

**GEMEINDE  
OBERDERDINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
„INDUSTRIEGEBIET  
OBERDERDINGEN  
(KREUZGARTEN) 1. ABSCHNITT –  
1. ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

**NOVEMBER 2019**

## **INHALT**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Regionalplan	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
4.4 Raumordnerischer Vertrag 2011/2012	8
4.5 Ergänzung des raumordnerischen Vertrags 2019	9
<b>5. Bisheriges Baurecht</b>	<b>11</b>
<b>6. Planungskonzeption des Vorhabenträgers</b>	<b>12</b>
<b>7. Planungsrechtliche Umsetzung der Planungskonzeption</b>	<b>15</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4 Immissionsschutz	16
7.5 Grünordnung	18
7.6 Verkehrserschließung	18
7.7 Ver- und Entsorgung	19
<b>8. Auswirkungen auf den Einzelhandel</b>	<b>20</b>
8.1 Räumlicher Einzugsbereich	20
8.2 Nachfragepotenzial im räumlichen Einzugsbereich	21
8.3 Bestehende Wettbewerbssituation im räumlichen Einzugsbereich	21
8.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	23
8.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Oberderdingen und in den Nachbargemeinden	24
8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	25
<b>9. Bodenordnung</b>	<b>28</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberderdingen-Fleehingen im Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) zwischen der Bahnlinie Karlsruhe – Heilbronn und der Landesstraße L 554 (Kreuzgartenstraße) an der Altenbergstraße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Osten: durch die südliche bzw. westliche Grenze des Flurstücks 10413

- im Süden: durch die Attenbergstraße, Flurstück 10411
- im Westen: durch die Attenbergstraße, Flurstück 1041, und die Höhenburgstraße, Flurstück 10414

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 10392.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück der ALDI-Filiale in Oberderdingen, zusätzlich zum bestehenden Discount-Markt die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Die betreffende Fläche wird derzeit weit überwiegend als Parkplatz genutzt.

Das Grundstück befindet sich im Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt.

Zum gesamten Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) besteht ein Raumordnerischer Vertrag zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der Gemeinde Oberderdingen, der am 08.12.2011 von der Gemeinde unterzeichnet und am 03.01.2012 vom Regionalverband gegengezeichnet wurde.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem eine Regelung, dass Plansicherungsinstrumente gemäß § 14 bzw. § 15 BauGB einzusetzen sind, wenn ein Antrag auf Baugenehmigung für einen Einzelhandelsbetrieb gestellt wird. Die rechtsgültigen Bebauungspläne sind dann an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen; zur Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß Plansatz 2.5.3 Z (10) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 sind bestandsorientierte und raumordnerisch verträgliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu treffen.

Das Planungsvorhaben kann somit gemäß dem raumordnerischen Vertrag nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“ genehmigt werden.

Das Bauvorhaben wurde daher im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und den Gemeinden Oberderdingen, Kürnbach, Sulzfeld und Zaisenhausen in Hinblick auf die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung besprochen. Im Zuge der interkommunalen Kooperation wurde eine Ergänzungsvereinbarung zum raumordnerischen Vertrag aus dem Jahr 2011/2012 abgeschlossen.

Gemäß diesem Vertrag ist die Realisierung des Vorhabens möglich, wenn

- die von dem Vorhaben berührten Nachbargemeinden dem Vorhaben zustim-

men.

- Der Bebauungsplan für das Flurstück 10392 geändert wird und eine planungsrechtliche Festsetzung als Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> und einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> erfolgt.
- Im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche für die Nahversorgung mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittel/Drogerie dargestellt wird.

Die Gemeinde sieht die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriemarkts an diesem Standort als geboten an, da damit die örtliche Nahversorgung im Drogeriewarensortiment für die Gemeinde Oberderdingen, aber auch die sonstigen Gemeinde, die Träger des Industriegebiets Kreuzgarten sind, verbessert werden kann. Daher wird die Änderung des Bebauungsplans als erforderlich erachtet. Die oben genannten Vorgaben aus der Ergänzungsvereinbarung zum raumordnerischen Vertrag aus dem Jahr 2011/2012 sind im Bebauungsplanverfahren beachtet.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Änderung des Bebauungsplanes ist somit insbesondere

- die mittel- und langfristige Sicherung der Grundversorgung in Flehingen
- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der der örtlichen Nahversorgung in den Gemeinden Oberderdingen, Kürnbach, Sulzfeld und Zaisenhausen dient.
- die Vermeidung nachteiliger raumstruktureller Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes, insbesondere in Hinblick auf die Nahversorgung in benachbarten Gemeinden.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung einer derzeit bereits bebauten Fläche in Innenbereichslage und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen. Da auf dem Grundstück bereits ein großflächiger Markt vorhanden ist, wird die zusätzliche An-

siedlung eines Drogeriemarkts, auch wenn sie selbst nicht großflächig ist, analog zu einer Erweiterung des bestehenden Markts betrachtet.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

## 4. Übergeordnete Planungen

Die Verkaufsflächengröße des geplanten Drogeriemarktes überschreitet nicht die Schwelle der Großflächigkeit. Aufgrund der Lage in Zuordnung zum bestehenden großflächigen Lebensmitteldiscounter greift aber die Agglomerationsregelung. Daher werden im Folgenden die Zielvorgaben übergeordneter Planungen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben betrachtet.

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Oberderdingen Bestandteil des **Ländlichen Raums**. Die ländlichen Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und ressourcenschonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

Neben der grundsätzlichen Aussage, dass ausreichende und attraktive Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden, sollen, sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und

Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 weist der Gemeinde Oberderdingen die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums innerhalb des Mittelbereichs Bretten zu.

Hinsichtlich regionalbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe sagt der Regionalplan folgendes aus:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Konzentrationsgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen (Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in integrierten Lagen errichtet und erweitert werden. Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich sind. Die integrierten Lagen sind für Ober-, Mittel- und Unterezentren räumlich konkretisiert, nicht jedoch für Oberderdingen (Integrationsgebot).
- Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.

## 4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberderdingen ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Lage in Zuordnung zum bestehenden großflächigen Lebensmittel-discounter greift mit der Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes die Agglomerationsregelung. Daher kann der Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden. Darzustellen ist dort dann eine Sonderbaufläche für die Nahversorgung mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittel/Drogerie.

#### **4.4 Raumordnerischer Vertrag 2011/2012**

Die Fa. ALDI hatte bereits im Jahr 2007 eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarkts am Vorhabenstandort geplant. Dieser Erweiterungsabsicht konnte seitens der Gemeinde und der Träger der Raumordnung wurde nur unter der Maßgabe der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zugestimmt werden.

Zur rechtlichen Sicherung der Voraussetzungen für die Zustimmung zur geplanten Markterweiterung wurde ein Raumordnerischer Vertrag zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und der Gemeinde Oberderdingen geschlossen. Der Vertrag wurde am 08.12.2011 von der Gemeinde unterzeichnet und am 03.01.2012 vom Regionalverband gegengezeichnet. Das Regierungspräsidium und das Landratsamt haben mit Unterschrift vom 19.01.2012 bzw. 01.02.2012 von diesem Vertrag Kenntnis genommen.

Inhalt des Vertrages sind folgende Regelungen:

- I. Der Regionalverband stimmt der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzgarten I“ (Fassung vom 28.6.1996) auf eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> zu.
- II. Voraussetzungen für die Zustimmung sind:
  1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine über die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI hinausgehende Ausweitung der Verkaufsflächen im „Industriegebiet Kreuzgarten“ (Geltungsbereich der Bebauungspläne Kreuzgarten I (Fassung vom 28.6.1996), Kreuzgarten III (Fassung vom 3.8.1999), Kreuzgarten IV (Fassung vom 3.9.1999), Kreuzgarten V (Fassung vom 23.3.2006) und Kreuzgarten VI (Fassung vom 29.9.2000) gegen die Ziele der Raumordnung verstießen.
  2. Die Nachbarkommunen Kürnbach, Sulzfeld, Zaisenhausen und Sternenfels stimmen dem Vorhaben zu.
  3. Für den Lebensmitteldiscounter wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO unter Bezeichnung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 1.100 m<sup>2</sup> und des zulässigen Hauptsortiments Lebensmittel festgesetzt.

4. Die Gemeinde Oberderdingen stellt beim Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungspläne Kreuzgarten I (Fassung vom 28.6.1996), Kreuzgarten III (Fassung vom 3.8.1999), Kreuzgarten IV (Fassung vom 3.9.1999), Kreuzgarten V (Fassung vom 23.3.2006) und Kreuzgarten VI (Fassung vom 29.9.2000) sicher, dass diese nicht für Einzelhandelszwecke genutzt werden
5. Wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne Kreuzgarten I (Fassung vom 28.6.1996), Kreuzgarten III (Fassung vom 3.8.1999), Kreuzgarten IV (Fassung vom 3.9.1999), Kreuzgarten V (Fassung vom 23.3.2006) und Kreuzgarten VI (Fassung vom 29.9.2000) eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Baugenehmigung für einen Einzelhandelsbetrieb gestellt, werden die Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Dazu werden
  - Zur Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß Plansatz 2.5.3 Z (10) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 bestandsorientierte und raumordnerisch verträgliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bauleitplanerisch ausgeschlossen
  - Gegebenenfalls für bestehende Einzelhandelsbetriebe untere Bezeichnung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente Sondergebiete nach § 11 BauNVO oder Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.
  - Plansicherungsinstrumente gemäß § 14 bzw. § 15 BauGB eingesetzt.

#### **4.5 Ergänzung des raumordnerischen Vertrags 2019**

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung eines Drogeriemarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Kreuzgarten I“ ist eine Bauvoranfrage für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes gestellt worden. Damit liegt ein Fall gemäß Ziffer II, Abs. 5 in Verbindung mit Ziff. II, Abs. 1 des Raumordnerischen Vertrags vom 08.12.2011/03.01.2012 vor. Nach dieser Vereinbarung sind bei einer Bauvoranfrage oder einem Antrag auf Baugenehmigung für einen Einzelhandelsbetrieb die Bebauungspläne im Industriegebiet Kreuzgarten an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und Plansicherungsinstrumente einzusetzen.

Im Rahmen der näheren Prüfung des Vorhabens wurde aufgezeigt, dass der Drogeriefachhandel im Vergleich zum Lebensmitteleinzelhandel durch größere Einzugsbereiche gekennzeichnet ist. In kleinteiligen Siedlungsstrukturen wie im Kraichgau führt dies dazu, dass auch bei Projekten, die der örtlichen Grundversorgung dienen, die Kriterien des Kongruenzgebotes schwer eingehalten werden können. Die einzelnen Nahbereiche sind im Verhältnis regelmäßig zu klein, als dass ein Umsatz von mehr als 70% allein aus den einzelnen Gemeinden generiert werden könnte.

Um im Zuge der interkommunalen Kooperation die Realisierung von Drogeriemärkten zu erleichtern, haben der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und die Gemeinden Oberderdingen, Kürnbach, Sulzfeld und Zaisenhausen daher eine ergänzende Vereinbarung zum Raumordnerischen Vertrag vom 08.12.2011/03.01.2012 mit folgenden Inhalten getroffen:

1. Die Partner sind sich einig, hinsichtlich der Verwirklichung ihrer Grundversorgungsfunktion im Bereich des Drogeriefachhandels gemeinsam zu agieren und sich innerhalb der interkommunalen Gemeinschaft abzustimmen. Dies bedeutet, dass bei möglichen Neuansiedlungen die Gemeinden Oberderdingen, Kürnbach, Sulzfeld und Zaisenhausen als ein einheitlicher, gemeinsamer Planungsraum betrachtet werden. Die Partner werden den gemeinsamen Planungsraum künftig auch zur Grundlage für die Bewertung von Ansiedlungsvorhaben und die Beauftragung von Marktgutachten in diesem Marktsegment machen.
2. Ansiedlungsvorhaben müssen bei Zugrundelegen des gemeinsamen Planungsraums nach Abs. 1, die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 sowie des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 einhalten und damit nach dem Umfang der Verkaufsflächen dem typischen Ausstattungsgrad der Grundversorgung entsprechen.
3. Auf der Gemarkung der Gemeinde Oberderdingen ist im interkommunalen Industriegebiet „Kreuzgarten“ am Standort Attenbergstraße 20 (Flurstück-Nr. 10392) die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Partner sind sich einig, dass dieses Vorhaben als gemeinsames Vorhaben gem. Abs. 1 und 2 behandelt wird.
4. Die Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am unter Abs. 3 bezeichneten Standort wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in einem Marktgutachten vom 23.04.2018 untersucht. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 werden eingehalten. Zudem steht das Vorhaben gemäß dieser gutachterlichen Analyse mit dem Kongruenzgebot des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ebenfalls in Einklang, sofern die interkommunale Kooperation umgesetzt wird.
5. Die raumordnerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sind eingehalten, wenn im unter Abs. 3 genannten Bereich das im Jahr 2008 eingeleitete Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Kreuzgarten I - 2. Änderung *[redaktionelle Anmerkung: die damalige 2. Änderung des Bebauungsplans wird zwischenzeitlich als 1. Änderung fortgeführt]* abgeschlossen wird. Dabei sollen für den bestehenden Lebensmitteldiscounter (max. 1.100 m<sup>2</sup> VK) und für den neu anzusiedelnden Drogeriemarkt (max. 600 m<sup>2</sup> VK) entsprechend der aktuellen Rechtsprechung jeweils ein Sondergebiet mit Baufenster festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan soll dort ein Sondergebiet für die Nahversorgung mit max. 1.700 m<sup>2</sup> VK Lebensmittel/Drogerie dargestellt werden.
6. Ist in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Kreuzgarten I, Kreuzgarten III, Kreuzgarten IV, Kreuzgarten V und Kreuzgarten VI eine Planänderung

vorgesehen oder werden dort eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Baugenehmigung für einen Einzelhandelsbetrieb gestellt, beabsichtigt die Gemeinde Oberderdingen in Anwendung von Ziff. II Abs. 5 Raumordnerischer Vertrag vom 08.12.2011/03.01.2012 die dortigen Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Dazu sollen

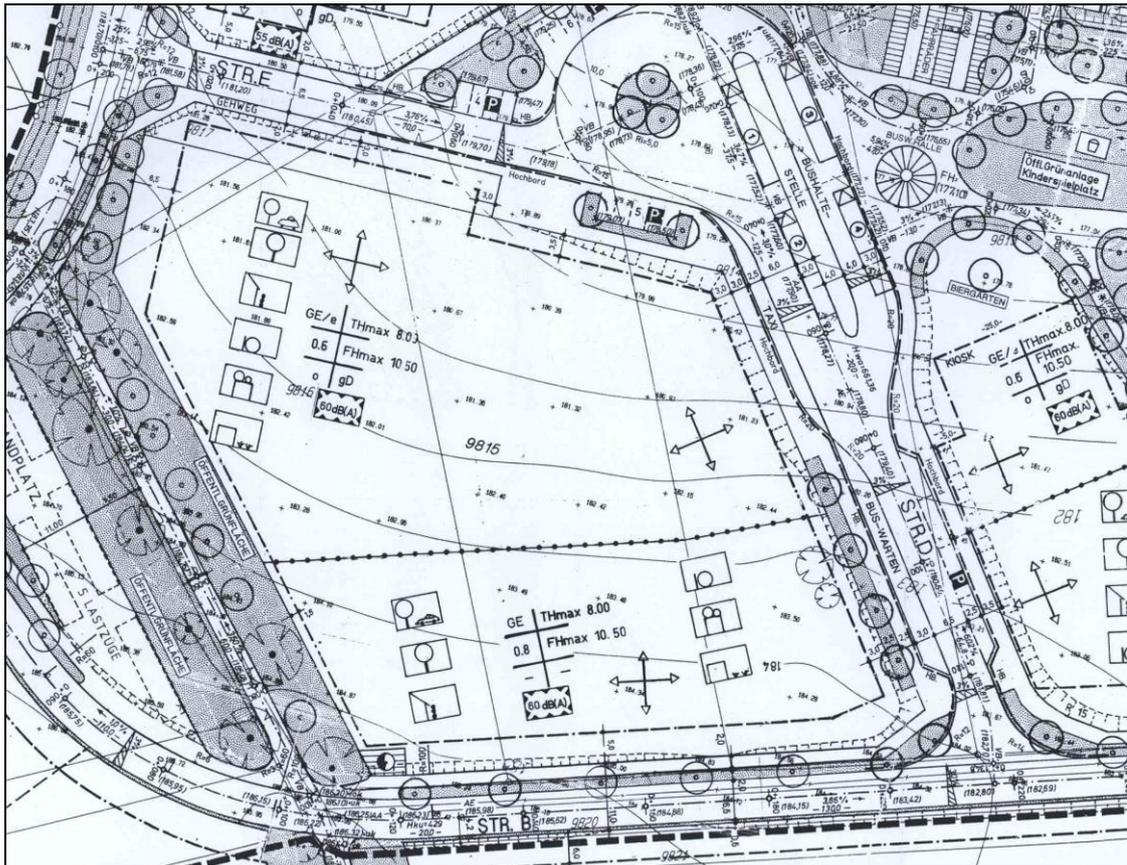
- zur Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration gemäß Plansatz. 2.5.3 Z (10) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 bestandsorientierte und raumordnerisch verträgliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.
- Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bauleitplanerisch ausgeschlossen.
- gegebenenfalls für die oben genannten bestehenden Einzelhandelsbetriebe unter Bezeichnung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente Sondergebiete nach § 11 BauNVO oder Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.
- Plansicherungsinstrumente gemäß §14 bzw. §15 BauGB eingesetzt

## **5. Bisheriges Baurecht**

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“.

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind nicht ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen, Abstandsklassen VI und VII, sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.
- Ergänzend zu den Nutzungsausschlüssen sind Begrenzungen des maximal zulässigen Flächenschallpegels festgesetzt
- Als Maß der baulichen Nutzung gilt überwiegend eine GRZ von 0,8. Richtung Bahnlinie ist die GRZ auf 0,6 begrenzt.
- Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen betragen 8,00 m bzw. 10,50 m.



Auszug aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“, bezogen auf den Änderungsbereich.

## 6. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreibt die Fa. ALDI Rastatt GmbH & Co. KG einen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Der Grundstückseigentümer als Vorhabenträger beabsichtigt nun, auf der derzeit bestehenden Parkplatzfläche des ALDI-Lebensmitteldiscounters die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche des ALDI-Markts bleibt unverändert.

Durch den Bau des Drogeriemarktes kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

Gemeinde Oberderdingen - Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt – 1. Änderung“  
Vorentwurfsfassung 29.11.2019

	Bisheriger Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	1.100 m <sup>2</sup>	1.700 m <sup>2</sup>	+ 600 m <sup>2</sup>
Grundfläche Gebäude	1.970 m <sup>2</sup>	2.910 m <sup>2</sup>	+ 940 m <sup>2</sup>
Sonstige versiegelte Flächen	4.230 m <sup>2</sup>	3.450 m <sup>2</sup>	+ 160 m <sup>2</sup>
Stellplatzzahl	119	93	- 26

Gegenüber dem Bestand ergibt sich eine Mehrversiegelung von 160 m<sup>2</sup>. Allerdings war diese Mehrversiegelung angesichts der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 bzw. 0,8) unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze etc. bereits bislang zulässig (maximal zulässige Versiegelung: 7.150 m<sup>2</sup>; ausgeschöpft werden auch künftig nur 6.360 m<sup>2</sup>). Durch die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine planungsrechtlich relevante Mehrversiegelung.

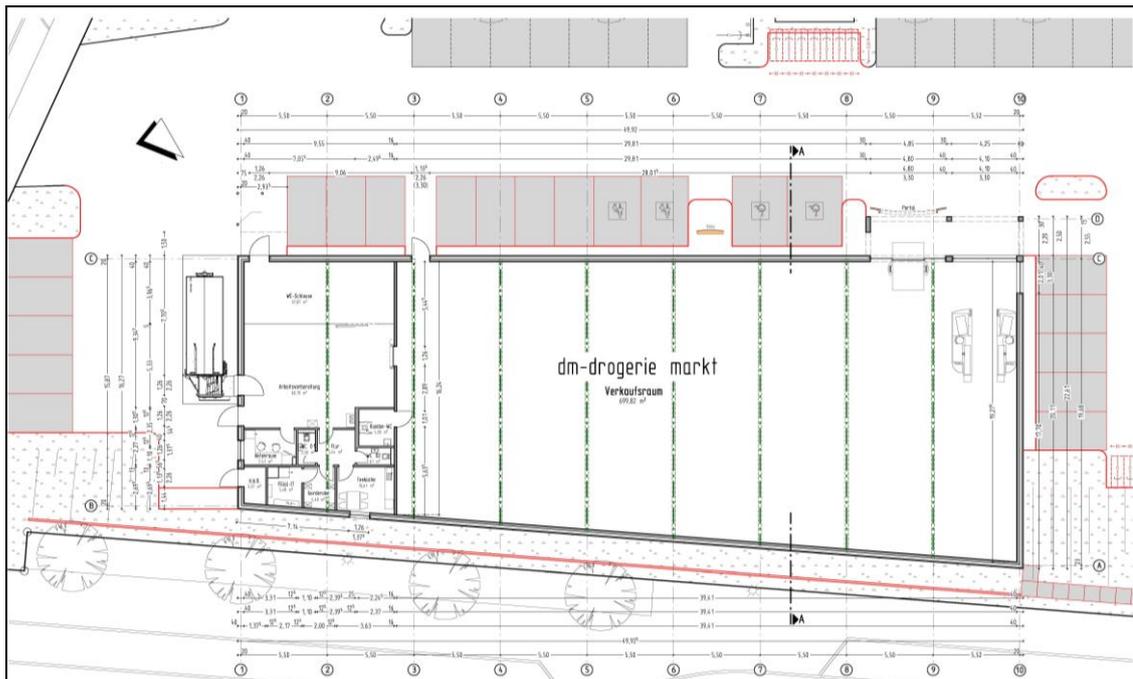
Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin erheblich überschritten.



Lageplan des Vorhabens

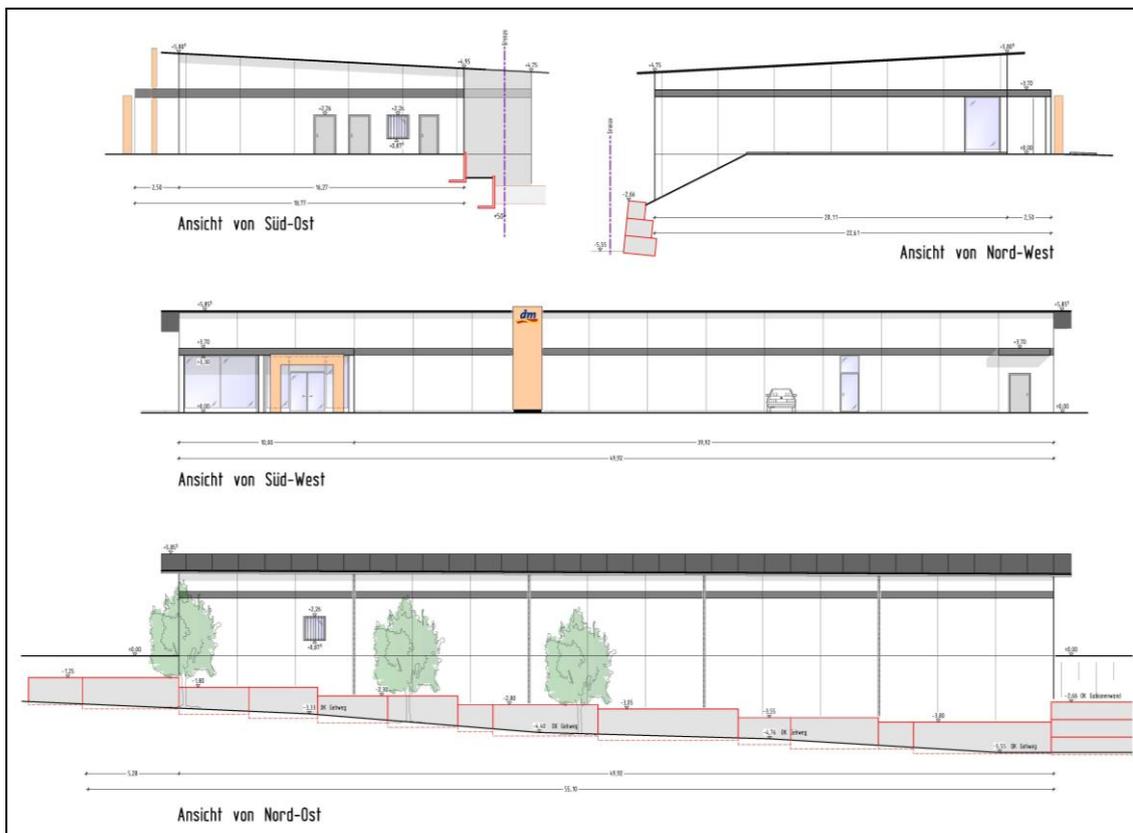
ohne Maßstab

Gemeinde Oberderdingen - Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt – 1. Änderung“ Vorentwurfsfassung 29.11.2019



Grundriss des Vorhabens

ohne Maßstab



Schnitte des Vorhabens

ohne Maßstab

## 7. Planungsrechtliche Umsetzung der Planungskonzeption

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der oben dargestellten Planungskonzeption wird der Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“ für das Vorhabengrundstück insgesamt geändert und neu gefasst. Der geänderte Bebauungsplan gibt somit für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO eine Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf Grundlage der bestehenden Planungsabsicht des Grundstückseigentümers. Zugelassen werden

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup>
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie insbesondere der maximalen Verkaufsflächen erfolgte in Bezug auf den Lebensmittelmarkt auf Grundlage der vorliegenden Genehmigung bzw. des Bestands. Eine Erweiterung ist dort somit nicht zulässig.

In Bezug auf den Drogeriemarkt erfolgte die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 8 verwiesen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl waren bislang für den nördlichen und südlichen Teil des Grundstücks unterschiedlich. Während im nördlichen Teil eine GRZ von 0,6 zulässig war, galt im südlichen Teil eine GRZ von 0,8. Künftig wird für das gesamte Planungsgebiet einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die sich daraus ergebende Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ergab sich schon beim bislang gültigen Bebauungsplan. Im Ergebnis wird somit durch die Änderung des Bebauungsplans der Grad der möglichen Versiegelung unverändert beibehalten.

Die Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen werden aus dem Vorgängerbebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“

übernommen. Allerdings wird der Bezugspunkt für die Höhenvorgabe angesichts der topographisch bewegten Geländes eindeutig bestimmt.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan weitgehend unverändert. Nur an der östlichen Grenzer erfolgt eine Verringerung des Baugrenzabstands von bislang 3,0 m auf 2,50 m zur Grundstücksgrenze. Damit wird eine Anordnung des geplanten Gebäudes bei weitgehender Erhaltung der bisherigen Stellplatzanlage ermöglicht.

### 7.4 Immissionsschutz

#### Gewerbelärm

Für Teile des Industriegebiets wurde bereits im Jahr 1995 eine schalltechnische Untersuchung „In den Gewannen Kreuzgarten“ durch das Ingenieurbüro Bender+Stahl erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im Bebauungsplan „Industriegebiet Oberderdingen (Kreuzgarten) 1. Abschnitt“ durch eine Festsetzung zu den maximal zulässigen Flächenschallpegeln umgesetzt. Diese Festsetzung ist einerseits aus heutiger Sicht rechtlich problematisch, da sie als Schallschutzfestsetzung und nicht als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen wurde. Zudem haben sich andererseits die maßgebenden Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen geändert. Daher wurde die ursprüngliche schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 1995 zwischenzeitlich für das gesamte Industriegebiet vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS im Dezember 2011 überarbeitet.

Im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Industriegebiets Oberderdingen (Kreuzgarten) auf die benachbarte Wohnbebauung abgeschätzt und Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung ausgearbeitet. Hierzu wurden die maximal zulässigen Lärmemissionen (flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>) bestimmt, die zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Industriegebiets in den Zeitbereichen tags und nachts unter Berücksichtigung der modifizierten Gliederung des Gewerbegebiets nach dem aktuellen Regelwerk DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschritten werden dürfen.

Die Empfehlungen des Gutachtens werden als Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher werden für das Plangebiet folgende Veränderungen der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen:

	LEK in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
SO (früher G 1.1)	55 (statt bislang 60)	40 (statt bislang 45)

Eine Einschränkung der tatsächlichen Betriebstätigkeit der im Planungsgebiet vorhandenen Betriebe erfolgt durch diese Änderung nicht.

In diesem Zusammenhang werden zudem die bisherigen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen künftig als Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und in Hinblick auf die rechtlichen Anforderungen an die Festsetzung neu gefasst.

Im Plangebiet werden somit nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Schallemission die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Höhere Emissionen sind dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche unter Berücksichtigung von pegelmindernden Abschirmungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallausbreitungsweg das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten unterschreitet. Das zulässige, von dem geplanten Betrieb einzuhaltende Immissionskontingent berechnet sich an den gewählten Immissionsorten über die Grundstücksgröße und das geltende Emissionskontingent.

Die Einhaltung der sich aus der Festsetzung der Emissionskontingente und der Grundstücksgröße ergebenden Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ist im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren rechnerisch nachzuweisen. Als schallpegelmindernd können bei dieser Ausbreitungsrechnung nach DIN 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999“ der Geländeverlauf, bestehende Gebäude und Schallschirme etc. berücksichtigt werden.

Um den Nachweisaufwand im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geringer zu halten, wird künftig auch eine Bagatellgrenze geregelt. Da ein Vorhaben, dessen Immissionspegel den zulässigen Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten im Immissionsbereich um mindestens 15 dB unterschreitet, keine relevante Erhöhung der Gesamtimmission bewirkt, kann in diesem Fall auf einen weitergehenden Nachweis verzichtet werden.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die ein Emissionskontingent festgesetzt ist, gelten die Anforderungen der TA Lärm.

### **Verkehrslärm**

Mögliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben sich durch eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Angesichts der bestehenden Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen ist die denkbare Verkehrserhöhung allenfalls geringfügig. Entsprechend den

schalltechnischen Rechengegenheiten liegt damit auch eine mögliche Pegelerhöhung unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit (erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens würde zu einer Pegelerhöhung von 3 dB(A) führen).

## 7.5 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

Wie bereits in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung dargestellt, wird durch die Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich keine Mehrversiegelung zugelassen. Schützenswerte Grünbestände sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Damit entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden – soweit sie sich auf das Planungsgebiet beziehen – mit Ausnahme der Vorgaben zur Außenwand- und Dachflächenbegrünung übernommen. Die Vorgabe zur Außenwandbegrünung mit der Möglichkeit, vor den Fassaden Strauchgruppen zu pflanzen, stand im bisherigen Bebauungsplan im Widerspruch zur Vorgabe, dass die nicht überbauten Flächen als Naturwiesen anzulegen sind. Die Festsetzung wird daher dahingehend neu gefasst, dass 30 – 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind und dass die verbleibende Flächen als Naturwiesen anzulegen sein.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird nicht übernommen, da diese nur bei Dächern bis 15° Neigung galt und somit durch eine höhere Dachneigung umgangen werden konnte.

Die Vorgabe der Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung wird von einem Baum je 4 Stellplätzen auf einen Baum je 8 Stellplätze reduziert, da sich ansonsten bei doppelreihigen Stellplatzanordnungen Baumabstände von etwas mehr als 5 m ergeben würden. Damit wäre eine artgerechte Entwicklung der Bäume als Solitäre nur noch eingeschränkt möglich.

## 7.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert. Dementsprechend entsteht auch für die Gemeinde kein Erschließungsaufwand. Das bestehende Erschließungsstraßennetz sowie die Knotenpunkte sind für das bestehende und künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarkts sind nicht zu erwarten.

Im Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt eine Anbindung durch die Stadtbahnlinie. Der Bahnhof „Oberderdingen-Flehingen Industrie“ liegt nur ca. 150 m ent-

fernt. Diese Linie wird tagsüber mindestens im Stundentakt, zum Teil auch im Halbstundentakt bedient. Der Bahnhof „Oberderdingen-Flehingen Industrie“ dient als zentraler Verknüpfungspunkt zwischen den regionalen Buslinien und der S-Bahn; die Bushaltestellen befinden sich südlich der Bahnlinie und damit unmittelbar neben dem Planungsgebiet.

In der Regel besteht zu allen S-Bahnen ein Busanschluss von und nach Oberderdingen, zum Teil auch nach Großvillars und Kürnbach bzw. weitere Orte des Einzugsgebiets des Marktes (vgl. Kapitel 8.1). Damit besteht auch für Fahrgäste des ÖPNV eine gute Anbindung des Markts.

## **7.7 Ver- und Entsorgung**

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanaufstellung keine Änderungserfordernisse.

Wie bislang werden sowohl das Schmutz- wie auch das Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt. Eine Versickerung des im Bereich der geplanten Gebäudes anfallenden Niederschlagswasser wird angesichts der bewegten Geländetopographie und der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse nicht vorgegeben, da eine schadloose Versickerung der Niederschlagswässer nicht gewährleistet werden kann.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über die vorhandene Trennkana-  
 lisation dem Seelegraben zugeleitet.

## 8. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte „Standortuntersuchung und Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Raum Oberderdingen“, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA, März 2018) erstellt wurde.

### 8.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Drogerie-Marktes in Oberderdingen-Flehingen lässt sich anhand der GMA-Auswirkungsanalyse in 3 Zonen unterteilen:

Einwohner im Einzugsgebiet des Drogerie-Markts in Oberderdingen-Flehingen		
Einzugsgebiet nach Zonen		Einwohner
Zone Ia	Oberderdingen-Flehingen	ca. 3.756
Zone Ib	Zaisenhausen, Kraichtal-Bahnbrücken, Kraichtal-Gochsheim, Bretten-Bauerbach	ca. 5.284
Zone IIa	Oberderdingen, Großvillars	ca. 6.946
Zone IIb	Kürnbach, Sternenfels	ca. 5.141
III	Sulzfeld	ca. 4.830
<b>Zone I – II insgesamt</b>		<b>ca. 25.947</b>
<b>Quelle: GMA, März 2018, S. 18</b>		

Insgesamt kann der geplante Drogeriefachmarkt ein Einzugsgebiet von rd. 25.960 Einwohnern erschließen, welches insbesondere in Richtung Norden und Westen in das ländlich geprägte Umland ausstrahlt. Das Einzugsgebiet gliedert sich in drei Zonen mit einem unterschiedlichen Maß der Kundenorientierung zum Standort:

- Zone I umfasst den Ortsteil Oberderdingen-Flehingen sowie die nördlich angrenzende Gemeinde Zaisenhausen, von wo aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung ebenfalls mit verstärkten Kundenzuführeffekten zu rechnen ist. Darüber hinaus werden die Ortschaften Kraichtal-Gochsheim, Kraichtal-Bahnbrücken sowie Bretten-Bauerbach ebenfalls dem Kerneinzugsgebiet zugeordnet.
- Zone II bildet das weitere Gemeindegebiet (Oberderdingen, Großvillars). Angesichts der Verbundwirkungen mit Aldi sowie der hohen Attraktivität des vorgesehenen Drogerieanbieters sind von hier ebenfalls noch regelmäßige Kundenbindungen an den Standort zu erwarten, wenngleich diese aufgrund der höheren Distanz sowie dem bestehenden Angebot in Oberderdingen (Rossmann) deutlich geringer ausfallen werden. Dies gilt auch für die Gemeinden Kürnbach und Sternenfels, die sich ebenfalls in Richtung Oberder-

dingen orientieren.

- Zone III des Einzugsgebietes wird durch die Gemeinde Sulzfeld gebildet. Hier ist wegen der Nähe zum Einzelhandelsstandort Eppingen bereits mit einer ausgeprägten Kundenmehrfachorientierung zu rechnen.

Darüber hinaus sind aufgrund der Rolle von Oberderdingen als Arbeitsort in gewissem Umfang auch Streukundeneffekte zu erwarten.

## 8.2 Nachfragepotenzial im räumlichen Einzugsbereich

Insgesamt ist nachfrageseitig laut GMA eine sehr gute Ausgangslage festzuhalten. Für den Sortimentsbereich Drogerieware werden Verbrauchsausgaben i.H. von 435 € pro Jahr zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung lokaler Kaufkraftkoeffizienten beläuft sich das Kaufkraftpotential für Drogeriewaren im Einzugsgebiet auf ca. 11,2 Mio. €. Zusätzlich werden bei Drogeriemärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten generiert. Diese liegen bei klassischen Drogeriemärkten (z.B. dm, Rossmann) bei max. 30 %.

<b>Sortimentsbezogene Kaufkraft im Einzugsgebiet des geplanten Drogerie-Markts in Oberderdingen-FleHINGEN</b>		
<b>Einzugsgebiet nach Zonen</b>		<b>Kaufkraft in Mio. €</b>
Zone Ia	Oberderdingen-FleHINGEN	ca. 1,6 Mio. €
Zone Ib	Zaisenhausen, Kraichtal-Bahnbrücken, Kraichtal-Gochsheim, Bretten-Bauerbach	ca. 2,3 Mio. €
Zone IIa	Oberderdingen, Großvillars	ca. 3,0 Mio. €
Zone IIb	Kürnbach, Sternenfels	ca. 2,3 Mio. €
III	Sulzfeld	ca. 2,1 Mio. €
<b>Zone I – II insgesamt</b>		<b>ca. 11,2 Mio. €</b>
<b>Quelle: GMA, März 2018, S. 18</b>		

## 8.3 Bestehende Wettbewerbssituation im räumlichen Einzugsbereich

### Drogeriemärkte

Zur Erfassung der Wettbewerbssituation wurden von der GMA im März 2018 sämtliche Anbieter mit Angebotsüberschneidungen im Sortiment Drogeriewaren im Einzugsgebiet aufgenommen. Als relevante Anbieter für Drogeriewaren gelten neben den klassischen Drogeriefachmärkten ebenfalls solche Anbieter, die Drogeriewaren im Teilsortiment anbieten. Im vorliegenden Fall sind daher auch die größeren Lebensmittelmärkte als Wettbewerber zu berücksichtigen.

In Oberderdingen ist im speziellen Marktsegment (= Drogeriefachmarkt) auf den Anbieter Rossmann im Kernort Oberderdingen hinzuweisen. Darüber hinaus sind

in der Gemeinde keine weiteren Spezialanbieter vorhanden. Das Angebot wird ergänzt durch insgesamt drei Apotheken (zwei in Oberderdingen und eine in Flehingen) sowie ein kleines Fachgeschäft für Bekleidung/Drogerie, welche jedoch nicht als direkte Wettbewerber zu betrachten sind.

Mit der Insolvenz der Fa. Schlecker ist in der Gemeinde Oberderdingen wie in der gesamten Region eine Reduzierung des Angebotes einhergegangen. Allein für Oberderdingen lassen sich drei Filialschließungen (Oberderdingen, Schillerstraße, Hauptstraße; Flehingen, Bissinger Straße) festhalten, im weiteren Einzugsgebiet ist auf die Schließung einer Schlecker-Filiale in Sulzfeld zu verweisen. Ein Teil, der mit der Insolvenz von Schlecker einhergegangenen Verkaufsflächenreduzierung wurde vom Anbieter Rossmann kompensiert, darüber hinaus übernehmen derzeit die Lebensmittelmärkte die Versorgung mit Drogeriewaren.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind als wesentliche Wettbewerbsstandorte die Städte Bretten (2x dm, Müller), Münzesheim (Rossmann) und Eppingen (Rossmann) zu nennen.

Neben den aufgeführten Anbietern mit dominierendem Drogeriewarenangebot ist in Oberderdingen darüber hinaus in den örtlichen Lebensmittelmärkten ein Angebot im Drogeriewarenbereich vorhanden. Die Lebensmittelmärkte führen Drogeriewaren jedoch nur als Randsortiment und erreichen bei Weitem nicht die Sortimentsbreite und -tiefe eines Drogeriemarktes. Es ist auf folgende wesentliche Lebensmittelmärkte in Oberderdingen hinzuweisen:

Ort	Wettbewerber	Adresse	Verkaufsfläche	Drogeriesegment
Flehingen	Edeka Faber	Attenbergstraße 1	1.200	Eingeschränktes Drogeriesortiment
	Aldi	Attenbergstraße 20	1.100	Eingeschränktes Drogeriesortiment
	Lidl	Flehingerstraße 77	1.000	Eingeschränktes Drogeriesortiment
Oberderdingen	E aktiv markt Zeltwanger	Hauptstraße 7	1.600	modernes Drogerieangebot
	Netto	Schillerstraße 59	820	Geringes Drogerieangebot
	Penny	Sternenfelser Straße 53	820	Geringes Drogerieangebot

Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist die Angebotssituation im Drogeriewarenbereich somit laut GMA als ausbaufähig einzustufen.

#### 8.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Das zu erwartende Umsatzvolumen des Vorhabens wurde bei der GMA-Wirkungsanalyse anhand der erzielbaren Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes bestimmt. In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Der zu erwartende Umsatz für den geplanten Drogeriemarkt wurde von der GMA anhand des Marktanteilkonzeptes auf Grundlage einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ermittelt. Tatsächlich zugelassen werden jedoch nur 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insofern liegt die Prognose in Bezug auf die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf der sicheren Seite.

<b>Umsatzleistung des Drogeriemarktes in Oberderdingen-Flehingen</b>				
<b>Einzugsgebiet nach Zonen</b>		Umsatz	Marktanteil	Umsatzanteil
Zone Ia	Flehingen	ca. 0,9 Mio. €	40 %	23 %
Zone Ib	Zaisenhausen, Bahnbrücken, Gochsheim, Bauerbach	ca. 1,0 Mio. €	30 %	27 %
Zone IIa	Oberderdingen, Großvillars	ca. 0,9 Mio. €	20 %	23 %
Zone IIb	Kürnbach, Sternenfels,	ca. 0,4 Mio. €	15 %	11-12 %
Zone III	Sulzfeld	ca. 0,4 Mio. €	12-13 %	11-12 %
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 3,6 Mio. €	22 %	96 %
Streuumsätze		ca. 0,1 Mio. €	---	4 %
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 3,7 Mio. €</b>	---	100 %
<b>Quelle: GMA, März 2018, S. 22</b>				

Der geplante Drogeriemarkt wird an seinem Standort somit eine Umsatzleistung von bis zu 3,7 Mio.€ erzielen. Davon entfallen ca. 2,6 Mio. € auf das „klassische“ Drogeriesortiment und ca. 1,1 Mio. € auf Randsortimente (Fotowaren, Haushaltswaren, (Bio-)Lebensmittel, (Kinder-) Bekleidung usw.).

## **8.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Oberderdingen und in den Nachbargemeinden**

Die Neuansiedlung löst Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen wurde von der GMA unterstellt, dass Standorte, die die größte Konzeptüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen, am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Mit einer Umverteilungsquote von max. 12 % hätte der Anbieter Rossmann mit den höchsten Umverteilungseffekten zu rechnen. Der Drogeriefachmarkt befindet sich in einer stabilen Standortlage (Kombistandort mit Penny-Lebensmitteldiscounter) und ist insgesamt als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen, sodass trotz spürbarer Rückwirkungen nicht mit einer Gefährdung des Betriebes im Sinne eines Marktaustritts zu rechnen wäre. Hier spielt auch die besondere Versorgungsfunktion des Standortes als Nahversorger für den einwohnermäßig größten Teilort (knapp 6.000 Einwohner) eine Rolle. Hinzu kommt, dass Rossmann bzw. dm zwar hinsichtlich ihres Kernsortiments vergleichbar sind, sie jedoch grundsätzlich unterschiedliche Unternehmensphilosophien vertreten und sich auch bezüglich ihrer Ergänzungssortimente deutlich voneinander unterscheiden. So führt der Anbieter Rossmann u. a. ein Angebot an Spielwaren, Bücher/Schreib- und Haushaltswaren sowie Aktionsartikel der Rossmann Ideenwelt, während bei dm v. a. Babybekleidung sowie ein großes Angebot an Biolebensmitteln im Randsortiment geführt wird.

Gegenüber den Lebensmittelmärkten in Oberderdingen, darunter Aldi und Edeka im Standortumfeld des Planvorhabens sowie den Lebensmittelmärkten im Kernort Oberderdingen (Edeka, Lidl, Netto, Penny), werden Umverteilungsquoten von durchschnittlich 4 % erreicht. Dies ist eine Größenordnung, die sich auf einem überschaubaren Niveau bewegt. Eine Gefährdung einzelner Anbieter kann angesichts der geringen Höhe der Umverteilungsquote sowie in Anbetracht der stabilen Situation der Märkte deutlich ausgeschlossen werden.

In den weiteren Gemeinden des Einzugsgebietes sind mangels Angebotes keine Rückwirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Lediglich in Sulzfeld ist mit REWE ein größerer Lebensmittelmarkt ansässig, der jedoch mit einer Umverteilungsquote kleiner 2 % kaum vom Vorhaben betroffen sein würde. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen ist auszuschließen.

Außerhalb des Einzugsgebietes werden in erster Linie die Anbieter im Mittelzentrum Bretten von Umverteilungswirkungen betroffen sein. Die hier ansässigen Drogeriemärkte haben mit Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von 7 - 8 % zu rechnen. Darüber hinaus wird ein geringer Teil der Umverteilungen gegenüber den Wettbewerbsstandorten in Kraichtal-Münzingen und Eppingen wirksam werden. Hier ist mit Umverteilungen in einer Größenordnung von max. 6 - 7 % zu rechnen.

Bei der Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Rückwirkungen gegenüber den o. g. Drogeriefachmarktstandorten bleibt festzuhalten, dass die Märkte in

den letzten Jahren umsatzseitig stark durch den Marktaustritt von Schlecker profitiert haben und daher als leistungsfähig einzustufen sind.

Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte können laut GMA, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets als wettbewerbliche Effekte eingestuft werden und werden keinesfalls zu einem Marktaustritt einzelner Anbieter führen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen bzw. eine Schwächung der Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

Eine theoretisch denkbare Stärkung des Standortes durch ergänzende Einzelhandelnutzungen, die zu einer Agglomerationswirkung führen könnten, wird durch den im raumordnerischen Vertrag und Ergänzungsvertrag zum raumordnerischen Vertrag gesicherten Ausschluss von weiterem Einzelhandel im angrenzenden Gewerbegebiet ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.4 und 4.5).

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Nahversorgung in Oberderdingen oder in den Nachbargemeinden (z. B. Sulzfeld) sind somit nicht zu erwarten.

## **8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung**

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

### Erforderlichkeit für die Sicherung der Grundversorgung/ Konzentrationsgebot

Der geplante Drogeriefachmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m<sup>2</sup> unterhalb der Großflächigkeit projektiert. Aufgrund der Lage in Zuordnung zum bestehenden großflächigen Aldi-Lebensmitteldiscounter greift allerdings die Agglomerationsregelung. Damit ist das Vorhaben regionalplanerisch steuerungsrelevant. Die Gemeinde Oberderdingen übernimmt gemäß Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentriums. Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß Landes- und Regionalplanung zunächst nur in den Ober- Mittel- und Unterzentren vorbehalten.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben, die der Sicherung der Grundversorgung dienen (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) kommen jedoch in Städten und Gemeinden unabhängig ihrer zentralörtlichen Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung geboten ist.

Die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Drogeriewaren bei. Neben der örtlichen Versorgungsfunktion für die Bewohner Flehingens wird der Drogeriemarkt im Wesentlichen auch eine Nahversorgungsfunktion für die Ortschaften westlich der

B 293 übernehmen.

**Das Konzentrationsgebot wird daher durch das Vorhaben eingehalten.**

#### Integrationsgebot

Gemäß dem Integrationsgebot sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die geplante Neuansiedlung des Drogeriemarktes soll auf dem Grundstück der bestehenden Aldi-Filiale in Oberderdingen-Flehingen erfolgen. Bei dem Standort handelt es sich um eine langjährig etablierte Einzelhandelslage, welche bereits heute mit den Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka einen Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich aufweist. Mit der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes kann das nahversorgungsrelevante Angebot sinnvoll ergänzt werden. Unter städtebaulichen Aspekten bleibt festzuhalten, dass es sich um eine Gewerbegebietslage handelt, die sich am südlichen Ortsrand von Flehingen befindet. Direkt nördlich des Planstandortes verläuft die Stadtbahnlinie, die eine gewisse Barrierewirkung zu den Wohnlagen darstellt. Allerdings sind Querungsmöglichkeiten für den Individualverkehr sowie für Fußgänger ausreichend gegeben. So kann der Drogeriemarkt für die Wohnlagen nördlich der Bahnlinie auch eine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus. An den ÖPNV besteht Anschluss über den Haltepunkt Oberderdingen-Flehingen in einer Distanz von rd. 150 m (Bushaltepunkt sowie Stadtbahnlinie S 4). Darüber hinaus ist der Standort durch seine Lage in Nähe zur L 554 / B 293 aus dem weiteren Gemeindegebiet bzw. den umliegenden Ortschaften sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

**Das Integrationsgebiet wird am Standort eingehalten.**

#### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg: *„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.“*

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein wird für Kleinzentren wie die Gemeinde Oberderdingen keine Ausweisung von Nahbereichen vorgenommen. Das Einzugsgebiet des geplanten Drogeriemarktes erstreckt sich in Zone 1 (=Kerneinzugsgebiet)

auf die Ortschaften westlich der B 293 (FleHINGen, Zaisenhausen, Kraichtal-Bahnbrücken, Kraichtal-Gochsheim, Bretten-Bauerbach). Darüber hinaus werden die östlich angrenzenden Ortsteile Oberderdingen und Großvillars sowie die Gemeinden Kürnbach, Sternenfels und Sulzfeld dem erweiterten Einzugsgebiet zugeordnet. Hier übernimmt bereits der Anbieter Rossmann in Oberderdingen bzw. im Falle von Sulzfeld auch die Filiale von Rossmann in Eppingen eine Versorgungsfunktion.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 46 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus der Gemeinde Oberderdingen stammen. Ca. 50 % des Umsatzes werden aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung des Standortes sowie dem Fehlen eigener Angebotsstrukturen im Drogeriesegment aus den umliegenden Gemeinden generiert.

In einwohnerschwachen bzw. ländlichen Räumen haben sich in der Praxis interkommunale Lösungsansätze bewährt. Der Untersuchungsstandort für den geplanten Drogeriemarkt befindet sich im Interkommunalen Industriegebiet Kreuzgarten, welches von den Gemeinden Oberderdingen, Zaisenhausen, Sulzfeld und Kürnbach (insgesamt rd. 16.900 Einwohner) entwickelt wurde. Bezieht man die Mitgliedsgemeinden in die Bewertung des Kongruenzgebotes mit ein, ergibt sich ein Umsatzvolumen von ca. 72 %.

**Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit formal nicht eingehalten.**

Die Gemeinden im Einzugsbereich des geplanten Drogeriemarktes haben daher eine vertragliche Vereinbarung getroffen, in der sie ihre Zustimmung zu dem Vorhaben gewähren. Diese Zustimmung ist an die Erfüllung bestimmter Bedingungen geknüpft (vgl. Kap. 4.5). Durch diese interkommunale Abstimmung wird sichergestellt, dass bestehende Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden und die verbrauchernahe Versorgung weiterhin gesichert ist.

Mit Umsetzung der interkommunalen Kooperation steht das Vorhaben gemäß der gutachterlichen Analyse mit dem Kongruenzgebot des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ebenfalls in Einklang.

#### Beeinträchtungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben am Standort Attenbergstraße in Oberderdingen-FleHINGen nicht verletzt. Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt und Ortskern) können sowohl in Oberderdingen als auch im Umland ausgeschlossen werden. Dabei werden die wesentlichen Umverteilungen in der Gemeinde Oberderdingen selbst erfolgen. Mit einer maximalen Umvertei-

lungsquote von 12 % gegenüber dem Anbieter Rossmann wird das Vorhaben zu spürbaren Rückwirkungen führen. Mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des Anbieters, der Stärke der Einzelhandelslage (Standortverbund mit Penny) sowie der besonderen Rolle des Rossmann-Marktes als Nahversorger im Ortsteil Oberderdingen, ist aus gutachterlicher Sicht trotz Überschreitung des 10 %-Schwellenwertes nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen. An allen sonstigen Wettbewerbsstandorten (v. a. größere Lebensmittelmärkte in Oberderdingen bzw. andere Drogeriefachmarktstandorte im Umland) bewegen sich die Umverteilungen auf einem deutlich geringeren Niveau (max. 6 - 7 % in Bretten bzw. nochmals geringer an anderen Standorten). Negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung oder die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sind nicht zu erwarten.

**Das Beeinträchtigungsverbot wird demnach eingehalten.**

## **9. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Oberderdingen, den

Nowitzki

Bürgermeister