

Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V., Karlsbader Str. 1a, 95448 Bayreuth

TEAM 4
Landschafts- und Ortsplanung
Oedenberger Str. 65

90491 Nürnberg

BEZIRKSGESCHÄFTSFÜHRUNG

RAin Sabine Köppel
Telefon 0921 72630-10
Telefax 0921 72630-30
E-Mail koepfel@hv-bayern.de

Bayreuth, den 10.01.2012

**Stadt Ebermannstadt – Änderung Flächennutzungsplan und
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Sondergebiet „Frühgärten“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 II BauGB**

Sehr geehrter Herr Bauernschmitt,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zur Ausweisung eines Sondergebietes in vorbezeichneter Angelegenheit und die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Planung als Träger öffentlicher Belange.

I. Vorhaben

Die Stadt Ebermannstadt beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel „Die Frühgärten“ am südwestlichen Ortsrand von Ebermannstadt. Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich der Planung, im Westen landwirtschaftliche Nutzung und im Süden die Bundesstraße B 470.

Auf dem Grundstück soll ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1550 qm inkl. Backshop entstehen. Maximal 10% der Fläche, also 155 qm dürfen dabei für sog. Non-Food-Artikel verwendet werden.

Daneben sind 115 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Hausanschrift
Handelsverband Bayern –
Der Einzelhandel e.V.,
Bezirk Oberfranken
Karlsbader Straße 1a
95448 Bayreuth

Telefon 0921 72630-0
Telefax 0921 72630-30
E-Mail oberfranken@hv-bayern.de
Internet www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch
den Präsidenten

Vereinsregister des
Amtsgerichts München
Registernummer: VR 4300

II. Beurteilung

1.

Laut LEP Ziel B II 1.2.1.5. soll die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. Gemäß der Begründung zum LEP sind Standorte städtebaulich integriert, wenn sie in einem besonderen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen. Insbesondere muss ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich vorhanden sein. Ein weiteres Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist eine den örtlichen Begebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV. Ausnahmsweise können Flächen auch in städtebaulichen Randlagen zugelassen werden, wenn sie keine innenstadtrelevanten Sortimente des täglichen Bedarfs führen.

Der geplante Standort des Lebensmittelmarktes befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. Ein fußläufiger Einzugsbereich ist praktisch nicht vorhanden, da die angrenzende Wohnbebauung an einer Hanglage liegt, so dass nur die unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Nachbarn tatsächlich fußläufig dort Einkäufe verrichten können. Bereits aufgrund der Topografie ist dies ein Standort, der planmäßig praktisch ausschließlich mit dem PKW angefahren werden muss. Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Verkauft werden sollen in dem Einzelhandelsgroßprojekt ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente des kurzfristigen täglichen Bedarfs, die auch nicht ausnahmsweise in einer städtebaulichen Randlage errichtet werden dürfen.

Unseres Erachtens kann also nicht von einer städtebaulichen Integration des Standortes gesprochen werden. Zudem besteht die Gefahr der Bildung eines Subzentrums, das bei der Größe der Stadt Ebermannstadt für die Stadtentwicklung abträglich wäre.

2.

Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Dabei sind die Abschöpfungsquoten sowie die nach dem Einzugsbereich zu errechnenden Verkaufsflächen zu berücksichtigen.

Die Stadt Ebermannstadt hat ca. 6500 Einwohner, der Nahbereich der Stadt Ebermannstadt wird mit ca. 10600 Einwohnern beschrieben. Bei einem Pro-Kopf- Verbrauch pro Jahr in Höhe von 2165,- Euro bei Lebensmitteln bezogen auf die oben genannten Strukturdaten wird die hier maximal zulässige Abschöpfungsquote weit überschritten.

Aufgrund dessen sehen wir die wohnortnahe Versorgung an anderer Stelle der Stadt Ebermannstadt bei Realisierung des Projektes als gefährdet an.

3.

Zur Überprüfung der Gesamtsituation der Lebensmittelversorgung in der Stadt Ebermannstadt sollte zunächst ein Einzelhandels-Entwicklungskonzept erstellt sowie ein Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich des geplanten Marktes abgewartet werden. Zudem sollte zunächst der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Aus den Projektunterlagen ist zu schließen, dass diese Maßnahmen bisher nicht durchgeführt wurden.

4.

Für die Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel sind zum Teil auch Flächen vorgesehen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

In der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Ebermannstadt wird das Plangebiet „Die Frühgärten“ wie folgt beschrieben: „Unverzichtbar für das landschaftsräumliche Gefüge ist die Freihaltung der Frühgärten bis hinauf zu den Waldbeständen“.

Das Vorhaben widerspricht mithin dem eigenen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ebermannstadt.

Eine Befreiungslage gem. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BayNatSchG liegt nicht vor. Es handelt sich bei der Bebauung nicht um einen geringfügigen Eingriff. Es liegen keine Gründe des allgemeinen Wohls für eine Befreiung vor. Insbesondere wurde bislang kein Verträglichkeitsgutachten oder ein städtebauliches Einzelhandels-Entwicklungskonzept erstellt, dass die Notwendigkeit des Sondergebietes aus Gründen des Allgemeinwohls der Bevölkerung zum Ergebnis hat.

Zudem entspricht nicht jedes beliebige, sondern nur ein qualifiziertes öffentliches Interesse dem Gemeinwohl.

5.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird angeführt, dass durch das geplante Einzelhandelsgroßprojekt Arbeitsplätze geschaffen und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werde.

Wie bereits oben angeführt wird die unzulässige Abschöpfungsquote die Gefahr einer Betriebsschließung an anderer Stelle der Stadt Ebermannstadt mit sich bringen. Dort gingen Arbeitsplätze verloren und es entstünde eine Lücke in der verbrauchernahen Versorgung, die derzeit in ausreichendem Maße vorhanden ist.

Es wurde auf das Gutachten „Oberes Tor“ und die darin angeführten Abschöpfungsquoten hingewiesen. Dieses Gutachten stammt aus dem Jahr 2002 und ist durch die Veränderungen der Marktsituation überholt. Gerade auch deshalb wäre eine aktuelle Begutachtung der Versorgungslage notwendig.

6.

Der gesamte Zufahrtsverkehr wird über die Bundesstraße abgewickelt. Unseres Erachtens ist die derzeitige Bausituation im Kreuzungsbereich nicht geeignet, den erheblichen Verkehr, der durch das geplante Projekt entstünde, aufzufangen. Die Bundesstraße müsste in jedem Fall

verbreitert werden und die notwendigen Abbiegespuren erhalten. Es ist jedoch fraglich, ob hier entsprechende Mittel zur Verfügung stehen.

Die Rechtsprechung hat im Übrigen schon seit längerem den Grundsatz aufgestellt, dass unverträgliche Gebietsnutzungen, insbesondere Industriegebiete und Wohngebiete, aber auch Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander zu trennen sind (BVerwG, DVBl 1974, 767 (775 ff.)). Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Die einzelnen Baugebiete sollten immer lückenlos nach dem Grad ihrer Schutzwürdigkeit gestaffelt werden, also in der Reihenfolge:

- reines Wohngebiet (WR),
- allgemeines Wohngebiet (WA),
- Misch- oder Dorfgebiet (MD),
- usw..

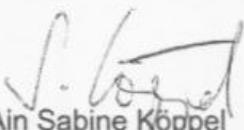
So wird beispielsweise in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 19.5.1972 (MABl S. 295) anlässlich der Einführung der Vornorm zu DIN 18005 - Blatt 1 - (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich des Lärmschutzes gefordert, dass die Planungsrichtpegel aneinandergrenzender Baugebiete sich in der Regel um 5 dB(A) unterscheiden sollen. Im Hinblick auf die für die einzelnen Gebietstypen geltenden Planungsrichtpegel (Vornorm DIN 18005 Tabelle 4) würde dies bedeuten, dass reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete nur in dieser Staffelung nebeneinanderliegen dürfen und keines der Zwischenglieder übersprungen werden darf.

Im vorliegenden Fall soll jedoch das Gewerbegebiet direkt an ein allgemeines Wohngebiet angrenzen. Bereits dies lässt uns an der rechtlichen Zulässigkeit des Bebauungsplans zweifeln.

Selbstverständlich darf im Rahmen der Bauleitplanung kein Konkurrenzschutz betrieben werden. Ein Gewerbetreibender hat keinen Anspruch darauf, dass seine Wettbewerbssituation erhalten bleibt. Allerdings muss der Wettbewerb unter den gleichen Bedingungen stattfinden. Sollte das Projekt verwirklicht werden, so muss die Parkplatzsituation in der Innenstadt unverzüglich verbessert werden, um zumindest in diesem Punkt gleiche Bedingungen für alle Gewerbetreibenden zu schaffen.

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt ist in seiner geplanten Dimension und Innenstadtrelevanz derzeit als raumordnerisch und städtebaulich unverträglich einzustufen. Der Handelsverband Bayern lehnt das Vorhaben daher in seiner bisherigen Konzeption ab.

Mit freundlichen Grüßen


RAin Sabine Köppel
Bezirksgeschäftsführerin


Christian Schlee
stellv. Kreisvorsitzender