

**TOP 3: Stellungnahme im Zielabweichungsverfahren und Bebauungsplanverfahren
Fachmarktzentrum Ried in Giengen****Beschlussvorschlag:**

Der Regionalverband Ostwürttemberg stimmt der Abweichung von dem Ziel PS 2.6.2 im Hinblick auf die Errichtung eines Fachmarktzentrums am Rande des zentralörtlichen Versorgungskernes der Stadt Giengen im Gewerbegebiet Ried zu.

Die Stadt Giengen hat für die Errichtung eines Fachmarktzentrums an der Riedstraße (siehe Karte im Anhang) einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 24 Landesplanungsgesetz von Ziffer 2.6.2 des Regionalplanes 2010 der Region Ostwürttemberg gestellt. Das Verfahren führt das Regierungspräsidium Stuttgart durch. Der Stellungnahme des Regionalverbands Ostwürttemberg kommt für das Ergebnis der Zielabweichung entscheidende Bedeutung zu.

Nach Plansatz 2.6.2 des Regionalplanes Ostwürttemberg 2010, Ziel der Raumordnung, dürfen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen von Mittel- und Unterzentren in der Region errichtet werden. Der Standort des geplanten Fachmarktzentrums befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskernes der Stadt Giengen. Dagegen dürfen Möbel-, Bau- und Gartenmärkte u. a. auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden (vgl. Plansatz 2.6.2, Satz 3, a.a.O). Der Antrag auf Zielabweichung bezieht sich allein auf die Unterbringung des Fachmarktzentrums.

Parallel zum Zielabweichungsverfahren führt die Stadt Giengen ein Bebauungsplanverfahren durch. Derzeit findet die vorzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung statt. Festsetzungen, insbesondere bzgl. der Sortimente und Verkaufsflächen, werden Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein. Auch zum Bebauungsplanverfahren ist der Regionalverband Ostwürttemberg mit Schreiben vom 13.09.2006 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Vorhaben

1. Fachmarktzentrum

Die Firma Activ-Immobilien GmbH & Co. KG will an der Riedstraße ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 4.300 m² errichten. Folgende Fachmärkte sind an diesem Standort geplant:

- ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m²
- ein Drogeriefachmarkt mit einer VKF von 750 m²
- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter einschließlich Getränkemarkt) mit einer Verkaufsfläche von 2.100 m²
- ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 450 m²

2. Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Baumarktes

Weiter will der Vorhabensträger den bisherigen Bau- und Gartenmarkt (Firma OBI) an der Riedstraße weiter nach Süden an den Standort des geplanten Fachmarktzentrums verlegen und die Verkaufsfläche von derzeit ca. 5.000 m² auf insgesamt 7.100 m² erweitern. Ein Teil der Verkaufsfläche des Gartenmarktes soll auf Freiflächen und überdachten Freiflächen entstehen; wegen der geringeren Verkaufsproduktivität auf Freiflächen legt der Antrag für den Bau- und Gartenmarkt eine „gewichtete Verkaufsfläche“ von 6.025 m² zugrunde. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte sind nach Planatz 2.6.2, Satz 3 des Regionalplanes 2010 Ostwürttemberg auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterebenen zulässig. Die geplante Verlagerung des bestehenden OBI-Marktes ist deshalb nicht Bestandteil des Zielabweichungsverfahrens.

Kurzer Abriss über die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die räumliche Steuerung großflächigen Einzelhandels wird im Landesplanungsgesetz, Landesentwicklungsplan, dem Einzelhandelserlass des Landes und im Regionalplan mit Gesetzeswirkung geregelt. Die Frage der Großflächigkeit ergibt sich aus der BauNVO in Verbindung mit der Rechtsprechung.

Die **Großflächigkeit** beginnt bei 1200 m² Geschossfläche (§ 11III BauNVO), weil ab dieser Grenze die wohnungsnahе Versorgung überschritten wird und negative Auswirkungen eines Einzelhandels-Vorhabens anzunehmen sind. Daraus entwickelte die Rechtsprechung für die Verkaufsfläche eine Grenze von 800 m², ab der ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben vorliegt, das nur in Sondergebieten zulässig ist.

Mehrere kleinere Betriebe (unter 800 m² Verkaufsfläche) an einem Standort mit einem gemeinsamen Nutzungskonzept sind i.d.R. im Zusammenhang zu bewerten und können somit ebenfalls die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

(Vermutungsregel nach §11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO, Einzelhandelserlass 2.3.3 Sonderfall Agglomeration)

1.) In Mittel- und Unterzentren zulässig

Großflächiger Einzelhandel ist nur in Mittel und Unterzentren zulässig.

(Landesentwicklungsplan 2002 PS 3.3.7 und Regionalplan 2010 Ostwürttemberg PS 2.6.2, PS 2.6.3)

2.) Kongruenzgebot

a) nur im zentralörtlichen Versorgungskern zulässig

Großflächiger Einzelhandel ist nur im zentralörtlichen Versorgungskern zulässig. Der zentralörtliche Versorgungskern eines zentralen Ortes ist i.d.R. der Hauptort ohne Ortsteile und Ortsränder sowie Gebiete mit anderen Zweckbestimmungen z.B. reine Wohngebiete.

Damit soll die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) vermieden werden und Projekte an städtebaulich integrierten Standorten vorrangig errichtet werden. Dies auch zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung und der Vermeidung zusätzlicher Verkehre. Daher sollen sie auch an den ÖPNV angebunden sein.

(Kongruenzgebot nach dem Einzelhandelserlass: Einfügen in das zentralörtliche Versorgungssystem).

Ausnahmen: Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte dürfen auch in den regionalbedeutsamen Standorten und Schwerpunkten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen) sowie im Zusammenhang bebauter Ortsteile und an den Ortsrändern der Mittel- und Oberzentren erstellt werden. Sie sind grundsätzlich nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant.

(Landesentwicklungsplan 2002 PS 3.3.7.2 und Regionalplan 2010 Ostwürttemberg PS 2.6.2)

b) maximal 30 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches zulässig

Das Kongruenzgebot ist verletzt, wenn mehr als 30% des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erwirtschaftet werden.

Der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich eines Einzelhandels darf den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. anzunehmen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.

3.) maximal 10% Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten und 20% bei sonstigen Sortimenten im zentralörtlichen Versorgungskern zulässig

Bei Vorhaben außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskernes (in Ostwürttemberg grundsätzlich nur bei Möbel- Bau und Gartenbaumärkten möglich, s. o.) ist maximal ein Umsatzverlust im zentralörtlichen Versorgungskern von 10% bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten und 20% bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Hier kommt es also auch auf die Sortimentsstruktur an.

(Beeinträchtungsverbot nach dem Einzelhandelserlass)

Neben der Ausweisung im System der Zentralen Orte sind demnach der ausgewiesene Verflechtungsbereich des zentralen Ortes und die städtebauliche Lage von grundlegender Bedeutung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten.

Fachmarktzentrum widerspricht nach Auffassung des Regierungspräsidiums Zielen der Raumordnung

Nach Plansatz 2.6.2 des Regionalplanes Ostwürttemberg 2010 (Ziel der Raumordnung) dürfen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen von Mittel- und Unterzentren errichtet werden. Der Standort des geplanten Fachmarktzentrums befindet sich nach Auffassung des Regierungspräsidiums außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskernes der Stadt Giengen.

Begründung aus dem Regionalplan 2010 Ostwürttemberg:

Verbraucher- und Fachmärkte mit innenstadtrelevantem Warensortiment in Ortsrandlage oder "auf der grünen Wiese" behindern die Entwicklung der traditionellen Stadt- und Ortszentren, da sie zu einer städtebaulich unerwünschten Schwächung des innerörtlichen Einzelhandels führen und dadurch auch den Erfolg der mit öffentlichen Mitteln geförderten Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsmaßnahmen mindern oder ganz zunichte machen können. Sie gefährden zudem besonders die mittelständische Struktur des Einzelhandels und damit die Nahversorgung in den kleineren Gemeinden im ländlichen Raum.

Desweiteren fördern sie die Zersiedelung der Landschaft, benötigen umfangreiche Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten und führen zu einer Verlagerung der Zielpunkte des Verkehrs.

Es muss jedoch unterschieden werden zwischen Fachmärkten, die aufgrund ihres leicht zu transportierenden Warensortiments im Stadtkern zu integrieren sind (Schuh-, Photo-, Phonomärkte etc.) und solchen, bei denen dies wegen ihres großräumigen, schwergewichtigen Warenangebotes nicht oder nur sehr schwer möglich ist (Bau-, Möbel- und Gartenmärkte).

Einzelhandelsgroßbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments nicht oder nur schwer in den Versorgungskernen angesiedelt werden können, sind unter sorgfältiger Beachtung der Zugänglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs in den regionalbedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme des Kleinenzentrums Lauchheim/Westhausen) unterzubringen, in besonders begründeten Fällen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Unterzentren zulässig.

Untersuchung zu den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) hat im Auftrag des Projektträgers eine Untersuchung zu den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erarbeitet.

Untersucht wurde das Einzugsgebiet hinsichtlich Bevölkerung und Kaufkraft sowie die Angebotssituation des Einzelhandels im Einzugsgebiet. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die Standortlage in der Riedstraße kann als funktionale Ergänzung zur Innenstadt bewertet werden. Eine fußläufige Anbindung ist grundsätzlich möglich, wenn auch nicht so attraktiv, dass sie in größerem Umfang genutzt werden wird.
- Das Fachmarktzentrum erschließt neben dem Nahbereich Giengen (Stadt Giengen und Gemeinde Hermaringen) teilweise auch ein überörtliches Einzugsgebiet in Richtung Bayern. Das Einzugsgebiet umfasst 34.100 Einwohner. Der Baumarkt kann ein darüber hinaus gehendes Einzugsgebiet erschließen. Die Stadt Giengen erschließt traditionell einige benachbarte bayrische Gemeinden, die nicht zum Nahbereich des Unterzentrums zählen, aber durch Berufs- und Ausbildungspendler traditionell auch zum Einzugsbereich des Gienger Einzelhandels zählen.
- Die Angebotsstruktur im Einzelhandel von Giengen kann als stagnierend bezeichnet werden. Seit den letzten Erhebungen der GMA in Giengen in den Jahren 1998 und 2000 sind bis auf kleinere Umstrukturierungen u. a. zur Sicherung von Nahversorgungsstandorten keine Neuansiedlungen erfolgt, die überörtliche Bedeutung hätten. Angesichts der deutlichen Verkaufsflächenerweiterungen in den Nachbarstädten Heidenheim und Herbrechtingen ist insgesamt ein relativer Bedeutungsverlust des Einzelhandelsstandortes Giengen festzustellen. Ein drastischer Bedeutungsverlust ist im Jahr 2006 durch den Wegfall größerer Textil- und Schuhanbieter (Kaufring, Reno) eingetreten. In dieser Warengruppe hat sich der Verkaufsflächenbestand um 30 % verringert.

- Das Kongruenzgebot als wesentliche raumordnerische Regelung wird bei der Errichtung des Fachmarktzentruns eingehalten. Ca. 79 % des Umsatzes stammen aus dem regionalplanerisch definierten Nahbereich. Beim Baumarkt stammen lediglich 58 % des Umsatzes aus dem Nahbereich, 17 % aus Bayern sowie 25 % aus dem sonstigen (württembergischen) Einzugsgebiet. Lässt man die Sondersituation mit der bayerischen Landesgrenze außer Betracht, wird auch formal das Kongruenzgebot eingehalten. Die Baumarktverlagerung wird nicht zu einer wesentlichen Veränderung langjährig bestehender Einkaufsverflechtungen führen. Konkrete Auswirkungen des Baumarktes in den benachbarten bayerischen Zentralen Orten Gundelfingen, Lauingen und Dillingen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen.
- Die Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelslagen in der Innenstadt von Giengen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes bewegen sich nach der deutlichen Flächenreduzierung bei allen Sortimenten unter der 10 %-Schwelle. In Nachbargemeinden kann ausgeschlossen werden, dass kritische Umverteilungswerte im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes erreicht werden. Dies gilt auch für den vorgesehenen Baumarkt.
- Das übergeordnete Mittelzentrum Heidenheim wird weder durch das Fachmarktzentrum noch durch den Baumarkt beeinträchtigt. Angesichts der umfassenden und modernen Einzelhandelsausstattung von Heidenheim im Baumarkt- bzw. Gartencenterbereich mit über 20.000 m² Verkaufsfläche ist eine Beeinträchtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Heidenheim auszuschließen.

Fazit der GMA:

Insgesamt handelt es sich durchaus um eine regionalverträgliche Dimensionierung. Insbesondere durch die Schwerpunktsetzung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich entspricht die Konzeption des Vorhabens der unterzentralen Versorgungsfunktion von Giengen. Auch für den Baumarkt kann ausgeschlossen werden, dass dadurch übergeordnete Mittelzentren in ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion geschwächt werden.

Stellungnahme des Verbandes

Der geplante Standort für ein Fachmarktzentrum in Giengen liegt am Rande des zentralen Versorgungskernes der Stadt Giengen. Diese Auffassung entspricht auch dem Vorschlag einer räumlichen Ausformung des zentralörtlichen Versorgungskernes der Stadt Giengen in der Diplomarbeit von Frau Stefanie Hertfelder „Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in Ostwürttemberg“, welcher am 24.07.2002 der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ostwürttemberg vorgestellt wurde. Ein weiterer Ausbau des Einzelhandels ist durch die kleinteilige Struktur in der Innenstadt nach Aussage der Stadt nicht möglich. Der Standort des Projektes kann, obwohl fuß-

läufig nur bedingt mit der Innenstadt verbunden, als funktional anschließende Erweiterung des zentralörtlichen Versorgungskernes bezeichnet werden.

Nach den neuesten Untersuchungen des Einzelhandels der GfK Nürnberg liegt die Einzelhandelszentralitätsziffer 2005/2006 in Giengen bei 87,4 (bei einer Einzelhandelszentralitätsziffer von 100 entspricht der örtliche Einzelhandelsumsatz der örtlichen Einzelhandelskaufkraft). Der Einzelhandel der Stadt Giengen hat insgesamt betrachtet einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen, da die Einzelhandelskaufkraft in Giengen den örtlichen Einzelhandelsumsatz überschreitet. Auch nach der Verwirklichung des Projektes hat der Einzelhandel Giengens insgesamt betrachtet keinen überörtlichen Kaufkraftzufluß. Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne benachbarter Zentraler Orte sind eher auszuschließen.

Mit einer Verkaufsfläche von 4.300 m² für Sortimente des täglichen und periodischen Bedarfes entspricht die Konzeption der unterzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Giengen, wenn sichergestellt wird, dass ein weiterer Ausbau dieses Standortes mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Dies müsste zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bereits im Vorfeld der Planung war die Geschäftsstelle des Regionalverbandes eingebunden. Durch eine deutliche Verkleinerung der Verkaufsflächen gegenüber der ursprünglichen Konzeption konnten mögliche Auswirkungen im Sinne der Raumordnung bereits reduziert werden.

Der Regionalverband Ostwürttemberg stimmt daher der vorliegenden Zielabweichung zu.

Im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ist zudem festzustellen, dass die Verlagerung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes aus regionalplanerischer Sicht eher als unbedenklich einzustufen ist. Hierzu sollte jedoch die maximale Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente im Bebauungsplan festgelegt werden. Zudem sollten rechtzeitig die planerischen Weichen für eine innenstadtverträgliche Nachnutzung des dann frei werdenden Geländes gestellt werden.



Standort des geplanten Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet Ried – geplantes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.