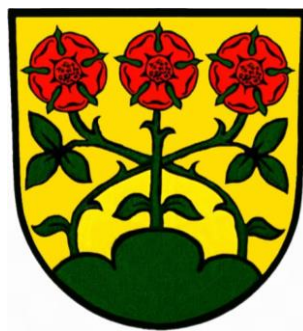


Antrag auf Einleitung
eines Zielabweichungsverfahrens
nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG
zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw.
der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Be-
bauungsplans am Standort „Robert-Bosch-
Straße“ in der Gemeinde Eberdingen – Ortsteil
Nussdorf



Inhaltsverzeichnis

0.	Rahmenbedingungen	3
0.1	Ausgangslage	3
0.2	Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen	3
0.3	Bewertung des Vorhabens auf Basis der landes- und regionalplanerischen Regelungen	3
1.	Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes	7
1.1	Planvorhaben	7
1.2	Begründung des Bedarfs	7
1.3	Darstellung und Bewertung des Planstandortes	8
2.	Darstellung der Zielkonflikte	10
3.	Standortalternativenprüfung	10
4.	Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG	20
4.1	Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar	20
4.2	Grundzüge der Planung werden nicht berührt	21
4.3	Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten	21
4.4	Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden	22
5.	Formulierung des Antrags	22

0. Rahmenbedingungen

0.1 Ausgangslage

Im Ortsteil Nussdorf der Gemeinde Eberdingen ist am Standort „Robert-Bosch-Straße“ die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Norma-Discounter) geplant. Die Verkaufsfläche von Norma soll ca. 1.100 m² betragen. Hinzukommt ein Backshop mit Café.

0.2 Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen

Um die Ansiedlung des Norma-Marktes in der geplanten Größenordnung realisieren zu können, soll das Planareal als Sondergebiet ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Maßgeblich sind im vorliegenden Fall die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg und des Regionalplanes der Region Stuttgart¹.

Das Vorhaben liegt an einem Standort, welcher sich im Teilort Nussdorf befindet. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich erforderlich.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde von Seiten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht² (vgl. Anlage 1). In der **Auswirkungsanalyse** wurden die landes- und regionalplanerischen Regelungen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart bewertet. Demnach erfüllt das Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Das Integrationsgebot wird am Standort hingegen nicht erfüllt, sodass zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig ist. Das Verfahren kann positiv entschieden werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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

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

Für die Realisierung bzw. planungsrechtliche Umsetzung von Sondergebietsflächen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist eine Untersuchung zu den Auswirkungen gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Verband Region Stuttgart erforderlich. Eine solche Auswirkungsanalyse wurde von der GMA im Februar 2023 vorgelegt (vgl. Anlage 1).

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

¹ Regionalplan Region Stuttgart mit Satzungsbeschluss vom 22.07.2009

² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Eberdingen-Nussdorf, GMA 07.02.2023.

Konzentrationsgebot

Das Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg besagt:

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

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

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

Da der Gemeinde Eberdingen keine zentralörtliche Funktion zukommt, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden oben genannten Kriterien wird erfüllt. Die Gemeinde Eberdingen liegt im ländlichen Raum und ist nicht mit einem Zentralen Ort siedlungsräumlich zusammengewachsen, sodass nur die „Sicherung der Grundversorgung“ unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden kann.

Die Grundversorgung in der Gemeinde Eberdingen wird derzeit im Wesentlichen nur durch den Lebensmittelmarkt Netto im Ortsteil Hochdorf geprägt. Für die gesamte Gemeinde Eberdingen (ca. 6.945 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 115 m² VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt sehr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 436 m² VK / 1.000 EW. Daher besteht noch erhebliches Potential zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes.

Die Gemeinde Eberdingen besteht aus den drei Ortsteilen Eberdingen, Nussdorf und Hochdorf. Derzeit ist nur in Hochdorf ein größerer Lebensmittelmarkt (Netto) vorhanden. In Eberdingen und Nussdorf sind nur kleinere Angebotsformen vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage sind in Eberdingen keine größeren Lebensmittelmärkte realisierbar. Nur in Nussdorf besteht somit Potenzial zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes, um die Versorgungssituation in der Gesamtgemeinde und insbesondere im Ortsteil Nussdorf zu verbessern.

Das Vorhaben ist aufgrund der besonderen raumstrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde Eberdingen sowie insbesondere im Ortsteil Nussdorf zur Sicherung der Grundversorgung geboten.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf **Plansatz 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan** Baden-Württemberg 2002 zurückzuführen:

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

Diesen Vorgaben wird auch seitens des **Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.1)** Rechnung getragen:

- (1) *Die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbraucher-nah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammen-hängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*
- (2) *Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandels-betrieben soll Belan-gen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügen-den Bevölkerung und mobilitäts-eingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personalverkehr erreichbar sein.*

Der Standort des geplanten Norma-Marktes befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Eberdingen-Nussdorf. Der Standort wird in drei Himmelsrichtungen von landwirtschaftlichen Flächen umrandet. Im Süden grenzt direkt ein vergleichsweise überschaubares Gewerbegebiet an. Weiter südlich des Gewerbegebiets, in rd. 150 – 200 m Entfernung befinden sich die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Nussdorf.

Der Standort übernimmt aufgrund der Lage nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsfunktion. Die Erreichbarkeit des Standortes ist für PKW und Fahrrad gut, fußläufig ist der Standort über das Gewerbegebiet erreichbar, aber nicht optimal angebunden.

Auch wenn der fußläufige Nahbereich des geplanten Norma-Marktes den Großteil des Ortsteils Nussdorf umfasst (vgl. 700 und 1.000 m Nahbereich), ist er dennoch in seinem direkten Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewerbegebiet umgeben.

Damit liegt ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW 2002 Ziele 3.3.7 und 3.3.7.1).³

Das Einzugsgebiet des Norma-Discounters ist im Wesentlichen auf die Gemeinde Eberdingen begrenzt. Gewisse Zuflüsse werden aus dem angrenzenden Vaihinger Stadtteil Aurich erwartet. Im Rahmen der Umsatzprognose wurde für das Vorhaben die Umsatzherkunft ermittelt:

³ Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4): „Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“

Zonen	Lebensmittelmarkt Umsatzherkunft in %
Ortsteil Nussdorf	40 – 41
Kernort Eberdingen und Ortsteil Hochdorf	38 – 39
Summe Gemeinde Eberdingen	79
Vaihingen-Aurich	13
Streuumsätze (z. B. Berufspendler, Zufallskunden)	8
insgesamt	100

GMA-Berechnungen 2023

Hieraus wird ersichtlich, dass 79 % des Umsatzes aus Eberdingen selbst stammen werden. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) wird damit eingehalten.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

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

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

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg 2002 aufgegriffen. Hierin heißt es:

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

Für den Ortsteil Nussdorf der Gemeinde Eberdingen ist die Ansiedlung eines Norma-Marktes auf 1.100 m² VK positiv zu bewerten. Das Vorhaben kann dazu beitragen die Versorgungssituation im Ortsteil Nussdorf deutlich zu verbessern.

Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte ergeben sich gegenüber dem Netto-Markt im Eberdinger Ortsteil Hochdorf. Die Auswirkungen gefährden den Markt jedoch nicht.

Gegenüber den weiteren Standorten in Umland sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen als wettbewerbliche Effekte einzustufen. Betriebsschließungen in Nachbargemeinden in der direkten Folge des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzuhalten, dass sowohl in Eberdingen als auch in den Nachbarkommunen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben von Norma nicht gefährdet ist. Des Weiteren sind schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges der Kommunen im Umland auszuschließen.

Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Ansiedlung des Norma-Discounters nicht verletzt.

1. Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes

1.1 Planvorhaben

Die Fa. Norma plant die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Robert-Bosch-Straße auf einer Verkaufsfläche von 1.100 m² (zzgl. Verkaufsfläche der Bäckerei im Vorkassenbereich).

1.2 Begründung des Bedarfs

Die Gemeinde Eberdingen zählt aktuell ca. 6.945 Einwohner⁴ und liegt im Landkreis Ludwigsburg, unmittelbar südlich des Mittelzentrums Vaihingen an der Enz. Siedlungsstrukturell setzt sich die Gemeinde Eberdingen aus den drei Ortsteilen Hochdorf, Eberdingen und Nussdorf zusammen, welche im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahr 1975 zu einer Gemeinde zusammengeschlossen wurden. Alle drei Ortsteile sind ländlich geprägt und weisen einen dörflichen Charakter auf. Durch die Nähe zum Oberzentrum Stuttgart haben sich die Ortsteile in den letzten Jahren zu beliebten Wohnlagen entwickelt.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Vaihingen an der Enz zugeordnet und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung kategorisiert.

Die Gemeinde Eberdingen, die siedlungsstrukturell durch drei räumlich getrennte Ortsteile geprägt ist, verfügt mit dem Netto-Markt (800 m² VK) im östlichen Ortsteil Hochdorf nur über einen Versorgungsstandort, der die Versorgung der Gesamtgemeinde mit ca. 6.945 Einwohnern übernimmt, aber insbesondere für Nussdorf schlecht erreichbar ist. Daneben ergänzen kleinere Strukturen wie das Ladenhandwerk, Spezialanbieter (u. a. Ba-Bü-Markt, Getränkehändler) sowie Direktvermarkter (u. a. Becks Hof, Laiseacker etc.) das Angebot.

Seit dem Jahr 2012 konnte Eberdingen einen Einwohnerzuwachs um ca. 6 % verbuchen. Gleichzeitig hat sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich jedoch kaum verändert. Perspektivisch ist von einer weiter wachsenden Wohnbevölkerung auszugehen (bis 2040: + 3 – 4 %).

Bei einer **quantitativen** Bewertung der Angebotssituation lässt sich feststellen, dass die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich (nur Lebensmittelmärkte) mit einem Wert von 115 m² VK / 1.000 EW deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 436 m² VK / 1.000 EW liegt.⁵

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.09.2022).

⁵ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022 (ohne Spezialanbieter wie Reformhäuser, Getränkemärkte, Ladenhandwerk, Bioläden usw.; inkl. Nonfood-Anteile).

Als weiterer Indikator für die unterdurchschnittliche Versorgung kann auch die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelsektor herangezogen werden.⁶ So ist in Eberdingen mit einer Zentralität von rund 30 - 35 % ein niedriger Wert festzustellen. Demnach fließt 65 – 70 % der Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelsektor an Standorte außerhalb der Gemeinde ab.

Die geplante Ansiedlung des Norma-Marktes könnte einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Versorgungsdefizites in Eberdingen insgesamt leisten und dadurch wesentlich zur Sicherung einer angemessenen Grundversorgung beitragen.

1.3 Darstellung und Bewertung des Planstandortes

Der Planstandort zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Eberdingen im Ortsteil Nussdorf befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils. Dort liegt er westlich der L1135 in Richtung Aurich und kann von der Auricher Straße (L1135) über die Robert-Bosch-Straße erreicht werden. Das Grundstück des Norma-Marktes wird von Süden über die Robert-Bosch-Straße erschlossen. In nördlicher, westlicher und östlicher Richtung wird das Grundstück von agrarisch genutzten Flächen umgeben. Südlich des Grundstücks befindet sich das Gewerbegebiet des Ortsteils Nussdorf.

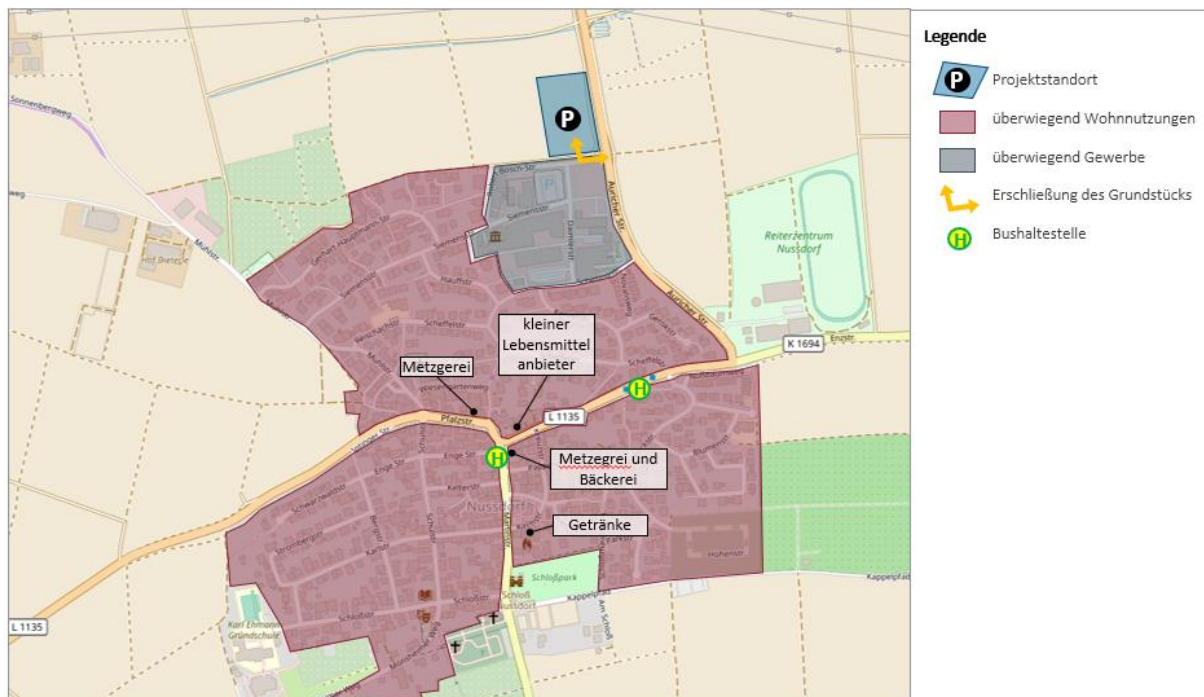
Das weitere Standortumfeld ist Richtung Norden, Westen und Osten ebenso von agrarischen Nutzflächen gekennzeichnet. In südlicher Richtung erstreckt sich das Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen. Südlich sowie südwestlich der gewerblichen Nutzungen, in rd. 150 – 200 m fußläufige Entfernung zum Grundstück des geplanten Norma-Marktes, beginnen die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Nussdorf. Die Ortsmitte liegt etwa 600 m südlich (fußläufige Entfernung) des Vorhabenstandorts.

Die verkehrliche Anbindung des Projektstandortes ist für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut einzustufen. Der Markt ist über die Hauptdurchgangsstraßen und die verbindenden Landesstraßen mit dem Ortsteil Eberdingen und dem Stadtteil Aurich (Vaihingen (Enz)) regional gut angebunden.

Für Fußgänger ist der Norma-Lebensmitteldiscounter nicht ganz optimal zu erreichen. Zwischen den Wohnsiedlungsbereichen und dem Vorhabenstandort liegt das Gewerbegebiet. Hierbei ist eine fußläufige Distanz von ca. 150 – 200 m bzw. 2 – 3 Min. Gehzeit zu überwinden. Innerhalb einer fußläufigen Entfernung von rd. 700 – 1.000 m kann der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Nussdorf erschlossen werden. Nur wenige Bereiche im Süden von Nussdorf liegen außerhalb einer fußläufigen Entfernung von 1.000 m. Darüber hinaus ist der Standort über die straßenbegleitenden Gehwege erreichbar. Mit dem Fahrrad kann der Standort aus dem ganzen Ortsteil Nussdorf gut erreicht werden. Der Norma-Lebensmittelmarkt ist nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle im Ort befindet sich in ca. 700 m Entfernung an der Vaihinger Straße.

⁶ Die Berechnung der Zentralität erfolgt durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz. Dabei deuten Werte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Kaufkraftabfluss an.

Karte 1: Mikrostandort „Robert-Bosch-Straße“



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2023



Foto 1: Vorhabenstandort und Gewerbegebiet



Foto 2: Blick von Vorhabenstandort Richtung Gewerbegebiet und Wohnen



Foto 3: Blick von Schellingstr. (Wohnen) über Daimlerstr. bis zum Vorhabenstandort



Foto 4: Übergang Wohnbebauung und Gewerbe in der Robert-Bosch-Straße

GMA-Aufnahmen 2023

2. Darstellung der Zielkonflikte

Am Vorhabenstandort liegt ein **Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot** vor. Der Standort befindet sich aktuell nicht in einer städtebaulich integrierten Standortlage.

Das sog. Integrationsgebot ist auf **Plansatz 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002** zurückzuführen. Darin heißt es:

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

3. Standortalternativenprüfung

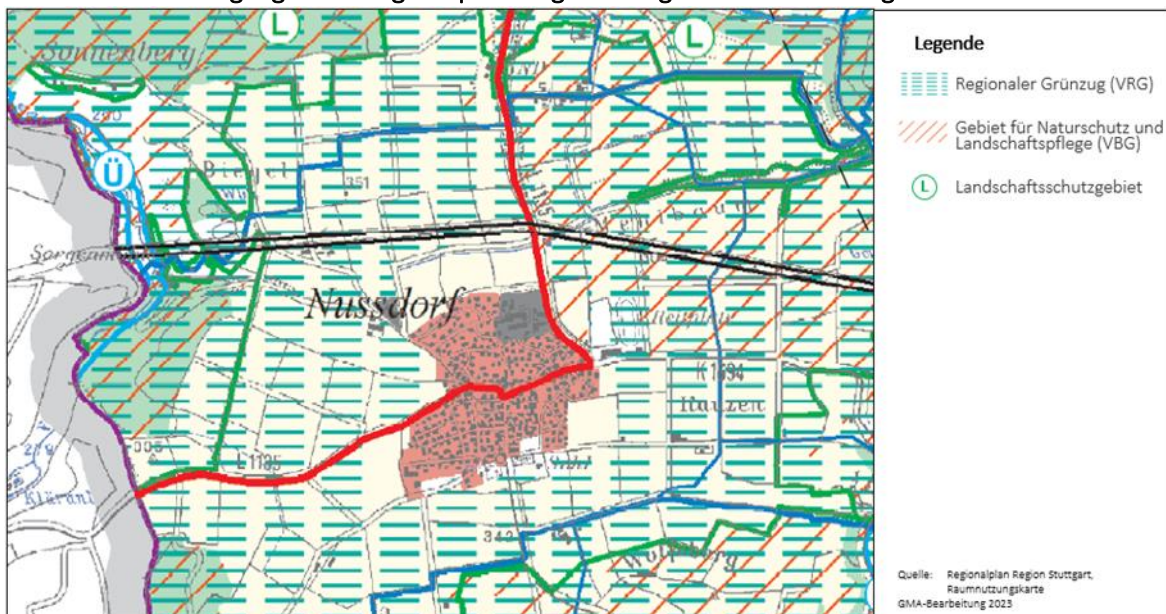
Da sich der Projektstandort an einem städtebaulich nicht integrierten Standort befindet, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, mögliche alternative Standorte in städtebaulich integrierteren Lagen zu finden, die für eine Ansiedlung des Norma-Marktes in Frage kommen.

Allerdings müssen potenzielle Grundstücke in Eberdingen-Nussdorf verschiedene Standortrahmenbedingungen erfüllen, damit sie für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes geeignet sind. Als wesentliche **Kriterien** für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

- Mindestgröße von ca. 6.000 m² für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes
- ausreichende Dimensionierung / günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- städtebauliche Integration
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen)
- Eignung als Nahversorgungsstandort.

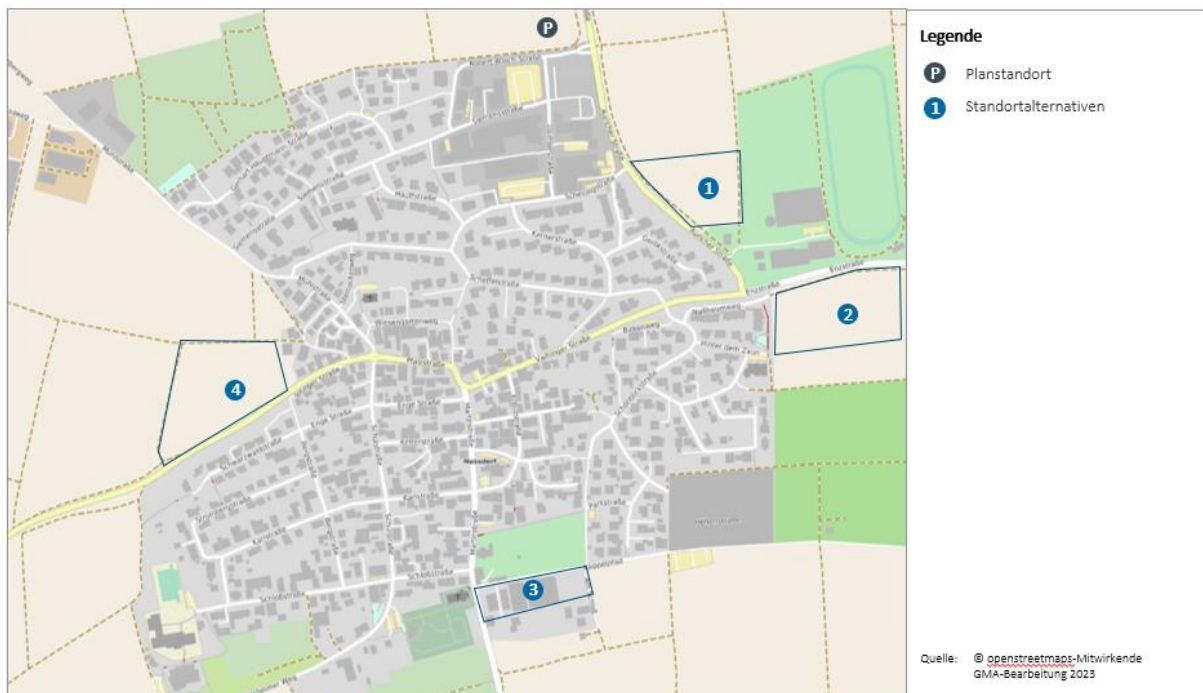
Aufgrund der spezifischen Lage der Gemeinde Eberdingen zwischen den Landschaften Strohgäu und Heckengäu und der damit verbundenen Topographie sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den regionalplanerischen Festsetzungen (Regionaler Grünzug, Naturschutzgebiet) liegen in der Gemeinde Einschränkungen vor, die die Suche nach Alternativflächen erschweren.

Karte 2: Festlegungen des Regionalplans Region Stuttgart für den Eberdinger Ortsteil Nussdorf



Insgesamt wurden **vier Areale** identifiziert, die aufgrund ihrer Größe für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes theoretisch in Frage kommen (vgl. Karte 3).

Karte 3: Mögliche Alternativstandorte für die Nahversorgung in Eberdingen-Nussdorf



Aufgrund der dichten Bebauung im Ortsteil Nussdorf konnten keine zentral gelegenen ausreichend großen Flächen in der Ortsmitte bzw. in den angrenzenden Bereichen identifiziert werden. Die zu untersuchenden Standorten liegen z.T. an den Siedlungsrändern des Ortsteils.

Eine konkrete Betrachtung und Bewertung der Alternativstandorte erfolgt anhand der folgenden kurzen Steckbriefe.

Zusammenfassend kann vorab festgehalten werden, dass alle Standorte unabhängig von ihrer Lage flächenbezogen ausreichend Potenzial bieten würden, aber allesamt durch übergeordnete Planungen (FNP, Regionalplan etc.) bzw. kommunale Zielsetzungen (Wohngebietsausweisung) nicht umsetzbar sind.

Potenzialstandort 1 – „Östlich der Auricher Straße – Großer Stein“

	Kriterium	Bewertung
	Standort im Siedlungsgefüge	Ortsteil Nussdorf; nördliches Siedlungsgebiet; Wohngebiet jenseits der Auricher Straße
	Straßenverkehr (ausreichende Erschließung)	Lage am Hauptverkehrsträger (L 1135)
	ÖPNV Haltestellen (Bus / Bahn)	vorhanden - „Vaihinger Straße“ ca. 350 – 400 m Entfernung
	Fuß- und Radwege	an der Auricher Straße vorhanden
	Flächenverfügbarkeit	derzeit als Pferdekoppel genutzt; private Flächen
	Topografie geeignet?	geeignet
	Einfügung in die Umgebung	Standortumfeld im Wesentlichen durch Landwirtschaft und westlich der Auricher Straße durch Wohnen geprägt
	Sichtbarkeit / Exposition	sehr gute Sichtbarkeit von der Landesstraße
	Umgebende Infrastruktur	Wohnnutzung, Landwirtschaft
	Flächengröße	ausreichend

Quelle: GMA-Aufstellung 2023; Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia; Bearbeitung GMA



	Kriterium	Bewertung
	Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
	Regionalplan	Naturschutz und Landschaftspflege: Vorbehaltsgebiet
	Hochwasser-/ Wasserschutzgebiet	---
	Nähe zu Gewässern / Ufern	---
	Vorhandene Planungen	---
	Bisherige Nutzung	private Pferdekoppel
	Bebauungsplan vorhanden	---
Fazit:	Fläche ist aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie durch die Nutzung als Pferdekoppel nicht aktivierbar.	

Quelle: GMA-Aufstellung 2023

Potenzialstandort 2 – „Südlich der Enzstraße - Dorninger

	Kriterium	Bewertung
	Standort im Siedlungsgefüge	Ortsteil Nussdorf; östliches Siedlungsgebiet; Wohngebiet jenseits der Auricher Straße
	Straßenverkehr (ausreichende Erschließung)	Lage im Kreuzungsbereich zwischen Hauptverkehrsträger (L 1135) und Kreisstraße K 1694 (Schaffung einer Zufahrt topografisch sehr schwierig; Höhenversatz zur Enzstraße)
	ÖPNV Haltestellen (Bus / Bahn)	vorhanden - „Vaihinger Straße“ ca. 300 – 350 m Entfernung
	Fuß- und Radwege	an der Enzstraße vorhanden (südlich parallel)
	Flächenverfügbarkeit	derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt
	Topografie geeignet?	leichte Hanglage
	Einfügung in die Umgebung	Standortumfeld im Wesentlichen durch Landwirtschaft und westlich durch Wohnen geprägt
	Sichtbarkeit / Exposition	sehr gute Sichtbarkeit von der Kreisstraße
	Umgebende Infrastruktur	Wohnnutzung, Landwirtschaft
	Flächengröße	ausreichend

Quelle: GMA-Aufstellung 2023; Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia; Bearbeitung GMA



	Kriterium	Bewertung
	Flächennutzungsplan	---
	Regionalplan	großer Teilbereich als regionaler Grünzug ausgewiesen
	Hochwasser-/ Wasserschutzgebiet	---
	Nähe zu Gewässern / Ufern	---
	Vorhandene Planungen	westliche Teilfläche: Aufstellungsbeschluss für kleines Wohngebiet mit Kindergartenanbau
	Bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
	Bebauungsplan vorhanden	---
Fazit:	Fläche ist aufgrund der tlw. Lage im Bereich des Regionalen Grünzuges und der Wohngebietsplanungen der Gemeinde im verbleibenden westlichen Teilbereich nicht aktivierbar.	

Quelle: GMA-Aufstellung 2023

Potenzialstandort 3 – „Südlich des Kappelpfads – Am Schloss“

	Kriterium	Bewertung
	Standort im Siedlungsgefüge	Ortsteil Nussdorf; südliches Siedlungsgebiet; Lage an der K 1651
	Straßenverkehr (ausreichende Erschließung)	etwas abseitige Lage an der Martinstraße; Anbindung an die K 1651 (Verbindungsstraße zum Kernort Eberdingen)
	ÖPNV Haltestellen (Bus / Bahn)	vorhanden - „Martinstraße“ ca. 250 – 300 m Entfernung
	Fuß- und Radwege	an der Martinstraße vorhanden
	Flächenverfügbarkeit	derzeit durch leerstehende Gewächshäuser belegt (schmäler Zuschnitt)
	Topografie geeignet?	geeignet
	Einfügung in die Umgebung	Standortumfeld durch das Denkmal „Schloss“ sowie Landwirtschaft, Grünflächen und nordwestlich durch Wohnen geprägt
	Sichtbarkeit / Exposition	keine Sichtbeziehung zur Landesstraße; Lage an der K 1651
	Umgebende Infrastruktur	Schlossareal, Landwirtschaft
	Flächengröße	knapp ausreichend

Quelle: GMA-Aufstellung 2023; Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia; Bearbeitung GMA



	Kriterium	Bewertung
	Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft – Gärtnerei
	Regionalplan	---
	Hochwasser-/ Wasserschutzgebiet	---
	Nähe zu Gewässern / Ufern	---
	Vorhandene Planungen	angrenzendes Schlossareal ist ein „eingetragenes Kulturdenkmal“ – Beachtung Umgebungsschutz nach dem DSchG Baden-Württemberg (1983) (u.a. § 15 DSchG)
	Bisherige Nutzung	Gärtnerei – Produktion / Gewächshäuser
	Bebauungsplan vorhanden	---
Fazit:	Fläche ist aufgrund des benachbarten denkmalgeschützten Schlossareals im Sinne der Umgebungsschutzes nicht aktivierbar.	

Quelle: GMA-Aufstellung 2023

Potenzialstandort 4 – „Nördlich der Ipfinger Straße / westliche Ortsteilrand“

	Kriterium	Bewertung
	Standort im Siedlungsgefüge	Ortsteil Nussdorf; westliches Siedlungsgebiet; Ortsteilrand
	Straßenverkehr (ausreichende Erschließung)	Lage am Hauptverkehrsträger (L 1135); Höhenversatz zur L 1135
	ÖPNV Haltestellen (Bus / Bahn)	vorhanden - „Martinstraße“ ca. 400 – 450 m Entfernung
	Fuß- und Radwege	nicht vorhanden
	Flächenverfügbarkeit	derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt
	Topografie geeignet?	schwierig; Höhenversatz zur Straße
	Einfügung in die Umgebung	Standortumfeld im Wesentlichen durch Landwirtschaft und östlich durch Wohnen geprägt
	Sichtbarkeit / Exposition	keine Sichtbarkeit von der L 1135
	Umgebende Infrastruktur	Landwirtschaft, Wohnnutzung
	Flächengröße	ausreichend

Quelle: GMA-Aufstellung 2023; Kartengrundlage: © Microsoft, Nokia; Bearbeitung GMA



	Kriterium	Bewertung
	Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
	Regionalplan	großer Teilbereich als regionaler Grünzug ausgewiesen
	Hochwasser-/ Wasserschutzgebiet	---
	Nähe zu Gewässern / Ufern	---
	Vorhandene Planungen	---
	Bisherige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
	Bebauungsplan vorhanden	---
Fazit:	Fläche weist schwierige topographische Rahmenbedingungen auf und ist aufgrund der vorwiegenden Lage im Bereich des Regionalen Grünzuges nicht aktivierbar.	

Quelle: GMA-Aufstellung 2023

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

4.1 Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar

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

Im speziellen Fall von Eberdingen bzw. dem Ortsteil Nussdorf ist die Abweichung vom Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Als Gründe hierfür sind folgende Faktoren anzuführen:

- bestehende Unterversorgung bzw. Versorgungslücke im Lebensmittelbereich im Ortsteil Nussdorf und auch im Hinblick auf die Gesamtgemeinde
- wichtige Bedeutung im Hinblick auf die Sicherstellung der Grundversorgung in der Gemeinde Eberdingen insgesamt
- Lage im Ortsteil Nussdorf ohne Versorgungsstandort
- spezielle Siedlungsstruktur durch die drei separaten Ortsteile Eberdingen, Hochdorf und Nussdorf, wobei bisher nur in Hochdorf eine adäquate Versorgung möglich ist
- kein städtebaulich integrierter Alternativstandort vorhanden, der gleichzeitig auch den Aspekten von Umwelt- und Naturschutz und des Denkmalschutzes Rechnung trägt.

Die Analyse der Angebotssituation hat gezeigt, dass Eberdingen insgesamt in quantitativer Hinsicht deutliche Defizite im Lebensmittelbereich aufweist. So bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Perspektivisch ist aufgrund einer weiter wachsenden Einwohnerzahl Eberdingens von einer weiteren Reduzierung des Ausstattungsgrades und damit einem Anstieg der Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte auszugehen. Mit der geplanten Ansiedlung könnte der bestehenden Unterversorgung im Lebensmittelbereich ein Stück weit entgegengewirkt werden und ein signifikanter Teil der abfließenden Kaufkraft nach Eberdingen insgesamt zurückgeholt werden. Städtebaulich wäre mit der Ansiedlung im Ortsteil Nussdorf auch dem Aspekt einer ausgewogenen Versorgungsstruktur genüge getan.

Im Rahmen einer **Standortalternativenprüfung** wurde ermittelt, ob in Eberdingen-Nussdorf in städtebaulich integrierten Lagen Entwicklungsflächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung des Norma-Marktes geeignet sind. Aufgrund der Topographie, der jeweiligen Funktionen und perspektivischen Nutzungen der Flächen sowie der vorhandenen kompakten Baustruktur in der Ortsmitte von Nussdorf stellt sich die Suche nach Alternativstandorten in Eberdingen-Nussdorf jedoch schwierig dar. Insgesamt wurden vier Flächen identifiziert. Hierbei wurde festgestellt, dass die zur Verfügung stehenden Alternativstandorte aufgrund ihrer Di-

mensionierung ebenso wie dem Zuschnitt der Grundstücke grundsätzlich in Frage kommen können. Allerdings sind die Standorte aufgrund Einschränkungen verschiedener übergeordneter Planwerke (Regionalplan, DSchG etc.) sowie kommunaler Zielsetzungen nicht aktivierbar.

Der geplante Standort des Norma-Marktes dagegen weist diesbezüglich keine Überschneidungen mit übergeordneten Planungen auf.

In Anbetracht der speziellen Beurteilung des Einzelfalls und insbesondere der topografischen und siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Eberdingen, speziell im Ortsteil Nussdorf, ist die Zielabweichung demnach raumordnerisch vertretbar.

4.2 Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Neben der detaillierten Bewertung des Projektstandortes im Hinblick auf das Integrationsgebot sind bei einer Beurteilung des Planvorhabens die weiteren Ziele des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Verband Region Stuttgart zu untersuchen und zu bewerten. Wie schon in Kapitel 0.3 dargelegt, wurde im Februar 2023 eine Auswirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben der Fa. Norma erstellt (vgl. Anlage 1). Anhand der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass die anderen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, d. h. das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot von dem geplanten Lebensmittelmarkt eingehalten werden. Insofern liegt ausschließlich ein einfacher Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor. Aus diesem Verstoß resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Eberdingen und in den anderen Kommunen im Untersuchungsraum.

So wurde im Rahmen der Standortalternativenprüfung festgestellt, dass in besser integrierten Lagen keine besser geeignete Fläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist. Die Bebauung der Alternativstandorte ist aufgrund verschiedener Einschränkungen ausgeschlossen.

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

4.3 Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten

Sollte die geplante Ansiedlung des Norma-Marktes aufgrund der Nichterfüllung des Integrationsgebotes verweigert werden, so würde sich dies negativ auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion von Eberdingen, insb. des Ortsteils Nussdorf auswirken. Derzeit kann die Gemeinde Eberdingen die wohnortnahe Grundversorgung ihrer Bevölkerung der drei Ortsteile nicht leisten. Es gibt derzeit im Ortsteil Nussdorf keinen Lebensmittelmarkt. Die Distanz zum einzigen größeren Lebensmittelmarkt der Gemeinde Eberdingen (im Ortsteil Hochdorf) beträgt 6 km und ist ohne Pkw praktisch nicht zu bewältigen. Mit dem Neubau des Norma-Marktes könnte die Grundversorgung in Eberdingen insgesamt sowie speziell im Ortsteil Nussdorf verbessert und in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert werden.

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

Vor dem geschilderten Hintergrund ist im Fall Eberdingen ein Härtefall zu sehen, sodass die Zielabweichung aufgrund der Einschränkungen durch die vorhandenen baulichen Strukturen sowie topografischen Rahmenbedingungen angemessen ist.

4.4 Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden

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

5. Formulierung des Antrags

Für die Ansiedlung des Norma-Marktes in Eberdingen-Nussdorf sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Bisher ist das Projektareal im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für die Realisierung des großflächigen Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegt am Standort ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig.

Auf Basis der dem Antrag beiliegenden Grundlagen (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Eberdingen-Nussdorf) und den hier dargelegten Begründungen kann die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes vertreten werden. Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass in Eberdingen-Nussdorf keine andere geeignete und besser integrierte Fläche vorhanden ist. Im Rahmen der Angebotsanalyse wurde dargelegt, dass der Ortsteil Nussdorf mangels eines Lebensmittelmarktes heute keine Versorgung möglich ist und auch die Gesamtgemeinde nur eine unterdurchschnittliche Versorgung aufweist. Damit kann die Gemeinde Eberdingen ihre kommunale Grundversorgungsfunktion nicht erfüllen. Vor diesem Hintergrund kann die Ansiedlung des Norma-Marktes einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nah- und Grundversorgung in Eberdingen insgesamt sowie speziell im Ortsteil Nussdorf leisten.

Unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen in Eberdingen wird daher eine Abweichung vom Integrationsgebot nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Anpassung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Eberdingen beantragt.

Willing, Bürgermeister

Anlage 1: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Eberdingen-Nussdorf, GMA 07.02.2023