



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 07.09.2023

Name Stefanie Bäurle

Durchwahl 0711 904-12107

Aktenzeichen RPS21-2434-406 (Bitte bei
Antwort angeben)

Stadtverwaltung Winnenden
Torstraße 10
71364 Winnenden

Versand erfolgt nur per E-Mail

 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 – 2015 (FNP) des
Gemeindeverwaltungsverband Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilberei-
chen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ihr Schreiben vom 25.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zur o.g. Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Mit der vorgelegten Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den
Neubau eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Berglen mit einer Verkaufsfläche von
1325 m² geschaffen werden.

Bei dem vorgesehenen Neubau des Edeka-Marktes handelt es sich um ein Einzel-
handelsgroßprojekt.

Daher sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002
(LEP) und des Regionalplans für die Region Stuttgart zu beachten (Integrationsgebot,
Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Beeinträchtigerungsverbot).



Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090 /-11190

abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels wurden im April 2023 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ermittelt.

Konzentrationsgebot

Großflächiger Einzelhandel in der Gemeinde Berglen ist nur für die Grundversorgung möglich. Nach Plansatz 3.3.7 (Z) LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Abweichend von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen können nach der Ausnahme des Plansatz 3.3.7 (Z) LEP auch in Kleinzentren und in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung des Lebensmittelmarktes handelt es sich grundsätzlich um einen Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung, da das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Kongruenzgebot

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Vorliegend ist davon auszugehen, dass nur ca. 5 % des Umsatzes von außerhalb der Gemeinde Berglen stammen werden. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird vor allem wegen der topographischen Situation und der Ausstattung an Lebensmittelmärkten der Umlandkommunen nicht erschlossen. Das Kongruenzgebot wird damit in jedem Fall eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen. Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortkommune oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.

Aus der Auswirkungsanalyse ergibt sich, dass die Umsatzverteilungsquote für das geplante Vorhaben in der Gemeinde Berglen bei max. 13 - 14 % und gegenüber den Wettbewerbern in Winnenden, Schorndorf, Winterbach und Rudersberg bei max. 1-5 % liegt.

Es lässt sich somit festhalten, dass die Umsatzverteilungen durch den Neubau des Edeka-Marktes in der Gemeinde Berglen über dem Schwellenwert von 10 % liegen, die den Netto-Markt in integrierter Randlage betreffen.

Es wird erläutert, dass nicht mit einem Marktaustritt des Netto-Markt zu rechnen ist. Dies kann bei einer Umverteilung von 13-14 % aber nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen. Es sollte daher über eine Reduktion der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes nachgedacht werden, um dies einzuhalten.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Integrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP) sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Allerdings verstößt die für den Edeka geplante Fläche auf Grund seiner Lage gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) Landesentwicklungsplan.

Nach der Rechtsprechung ist unter einem städtebaulich integrierten Standort im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insofern an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH BW, Urteil vom 22.11.2013 – 3 S 3356/11, juris Rn. 54).

Beim Integrationsgebot ist zu beachten, dass es nicht um irgendeine Anbindung an überhaupt bebaute Bereiche geht, sondern im Kern um die Integration in bewohnte Bereiche, damit die Versorgung möglichst gut und zum Nutzen aller Bewohner einer Gemeinde erbracht werden kann.

Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Der geplante Edeka schließt nur an der südlichen Seite an die Wohnbebauung an. Auf der östlichen Seite getrennt durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße schließt sich ein Gewerbegebiet an. An nördlicher und westlicher Seite grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Zur Überwindung des Zielkonfliktes ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ergebnisoffen geprüft, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Verfahrensführende Behörde ist dabei das Regierungspräsidium Stuttgart.

Für eine Beurteilung des o.g. Zielkonfliktes ist eine fundierte Standortalternativenprüfung für den vorgesehenen Standort erforderlich.

Textliche Festsetzungen

Es sind bisher noch keine textlichen Festsetzungen in den Unterlagen enthalten. Diese müssen im weiteren Verfahren noch nachgereicht werden.

Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere

Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.

Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Hinweis: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege- meldet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefanie Bäurle