

**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)**



Inhaltsverzeichnis

0.	Rahmenbedingungen	3
0.1	Ausgangslage	3
0.2	Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen	3
0.3	Bewertung des Vorhabens auf Basis der landes- und regionalplanerischen Regelungen	3
1.	Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes	10
1.1	Planvorhaben	10
1.2	Begründung des Bedarfs	12
1.3	Darstellung und Bewertung des Planstandortes	15
2.	Darstellung der Zielkonflikte	16
3.	Standortalternativenprüfung	17
4.	Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG	27
4.1	Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar	27
4.2	Grundzüge der Planung werden nicht berührt	28
4.3	Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten	29
4.4	Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden	30
5.	Formulierung des Antrags	30

0. Rahmenbedingungen

0.1 Ausgangslage

In der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) ist die Verlagerung des bisher an der Südseite der Roßwälder Straße¹, im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Edeka-Marktes auf ein Areal nördlich der Roßwälder Straße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche von derzeit 700 m² auf 1.500 m² vergrößert werden.

0.2 Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen

Der Projektstandort für den geplanten Edeka-Markt befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nordöstlich des Kreisverkehrs Roßwälder Straße / Ostring. Der Standort wird sich zukünftig im Gebiet „Mittlerem Feld“ befinden, welches neben gemischten Nutzungen vor allem Gewerbenutzungen aufnehmen wird. Zusammen bzw. zeitgleich mit dem Gebiet „Mittleres Feld“ wird das Wohngebiet „Obeswiesen“ entwickelt, welches unmittelbar westlich ans „Mittlere Feld“ anschließen wird. Die geplanten Flächen werden das Siedlungsgebiet Hochdorfs zukünftig nach Osten abrunden. Der Projektstandort wird nach Westen von einem ca. 50 m tiefem Mischgebiet gegenüber dem Wohngebiet „Obeswiesen“ sowie von weiteren Wohnlagen begrenzt. Im Norden und Osten werden zukünftig Gewerbegebiete angrenzen. Im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet Hochdorfs an.

Derzeit wird ein Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet „Obeswiesen“ zusammen mit dem Bebauungsplan „Mittleres Feld“ mit Mischgebiet, Gewerbegebieten und einem Sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Edeka-Markt aufgestellt. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils, 1. Fortschreibung im Bereich des „Mittleren Felds“ landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (5. Änderung) erforderlich, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan soll die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) planungsrechtlich vorbereitet werden, die der Sicherung der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient. Im Flächennutzungsplan (nicht parzellenscharf) soll ein ca. 0,9 ha großes Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Im dazugehörigen Bebauungsplan hat das Sonstige Sondergebiet eine Größe von ca. 0,8 ha. Neben dem Markt im Osten, sollen auf der westlichen Teilfläche die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

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

¹ Bereich Roßwälder Straße / Ostring

wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2017 erstellt und im Jahr 2021 aktualisiert (vgl. Anlage 1)².

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

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt 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.

Im Rahmen des vorliegenden Antragsschreibens sollen somit die für eine Abweichung vom Integrationsgebot relevanten Aspekte dargestellt werden.

0.3 Bewertung des Vorhabens auf Basis der landes- und regionalplanerischen Regelungen

Für die Realisierung bzw. planungsrechtliche Umsetzung von Sondergebietsflächen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist eine Untersuchung zu den Auswirkungen gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Stuttgart 2009 erforderlich. Eine solche Auswirkungsanalyse wurde von der GMA im Februar 2021 vorgelegt (vgl. Anlage 1).

Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der wesentlichen Ge- und Verbote der Landesplanung sowie der Regionalplanung wie folgt bewerten:

² GMA (2021): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf (Lkr. Esslingen), Stand: 12.02.2021.

Konzentrationsgebot

Das Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg besagt:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“*

Im Regionalplan Stuttgart 2009 ist der Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Kommune ist für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt und mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober- und Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Im Jahr 2011 verfügte die Gemeinde Hochdorf mit dem kleinen Lebensmittelmarkt Nahkauf Weber in der Ortsmitte und dem kleinflächigen Edeka-Markt im Bereich Roßwälder Straße / Ostring noch über zwei strukturprägende Nahversorger. Zu diesem Zeitpunkt lag die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich noch bei ca. 43 %. Bereits damals wurde ein unterdurchschnittlicher Wert im Nahrungs- und Genussmittelbereich erreicht. Nach dem Wegfall des Nahkauf-Marktes stellt der im Gewerbegebiet und direkt an der Roßwälder Straße gelegene Edeka-Markt den einzigen Lebensmittelmarkt in der Gemeinde dar. Allerdings wurde der Betrieb in den vergangenen Jahren weder modernisiert noch erweitert. Vor diesem Hintergrund ist die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Hochdorf weiter gesunken. **Die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung kann durch den aktuellen Markt somit nicht gewährleistet werden.**

Gleichzeitig besteht am aktuellen Standort aufgrund der umgebenden Straßen und Bebauung bzw. der fehlenden Freiflächen auf dem Grundstück und im Umfeld keine Möglichkeit, den Markt zu erweitern. Ein Wegfall des Edeka-Marktes würde jedoch zu einer vollständigen Versorgungslücke in der Gemeinde führen. Die nächstgelegene vollumfängliche Versorgungsmöglichkeit befindet sich in einer Entfernung von 10 Pkw-Minuten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, da das ÖPNV-Angebot zwischen Hochdorf und Kirchheim u. T. und Reichenbach a. d. F. nicht optimal ausgestaltet ist.

Die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes trägt wesentlich dazu bei, die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung in der mittel- und langfristigen Perspektive sicherzustellen.

Insofern greift im vorliegenden Fall die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes, wonach das Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Der geplante Edeka-Markt wird sich nördlich der Roßwälder Straße am bestehenden Kreisverkehr befinden und wird damit zukünftig diagonal gegenüber dem heutigen Standort liegen. Die Roßwälder Straße ist als Ortsdurchfahrt die Haupterschließungsstraße in Hochdorf, die auch durch die Ortsmitte führt. Das „Breitwiesenareal“, welches die „Neue Mitte“ von Hochdorf bilden soll, befindet sich ca. 700 m weiter westlich an der Roßwälder Straße. Der Siedlungsschwerpunkt (Wohnlagen) in Hochdorf liegt überwiegend nördlich der Ortsdurchfahrt.

Mit Lage an der Ortsdurchfahrt wird der zukünftige Lebensmittelmarkt über die gleiche sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierte Individualverkehr aufweisen wie der bestehende Markt. Aufgrund der nördlich und westlich anschließenden Wohngebiete (inkl. geplantem Mischgebiet) wird die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes deutlich verbessert. Durch das Einrichten einer neuen Bushaltestelle am Kreisverkehr und den Ausbau eines Radweges entlang der Roßwälder Straße bis zum Kreisverkehr wird zudem die Erreichbarkeit per Fahrrad und mit dem ÖPNV deutlich verbessert bzw. überhaupt erst hergestellt. Auch wenn das direkte Umfeld des zukünftigen Marktes nicht von Wohnnutzungen dominiert wird, so ist herauszustellen, dass dieser einen deutlichen Beitrag zur Standortqualität für das geplante Wohngebiet „Obeswiesen“ beitragen wird – ebenso für die Versorgung der in den Gewerbegebieten arbeitenden Bevölkerung. Im Sinne der Wegevermeidung können Einkäufe direkt auf dem Arbeitsweg erledigt werden.

Somit kann der neue Edeka-Markt zukünftig als Nahversorger fungieren und insgesamt zu einer Verbesserung der Grundversorgung in der Gemeinde Hochdorf beitragen. Eine durchgeführte Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass besser gelegene Standortalternativen im Gemeindegebiet nicht vorhanden oder nicht verfügbar sind.

Der Standort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes wird sich zukünftig im Gebiet „Mittleres Feld“³ befinden. Zwar wird der Markt im Westen an ein Misch- und Wohngebiet anschließen; im Norden, Osten und im Süden hingegen werden Gewerbegebiete angrenzen. Da das Umfeld nicht überwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist, handelt es sich um einem „städtebauliche nicht integrierten“ Standort, sodass ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vorliegt.

³ Ein entsprechender Bebauungsplan „Mittleres Feld“ wird derzeit erarbeitet.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).⁴

Das betriebliche Einzugsgebiet des verlagerten und erweiterten Edeka-Marktes umfasst die Gemeinde Hochdorf und den östlich angrenzenden Ortsteil Roßwälden, welcher zur Stadt Ebersbach a. d. F. gehört. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum unterbunden. Über das Einzugsgebiet hinausgehende Kundenzuführungseffekte werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet und sind auf die Lage im Gewerbegebiet zurückzuführen.

Im Rahmen der Umsatzprognose wurde für den verlagerten und erweiterten Edeka-Markt die Umsatzherkunft ermittelt:

Zonen	Umsatzherkunft in %
Gemeinde Hochdorf (Lkr. Esslingen)	78
Ebersbach-Roßwälden	15
Streuumsätze (z. B. Berufspendler)	7
Insgesamt	100

GMA-Berechnungen 2021

Hieraus wird ersichtlich, dass 78 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus Hochdorf stammen. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) wird damit nicht unterschritten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

⁴ Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4): „Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Hierin heißt es:

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.“

Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes nicht verletzt.

Durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes kann die Nahversorgungssituation in Hochdorf deutlich verbessert und langfristig gesichert werden. In Hochdorf selbst sind in der Ortsmitte keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten, da sich das Angebot der dort ansässigen Betriebe (Bäckerei, Mühlenladen) mit dem Sortimentsspektrum des zur Verlagerung geplanten Edeka-Marktes nur in sehr geringem Umfang überschneidet. Auch bei einer Nachfolgenutzung der Altimmoblie durch einen Lebensmittelmarkt sind keine negativen Auswirkungen auf die Ortsmitte zu erwarten. In diesem Fall werden die beiden Lebensmittelmärkte Sortimentsüberschneidungen haben.

Ein wesentlicher Teil der Umsatzumverteilungseffekte geht zulasten der Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen. Es handelt sich hierbei jedoch um Rückholungseffekte bisher an diese Standorte abfließende Kaufkraft. Die Umsatzrückgänge in den Nachbargemeinden werden auch dann deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen, wenn man hypothetisch den Altstandort als weiteren Lebensmittelmarkt berücksichtigt. Somit können auch im Umland Schädigungen der Nahversorgungsstrukturen sowie eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung und Verlagerung von Edeka wird für Hochdorf zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung führen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Altstandort dauerhaft geschlossen bleibt.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbot sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden. Um diesbezüglich negative Auswirkungen auch langfristig zu vermeiden, sind die nicht zur Grundversorgung zählenden Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, **dass das Beeinträchtungsverbot insbesondere im Hinblick auf Nachbargemeinden durch das Vorhaben von Edeka eingehalten wird.** Die wettbewerblichen Wirkungen gegenüber dem Altstandort können hingegen nicht i. S. des Beeinträchtungsverbotes gewertet werden.

Agglomerationsgebot

Der Regionalplan Stuttgart⁵ legt in Kapitel 2.4.3.2.8 (Z) in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben folgende Kriterien fest:

- (1) *„Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.“*
- (2) *Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.“*

Im Falle des zu prüfenden Edeka-Marktes in Hochdorf könnte u. U. eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart vorliegen. Dies wäre der Fall, wenn der Altstandort des Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nachgenutzt würde. Je nach Positionierung des Eingangsbereiches des verlagerten Edeka-Marktes könnte die Distanz zum Eingangsbereich der Altimobilie weniger als 150 m betragen. Die beiden Märkte würden dann einen räumlich-funktionen Zusammenhang bilden und wären dann als eine Agglomeration anzusehen.

Bei der Bewertung des Agglomerationsgebotes ist zunächst festzuhalten, dass im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung die mögliche Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt berücksichtigt wurde. Die Analyse der Umsatzherkunft sowie die Ermittlung der aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte haben dabei gezeigt, dass sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben eingehalten werden.

Die in der Hochdorfer Ortsmitte ansässigen Lebensmittelanbieter werden auch im Falle einer möglichen Agglomeration von den Umverteilungseffekten aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidung nur peripher tangiert. Die Wettbewerbswirkungen werden sich in erster Linie auf die beiden Lebensmittelmärkte selbst konzentrieren.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass auch bei Vorliegen einer Agglomeration schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Hochdorf sowie im weiteren Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können.

⁵ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

1. Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes

1.1 Planvorhaben

Die Fa. Edeka betreibt in der Gemeinde Hochdorf seit den 1990er-Jahren am Standort Roßwälder Straße / Ostring einen Lebensmittelmarkt. Der Markt verfügt mit nur 700 m² über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche. Insgesamt weist der Supermarkt einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Bereits im Jahr 2011 wurden in einer Einzelhandelsuntersuchung⁶ mehrere Szenarien für eine Modernisierung bzw. Weiterentwicklung des Marktes aufgezeigt. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen verändert. So wurde der kleinflächige Nahkauf Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte geschlossen. Eine in der Ortsmitte vorhandene Entwicklungsfläche (Bereich „Breitwiesenareal“) wurde inzwischen mit einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Ältere bebaut.

Vor dem geschilderten Hintergrund soll der Markt nun auf ein Areal nördlich der Roßwälder Straße verlagert werden. Der Planstandort liegt ca. 100 m vom bisherigen Standort entfernt. Im Zusammenhang mit der Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.500 m² (inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich) geplant. Die Verlagerung des Marktes soll im Zuge der Entwicklung zwei neuer Gebiete erfolgen: Nördlich der Roßwälder Straße und gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet in Hochdorf soll angrenzend an den Siedlungsbereich das Wohngebiet „Obeswiesen“ entstehen, an welches östlich ein Mischgebiet sowie ein neues Gewerbegebiet anschließen sollen.⁷ Das Mischgebiet trennt das Wohngebiet vom Gewerbegebiet und fungiert als Puffer zwischen beiden Bereichen (vgl. Abb. 1). Das Planareal des Lebensmittelmarktes soll als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.⁸

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf für die Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“



Quelle: Vorentwurf B-Plan „Mittleres Feld“ vom 20.11.2020; GMA-Bearbeitung 2021

⁶ vgl. GMA (2011): Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf / Fils.

⁷ vgl. Vorentwürfe B-Pläne „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“.

⁸ Um eine Agglomeration i. S. d. Regionalplanung zu vermeiden, soll der Eingangsbereich des verlagerten Edeka-Marktes so orientiert sein, dass ein Abstand von mind. 150 m zum Altstandort gewährleistet ist.

Eine Erweiterung des Marktes am aktuellen Standort ist aus mehreren Gründen nicht möglich: Zum einen ist das Grundstück für den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes samt Nebenflächen sowie Parkierungsanlagen zu klein. Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 3.500 m² auf: Moderne Supermärkte in der geplanten Größenordnung benötigen dagegen Grundstücksflächen von mind. 5.000 m².

Eine Erweiterung des Marktes nach Norden, Osten und Süden ist aufgrund der bestehenden Straßen nicht möglich. Westlich befinden sich bebaute Grundstücke mit Gebäuden (Wohngebäude und Gewerbebetrieb), die unmittelbar angrenzen.



Foto 1: Bestehender Edeka-Markt am Ostring



Foto 2: Südseite des Marktes (Max-Eyth-Straße)



Foto 3: Marktrückseite (Osten)



Foto 4: Höhenversatz an der Nordseite des Marktes (Roßwälder Straße)

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

Der bestehende Markt weist insgesamt einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Ziel des Neubaus ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Edeka-Marktes z. B. durch breitere Gänge und komfortablere Regalhöhen zu verbessern. Der neue Markt soll sich durch eine helle und freundliche Einkaufsatmosphäre auszeichnen. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen ein an die demografische Entwicklung angepasstes, senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entstehen und der Edeka-Markt seine Rolle als Grundversorger in der Gemeinde Hochdorf weiter stärken. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

1.2 Begründung des Bedarfs

Die **Gemeinde Hochdorf** liegt im Landkreis Esslingen und zählt aktuell 4.756 Einwohner.⁹ Gemäß Regionalplan der Region Stuttgart ist Hochdorf dem Mittelbereich Esslingen zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Einstufung. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Unterzentrum Plochingen sowie das Unterzentrum Ebersbach / Fils. Hochdorf liegt im Verdichtungsraum Stuttgart.

Die **Siedlungsstruktur** wird durch einen kompakten Siedlungskörper charakterisiert. Die Gemeinde liegt auf einer Hochebene im Albvorland zwischen der Fils im Norden und dem Neckar im Westen. Nördlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde verläuft die Bundesstraße 10.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde Hochdorf zeigt seit 2000 geringe Schwankungen in den einzelnen Jahren: Die Gesamteinwohnerzahl konnte jedoch auf einem stabilen Niveau gehalten werden (ohne Berücksichtigung der Flüchtlingsbewegungen 2015-2017). Mit nur wenigen Ausnahmen verzeichnet die Gemeinde eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl der Zu- und Wegzüge gleicht sich über die Jahre hinweg überwiegend aus. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose des Statistisches Landesamtes mit Basisjahr 2017 geht unter Berücksichtigung von Wanderungen von einem Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Das prognostizierte Wachstum wird im Wesentlichen durch Zuzüge begründet. Werden Wanderungen nicht betrachtet, wird ein Rückgang der Bevölkerungszahl auf ca. 4.550 Einwohner bis 2035 vorausgesagt. Gelingt es der Gemeinde Hochdorf nicht, ihre junge Bevölkerung durch ein entsprechendes Angebot am Ort zu halten, wird sich diese prognostizierte Situation verschärfen. Zu den wesentlichen Standortfaktoren gehören neben Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Schule, insbesondere auch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Um die Einwohnerzahl in Hochdorf langfristig zu halten und um dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, entwickelt die Gemeinde Hochdorf die Wohngebiete „Hofäcker I“ sowie „Obeswiesen“. Im Gebiet „Obeswiesen“, das im direkten Umfeld zum neuen Lebensmittelmarkt entstehen wird, können ca. 100 Wohneinheiten in freistehenden Familienhäusern sowie im Geschosswohnungsbau entstehen. Bei einer Einwohnerdichte von rund 2,0 Einwohnern je Wohneinheit entspricht dies ca. 200 Einwohnern. Im Wohngebiet „Hofäcker I“ entstehen Grundstücke für ca. 100 Einwohner (35 Bauplätze à 1,5 Wohneinheiten und 2 Einwohner je Wohneinheit). Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang von 276 Einwohnern (von 2018 bis 2035, ohne Berücksichtigung von Zuzügen, StaLa) kann damit abgefangen werden.

Gelingt es nicht, die Grundversorgung in Hochdorf zu sichern, wird mit einem Rückgang der Bevölkerung und auch mit einer Abwanderung von Einwohnern zu rechnen sein.

Das **nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot** in Hochdorf wird im Wesentlichen durch den kleinflächigen Edeka-Markt Staufers am Standort Ostring / Roßwälder Straße geprägt. Im Ortskern sind noch eine Bäckerei (Bäckerei Meyer) sowie ein Mühlenladen der Zinßer Mühle vorhanden. Im übrigen Siedlungsbereich von Hochdorf ist noch auf zwei Tankstellenshops (Esso, bft) hinzuweisen (vgl. Karte 1). An den Esso-Shop ist

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2019.

ein kleiner Getränkemarkt angegliedert. Der in der Ortsmitte ansässige kleine Lebensmittelmarkt „Nahkauf Weber“ wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. In jüngster Zeit wurden zudem zwei weitere in der Ortsmitte etablierte kleine Lebensmittelanbieter geschlossen. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Hochdorf auf ca. 870 m². Eine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln ist in Hochdorf nicht mehr gewährleistet. Durch die Schließung des Drogeriemarktes Schlecker kann eine Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren direkt vor Ort auch über das begrenzte Angebot der Apotheke und des kleinflächigen Edeka-Marktes nicht ausreichend kompensiert werden.

Bei einer **quantitativen Bewertung** der Angebotssituation wird offensichtlich, dass für die Gemeinde Hochdorf vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl sowie durch die Aufgabe von Nahversorgungsbetrieben in den vergangenen Jahren im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche Versorgung zu konstatieren ist. Dieser Umstand zeigt sich bei einem Blick auf die bundesweite **Ausstattungskennziffer** im Lebensmitteleinzelhandel. Diese liegt im Durchschnitt bei 436 m² VK / 1.000 EW.¹⁰ Die Gemeinde Hochdorf erreicht im Gegensatz dazu einen weit unterdurchschnittlichen Wert von ca. 147 m² VK / 1.000 EW. Der Vergleich zeigt, dass in der Gemeinde deutliche Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden sind.

Mit Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung ist zudem festzustellen, dass bei Realisierung der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes sich die Ausstattungskennziffer – unter Zugrundelegung der Einwohnerzahl aus dem Jahr 2019 – mit einem Wert von ca. 315 m² VK / 1.000 EW immer noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt bewegen würde. Berücksichtigt man bei der Berechnung die durch das geplante Neubaugebiet wachsende Bevölkerung würde der Wert nur bei rd. 301 m² VK / 1.000 EW liegen.¹¹

Auch die **Zentralität** im Lebensmittelbereich liegt in Hochdorf mit einem Wert von ca. 32 – 33 % in einem sehr niedrigen Bereich. Kommunen dieser Größenklasse erreichen durchschnittlich einen Zentralitätswert von ca. 65 – 70 %.¹² Im Jahr 2011 lag die Zentralität noch bei ca. 43 %.¹³ Das Absinken des Wertes ist auf die rückläufige Entwicklung im Lebensmittelbereich, insbesondere Schließung des Nahkauf-Marktes Weber zurückzuführen. Eine aktuelle Zentralität von ca. 32 – 33 % bedeutet, dass derzeit zwei Drittel der Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte im Umland von Hochdorf abfließt. Die übergeordnete Zielsetzung des LEP Baden-Württemberg fordert hingegen eine möglichst verbrauchernahe Versorgung. Diese kann derzeit in Hochdorf nicht angemessen gewährleistet werden.

Die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes **wird** einen wichtigen Beitrag zur **Verbesserung der Versorgungsstrukturen** in Hochdorf leisten und dadurch wesentlich zur Sicherstellung einer angemessenen Grundversorgung in der Gemeinde beitragen.

Vor dem geschilderten Hintergrund lässt sich der Bedarf zur Verlagerung und zur Erweiterung des Edeka-Marktes in der Gemeinde Hochdorf wie folgt zusammenfassen:

¹⁰ Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsinstitut (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemarkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 436 m² VK / 1.000 EW festhalten.

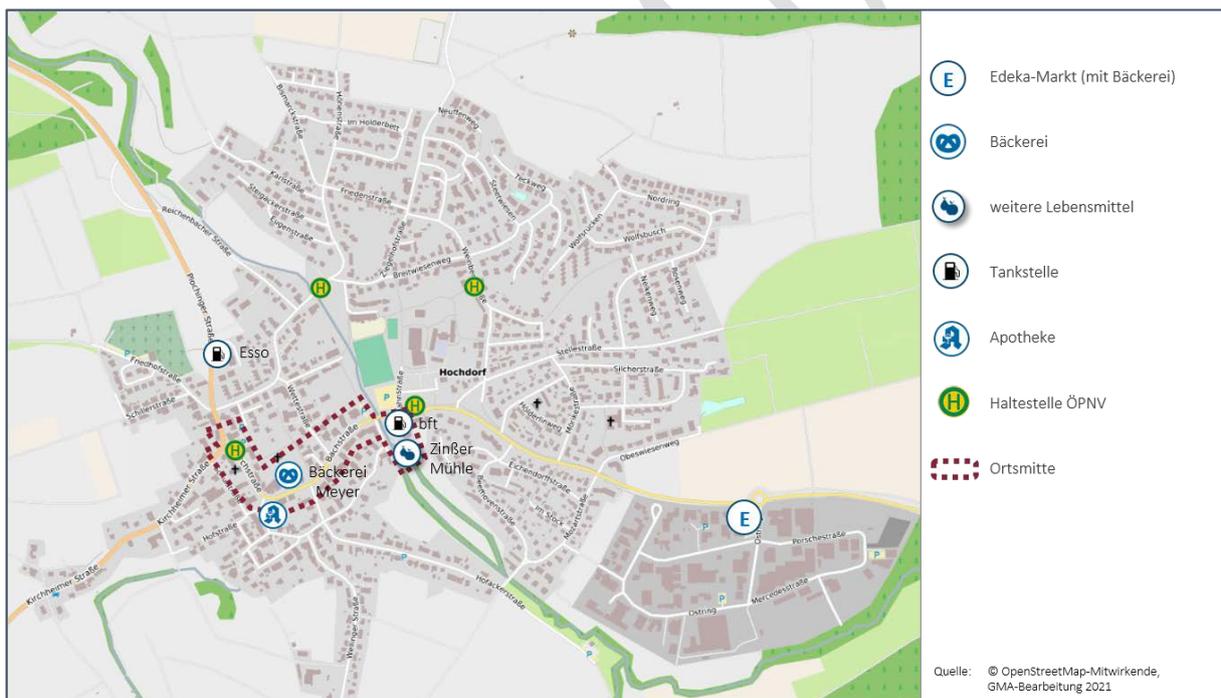
¹¹ Basis für die Berechnung bildet die Einwohnerzahl zum Stand 31.12.2019 sowie die zusätzlichen Einwohner infolge der Realisierung des geplanten Wohngebietes „Obeswiesen“ (ca. 230 EW).

¹² im Lebensmittelbereich.

¹³ vgl. GMA (2011): Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Hochdorf / Fils.

- Die **quantitative Bewertung** der Angebotssituation zeigt, dass die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist. Die Verkaufsflächenausstattung liegt deutlich unter dem Bundeswert. Ein beträchtlicher Teil des vorhandenen Kaufkraftpotenzials fließt daher an andere Standorte außerhalb der Kommune ab. Mit der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes kann ein Teil der abfließenden Kaufkraft zurück an den Standort Hochdorf geholt werden und damit die verbrauchernahe Versorgung gestärkt werden.
- In **qualitativer Hinsicht** ist festzustellen, dass das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Moment fast ausschließlich von dem bestehenden Edeka-Markt geprägt wird. Mit einer Größe von 700 m² weist der Markt jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf, auf der das Sortiment eines Vollversorgers nicht dargestellt werden kann. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche könnte somit ein umfassendes Lebensmittelsortiment angeboten und damit die Grundversorgung in der Gemeinde Hochdorf deutlich verbessert werden.
- Gelingt es nicht, den Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Hochdorf zu halten, kann die Grundversorgung mit Lebensmitteln nicht mehr gewährleistet werden.

Karte 1: Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in Hochdorf



1.3 Darstellung und Bewertung des Planstandortes

Der Planstandort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen Edeka-Marktes befindet sich im Osten der Gemeinde Hochdorf direkt gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet, wo sich der Markt heute befindet (vgl. Foto 1 und Karte 2). Bei dem Planstandort handelt es sich derzeit noch um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (vgl. Foto 5). Der Standort wird zukünftig im Gebiet „Mittleres Feld“ liegen. Zur Entwicklung des Gebiets „Mittleres Feld“ wird der Bebauungsplan „Mittleres Feld“ aufgestellt und parallel der Flächennutzungsplan geändert.

Das **Standortumfeld** wird zukünftig von gewerblichen und gemischten Nutzungen geprägt sein. Im Westen ist ein Mischgebiet geplant - hier sollen nach aktuellem Planungsstand ein Pflegeheim sowie nicht störende Gewerbebetriebe gemischt mit Wohnnutzungen entstehen.¹⁴ Im weiteren Verlauf in Richtung Westen entsteht in nur 50 m Entfernung das Wohngebiet „Obeswiesen“.¹⁵

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist derzeit indirekt über einen Gehweg gewährleistet, der an der Südseite der Roßwälder Straße verläuft und das Ortszentrum an den Projektstandort anbindet. Ein neuer Fuß- und Radweg an der Nordseite der Roßwälder Straße wird den Projektstandort mit der Ortsmitte und den weiteren Wohnlagen verbinden. Zusätzlich Wege durch das Mischgebiet sowie das Wohngebiet „Obeswiesen“ optimieren die fußläufige Anbindung, sodass der Edeka-Markt aus den bestehenden Wohnlagen und aus dem Neubaugebiet auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Derzeit ist das Areal noch nicht an den **ÖPNV** angebunden. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung soll eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrs eingerichtet werden, sodass zukünftig ein Anschluss an das ÖPNV-Netz vorhanden sein wird.¹⁶ Über die Roßwälder Straße und über den zusätzlichen nördlichen Ast am bestehenden Kreisverkehr (vgl. Foto 6), der auch das neue Misch- und Gewerbegebiet an die Roßwälder Straße anbindet, ist der Projektstandort auch für den **Individualverkehr** sehr gut zu erreichen.

Zusammenfassend ist aus städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht festzustellen, dass sich der Projektstandort am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hochdorf, an der Roßwälder Straße, befindet. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde liegt nördlich bzw. nordwestlich der Roßwälder Straße. Durch das geplante Mischgebiet und das Wohngebiet „Obeswiesen“ wird zukünftig die Wohnbebauung näher an den Edeka-Markt heranrücken, als dies bisher der Fall war. Über Fußwege wird der Supermarkt direkt aus dem Neubaugebiet „Obeswiesen“ sowie aus den nördlich und westlich angrenzenden Wohnlagen aus erreichbar sein. Zwar weist der Planstandort eine große Distanz zum Ortskern auf, dennoch kann er über den Fuß- und Radweg an der Roßwälder Straße gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden. Der geplante Edeka-Markt kann somit als fußläufig erreichbarer, wohngebietsbezogener Nahversorger für den östlichen Siedlungsschwerpunkt fungieren und letztlich zu einer verbesserten Grundversorgung der Gemeinde Hochdorf beitragen. Insgesamt wird die städtebauliche Integration des Lebensmittelmarkts durch die Verlagerung deutlich verbessert.

¹⁴ vgl. Vorentwurf B-Plan „Mittleres Feld“, Stand: 20.11.2020.

¹⁵ vgl. Vorentwurf B-Plan „Obeswiesen“, Stand: 20.11.2020.

¹⁶ vgl. Vorentwurf B-Plan „Obeswiesen“ vom 20.11.2020.



Foto 5: Planstandort an der Nordseite der Roßwälder Straße



Foto 6: Kreisverkehr an der Roßwälder Straße und Planstandort

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

Karte 2: Mikrostandort und Umfeldnutzungen des verlagerten Edeka-Marktes in Hochdorf



2. Darstellung der Zielkonflikte

Am Vorhabenstandort liegt derzeit ein **Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot** vor. Der Standort befindet sich aktuell nicht in einer „städtebaulich integrierten“ Standortlage gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Stuttgart 2009.

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 **LEP Baden-Württemberg** zurückzuführen. Darin heißt es:

„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]“

Nach der Rechtsprechung ist unter einem „städtebaulich integrierten Standort“ im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insoweit an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH BW, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11, juris Rn. 54).

Beim Integrationsgebot ist zu beachten, dass es nicht um irgendein „Unterbringen“ des geplanten Versorgungsstandorts in überhaupt bebauten Bereichen geht, sondern im Kern um die Einbindung in bewohnte Bereiche, damit die Versorgung möglichst gut und zum Nutzen aller Bewohner einer Gemeinde geleistet werden kann. Wie der VGH in der o.g. Entscheidung ausdrücklich feststellt, genügen nur teilintegrierte Lagen gerade nicht, vgl. a.a.O, Rn. 66-68.

3. Standortalternativenprüfung

Da sich der Projektstandort an einem „städtebaulich nicht integrierten“ Standort befinden wird, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, mögliche alternative Standorte in „städtebaulich integrierten Lagen“ (deren Umfeld von Wohnnutzungen geprägt ist) zu finden, die für eine Verlagerung des Edeka-Marktes infrage kommen.

Als wesentliche **Kriterien** für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- „städtebaulich integrierte Lage“, mit wesentlichem Wohnanteil im Umfeld / Eignung als Nahversorgungsstandort
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen).

Es zeigt sich, dass in Hochdorf v. a. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung fast nur in Randlagen potenzielle Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung stehen. Insgesamt konnten sechs größere Areale identifiziert werden (vgl. Karten 3 und 4 sowie Fotos 7 – 12).

Alternativstandort A befindet sich nordwestlich des bestehenden Edeka-Marktes Richtung Ortsmitte im Bereich Obeswiesenweg / Roßwälder Straße. Beim Alternativstandort B handelt es sich um das Breitwiesenareal, das unmittelbar östlich des Talbachs liegt und als „Neue Mitte“ Hochdorfs entwickelt wird. Alternativstandort C befindet sich im Norden von Hochdorf, am Ortsausgang Richtung Plochingen, im Umfeld der Esso-Tankstelle. Standort D liegt im Westen der Gemeinde, am Ortsausgang Richtung Notzingen / Kirchheim u. T., nördlich der Kirchheimer Straße. Zwei weitere Alternativstandorte befinden im Gewerbegebiet „Stock“, welches im Südosten der Gemeinde situiert ist.

Karte 3: Alternativstandorte in der Gemeinde Hochdorf

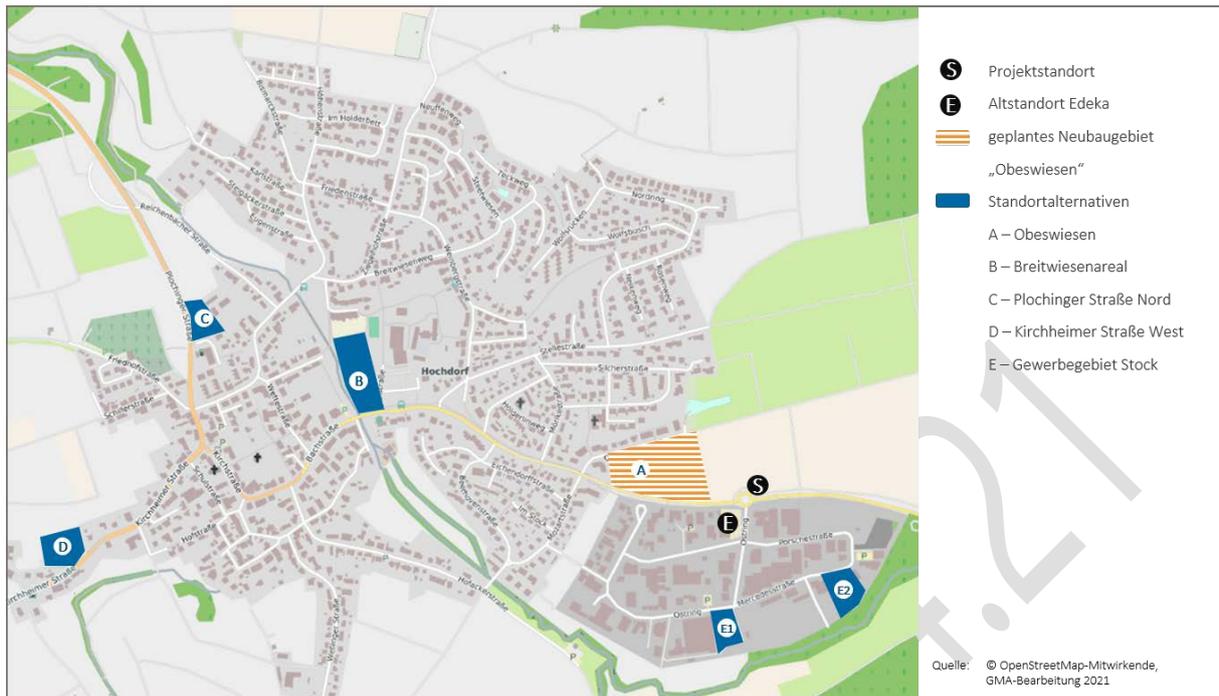




Foto 7: Alternativstandort A: Obeswiesenweg / Roßwälder Straße



Foto 8: Alternativstandort B: „Breitwiesenareal“



Foto 9: Alternativstandort C: Plochinger Straße – Blick Richtung Norden



Foto 10: Alternativstandort D: Kirchheimer Straße



Foto 11: Alternativstandort E1– Gewerbegebiet „Stock“, Ostring



Foto 12: Alternativstandort E2 – Gewerbegebiet „Stock“, Porschestraße

Quelle: GMA-Aufnahmen 2021

Die sechs Alternativflächen wurden auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hin untersucht. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Überprüfung der Alternativstandorte hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungsstandort

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
A	2,35 ha*	<ul style="list-style-type: none"> • östlicher Siedlungsrand; zwischen Obeswiesenweg und Roßwälder Straße • Fläche im Außenbereich. Städtebaulich teilintegrierte Lage: Siedlungsbereich schließt im Norden, Süden und Westen an. 	<ul style="list-style-type: none"> • nördlich und westlich: Wohnbebauung • östlich: unbebaute Ackerfläche (Planung: Misch-/Gewerbegebiet „Mittleres Feld“) • südlich: gewerbliche Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • nahezu eben • sehr gut einsehbar von der Hauptverkehrsachse • grundsätzlich ausreichende Dimensionierung, aber keine zusammenhängende Fläche in ausreichender Größe vorhanden und Flächen befinden sich in Privateigentum (mehrere Eigentümer). Eine zusammenhängende Fläche kann nur im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets „Obeswiesen“ und dem dazugehörigen Umlegungsverfahren entstehen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche • Planung: Wohngebiet „Obeswiesen“ (Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB in Aufstellung) 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der K 1207 (Ortsdurchfahrt) • Keine Zufahrt zum Standort von K 1207 vorhanden. Kann nur zusammen mit dem Baugebiet „Obeswiesen“ hergestellt werden und nur, wenn die Zufahrt zum Obeswiesenweg dafür zurückgebaut wird (Festlegung Straßenbauamt). • Zufahrt ist nur von Norden über Obeswiesenweg möglich, wenn die Entwicklung unabhängig vom Wohngebiet „Obeswiesen“ erfolgen soll. • Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. Eine Bushaltestelle soll im Bereich des Kreisverkehrs eingerichtet werden, wenn die Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ entwickelt werden. Die Bushaltestelle würde jedoch 	<p>Grundsätzlich aufgrund der Lage an der K 1207 geeigneter Standort. Eine Zufahrt nur zum Markt ist aufgrund der naheliegenden Einmündung zum Obeswiesenweg nicht möglich (Festlegung Straßenbauamt). Eine Zufahrt über den Obeswiesenweg scheidet aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Wohnweg und der nicht direkten Zufahrt von der K 1207 aus (wird vom Markt nicht akzeptiert). Es handelt sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort am Siedlungsrand (Außenbereich). Ein großflächiger Lebensmittelmarkt könnte nur unter Entwicklung eines Wohngebiets, das die Siedlung nach Osten abschließt, angesiedelt werden, sprich: der Markt kann nur im Westen des geplanten Gebiets „Obeswiesen“ entstehen. Für das Plangebiet besteht schon langfristig die Absicht,</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
						<p>nicht direkt am Markt liegen können.</p>	<p>hier ein Wohngebiet im direkten Anschluss an die bestehenden Wohnlagen zu entwickeln. Bei Aufgabe der Fläche westlich der geplanten neuen Zufahrt (s. B-Plan „Obeswiesen“) würden ca. 0,5 ha Wohnbauland entfallen (ca. 30 Wohneinheiten), die zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs erforderlich sind und an anderer Stelle im Gemeindegebiet herzustellen sind.</p> <p>Wird der Lebensmittelmarkt mit Parkplatz direkt innerhalb eines Wohngebiets angesiedelt, werden zum Nachweis der Verträglichkeit Lärmschutzmaßnahmen sowohl am Markt als auch an der Umfeld-Bebauung erforderlich, welche einen stark die Wohnqualität einschränken und zum anderen zu hohen Auflagen für den Markt führen werden. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes zur Konzentration von lärmemittierenden Betrieben und der Abfolge Wohn-</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
							<p>gebiet – Mischgebiet – Gewerbegebiet zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nicht im Wohngebiet erfolgen. Insbesondere nicht wenn die Gemeinde Hochdorf parallel dazu in ca. 150 m Entfernung die Entwicklung eines Gewerbegebiets plant, welches gegenüber dem Wohngebiet mit einem Mischgebiet abgeschrmt werden soll.</p> <p>Ein Lebensmittelmarkt an diesem Standort würde von der bestehenden Anwohnerschaft aufgrund des Konfliktpotenzials nicht akzeptiert werden.</p>
B	0,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Lage unmittelbar östlich des gewachsenen Ortskerns und in der „Neuen Mitte“ von Hochdorf („Breitwiesenareal“) • innerhalb bebauter Strukturen (Innenbereich) 	<ul style="list-style-type: none"> • westlich angrenzend: Verlauf des Talbachs • nördlich: Sportplatz sowie Schulgebäude, Veranstaltungshalle und WohnenPlus-Anlage (Wohnen und Pflege für Ältere) • östlich: Wohnbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • eben • Flächen in öffentlicher Hand 	<ul style="list-style-type: none"> • öffentlicher Parkplatz und Sportplatz. • Sportplatz ist als Überflutungsfläche des Talbachs auf der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen (HQ 100) • Fläche Parkplatz ist mit ca. 0,3 ha zu klein für den geplanten Markt 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der K 1207 (Ortsdurchfahrt) • Zufahrt über Anna-Catharina-Haug-Weg 	<p>Grundsätzlich aufgrund der Lage in der Ortsmitte und der Größe der nicht bebauten Fläche sehr geeigneter Standort. Vor Entwicklung der WohnenPlus-Anlage an diesem Standort wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts hier die Ansiedlung eines Lebensmittel-</p>

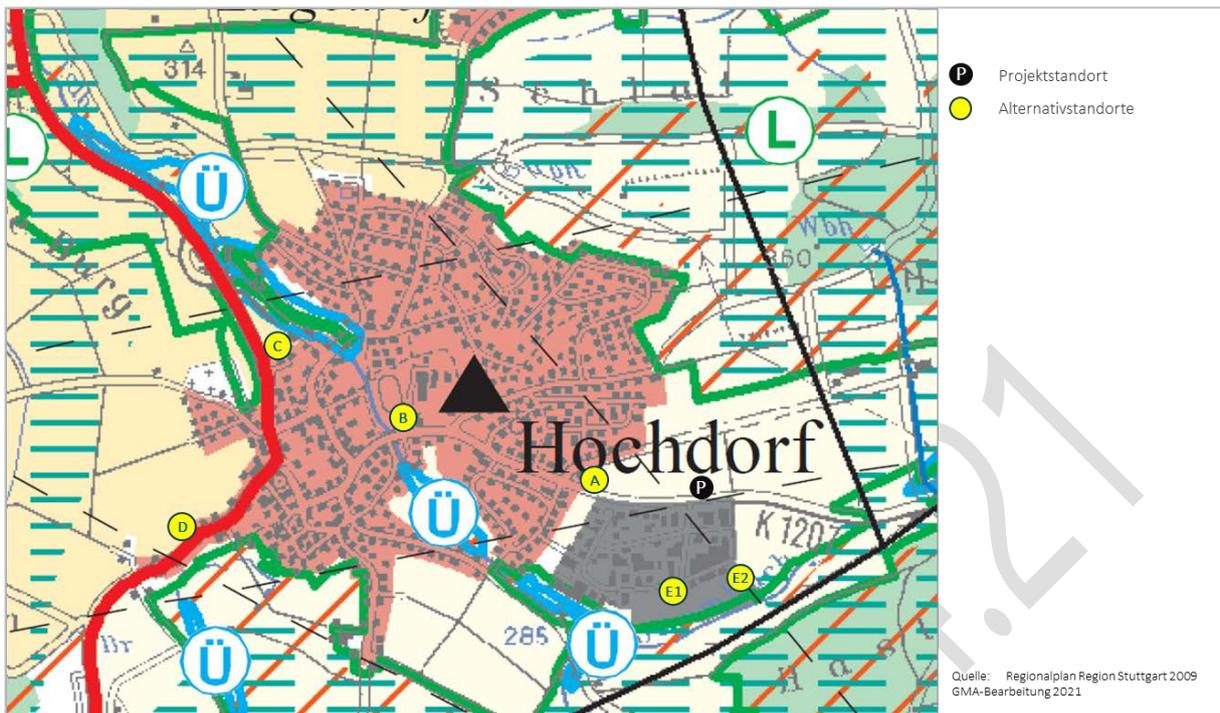
Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
			<ul style="list-style-type: none"> südlich: Tankstelle, Nutzungsmischung 				<p>markts intensiv mit der Bürgerschaft diskutiert. Per Bürgerentscheid wurde 2009 entschieden, dass an diesem Standort kein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen soll. Stattdessen soll ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus an der Roßwälder Straße entstehen mit Einzelhandel (Obst, Gemüse) im Erdgeschoss.</p> <p>Die Rücknahme der Sportfläche und des Parkplatzes an diesem Standort sind mit einem sehr hohen Planungs- und Kostenaufwand verbunden, da alternative Retentionsflächen für den Talbach anderweitig nachzuweisen wären. Auch der Wegfall des Sportplatzes als Nutzung wäre auszugleichen – Alternativstandorte wären aber nur außerhalb des Ortes denkbar.</p>
C	0,3 bis 0,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> Lage am nördlichen Ortsausgang Richtung Plochingen Fläche im Außenbereich. Lage städtebaulich nicht integriert 	<ul style="list-style-type: none"> südlich: Tankstelle, vereinzelt Wohnbebauung westlich: Friedhof nördlich: Wiesen, Ackerflächen 	<ul style="list-style-type: none"> sehr gut einsehbar von der Hauptverkehrsachse Fläche fällt nach Osten hin ab 	<ul style="list-style-type: none"> Wiese Tw. Wohngrundstück (Reichenbacher Str. 9 und 9/1) 	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der L 1201 Zufahrt zum Markt wäre mit Straßenbauamt zu klären (da außerhalb 	<p>Die Gemeinde Hochdorf hat sowohl 2012 als auch 2014 mehrere Alternativen zur Unterbringung eines Marktes (groß- und nicht großflächig) überprüft: Der Zugriff</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
			<ul style="list-style-type: none"> • östlich: vereinzelt Wohnbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern, privates Grundstück steht nicht zur Verfügung. • Zufahrt zu Wohngebäude Reichenbacher Str. 9 und Gebäude 9/1 durchschneidet Fläche • Abbruch von Nebengebäuden Reichenbacher Str. 9 sind erforderlich, ansonsten haben Flächen eine zu geringe Größe (0,3 ha) 		<ul style="list-style-type: none"> • Ortsschild), ggf. Linksabbiegerspur oder Kreisverkehr erforderlich • Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. • Keine Nähe zu Hauptwohnbereichen Hochdorfs 	<p>auf bebaute Grundstücksflächen wäre erforderlich, andernfalls ist die Fläche zu klein für einen großflächigen Markt. Aufgrund der Topografie wären hohe Böschungen nach Osten erforderlich, wodurch es zu Einschränkungen beim Wohngebäude Reichenbacher Str. 9 kommen könnte (Hang oder Wand würde Westseite versperren). Ein Ankauf der privaten Flächen konnte nicht erzielt werden.</p> <p>Grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht als weniger geeigneter Standort zu bewerten. Standort würde sich fast ausschließlich an MIV richten: eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsrelevanz</p>
D	0,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am westlichen Ortsausgang Richtung Kirchheim/Teck bzw. Notzingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohn- und Hofgebäude • Wiesen, Ackerflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • großer Höhenversatz (Böschung) zur Kirchheimer Straße • wegen Böschung nicht von Kirchheimer Straße einsehbar • grundsätzlich ebene Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an der L 1201 • keine Zufahrt vorhanden: Anbindung an Kirchheimer Straße durch Topografie schwierig umsetzbar. 	<p>Der Standort liegt oberhalb der Kirchheimer Straße (Höhenversatz). Unabhängig von der Flächengröße erscheint eine Ansiedlung in dieser Standortlage mit den benannten Rahmenbedingungen als nicht realistisch.</p>

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
						<ul style="list-style-type: none"> Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. 	Grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht als weniger geeigneter Standort zu bewerten. Standort würde sich fast ausschließlich an MIV richten: eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsrelevanz
E	E1 0,27 ha E2 0,3 ha	<ul style="list-style-type: none"> südlicher Siedlungsrand im bestehenden Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> gewerbliche Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> Beide Flächen von Hauptverkehrsachse nicht einsehbar E1: Grundstück fällt nach Süden hin zur Anlieferung der Nachbarfirma stark ab E2: Grundstück fällt leicht nach Süden ab beide Grundstücke sind zu klein für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Beide Grundstücke sind durch die Eigentümer für die Eigenentwicklung reserviert. Von einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit kann nicht ausgegangen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Wiese, unbebaut 	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzliche gute Erreichbarkeit, da Nähe zu K 1207 „Versteckte“ Lage am südlichen Rand des Gewerbegebietes Keine Bushaltestelle im Nahbereich des Standorts. Keine Nähe zu Hauptwohnbereichen Hochdorfs 	Das Gewerbegebiet Stock ist bereits sehr dicht bebaut. Die noch freien Flächen verfügen neben der versteckten Lage nicht über eine zu geringe Größe.

* Geltungsbereich Bebauungsplan „Obeswiesen“; für das Allgemeine Wohngebiet sind überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von ca. 6.583 m² festgesetzt.
Quelle: Gemeinde Hochdorf; GMA-Zusammenstellung 2021.

Karte 4: Festlegungen des Regionalplans Stuttgart 2009 für die Gemeinde Hochdorf



Die Analyse der Potenzialflächen zeigt, dass bereits aufgrund der verfügbaren Grundstücksgröße und der tatsächlichen Verfügbarkeit bzw. Aktivierbarkeit und Erschließung die Flächen die Standorte B, C und die beiden Standorte im Gewerbegebiet Stock (E1, E2) nicht infrage kommen. Hinzu kommen auch topografische Einschränkungen wie der bestehende Höhenversatz bei den Standorten C und D. Somit würde grundsätzlich nur der Alternativstandort A, der ca. 250 m weiter westlich des vorgesehenen Projektstandorts liegt, tatsächlich infrage kommen.

Alternativstandort A erfüllt die Standortanforderungen im Wesentlichen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an diesem Standort wäre jedoch nur im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Wohngebiets möglich, welche östlich anbindet und somit eine „städtebaulich integrierte Lage“, mit wesentlichem Wohnanteil im Umfeld herstellt. Die Entwicklung eines Wohngebiets ist in diesem Bereich vorgesehen; der entsprechende Bebauungsplan „Obeswiesen“ gemäß § 13b BauGB befindet sich im Aufstellungsverfahren. Parallel dazu wird das Gebiet „Mittleres Feld“ im regulären Verfahren gem. Baugesetzbuch entwickelt (siehe Ausführungen weiter oben). Aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer in diesem Bereich hat die Gemeinde sich dazu entschieden, parallel eine Baulandumlegung durchzuführen.

Die Entwicklung eines Wohngebiets am Standort „Obeswiesen“ ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet sowie dem geplanten Gewerbegebiet und den damit einhergehenden Immissionen an mehrere Bedingungen zum Schutz der sensiblen Wohnnutzungen geknüpft. So ist zum einen im Grundsatz die Abfolge Wohngebiet - Mischgebiet – Gewerbegebiet einzuhalten, welche im vorliegenden Fall auch nur möglich ist, indem im direkten Anschluss an das geplante Mischgebiet eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen werden, in denen nur das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig sind. Zum

anderen werden mehrere Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbe- und Verkehrslärms an der südlichen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) erforderlich.

Die geplante Lage des Lebensmittelmarkts östlich des Mischgebiets ist optimal, da die Bebauung im Mischgebiet die Emissionen des Edeka-Markts (insbesondere durch den Parkierungsverkehr) abschirmt. Wird der Lebensmittelmarkt nun in das Wohngebiet „Obeswiesen“ verlagert, wird eine der wesentlichen Lärmquellen inmitten der sensiblen Wohnnutzung, die man zu schützen versucht, platziert. Die Vorteile des Alternativstandorts, die ausschließlich in einer größeren Nähe zur Wohnnutzung liegen (der Standort rückt ca. 250 m näher zu den Hauptwohnbereichen), können damit nicht aufgewogen werden. Während es mit der in den Bebauungsplänen vorgesehenen „Lärmschutzkonzeption“ gelingt, den Lärm durch die südliche Bebauung an der Roßwälder Straße und im Mischgebiet abzuschirmen, wären mit der Ansiedlung des Markts im Westen von „Obeswiesen“ sowohl die nördlichen geplanten Wohngebäude in „Obeswiesen“ (Einfamilien- und Doppelhäuser) als auch die Bestandsbebauung am Obeswiesenweg und ggf. die weiter nördlich anschließende Bebauung betroffen. Die Lärmproblematik des Marktes könnte nur durch eine Parkhaus- oder Tiefgaragenlösung behoben werden, welche am Standort Hochdorf nicht wirtschaftlich darstellbar ist (auch erschwert durch die Grundwasserverhältnisse).

Stellt man die genannten Aspekte in die Betrachtung ein, dann ist **zusammenfassend** festzuhalten, dass bei der Untersuchung der Alternativstandorte **keine Potenzialfläche** gefunden werden konnte, die im Vergleich zum Vorhabenstandort städtebaulich bessere Standortrahmenbedingungen aufweist.

4. Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG

4.1 Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar

Das Integrationsgebot des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Stuttgart 2009 hat zum Ziel, großflächige Einzelhandelsstandorte auf „städtebaulich integrierte Standorte“ zu lenken, um so eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten in der Fläche sicherzustellen.

Im speziellen Fall von Hochdorf ist eine Abweichung vom Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Als Gründe sind hierfür folgende Faktoren anzuführen:

- bestehende und perspektivisch weiter steigende Unterversorgung im Lebensmittelbereich
- wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Hochdorf
- kein „städtebaulich integrierter“ Alternativstandort vorhanden oder verfügbar.

Im Detail lassen sich die o. a. Punkte wie folgt zusammenfassen:

Die quantitative Bewertung der **Angebotssituation** zeigt, dass sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich in den vergangenen Jahren verringert hat. Seit der Schließung des kleinen Lebensmittelmarktes „Nahkauf Weber“ hängt die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung wesentlich von dem am Ostring ansässigen Edeka-Markt ab. **Quantitativ** lässt sich diese Unterversorgung an der Verkaufsflächenausstattung ablesen, die weit unter dem Bundeswert liegt. Zum anderen wird in Hochdorf im Nahrungs- und

Genussmittelbereich ein unterdurchschnittlicher Zentralitätswert erreicht, der in den letzten Jahren ebenfalls weiter zurückgegangen ist. Ein großer Teil des in Hochdorf vorhandenen Kaufkraftpotenzials fließt an andere Standorte ab.

Der bestehende Edeka-Markt verfügt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² über eine für den Betriebstyp Supermarkt deutlich unterdurchschnittliche Größe. Auf dieser Fläche kann nur ein Teil des in einem Vollversorger üblicherweise angebotenen Sortiments dargestellt werden kann. Moderne Lebensmittelvollsortimenter weisen Verkaufsflächen zwischen 1.200 m² und 1.800 m² auf. Der mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² geplante Edeka-Markt könnte somit einen wesentlichen Beitrag leisten, um die Grundversorgung der Hochdorfer Bevölkerung in **qualitativer Hinsicht** deutlich zu verbessern und in der mittel- bis langfristigen Perspektive zu sichern.

Im Rahmen einer **Standortalternativenprüfung** wurde ermittelt, ob im Gemeindegebiet von Hochdorf in „städtebaulich integrierter Lage“ eine Entwicklungsfläche vorhanden ist, die für die Verlagerung des Edeka-Marktes geeignet ist. Insgesamt wurden 6 Flächen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass lediglich ein Alternativstandort in „städtebaulich integrierter Lage“ verfügbar wäre und die notwendigen Standortkriterien erfüllt. Der Alternativstandort wäre jedoch erst integriert, wenn gleichzeitig ein Wohngebiet östlich daran anschließen würde bzw. zeitgleich entwickelt wird. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes in diesem Standort wäre für die bestehende sowie die geplante Wohnbebauung mit negativen Auswirkungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr (v. a. Lärm, Verkehrsbelastung) verbunden. Am Planstandort hingegen würden diese Aspekte durch eine Pufferzone (Mischgebiet) zum Wohngebiet minimiert. Durch eine geplante Bushaltestelle in direkter Nähe zum Lebensmittelmarkt, wäre der Planstandort auch besser an den ÖPNV angeschlossen. Zudem können Wege der Beschäftigten, welche Einkäufe auf dem Nachhauseweg erledigen, kurz gehalten werden, da der Projektstandort direkt am Ausfahrtsbereich des bestehenden sowie des geplanten Gewerbegebiets liegt. Andernfalls würden diese Verkehrsströme ins Wohngebiet geleitet.

Der Projektstandort befindet sich lediglich 250 m entfernt vom Alternativstandort, sodass das Kriterium der wohnortnahen Versorgung - sieht man diese auf den Gesamtort bezogen – fast gleichartig erfüllt wird.

In Anbetracht der speziellen Beurteilung des Einzelfalls und insbesondere der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Hochdorf ist die Zielabweichung demnach raumordnerisch vertretbar, zumal durch das Vorhaben die übergeordnete raumordnerische Zielsetzung (Sicherung der verbrauchernahen Versorgung) unterstützt wird.

4.2 Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Neben der detaillierten Bewertung des Projektstandortes im Hinblick auf das Integrationsgebot sind bei einer Beurteilung des Planvorhabens die weiteren Ziele des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Stuttgart 2009 zu untersuchen und bewerten. Wie schon in Kapitel 0.3 dargelegt, wurde im Februar 2021 eine Standortanalyse zu dem geplanten Vorhaben der Fa. Edeka erstellt (vgl. Anlage 1). Eine detailliertere Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Ziele ist ebenfalls in Kapitel 0.3 erfolgt. Dabei wurde nachgewiesen, dass die anderen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot von dem verlagerten und erweiterten Edeka-Markt eingehalten werden. Insofern liegt ausschließlich ein einfacher Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor. Aus diesem Verstoß resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Hochdorf und in den anderen Kommunen im Untersuchungsraum.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass von dem Vorhaben keine Präzedenzwirkung für andere Standorte in der Region ausgeht. In der Gemeinde Hochdorf liegt durch die kleinteilige Siedlungsstruktur eine Sondersituation vor. So wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung festgestellt, dass in besser integrierten Lagen keine geeignete Fläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden oder verfügbar sind. Mit der Ansiedlung des Marktes auf der einzigen geeigneten Fläche wären für die Bevölkerung in dem bestehenden Wohnquartier und dem im direkten Umfeld geplanten Neubaugebiet deutliche Nachteile verbunden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden.

4.3 Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten

Sollte die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes aufgrund der Nichterfüllung des Integrationsgebotes verweigert werden, so würde sich dies negativ auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Gemeinde auswirken. Bereits heute weist die Kommune einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Wert bei der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich und hohe Kaufkraftabflüsse ins Umland auf. Schon im Jahr 2011 wurde im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung auf die Unterversorgung hingewiesen. In den vergangenen Jahren hat sich die Versorgungssituation durch die Schließung des kleinen Lebensmittelmarktes Nahkauf Weber sowie weiterer kleinteiliger Anbieter nochmal verschlechtert. Perspektivisch wird sich die Unterversorgung mit der Aufsiedlung der Wohngebiete „Hofäcker I“ und „Obeswiesen“ weiter verschärfen.

Als einziger Lebensmittelmarkt kommt dem Edeka-Markt eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Versorgung der Hochdorfer Bevölkerung zu. Er weist sowohl im Hinblick auf seine Verkaufsflächengröße als auch im Hinblick auf sein Erscheinungsbild einen dringenden Modernisierungsbedarf auf. Mit der Aufgabe des Betriebes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten würde für die Hochdorfer Bevölkerung die Grundversorgung komplett wegbrechen. Sie wären vollständig auf Versorgungsangebote außerhalb der Gemeinde angewiesen. Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen wären damit weitreichende Nachteile verbunden.

Der Alternativstandort im Gebiet „Obeswiesen“ ist auch für den Edeka-Markt mit hohen Auflagen in Bezug auf den Lärmschutz verbunden, sodass eine Ansiedlung in diesem Bereich (auch aus wirtschaftlichen Gründen) nicht erfolgen würde. Der Standort inmitten eines Wohngebiets bedeutet auch, dass dem Markt langfristig nur wenige bis keine Erweiterungs-/ Entwicklungsperspektiven zur Verfügung stehen.

Mit der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes kann die Grundversorgung in Hochdorf quantitativ und qualitativ verbessert und in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert werden.

Darüber hinaus stellt die Sicherstellung einer attraktiven Nahversorgungsstruktur im kommunalen Kontext einen wichtigen Standortfaktor dar, der ebenfalls „Spillover-Effekte“ auf andere gemeindliche Aufgabenbereiche der Daseinsvorsorge (Schulen, Kindergärten, Ärzteversorgung etc.) hat.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist im Fall Hochdorf ein Härtefall zu sehen, sodass die Abweichung vom Integrationsgebot aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde Hochdorf angemessen ist.

4.4 Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden

Im Rahmen der Bewertung des Vorhabens wurden alle Aspekte, sowohl aus Einzelhandels- als auch aus siedlungsstruktureller, verkehrlicher und umweltschutzrechtlicher Perspektive, berücksichtigt. Insofern kann die Zielabweichung aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden.

5. Formulierung des Antrags

Für die Verlagerung des Edeka-Marktes vom Standort Roßwälder Straße / Ostring an den Planstandort auf der Nordseite der Roßwälder Straße sowie die im Rahmen dieser Maßnahme geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 700 m² auf 1.500 m² ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Realisierung des großflächigen Lebensmittelmarktes erfordert dabei die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes. Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegt am Standort ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig.

Auf Basis der dem Antrag beiliegenden Grundlagen (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf) und den hier dargelegten Begründungen kann die Verlagerung und die Erweiterung des seit vielen Jahren in Hochdorf ansässigen Lebensmittelmarktes vertreten werden. Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass keine andere, besser integrierte Fläche für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist. Im Rahmen einer Angebotsanalyse wurde dargelegt, dass die Kommune im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation aufweist und damit ihre Grundversorgungsfunktion derzeit nicht in vollem Umfang erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund stellt die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgung in Hochdorf dar.

Unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Hochdorf wird daher eine Abweichung vom Integrationsgebot beantragt.

Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils, vertreten durch Herrn Bernhard Richter (Bürgermeister der Gemeinde Reichenbach / Fils), Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils

und

Gemeinde Hochdorf, vertreten durch Herrn Bürgermeister Gerhard Kuttler

Anlage 1: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hochdorf (Lkr. Esslingen), GMA, 12.02.2021