

# **Interkommunaler Gewerbepark Odenwald (IGO)**



## **Bebauungsplan „I 8 - Lange Föhren, Gemarkung Buchen - 1. Änderung -**

### **Anlage 3**

#### **Begründung**

##### **1.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1.1. Allgemeine Ausführungen**

Die industrielle und gewerbliche Entwicklung des Odenwaldraumes sowie die Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Situation dieser Region waren Anlass zur Gründung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Odenwald“ (IGO), einem Zusammenschluss der Stadt Buchen sowie der Gemeinden Limbach und Mudau mit ca. 30.000 Einwohnern.

Ziel der gemeinsamen Initiative ist dabei die Schaffung neuer und der Erhalt bestehender Arbeitsplätze. Sie trägt insoweit dazu bei, Wirtschaftsstandorte zu sichern und zu entwickeln und beeinflusst dabei in nicht unwesentlichem Umfang die Arbeitsmarktsituation.

Die Mitglieder des Zweckverbandes haben dabei die Notwendigkeit eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes erkannt und sind sich darüber einig, dass diese zukunftsorientierte Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region nur in gemeinsamer Solidarität bewältigt werden kann. Derartige kommunale Infrastrukturmaßnahmen können heute aus topographischen, ökologischen und ökonomischen Gründen als größere Einzelmaßnahmen nur noch selten effektiv sein. Auf der Grundlage dieser Überlegungen ist der Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“ entstanden, der der Stadt Buchen sowie den Gemeinden Mudau und Limbach die Möglichkeit eröffnet, für gewerbliche Investoren interessante Flächen zur Verfügung zu stellen sowie Vermarktungs- und Entwicklungschancen vergrößert bzw. erweitert- in einem gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet, das überregional bedeutsamen Charakter hat und auch vor dem Hintergrund fehlender Gewerbeflächen in allen Mitgliedsgemeinden und der Beseitigung von Arbeitslosigkeit in der gesamten Region zu sehen ist.

Die vom Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Odenwald im vorliegenden Fall beabsichtigte Planänderung zielt darauf ab, in dem im rechtskräftigen Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“ ausgewiesenen Sondergebiet einen großflächigen Verbrauchermarkt zuzulassen. Um dieses Ziel zu erreichen sind jedoch bauleitplanerische Aktivitäten unabdingbar, zumal sich sonst sehr schnell eine städtebauliche Entwicklung aufbauen kann, die den eigentlichen Planungsabsichten sowohl was die Nutzung als auch z.B. die Größe des Objekts angeht, zuwider läuft. Damit einher geht insbesondere auch die Erweiterung einzelner Baugrenzen, um entsprechende Bebauungsmöglichkeiten auf vorhandenen Grundstücken überhaupt zu ermöglichen.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ und umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Die Fläche wird durch innere Erschließungsstraßen sowie im nördlichen Bereich durch die Landesstraße L 519 abgegrenzt.

## 1.3 Änderung / Erweiterung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“, genehmigt am 12.03.2001, wird nur in einem Teilbereich geändert und geringfügig ergänzt. Der Umfang ist den beiliegenden Plänen (Anlage 1 und 2) zu entnehmen. Dieser Bereich wird mit teilweise neuen bzw. geänderten Festsetzungen überzogen, die sich jedoch in den Gesamtbebauungsplan problemlos einfügen.

## **2.0 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“**

### **A) Einordnung der Gesamtplanung in allgemeiner Hinsicht**

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren, Gemarkung Buchen wurde eingehend auf die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, des Flächennutzungsplanes sowie der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ detailliert eingegangen. So wurde durch die 7. Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 31.07.2000 die bis dahin problematische Fragestellung der Naturparkverordnung und der Einordnung der Fläche in die Erschließungszone einer abschließenden Lösung zugeführt.

Weiterhin hat ein besonderes Augenmerk den Belangen der Landwirtschaft und der im Regionalplan „Unterer Neckar“ enthaltenen Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft gegolten.

Eingehend erörtert wurden verschiedene Planungsalternativen und die Beweggründe, weshalb gerade der Bereich „I8-Lange Föhren“ als Industriegebietsfläche zu favorisieren ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen wurde die gesamte Fläche des Bebauungsplanes mit aufgenommen und entsprechend ausgewiesen. Ebenso wird die Fläche bei der Fortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen sein. Die Arbeiten für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind beinahe abgeschlossen. In seiner Sitzung am 29.03.1999 hat der Gemeinderat der Stadt Buchen über im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangene Anregungen seitens der Bürger bzw. der Träger öffentlicher Belange eine abwägende Entscheidung getroffen und abschließend behandelt.

Eine Änderung der Situation hat sich zwischenzeitlich dahingehend ergeben, dass in das im Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“ ca. 4,9 ha große Teilgebiet im Westen des Bebauungsplanes mit einer Ausweisung als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Fast-Food-Restaurant) nunmehr auch ein Verbrauchermarkt (E-Center) planungsrechtlich eingebunden werden soll.

Parallel zu der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ wird deshalb auch eine Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes mit einer entsprechenden Änderung erfolgen, so dass eine planungsrechtliche Gesamtbeurteilung der Situation problemlos möglich ist.

**B) Einordnung der Erweiterung eines Sondergebietes nach § 11 Abs.3 BauNVO um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt / E-Center) unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen**

Im Vorfeld der Diskussion um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ und der damit verbundenen Erweiterung des Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt (E-Center) hat die Stadt Buchen das Regierungspräsidium Karlsruhe um eine Stellungnahme zu der Frage gebeten, ob für eine solche bauliche Maßnahme ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist.

Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen kommt man seitens dieser Behörde zu dem Ergebnis, dass ein Raumordnungsverfahren zur Realisierung dieser Maßnahme verneint werden kann und die Belange der Raumordnung im Rahmen der Beteiligung u.a. der höheren Raumordnungsbehörde im erforderlichen Bauleitplanverfahren ausreichend berücksichtigt werden können. Im einzelnen führt man hierzu u.a. folgendes aus:

*Aus Sicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist zusammenfassend festzuhalten, dass am geplanten Standort „IGO-Buchen“ bei einer Verkaufsfläche von unter 2.500 m<sup>2</sup> ausnahmsweise auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann. Bei dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass die notwendige Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung ausreichend in einem entsprechenden Bauleitplanverfahren (Sondergebietsausweisung) unter Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Gemeinden geprüft werden kann. In diesem Bauleitplanverfahren wären in kommunaler Verantwortung unter Berücksichtigung entsprechender gutacherlicher Aussagen und Stellungnahmen die Verkaufsflächen und Sortimente abschließend und für die Baugenehmigungsbehörde bindend festzulegen.*



*Wesentliche Begründung für diese Beurteilung seitens der Raumordnungsbehörde ist das nunmehr vorliegende GMA-Gutachten zur Gesamtsituation des Einzelhandels in Buchen.*

*Demnach ist unsere bisherige Einschätzung bezüglich der potentiellen Innenstadtschädlichkeit und der möglichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung durch das Bauvorhaben zu relativieren. Es ist nämlich davon auszugehen, dass das geplante E-Center in wesentlichen Teilen nicht mit der Innenstadt Buchen (Fußgängerzone), sondern mit den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten in den Buchener Randlagen in Wettbewerb treten wird. Einzelheiten hierzu werden im o.g. Bauleitplanverfahren dargelegt werden müssen.*

Für die Beantwortung dieser planungsrechtlichen Problematik wurde bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) ein Gutachten in Auftrag gegeben, das sich mit der Frage der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen intensiv auseinandersetzt. Dieses Gutachten ist als Anlage 4 dem Bebauungsplan angeschlossen. Abgerundet wird die Erörterung der Einzelhandelsproblematik durch die Erstellung einer ökonomisch und städtebaulich orientierten Markt- und Standortuntersuchung für den Buchener Einzelhandel und der gesamten Stadt Buchen durch den gleichen Gutachter sowie ergänzende Ausführungen zu verschiedenen Detailfragen. Die Standortanalyse für den Verbrauchermarkt stellt einleitend wesentliche Standortbedingungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit Schwerpunkt im Lebensmittelbereich dar. Neben Aspekten der Standorteignung wurde das potenzielle Einzugsgebiet ermittelt und die vorhandene Wettbewerbssituation in Buchen und Umgebung aufgenommen und bewertet. Abschließend wurde die mögliche Marktdurchdringung und die damit verbundenen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge sowie auf die zentralörtliche Struktur des Untersuchungsraumes dargestellt.

Dabei werden u.a. folgende Aspekte im Untersuchungsbericht angesprochen:

- Analyse und Bewertung der Standortqualitäten des Einzelhandelsstandortes Buchen und des Planstandortes im neu ausgewiesenen Gewerbepark IGO.

- Definition und Beschreibung des Planobjektes Verbrauchermarkt.
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsbereiches.
- Ermittlung der vorhandenen Kaufkraftpotenziale anhand der Bevölkerungszahlen und der spezifischen regionalen Kaufkraftkoeffizienten.
- Aufnahme und Bewertung der gegenwärtigen Wettbewerbssituation für die planobjektrelevanten Sortimentsbereiche.
- Berechnung der zu erwartenden Umsatzpotenziale für die jeweiligen Sortimentsbereiche.
- Darstellung der wettbewerblichen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Ansiedlung des Verbrauchermarktes am Planstandort.

Auszugsweise sei dabei auf folgende Ausführungen der GMA hingewiesen:

#### **1. Standortbeschreibung und Bewertung, Einzugsbiet**

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Buchen wird insbesondere durch zwei Versorgungsschwerpunkte geprägt:

- Historische Innenstadt mit der Marktstraße als Haupteinkaufslage. Dort prägen zumeist kleinflächige Fachgeschäftsanbieter aus den innenstadttypischen Branchen das Gefüge.
- Fachmarktzentrum Schifferdecker an der „Walldürner Straße“ mit den Anbietern Kaufland, ROFU-Kinderland, Deichmann, Eisel etc. Das Möbelhaus Schifferdecker selbst befindet sich derzeit im Umbruch, der OBI Bau- und Heimwerkermarkt wurde zwischenzeitlich in den „IGO“ verlagert.

Der Standort im Interkommunalen Gewerbepark Odenwald weist für den geplanten Verbrauchermarkt aus betrieblicher Sicht gute Rahmenbedingungen auf. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort jedoch als dezentral zu bezeichnen.

In diesem Zusammenhang erscheint es wichtig, nochmals kurz auf die Frage einzugehen, weshalb die Einzugsbereichsabgrenzung des Verbrauchermarktes (E-Center) identisch mit dem Bau- und Heimwerkermarkt ist; diese Problematik war seitens des Einzelhandelsverbandes kritisch beurteilt worden.

Auch wenn die Einschätzung des Einzelhandelsverbandes grundsätzlich durchaus ihre Berechtigung hat, sei an dieser Stelle nochmals auf die zu erwartenden Agglomerationseffekte zwischen dem Projekt OBI und E-Center aufgrund der gegebenen Standortgemeinschaft hingewiesen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch ein Verbrauchermarkt, obgleich er zu einem Großteil Nahrungs- und Genussmittel anbietet, nicht als Nahversorger anzusehen ist. Er ist vielmehr zentralitätsbegründend für ein Mittelzentrum der Größenordnung Buchens. Insofern erscheint es gerechtfertigt, für das Einzugsgebiet durchaus den mittelzentralen Einzugsbereich der Stadt Buchen insgesamt anzunehmen. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die angesetzten Marktanteile nach Zonen in den Zonen III und IV im Vergleich zu den Zonen I und II bereits sehr niedrig liegen. Insofern kommt auch in der Abstufung der Marktanteile nach Zonen zum Ausdruck, dass die Kundenverflechtungen mit zunehmender Distanz zum Planstandort schneller abnehmen, als im Falle des Bau- und Heimwerkermarktes.

## **2. Wettbewerbssituation im Stadtgebiet Buchen sowie im Umland**

Sehr umfangreiche Ausführungen macht das Gutachten zur Wettbewerbssituation für das Planobjekt Verbrauchermarkt zum einen in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel sowie zum anderen auf Anbieter planobjektrelevanter Warengruppen aus dem Nichtlebensmittel-sektor. Als Fazit dieser Wettbewerbsbetrachtung lässt sich festhalten, dass man bei einer Zugrundelegung der vorgesehenen Größenordnungen und Ausrichtungen des Planobjektes im Falle seiner Realisierung von einer Aufwertung der vorhandenen Strukturen ausgehen kann.

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass Kaufland im Schifferdeckerareal eine zusätzliche Erweiterung vornimmt.

Nach Erkenntnissen der GMA liegen die durchschnittlichen Anteile des Lebensmittelsektors in Kaufland-Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern nicht in Höhe von 75 – 80 %. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Betreiber von großflächigen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels den lebensmittel-nahen Nonfood-Bereich (z.B. Drogeriewaren) gemeinhin dem Food-Bereich zuordnen. Insofern ist es möglich, dass unter Einbeziehung von Drogeriewaren ca. 75 – 80 % der Fläche durch Food-Waren eingenommen werden. Die GMA bezieht ihre Aussage auf den reinen Nahrungs- und Genussmittelsektor innerhalb der Betriebs-form Verbrauchermarkt bzw. SB-Warenhaus. Unabhängig von dieser Einschätzung stand die geplante Kaufland-Erweiterung nicht im Vordergrund des Gutachtens. Letztlich kann die gleichzeitige Ansiedlung eines E-Centers sowie Erweiterung von Kaufland als weiteres Indiz für mittelfristig zurückgehende Flächenproduktivitäten an beiden Standorten angenommen und die Erweiterung von Kaufland

durchaus als Reaktion auf die sich abzeichnende Ansiedlung eines weiteren leistungsfähigen Verbrauchermarktes im Stadtgebiet von Buchen gesehen werden. Oftmals werden Erweiterungen vornehmlich zur Erhaltung einer bestehenden Marktposition und nicht notwendigerweise zur Erhöhung der Marktanteile durchgeführt.

### **3. Die Umsatzerwartung des Verbrauchermarktes sowie mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen**

#### **a) Umsatzerwartung / Umsatzumverteilung**

Dabei geht es zunächst um die Frage, ob der gutachterlich angesetzte Sollumsatzwert für das E-Center in Höhe von ca. 20 Mill. DM evtl. zu gering erscheint.

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Wettbewerb in der Region Buchen gerade auch im Hinblick auf die geplante Kaufland-Erweiterung und des intensiven Discountangebots sehr stark ausgeprägt ist. Dies hat zur Folge, dass die zu erwartende Verkaufsflächenproduktivität beim E-Center ungeachtet der Attraktivität des Anbieters nicht überdurchschnittlich ausfallen wird. Abschließend sei zu diesem Themenkomplex gesagt, dass in den letzten 5 Jahren aufgrund einer verstärkten Expansion im Bereich Verbrauchermarkt sowie SB-Warenhaus bzw. aufgrund des verstärkten Preiskampfes der Einzelhandelskonzerne untereinander die Verkaufsflächenproduktivität auch in sehr großflächigen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels allgemein abgenommen hat.

Bei Wettbewerbern im Lebensmittelsektor sind unbestritten Umsatzverluste zu erwarten, die sich insbesondere auf die großflächigen Lebensmittelmärkte in dezentraler Lage der Kernstadt (Kaufland, Lidl, Aldi, Penny, Plus, Edeka) beziehen. In den umliegenden Städten und



Gemeinden geht man von einer ähnlichen Situation aus. Auch hier sind es insbesondere die großflächigen Lebensmittelmärkte, die mit Einbußen rechnen müssen. In Adelsheim, Osterburken und Hardheim sind keine nennenswerte Umsatzverluste zu erwarten, der Wettbewerbsbestand in Mudau, Limbach und Seckach ist durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (E-Center) ebenfalls nicht unmittelbar gefährdet. Auch im Nichtlebensmittelsektor sind zwar punktuelle Schwächungen des innerstädtischen Fachhandels, insbesondere im Bereich Drogerie- und Haushaltswarenbereich nicht zu bestreiten, die Umsatzrückgänge im relevanten innerstädtischen Fachhandel werden jedoch voraussichtlich zwischen 5 und 10 % liegen, was einem durchaus tragbaren Umfang entspricht. Im übrigen Einzugsgebiet sind bei Nichtlebensmittelanbietern nur geringe Umsatzverluste zu erwarten.

Der Wettbewerbsbestand im Bereich großflächiger Nahrungs- und Genussmittelanbieter in Buchen ist so bedeutsam ausgeprägt, dass wir nicht davon ausgehen, dass kleinere Flächen (z.B. Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie frischeorientierter Waren) übermäßig durch die prognostizierten Umsatzverlusten in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies bedeutet, um es nochmals zu betonen, dass die Wettbewerbsauseinandersetzung, die durch die Ansiedlung eines E-Centers ausgelöst wird, sich hauptsächlich unter den bestehenden Großflächenanbietern vollziehen wird. Damit einher gehen zum Einen von vorn herein niedriger anzusetzende Sollumsatzwerte bzw. Flächenproduktivitäts beim E-Center selbst als auch eine nur leicht ansteigende zusätzliche Umsatzerwartung bei einer Erweiterung von Kaufland. Darüber hinaus sind in Buchen weitere großflächige Anbieter vorhanden, die ebenfalls deutlicherer Umsatzverluste hinnehmen müssen. Hieraus entstehen jedoch keine wesentlichen städtebaulichen Folgen. Dasselbe gilt für die

innerstädtischen Fachhandelsanbieter hinsichtlich der Nichtlebensmittel-Rand-sortimente. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass die Stadt Buchen in Zusammenarbeit mit Edeka zentralrelevante Rand-sortimente soweit wie möglich baurechtlich ausschließen konnte bzw. auch solche Waren-gruppen, die als innenstadtbedeutsam anzusehen sind, auf ein Minimum der Verkaufsfläche reduzieren konnte.

### **b) Raumordnerische, versorgungsbezogene und städtebauliche Auswirkungen**

In der Regelung des § 11 Abs.3 BauNVO werden grundsätzliche Probleme aufgezeigt, die sich aus der Ansiedlung von Einzelhandels-großobjekten ergeben können.

- Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungssystem
- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche (d.h. auf die Innenstadt- bzw. Ortskernlagen oder auf Stadtteilzentren bzw. Nahversorgungslagen)
- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge insgesamt.

Bezogen auf den geplanten Verbrauchermarkt lässt sich daraus folgendes ableiten:

#### **- Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungssystem**

Von der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Planstandort IGO in Buchen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungssystem im Raum Buchen bzw. Neckar-Odenwald zu erwarten. Wie aus der Marktanteilanalyse hervorgeht,

werden ca. 60 % des durch den Verbrauchermarkt gebundenen Umsatzes aus dem Stadtgebiet Buchen und mehr als 90 % aus dem Mittelbereich Buchen stammen. Die Marktanteile im übergemeindlichen Einzugsgebiet sind weitgehend standortangepasst, d.h. sie entsprechen der mittelzentralen Versorgungsfunktion Buchens für das gesamte nordöstliche Kreisgebiet. Eine Schwächung der Wettbewerbsstandorte im näheren Umfeld, z.B. in Mudau, Limbach und Seckach ist zwar nicht vollständig auszuschließen. Hierdurch werden u.E. jedoch die Grundversorgungsfunktionen dieser Unter- bzw. Kleinzentren nicht in Frage gestellt.

**- Städtebauliche Auswirkungen bzw.  
Auswirkungen auf die Nahversorgung im  
Stadtgebiet Buchen**

Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Nahversorgung sind aufgrund der prognostizierten Wettbewerbsschwächen nur dann zu erwarten, wenn sich die Umsatzverluste verstärkt auf städtebaulich integrierte Versorgungslagen, wie z.B. in der Innenstadt oder in den Wohngebieten bzw. Stadtteilen, beziehen. Abgesehen von den Discountmärkten Aldi, Lidl und Penny, die stark autokunden-orientierte Standorte aufweisen, befinden sich in Buchen alle übrigen Lebensmittelanbieter zumindest in städtebaulich teilintegrierter Lage. Dies gilt auch für den Anbieter Kaufland, der aus dem Wohngebiet beiderseits der Walldürner Straße auch gut fußläufig zu erreichen ist. Da Kaufland unmittelbar vor einer Umstrukturierung durch die Lidl & Schwarz-Gruppe steht, ist allerdings nicht zu erwarten, dass ungeachtet der prognostizierten Umsatzverluste eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation eintreten wird. Eine größere Gefahr durch die Ansiedlungsmaßnahme ergibt sich u.U. jedoch für die Nahversorgungslage Von-Leiningen-Straße, da das Reaktions-

vermögen des dortigen EDEKA-Marktes nur gering einzustufen ist.

Für das übrige Stadtgebiet ist die Nahversorgung grundsätzlich nicht gefährdet. Dies gilt sowohl für die Innenstadt in ihrer Eigenschaft als Nahversorgungslage als auch für die Buchener Stadtteile.

Abgesehen von der Fragestellung, inwiefern die Nahversorgung von der Neuansiedlung berührt wird, ist aus städtebaulicher Sicht ebenso die Beeinflussung der Innenstadt in ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung des Planobjektes. In diesem Zusammenhang sind Wettbewerbswirkungen im Drogerie- und Haushaltswarenssektor zu vermuten. Hieraus resultiert u.E. jedoch keine Gefährdung des Fachhandelsstandortes Innenstadt, zumal ein großer Teil der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen im Nichtlebensmittelbereich gegenüber Lebensmittelmärkten wie Kaufland, Lidl und Aldi entfaltet werden.

## **5. Abschließende Beurteilung des Planobjekts Verbrauchermarkt**

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Der vorgesehene Verbrauchermarkt würde in der geplanten Größenordnung unter den gegebenen Wettbewerbsbedingungen im Raum Buchen eine bedeutende Marktposition einnehmen.
- Nach einer Ansiedlung des Verbrauchermarktes hätten insbesondere vorhandene großflächige Lebensmittelanbieter in Buchen und Umgebung Umsatzrückgänge zu erwarten.

- Raumordnerische Auswirkungen durch die Etablierung eines Verbrauchermarktes in der vorgesehenen Größenordnung hinsichtlich einer Schwächung der Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Orte sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

Die von der GMA prognostizierte punktuelle Schwächung einzelner Anbieter (angesichts von teilweise Umsatzverlusten in Höhe von max. 10%) stellt keineswegs die Grundversorgungsfunktionen der umliegenden Unter- und Kleinzentren insgesamt in Frage, auch wenn die Wettbewerbsauseinandersetzung deutlich zunehmen wird.

- Städtebauliche Wirkungen des Verbrauchermarktes sind ebenfalls unwahrscheinlich. Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation im Bereich Von-Leiningen-Straße sind jedoch nicht auszuschließen.

„Wir empfehlen die Realisierung des Planobjektes E-Center in der durch die EDEKA bereits im Vorfeld reduzierten Verkaufsflächengrößenordnung von ca. 2.800 m<sup>2</sup> VK. Mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes am Standort IGO wird die Stellung des Mittelzentrums Buchen gestärkt. Insbesondere das frischwarenorientierte Lebensmittelangebot, das nach der Übernahme von Kaufland durch die Lidl & Schwarz-Gruppe stark eingeschränkt wurde, würde quantitativ wie qualitativ erheblich verbessert und die Wettbewerbsstruktur insgesamt aufgewertet.“ (Zitat)

Die GMA hat im Auftrag der Stadt Buchen darüber hinaus eine ökonomisch und städtebaulich orientierte Markt- und Standortuntersuchung für den Buchener Einzelhandel vorgenommen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Bewertung der Angebotsstrukturen und ihre Rahmenbedingungen auf der Grundlage einer Erhebung



aller Einzelhandelsbetriebe, einer Befragung ausgewählter Einzelhändler sowie einer Passanten- und Haushaltsbefragung erarbeitet. Darüber hinaus standen statistische Daten der Stadt Buchen, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden zur Verfügung.

Dabei kommt man auch zu dem Ergebnis, dass die Neuansiedlung eines E-Centers im Bereich des IGO städtebaulich bzw. raumordnerisch vertretbar ist. Diese Einschätzung ist gerade auch vor dem Hintergrund der Tatsache zu sehen, dass die ursprünglich angestrebte Ansiedlung einer Shopzone in Ergänzung zum E-Center fallen gelassen wurde und in diesem Vorkassenbereich lediglich ein Backshop zum Tragen kommt. Darüber hinaus wird die Erweiterung des Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO um einen Verbrauchermarkt (E-Center) mit Sortimentsfestsetzungen einschließlich Obergrenzen für verschiedene zentrenrelevante Sortimente versehen, um einer schleichenden Angebotsausweitung bzw. Angebotsveränderung vorzubeugen. Dabei bedient man sich zum einem des Instrumentariums, verschiedene Sortimente vollständig auszuschließen, wobei man sich im Wesentlichen an dem Gliederungsvorschlag des GMA-Gutachtens für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente orientiert. Ergänzend kommt noch hinzu, dass bestimmte, grundsätzlich zulässige Sortimentsgruppen eine weitergehende Tiefergliederung erfahren, die sich nicht an der Verkaufsfläche, sondern an laufenden Regalmeterereinheiten orientiert. Auch auf diese Weise versucht man, den Verbrauchermarkt von zentrenrelevanten Sortimenten soweit als möglich frei zu halten, ohne dass die eigentliche Struktur als Verbrauchermarkt zerschlagen wird. Es ist verständlicherweise nicht möglich, sämtliche zentrenrelevanten Sortimente dem Verbrauchermarkt vorzuenthalten, ohne dass dessen Struktur als „Verbrauchermarkt“ aufgelöst wird. Dieser Problematik stellt sich jedoch auch das Gutachten der GMA (Anlage 4) und kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass bei einer Verkaufsfläche von 2800 m<sup>2</sup> noch eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist. Für eine „abgespeckte“ Version unter 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gilt die „Unbedenklichkeit“ insoweit um so mehr.

Hinsichtlich der Projektbeschreibung des Verbrauchermarktes hat sich zwischenzeitlich jedoch dahingehend eine Änderung ergeben, dass die Verkaufsflächen reduziert und wie folgt neu gegliedert wurden:

- Verbrauchermarkt 2250,70 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt 197,82 m<sup>2</sup>
- Backshop (im Vorzonenbereich) 37,78 m<sup>2</sup>

Als Ergebnis all dieser Überlegung lässt sich zusammenfassend festhalten, dass die geplante Ausweisung eines Verbrauchermarktes (E-Center) mit Schwerpunkt Frische als Ergänzung und Bereicherung des Lebensmittelangebotes im Mittelzentrum Buchen in seinem gegenüber früheren Überlegungen wesentlich reduzierten Umfang mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt. Er ist insbesondere auch mit den für die Einzelhandelgroßbetriebe einschlägigen Plansätzen des Landesentwicklungsplanes und Regionalplanes „Unterer Neckar“ vereinbar.

Ziffer 2.2.34 Landesentwicklungsplan (LEP) bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

Ergänzend erläutert Ziffer 2.2.2 des Regionalplanes „Unterer Neckar“, welche zentralörtlichen Versorgungsfunktionen auf welcher zentralörtlichen Stufe erfüllt werden sollen. Mittelzentren wie Buchen obliegt dabei u.a. auch die Aufgabe der überörtlichen Grundversorgung, also Aufgaben mit Zentralitätscharakter. Im Bereich des Einzelhandels sind dies insbesondere auch die Schaffung von vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten mit erhöhter Angebotsvielfalt.

Bei der Anwendung raumordnerischen Bestimmungen ist im übrigen zu beachten, dass das Raumordnungsrecht wettbewerbsneutral ist und auch die Raumordnung nicht die Aufgabe hat, bestehende Betriebe vor Konkurrenz zu schützen. Auswirkungen auf vorhandene Konkurrenten sind deshalb erst dann von raumordnerischer Relevanz, wenn die genannten landesplanerischen Zielsetzungen „ernstlich bedroht“ werden.

Unter Zugrundelegung des von der GMA erstellten Gutachtens für einen Verbrauchermarkt wird man einen Widerspruch zu diesen raumordnerischen Bestimmungen nicht feststellen können. Das

Vorhaben fügt sich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein und wird keine raumordnerische relevante Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne im Einzugsbereich zur Folge haben.

### **3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ sieht vor, Bauflächen im gewerblichen, industriellen Bereich bauinteressierten Firmen bzw. Bürgern zur Verfügung zu stellen. Im Vordergrund dieser Planungen steht dabei die Überlegung, durch einen gemeinsamen Industrie- und Gewerbepark die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere auch fehlende gewerbliche Flächen im Bereich der Stadt Buchen mit einem Industriegebiet „Pfaffenpfad“, das keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten besitzt, führten zu diesem planerischen Schritt, -der Bereitstellung von Industrieflächen-, die in einem geringen Umfang durch eine Sondergebietsfläche ergänzt werden. Diese städtebauliche Grundkonzeption wird durch die nunmehr vorliegende Bebauungsplanänderung nur unwesentlich beeinflusst und behält hinsichtlich der Grundaussage weiterhin Gültigkeit.

Lediglich die Sondergebietsfläche erhält eine Erweiterung hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten und damit verbunden eine Ausdehnung der Baugrenzen. Eine flächenmäßige Vergrößerung dieses Gebietes ist damit selbst nicht verbunden.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Bezüglich der Art baulichen Nutzung bleibt es bei der ursprünglichen Gliederung in ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO sowie in ein Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO.

Die Regelung des § 11 Abs.1 BauNVO sieht vor, dass solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht. Im vorliegenden Fall wird das bereits bestehende

Sondergebiet für einen großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt mit Garencenter sowie ein Fast-Food-Restaurant um die Nutzungsmöglichkeit für einen Verbrauchermarkt (E-Center) erweitert. Mit diesem Verbrauchermarkt gehen eine Verkaufsflächenbeschränkung mit einer Größe von 2.486,39 m<sup>2</sup> einher.

In einem entsprechenden Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg waren die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Verbrauchermarktes näher untersucht und einer entsprechenden Wertung unterzogen worden. Diesbezüglich darf zur Vermeidung von Wiederholungen auf Ziffer 2 B dieser Begründung hingewiesen werden.

Dort wird klar und übersichtlich aufgezeigt, dass u.a. im § 11 Abs.3 BauNVO aufgezeigte negative Auswirkungen nicht eintreten und sich die Maßnahme nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung als auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt. Grundlage hierfür waren sowohl entsprechende Flächenbeschränkungen als auch ein Ausschluss bzw. eine Einschränkung auf entsprechende Sortimente, die teilweise ebenfalls eine weitergehende Gliederung mit eingeschränkten Verkaufsflächen erhielten.

Dabei hat man sich soweit wie möglich an Gliederungsvorschlägen der GMA zu zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten orientiert. Es ist jedoch schon aus der Natur der Sache heraus nicht möglich, sämtliche, denkbaren zentrenrelevanten Sortimente aus einem Verbrauchermarkt zu „verbannen“, ohne einen solchen Markt „ad absurdum“ zu führen. Trotzdem muss eine Einschränkung in der vorgesehenen Form zwingend erforderlich sein, um von einer raumordnerischen und städtebaulichen „Unbedenklichkeit“ sprechen zu können. In diesem Zusammenhang wurde die Verkaufsfläche gegenüber der im Gutachten angesetzten Fläche von 2.800 m<sup>2</sup> noch um über 300 m<sup>2</sup> reduziert, damit u.a. den sicherlich berechtigten Interessen des Einzelhandels als auch benachbarter Städte und Gemeinden umfassend Rechnung getragen werden kann.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht verständlicherweise bei einer Nutzungserweiterung auch eine Neufestlegung der Baugrenzen einher. Diese wurden so konzipiert, dass das im Ausgangsplan festgelegte städtebauliche Ordnungskonzept erhalten bleibt, gleichzeitig jedoch auch ausreichende Möglichkeiten und Gestaltungsspielräume für den Bauherrn vorliegen.

### **3.4 Festsetzungen allgemein**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ beschränkt sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Gesamtgebietes und dort konkret auf das Sondergebiet. Die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Änderungen sind in den schriftlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen zur Verdeutlichung und zur besseren Lesbarkeit farbig hervorgehoben. Insoweit ist eine sehr gute Verständlichkeit und insbesondere auch Transparenz zwischen weiterhin bestehenden und neu hinzukommenden Festsetzungen / Regelungen gegeben.

## **4. Immissionsschutz / Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel**

Im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB hatte das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Mannheim für den Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“, Gemarkung Buchen angeregt, durch eine schalltechnische Untersuchung die Auswirkungen des zukünftig zu erwartenden Gewerbelärms zu ermitteln und zu beurteilen. Zur Konfliktbewältigung wurde aus diesem Grund ein entsprechendes Gutachten bei der Firma Bender + Stahl, Ludwigsburg in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom Dezember 1999 untersucht die vom Plangebiet abstrahlenden Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Wohnbebauungen.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens sind in den Bebauungsplan auch entsprechende Lärmkontingentierungen eingeflossen.

Zur Bewältigung einer möglichen Konfliktsituation „Lärm“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung auch auf den Bereich des Sondergebietes ausgedehnt, obwohl die Regelung des § 1 Abs.4 BauNVO Sondergebiete in ihren Anwendungsbereich nicht integriert.



Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass dort keine Einschränkungen bezüglich der Lärmentwicklung der Betriebe erforderlich sind. Für den nördlichen Teilbereich hatte man dabei die üblichen Verkehrsbelastungen bei Schnellrestaurants zugrunde gelegt. Die südlich angrenzende Teilfläche des Sondergebietes, die eine Nutzung als Einkaufsareal erfährt, erfüllt im Zeitbereich „tags“ auch entsprechende Orientierungswerte, wobei von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel für Industriegebiete von  $L_w = 65 \text{ dB(A) / m}^2$  im Zeitbereich „tags“ ausgegangen wurde. Da „nachts“ nicht mit Einkaufsnutzungen zu rechnen ist, werden auch in diesem Zeitabschnitt keine Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauungen eintreten.

Nachdem das Gutachten bereits eine Nutzung des südlichen Bereichs als Einkaufsareal definiert und abschließend behandelt, erübrigen sich insoweit weitergehende planerische Festlegungen bezüglich des Verbrauchermarktes (E-Center).

## **5.0 Schutz von Natur und Landschaft**

Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB hinaus wird die Gemeinde durch die Regelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei darf sie nicht stehen bleiben. Sie hat ganz allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit dem berührten Integritätsinteresse nachzugehen. Sie hat ferner Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Das in § 8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) normierte Erwägungs- und Kompensationskonzept soll dazu einen steuernden Einfluss auf die Bauleitplanung nehmen. Trägt die Gemeinde diesen Pflichten weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen hinreichend Rechnung, liegt hierin ein Ermittlungsdefizit. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat dabei in seinem Urteil vom 31.08.2000 –4 CN 6/99– die Auffassung vertreten, dass die Regelung des § 8a Abs.1 BNatSchG auch bei der Überplanung des Innenbereichs anwendbar ist, sie

also grundsätzlich auch für die Bauleitplanung im beplanten Innenbereich Gültigkeit besitzt.

Nach § 8 Abs.1 BNatschG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a BauGB und § 8 BNatschG in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, hat der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Odenwald (IGO) begleitend zum Bebauungsplan über einen Grünordnungsplan durch das Ing. Büro Simon, Mosbach die notwendigen Grundlagen erarbeiten lassen.

Die darin vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlagen der Ermittlung der erheblichen und / oder nachhaltigen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Planung zu erwarten sind. Diese Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“, Gemarkung Buchen erstreckte sich auch vollständig über den nunmehr vorgesehenen Änderungsbereich und hat die ursprünglich vorgefundene Situation unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten abschließend bewertet. Die in diesem Zusammenhang im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls in diese Betrachtung mit eingeflossen. Die zusammenfassende Darstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz mit den Schutzgütern –Arten- und Lebensgemeinschaften- Boden-Wasser-Klima/Luft- Landschaftsbild erstreckten sich über den gesamten Bebauungsplanbereich und haben insbesondere auch den vorgesehenen Änderungsbereich einer abschließenden Bewertung unterzogen. So sind z.B. beim Schutzgut „Boden“ eine Fläche von 34,42 ha Äcker und Intensivgrünland zugrunde gelegt und die voraussichtlichen Beeinträchtigungen einschließlich Kompensationsmaßnahmen auf diese Fläche bezogen worden. Dieselbe Aussage lässt sich in dieser Form auch für die übrigen Schutzgüter problemlos nachvollziehen.

Dies bedeutet konkret, dass der ursprüngliche Grünordnungsplan sich bereits auch mit einer unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten „negativen“ Inanspruchnahme der nunmehr zur Überplanung vorgesehenen Teilfläche auseinandergesetzt hat und die daraus resultierenden Überlegungen im Ausgangsbauungsplan bereits enthalten sind. Den Bebauungsplan unter naturschutzrechtlichen

Gesichtspunkten „sprengende“ Änderungen werden im übrigen nicht vorgenommen; Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung sind die Erweiterung des Sondergebietes im Bereich der zulässigen baulichen Maßnahmen (E-Center), mit der einher auch eine Erweiterung der Baugrenzen geht. Insbesondere Grund- und Geschossflächenzahlen, die gravierende Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben, bleiben unverändert und sind, wie bereits näher ausgeführt, in der Ausgangsplanung und dem dabei erstellten Grünordnungsplan ausreichend gewürdigt worden. Weitergehende Maßnahmen naturschutzrechtlicher Art werden insoweit durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

## 6. Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint es erforderlich, sich auch Gedanken über eine Anbindung des Industriestandortes an den öffentlichen Personennahverkehr zu machen. Dies gilt vor allem auch vor dem Hintergrund der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie ein Fast-Food-Restaurant und den jetzt geplanten Verbrauchermarkt.

Der Ausgangsbauungsplan macht hierzu auch entsprechende Ausführungen.

Das Straßennetz innerhalb des Baugebietes und insbesondere auch die Straßenbreite mit angrenzenden Flächen erlaubt es, bei Bedarf Bushaltestellen anzulegen. Aber auch hier sind die planerischen Überlegungen noch nicht so weit fortgeschritten, als dass bereits Details mit eingebracht werden könnten. Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind bei der Fortentwicklung des Baugebietes und insbesondere der straßenmäßigen Ausbildung jedoch zu berücksichtigen, um ihnen entsprechend Rechnung zu tragen.

Buchen, den 10.12.2001



Dr. Brötel  
Bürgermeister und  
Verbandsvorsitzender



Müller  
Stadtamtsrat