

Datum: 29.04.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.31
Vorgang: GVV (ö) 02.03.2020 Vorlage GVV/2020/001

Unterschrift

Beratungsgegenstand

5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - Beschluss zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens

Verbandsversammlung des 28.06.2021 **öffentlich** **beschließend**
Gemeindeverwaltungsverbandes

Anlagen:

Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG, Entwurf Stand
14.04.2021

GMA Auswirkungsanalyse vom 12.02.2021

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☐ Nein

☐ Ergebnishaushalt
Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

- Die Verbandsversammlung beschließt, im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, 1. Fortschreibung, ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten, um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hochdorf planungsrechtlich vorzubereiten und zu ermöglichen.

- Der Entwurf zum Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils (1. Fortschreibung) und zum Bebauungsplan „Mittleres Feld“ in der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen), Stand: 14.04.2021 wird zur Kenntnis genommen.
- Die Verbandsversammlung beschließt, den vorliegenden Entwurf zum Antrag auf Zielabweichung vom 14.04.2021 mit ggf. erforderlichen Ergänzungen, zusammen mit der Gemeinde Hochdorf formell beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen und damit das Zielabweichungsverfahren formell einzuleiten.

Sachdarstellung:

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Reichenbach/ Fils, 1. Fortschreibung sowie dem dazugehörigen Bebauungsplan „Mittleres Feld“ in Hochdorf hat das Regierungspräsidium Stuttgart darauf hingewiesen, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts das Integrationsgebot des Regionalplans nicht erfüllt.

Mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan soll die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts Edeka zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) planungsrechtlich vorbereitet werden, die der Sicherung der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung in Hochdorf mit Waren des täglichen Bedarfs dient.

Zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg und des Regionalplanes Stuttgart 2009.

Gemäß Regionalplan kann in der Gemeinde Hochdorf großflächiger Einzelhandel nur angesiedelt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dieser der Grundversorgung dient und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion anderer Orte zu erwarten sind. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2017 erstellt und im Jahr 2021 aktualisiert (vgl. Anlage 1).

Hieraus geht hervor, dass das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot vom Vorhaben eingehalten werden.

Erst nachdem dem Regierungspräsidium Stuttgart das aktualisierte Gutachten vorgelegt wurde, kam es zur Einschätzung, dass das Integrationsgebot am Standort nicht erfüllt wird, da der Standort nicht allseitig von Wohnnutzungen umschlossen wird bzw. der Wohnanteil im Umfeld nicht überwiegt und der Standort damit „städtebaulich nicht integriert ist“.

Über eine städtebaulich integrierte Lage verfügt der Standort jedoch in dem Sinne, dass er sich im Siedlungsgefüge befinden wird und der Lebensmittelmarkt nicht auf der „Grünen Wiese“ entsteht. Der Markt wird allseitig umbaut sein: Wohnnutzungen grenzen zum einen durch das geplante Mischgebiet direkt westlich an den Projektstandort an. Zum anderen wird sich das Wohngebiet „Obeswiesen“ mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung zum Markt und einer hohen Einwohnerdichte in nur 50 m Entfernung befinden. Der Projektstandort wird an den ÖPNV angebunden sein.

Trotz dieser Gegebenheiten wird zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig. Das Verfahren kann positiv entschieden werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Für das Zielabweichungsverfahren ist ein formeller Antrag durch den Gemeindeverwaltungsverband sowie die Gemeinde Hochdorf als Planungsträger einzureichen in welchem die für eine Zielabweichung vom Integrationsgebot relevanten Aspekte dargestellt werden.

Der vorliegende Antrag liegt aktuell dem Regierungspräsidium zur Vorprüfung vor. Sobald eine Rückmeldung vorliegt (diese wird bis spätestens Mitte Mai erwartet), kann es zu Ergänzungen des Antrags kommen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens werden alle Nachbarkommunen formell beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.