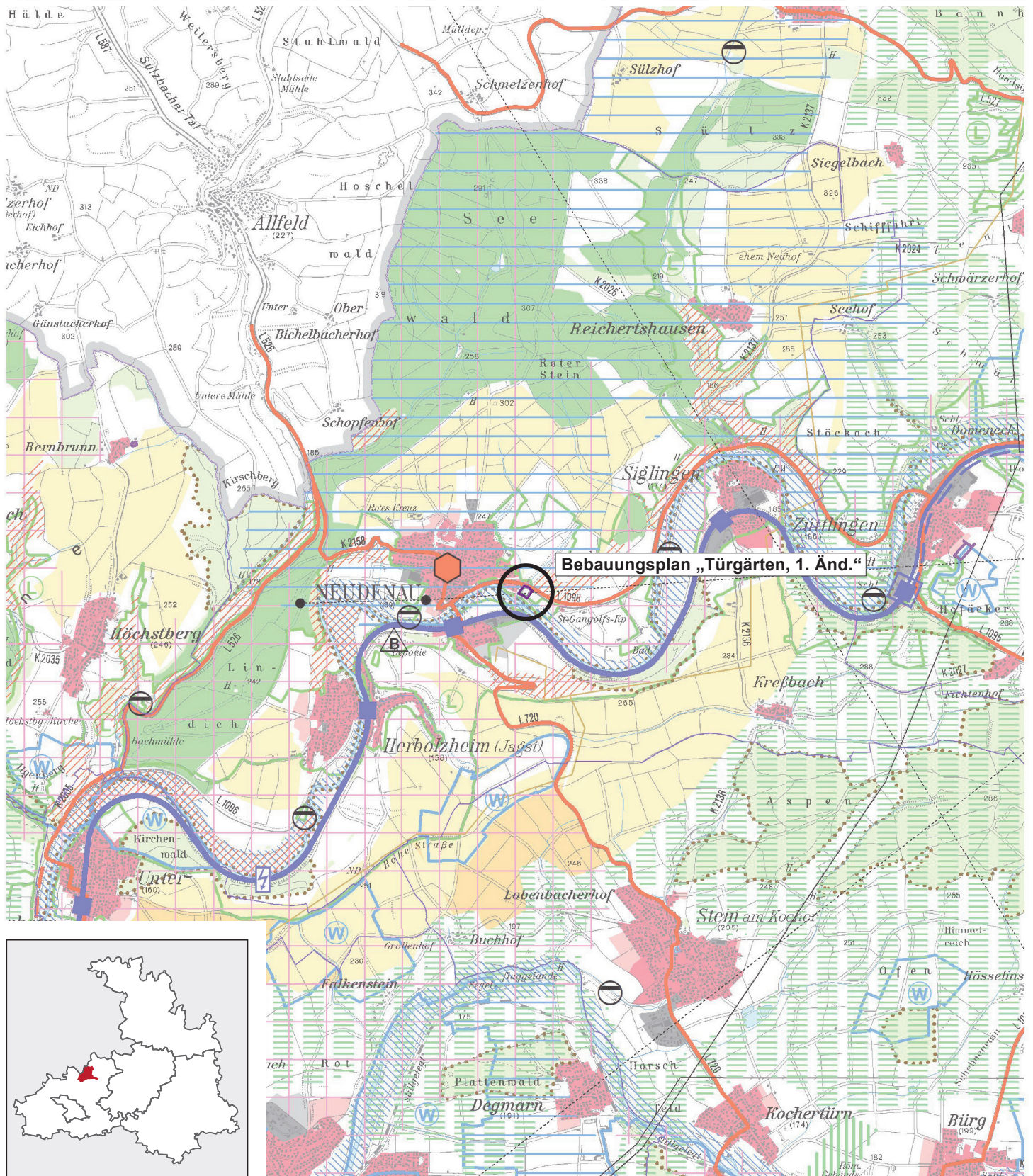
Sascha Weisser

Stadt Neudenau**Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Türgärten, 1. Änderung“**

Stellungnahme

Stand: 28.02.2023

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet


Lufbild: Neudenau, östlicher Ortsausgang

