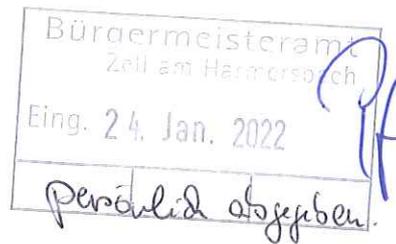


Michael Kempf
Lupfen 2
77736 Zell

21.01.2022



An das
Bürgermeisteramt Zell
Herrn Bürgermeister Pfundstein
Hauptstraße 19
77736 Zell

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Keramikareal II“ mit Umweltbericht
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfundstein,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung nehme ich wie folgt Stellung und bringe folgende Einwendungen vor:

Der Vorhabensträger hat auf der Grundlage des § 12 BauGB bei der Stadt Zell den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Neubau eines ALDI-Marktes“ gestellt.

Der geplante Bebauungsplan widerspricht den Vorgaben des Regionalplans.

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, wonach der Lebensmitteldiscountmarkt aufgrund der großemäßigen Beschränkung der Verkaufsflächen nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zu qualifizieren wäre, ist fehlerhaft.

Entsprechend Z 2.4.4.8 des Regionalplans sind mehrere – auch an sich selbstständige, nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Als Einzelhandelsagglomeration wird eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben verstanden, deren Verkaufsflächengrößen jeweils für sich betrachtet die Schwelle zur Großflächigkeit nicht oder nur teilweise erreichen und bei denen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Einzelhandelsagglomerationen können dieselben Auswirkungen hervorrufen, die auch durch ein Einzelvorhaben hervorgerufen werden können und sind folglich wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Der Regionalverband stellt ausdrücklich mit dem Begriff des funktionalen Zusammenhangs nicht auf den in der Rechtsprechung des BVerwG verwendeten Begriffs der Funktionseinheit ab (Z 2.4.4.8, 3. Absatz). Der Begriff des funktionalen Zusammenhangs wird als eigenständige regionalplanerische Definition entsprechend weitergehend verstanden. Diese Notwendigkeit und Regelungskompetenz wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Urteil vom 27.09.2007 (Az. 3 S 2875/06) bestätigt.

Der für eine raumbedeutsame schädliche Agglomeration vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe kann auch dann vorliegen, wenn die einzelnen Einzelhandelsbetriebe in baulich selbständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 18.05.2016, 8 S 703/16).

Auch baulich selbständige Vorhaben vermögen aufgrund ihres funktionalen Zusammenhangs nach den Ausführungen des o.g. Urteils negative raumordnerische Wirkungen auszulösen.

Der bestehende Drogeriemarkt und der bestehende EDEKA in Zell ist von dem geplanten ALDI-Markt lediglich durch die gemeinsame Erschließungsstraße, die als Stichstraße nur zu den Märkten führt und dort endet, getrennt. Der geforderte räumliche Zusammenhang ist zweifelsfrei gegeben.

Die Stadt Zell hat in ihren Ausführungen lediglich die Entfernung zwischen den Eingängen des geplanten ALDI-Marktes und des dm-Marktes zugrunde gelegt (150 m) und damit eine Agglomeration verneint. Diese Betrachtungsweise mit dem Ergebnis, dass keine Agglomeration vorliegt, ist unvollständig.

Betrachtet man die Außenkanten der Märkte (ALDI und dm) beträgt die Entfernung nur ca. 50 bis 60 m. Der geplante Werbepylon von ALDI und der Parkplatz mit Zufahrten von dm ist ca. 10 m voneinander getrennt.

Die Annahme, bei einem Abstand von mehr als 150 m zwischen den Eingängen liegt keine Einzelhandelsagglomeration vor, entbehrt einer rechtlichen Grundlage.

Das in der Beratungsvorlage der Stadt Zell zitierte Urteil (VGH Ba.-Wü., Urteil v. 15.11.2012, Az. 8 S 2525/09) bezieht sich auf einen Plansatz des Regionalplans Stuttgart.

Für uns gilt jedoch nicht der Regionalplan Stuttgart, sondern der Regionalplan Südlicher Oberrhein. Dieser enthält keine 150 Meter Regelung. Somit liegt ein Verstoß gegen das Landesplanungsgesetz vor.

Ich zitiere den Regionalverband:

„Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Plangeber die Entfernung der Eingänge („mehr als 150 m“) als maßgebendes Kriterium für die Definition der Einzelhandelsagglomeration aufführt. Diese eindimensionale Betrachtung ist mit dem Regionalplan nicht vereinbar.“

Die Eingänge („mehr als 150 m“) als maßgebendes Kriterium für die Definition der Einzelhandelsagglomeration zugrunde zu legen, hat raumordnerisch eine enorme Tragweite. Es entsteht ein Präzedenzfall. Auch besteht die Gefahr, dass sich sowohl Kommunen als Plangeber als auch Ansiedlungswillige auf diese „neue“ raumordnerische Auslegung stützen, die in keiner Weise vom Regionalverband Südlicher Oberrhein bestätigt wird.

Der Regionalplan legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Er konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes.

Diese lenkende Funktion, was Aufgabe des Regionalplans ist, wird durch die neue „150 m Regelung“ ausgehebelt. Welche Folgen das in künftigen Bebauungsplanverfahren und Bauantragsverfahren haben könnte (sei es in Bebauungsplangebieten oder im unbeplanten Innenbereich) ist noch nicht abzusehen. Sicher ist, dass eine derartige ungeordnete Entwicklung nicht gewollt sein kann.

Selbst wenn man den Plansatz des Regionalplans Stuttgart anwenden würde, ist anzumerken, dass dieser als Bezugsgröße die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen (nicht länger als 150 m) definiert. Dieses Maß ist meines Erachtens nicht eingehalten.

Ein räumlicher Zusammenhang ist daher zweifelsfrei zu bejahen.

Durch das Warenangebot und die räumliche Nähe der sodann 3 Märkte entsteht eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für Kunden, die alle 3 Betriebe aufsuchen können, die gerade für großflächige Einzelhandelsbetriebe kennzeichnend sind.

Die Sortimente (EDEKA mit Vollsortiment, Drogeriemarkt, ALDI-Markt) ergänzen sich gegenseitig, so dass Verbund- bzw. Koppelungskäufe mit Sicherheit entstehen. Es handelt sich hierbei um eine klassische Sortimentergänzung. Aldi mit einem starken in Konkurrenz zur Innenstadt stehenden Non-Food-Segment (Schreibwaren, Kleidung usw.) wird ergänzt durch den Vollsortimenter EDEKA mit weitaus mehr Artikeln, eine im EDEKA befindliche Bedienungstheke mit Fleisch, Wurst, Fisch und Käse sowie einer im Gebäude integrierten Bäckerei. Hinzu kommt der dm-Markt mit seinen Drogerieartikeln.

Für den Kunden stellt sich der räumliche Zusammenhang nicht durch die Eingänge, sondern vor allem durch optische Wahrnehmungen des Gesamtareals der Märkte dar. Dieses Erscheinungsbild als Einkaufsareal führt mit Sicherheit zu Kopplungseinkäufen und zu einer erhöhten Umsatzbindung.

Die Kunden tätigen ihre gesamten Verbundeinkäufe im Einkaufsareal und verlassen den Standort nicht, um ihre Einkäufe in den übrigen Ladengeschäften außerhalb des Einkaufsareals vorzunehmen. Dies gilt erst recht, betrachtet man die Parkplätze des dm-Marktes, die in Richtung ALDI angeordnet sind.

Die Argumentation der Stadt Zell, dass die Kunden den einen Standort verlassen und eigens zu dem anderen Standort fahren, ist damit widerlegt.

Es besteht auch ein funktionaler Zusammenhang.

Es liegt eine Einzelhandelsagglomeration/ Einzelhandelsgroßprojekt vor.

Auch das Drehen des Gebäudes ändert nichts an der Tatsache, dass es sich um eine Agglomeration handelt. Hier wird lediglich versucht, die regionalplanerische Vorgabe zu umgehen.

Da die Einzelhandelsagglomeration außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns entstehen würde, sind negative Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern wahrscheinlich.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen (2.4.4.6 des Regionalplans). Außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Der geplante Bebauungsplan widerspricht daher den Vorgaben des Regionalplans.

Die Auswirkungsanalyse vom 05.07.19 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH enthält folgende Ausführungen:

„Durch die Verbundeffekte mit den beiden bestehenden Märkten ist der neue Markt wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten (S. 5, 2. Absatz).

Im vorliegenden Fall handelt es sich zweifelsfrei um eine Agglomeration gemäß den Kriterien des Regionalplans (S. 34 letzter Absatz).“

Dies steht im eklatanten Widerspruch zu den Ausführungen in der Begründung zum geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan.

Einzelhandelsgroßprojekte sind außerhalb der Vorranggebiete allenfalls nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind und die Maßgaben des Regionalplans (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) erfüllen.

Dem Kongruenzgebot wird nicht Rechnung getragen. Zell stellt raumordnerisch ein Unterzentrum dar.

In Zell befinden sich derzeit 4 Lebensmitteldiscounter (Netto, Norma, 2 Penny-Märkte) und zusätzlich ein großflächiger Vollsortimenter EDEKA.

Bereits heute besteht daher nachweislich in Zell ein Überbesatz an Lebensmitteleinzelhandelsflächen (S. 24 der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 25.06.21). Zell verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in diesem Segment gemessen an der Einwohnerzahl (Zell: 292 qm VK 1000 Einwohner, Deutschland: 153 qm VK 1000 Einwohner), also annähernd das Doppelte und dies bei einem perspektivisch leichten Bevölkerungsrückgang (-0,2 % bis 2035).

Ein weiterer Discountmarkt ist daher zur Sicherung der Grundversorgung nicht erforderlich. Ein Planerfordernis nach §1 BauGB ist daher nicht gegeben. Ein weiterer nicht-integrierter Lebensmitteldiscounter, welcher gezielt mit seinem innenstadtrelevanten Non-Food Sortiment in Konkurrenz zu den kleinflächigen familien- oder inhabergeführten Ladengeschäften steht, führt zu einer weiteren gravierenden Schwächung der Innenstadt. Es gibt bereits aktuell in der Innenstadt mehrjährige Leerstände.

Sowohl bei der ersten Auswirkungsanalyse, beauftragt von Aldi-Süd, als auch der ergänzenden Auswirkungsanalyse, beauftragt durch den Projektentwickler Laye GmbH, wurde teilweise überhaupt nicht oder nur undifferenziert auf die Auswirkungen familiär geführten kleinteiligen Ladengeschäfte der historischen Innenstadt sowie auf die Nahversorgungssituation der Umlandgemeinden eingegangen.

Der Maßgabe des Beeinträchtigungsverbots ist gleichermaßen nicht Rechnung getragen.

Eine Umsatzumverteilung durch den ALDI-Markt auf den zentralen Versorgungsbereich Zell wurde in der Auswirkungsanalyse vom 25.06.21 Seite 23 mit 6 % und in sonstigen Lagen mit 22 % prognostiziert.

Die Prognosen der Umsatzumverteilung durch den ALDI-Markt muss deutlich nach oben korrigiert werden. Die Prognose bezieht sich nur rein zahlenmäßig auf die 800 qm Verkaufsfläche. Außer Acht gelassen wurde der Standort- und Wettbewerbsvorteil in der Agglomeration, der neue Marktauftritt, die größere Verkaufsfläche und Stellfläche als die übrigen Discounter sowie das für ALDI bekannte starke Non-Food Sortiment, welches meist innenstadtrelevant ist und in Konkurrenz zu den kleinen Ladengeschäften steht.

Die Auswirkungsanalyse prognostiziert bei einer Aldi Ansiedlung eine Geschäftsaufgabe des Norma Lebensmitteldiscounters und signifikante Umsatzeinbußen der Lebensmitteldiscounter Penny und Netto im benachbarten Steinenfeld. Hierbei gilt es raumordnerisch zu erwähnen, dass sich der Norma-Markt im Gegensatz zur geplanten Aldi-Ansiedlung viel näher am Bahnhof und mittig in einer Wohnbebauung befindet. Der Norma-Markt wird deshalb häufig zu Fuß von älteren Menschen frequentiert und befindet sich von den Discountern am nächsten zur Innenstadt. Der sich in meinem Eigentum befindliche Penny-Markt (700 qm Verkaufsfläche) liegt direkt am Eingang zum Gewerbegebiet Steinenfeld gut sichtbar entlang der Kreisstraße. Etwas versteckt im mittleren Bereich des Gewerbegebietes Steinenfeld befindet sich der Lebensmitteldiscounter Netto (630 qm Verkaufsfläche).

Bei einer Ansiedlung von Aldi sehe ich für meinen Markt nicht nur wie in der Auswirkungsanalyse aufgeführt signifikante Umsatzeinbußen, sondern zusätzlich eine Gefährdung des Marktes in seiner Weiterführung auf Grund der obig aufgeführten Parameter. Ähnliches gilt für den Netto-Markt, der eine im Vergleich zu meinem Markt schlechtere Lage, weniger Verkaufsfläche, jedoch mehr Stellfläche und ein neueres Baujahr aufweist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch ein ganzer Stadtteil von Zell die Nahversorgung verliert und der Ortsteil Unterentersbach von einer Nahversorgung ausgeschlossen wird.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich liegt entsprechend den Ausführungen im Regionalplan vor, wenn dort aufgrund des Einzelhandelsgroßprojekts und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.

Der Umsatzverlust liegt daher weit über den regionalplanerisch festgesetzten 10 %.

Zell trägt als Unterzentrum auch Verantwortung für die Nachbargemeinden. Die ALDI-Ansiedlung soll am Ortsrand in Richtung Biberach erfolgen. In weniger als fünf Fahrminuten liegt das in Biberach in integrierter Lage befindliche Lebensmittelgeschäft nah & gut in mittelbarer Nähe zum Ortskern, Bahnhof und Seniorenwohnheim. Es gibt noch einen Discounter Netto in Biberach, der im Gewerbegebiet nicht integriert liegt (ca. 400 Meter vom Ortskern). Das kleine integrierte Ladengeschäft nah und gut verfügt über 330 qm und liegt in der Ausfallstraße nach Zell. Es ist nicht auszuschließen, dass es nicht nur zu Umsatzeinbußen kommt, sondern auch zu einer Geschäftsaufgabe des Lebensmittelgeschäfts nah & gut.

Diese Verantwortung gilt auch gegenüber der benachbarten Gemeinde Oberharmersbach, die derzeit einen Bebauungsplan für die Nahversorgung im Ortskern plant. Das in Zell herrschende Überangebot an Lebensmitteleinzelhandelsflächen könnten diese Pläne erschweren.

Dem Integrationsgebot ist gleichfalls nicht Rechnung getragen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden. Der geplante Standort liegt eindeutig außerhalb der abgegrenzten Innenstadt. Die Entfernung von der Innenstadt beträgt ca. 450 m.

Raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche mehr als 1200 qm beträgt. Die geplante Geschossfläche beträgt ca. 1600 qm. Die Vermutungsregel geht davon aus, dass

die Verkaufsfläche etwa zwei Drittel der Geschossfläche beträgt. Demzufolge wäre die daraus resultierende Verkaufsfläche 1067 qm. Es wäre somit von raumordnerisch bedeutsamen Auswirkungen auszugehen.

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur Ansiedlung des Drogeriemarktes kam dem Integrationsgebot eine große Bedeutung zu. Schon damals wurde seitens der Stadt Zell auf ein geplantes Wohngebiet im Norden und einen Fuß- und Radweg hingewiesen. Im Rahmen der Abwägung der Träger öffentlicher Belange wurde die Wichtigkeit dieser perspektivischen Erfüllung dieses Gebots deutlich. In der Zwischenzeit wurden keinerlei planungsrechtlichen Schritte in die Wege geleitet.

Innerstädtische Flächen wie die Oberstadt und das Bahnhofsareal wurden in der Vergangenheit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht entwickelt.

Entsprechend den Ausführungen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestehen aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken gegenüber dem Einzelhandelsvorhaben.

Auch die IHK und der Handelsverband bestätigen eine Einzelhandelsagglomeration. Die IHK äußert zudem erhebliche Bedenken.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Norden eine bestehende Grünfläche dargestellt. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Bebauungsplan bedarf daher der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass dem geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan das Planerfordernis fehlt und den Vorgaben des Regionalplans widerspricht.

Freundliche Grüße



Michael Kempf