

BÜRGERMEISTERAMT KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

GR am 27. Februar 2019

-öffentlich-

Vorlage 5/2019

**Einzelhandelsentwicklung/Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Ortsrand Süd II“ und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Ansiedlung eines Discount- sowie eines Drogeriemarktes, Flst. Nr. 796, Gemarkung Neuhausen, Ortsteil Königsfeld
- Beratung und Aufstellungsbeschlussfassung -****I. Ausgangslage**

Im Kleinzentrum Königsfeld gibt es derzeit einen Lebensmittel-Discountmarkt (Treff 3000). Von den 148 insgesamt vorhandenen Treff-Märkten sollen 78 von Netto übernommen werden und die verbleibenden 70 Märkte, zu denen auch der Königsfelder Markt gehört, durch die Neufirmierung „EDEKA Express“ (mit Vollsortimenter-Konzept) ersetzt werden. Zwar besteht zwischen der EDEKA und der Brüderunität in Herrnhut ein Erbpachtvertrag mit Laufzeit bis zum Jahr 2039. Ob dadurch die Zukunft des Marktes gesichert ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht eingeschätzt werden, da das „EDEKA-Express“-Konzept gemeinsam mit dem vorhandenen Vollsortimenter EDEKA-NEUKAUF verkaufsstrategisch nicht zusammengeht. Nach der o.g. Änderung des Verkaufskonzeptes bzw. bei Schließung des Treff-Marktes würde in der Gemeinde ein Lebensmittel-Discountangebot vollständig fehlen. Auch jetzt wird bereits von vielen Bürgerinnen und Bürgern das außerörtliche Angebot der typischen Discountmärkte rege genutzt, sodass ein Kaufkraftabfluss definitiv stattfindet.

Ferner gibt es in Königsfeld seit der Schließung des Schlecker-Drogeriemarktes keinen Drogeriemarkt mehr, sodass diesbezüglich eine Versorgungslücke besteht.

Deswegen hat die Verwaltung gemeinsam mit dem in Königsfeld, Ortsteil Neuhausen, wohnhaften Herrn Wislsperger ein Konzept entwickelt, auf dessen Grundlage ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt werden könnte. Das Konzept sieht eine gemeinsame Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes sowie eines Drogeriemarktes in einem Gebäudekomplex vor. Hierzu wurden zwei Standortalternativen untersucht:

- **Standort 1** südlich der Grundschule auf Flst. Nr. 796
- **Standort 2** zwischen der L181 und NaturSportPark auf Flst. Nr. 164 (Teilfläche)

Der Standort 1 hat den Vorteil einer städtebaulichen Arrondierung der bereits vorhandenen Besiedlung im Bereich der südlichen Mönchweiler Straße durch den EDEKA-Neukauf und die Grundschule mit Schulsporthalle, welche durch die Lage der Landesstraße (L 181) einen räumlichen Abschluss findet. Der Standort 1 hat zudem den Vorteil, dass durch eine Verlängerung des vorhandenen linksseitigen Gehweges eine fußläufige Anbindung an die Ortsmitte hergestellt werden kann.

Der Standort 2 wird vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis/Naturschutzamt als kritisch angesehen (vgl. **Ausführungen unter Ziff. II**). Durch die vollständige Außenbereichslage ist zudem keine städtebauliche Anbindung an die vorhandene Siedlungs-

struktur gegeben, was mit einer Zersiedelung gleichzusetzen ist. Eine fußläufige Anbindung wäre ungleich aufwändiger herzustellen (Fußgängerüberweg bzw. Fußgängerunterführung oder Fußgängerbrücke) und auf Grund der größeren Distanz zur Ortsmitte muss erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die Akzeptanz dieser Anbindung gering sein wird.

Insoweit empfiehlt die Verwaltung den Standort 1 weiter zu verfolgen.

Auf Grund der Belegenheit des Standortes 1 auf Gemarkung Neuhausen hat der Ortschaftsrat des Ortsteiles Neuhausen in seiner nichtöffentlichen Sitzung am Mittwoch, 6. Februar 2019 über die Einzelhandelsentwicklung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Ortsrand Süd II“ und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Ansiedlung eines Discount- sowie eines Drogeriemarktes auf Flst. Nr. 796 vorberaten und einstimmig einen Empfehlungsbeschluss für den Standort 1 gefasst.

Ferner hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Königsfeld ein Wertgutachten für die potenzielle Verkaufsfläche (Teil von Flst. Nr. 796) erstellt, sodass nunmehr auf dieser Grundlage ein Optionsvertrag für die Grundstücksveräußerung ausgearbeitet werden kann.

Der Ortsteilausschuss Königsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. Februar 2019 (**vgl. OTAK Vorlage 2/2019**) das städtebauliche- und Nutzungskonzept sowie den Aufstellungsbeschluss vorberaten. Über das Ergebnis dieser Sitzung wird in der Sitzung des Gemeinderates berichtet.

II. Marktkonzeption auf der Grundlage des Standortes 1

Aus dem als **Anlage 1** beiliegenden Lageplan ist die städtebauliche Konzeption des Standortes 1 ersichtlich. Von der Mönchweiler Straße soll die Fahrerschließung des Grundstücks (Ein- und Ausfahrt) für die Kunden und die Anlieferung erfolgen. Die Hochbauten für die zwei baulich miteinander verbundenen Märkte werden winkelförmig südlich und östlich der Schulsporthalle angeordnet. Auf der verbleibenden Fläche, welche in südöstlicher Richtung durch die Landesstraße (L 181) begrenzt wird, sollen 87 Kundenstellplätze einschließlich der Fahrgassen für die LKW-Anlieferung sowie die Nebenanlagen realisiert werden.

Geplante Marktflächen:

- a) Lebensmittel-Discountmarkt
Bruttogrundfläche ca. 1.400 m²
Verkaufsfläche ca. 800 m²

- b) Drogeriemarkt
Bruttogrundfläche ca. 900 m²
Verkaufsfläche ca. 650 m²

Mögliche Anbieter sind ALDI SÜD als Lebensmittel-Discounter bzw. Rossmann für den Drogeriemarkt.

III. Abstimmung der Planung mit dem Landratsamt als Genehmigungsbehörde

Das Landratsamt verweist auf die erforderliche raumplanerische Klärung mit dem Regierungspräsidium Freiburg. Diese wird derzeit vorgenommen. Über die Ergebnisse des am 13.02.2019 durchgeführten Abstimmungsgespräches mit dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt und dem Regionalverband wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Zur Klärung der Angemessenheit des neuen Marktangebotes ist es erforderlich, ein aktuelles Marktgutachten vorzulegen, welches derzeit im Auftrag des Projektentwicklers von der GMA erstellt wird. Nach den bisher vorliegenden Planungsunterlagen und Flächenangaben ist von einer sogenannten Kleinflächigkeit der einzelnen Märkte auszugehen (Verkaufsfläche jeweils unter 900m²).

Die Vorhaben sind jedoch infolge der räumlichen und funktionalen Zusammenfassung an einem Standort aufgrund der Agglomerationsregelung in Plansatz 2.7.3 des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg als einheitliches Vorhaben und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu betrachten. Im Kleinzentrum Königsfeld ist diese Agglomeration nach dem Konzentrationsgebot zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Plansatz 2.7.1 Abs. 2 des Regionalplans), wobei hierbei auf das Gemeindegebiet als Versorgungsbe- reich des Kleinzentrums abzustellen ist. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Während die Ansiedlung eines Discounters dieser Größe als voraussichtlich angemessen zu beurteilen ist, muss hinsichtlich der Fläche des Drogeriemarktes anhand der o. g. gutachterlichen Analyse der raumstrukturellen Gegebenheiten die Angemessenheit detailliert überprüft werden.

Das Landratsamt / Baurechtsamt weist auf die Notwendigkeit der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Sondergebiet für Einzelhandelsnutzung) hin. Diese Notwendigkeit betrifft im Übrigen beide Standortvarianten.

Da an beiden Standorten im Flächennutzungsplan Grünflächen ausgewiesen sind, hat sich zur vorliegenden Planung auch das Sachgebiet Naturschutz im Baurechtsamt zu den beiden Standortvarianten geäußert.

Von diesem wird der Standort 2 auf Grund der vom Kernort abgesetzten Lage (südlich der L 177) sowie auf Grund der Nähe zu einem Biotop sowie zum Rotwaldbach - mit der erforderlichen Erhaltung der gewässerbegleitenden Gehölze sowie Einhaltung eines Gewässerrandstreifens in der Breite von 10,00 m - kritischer als der Standort 1 beurteilt.

Insoweit müssen im weiteren Planungsverfahren (Bauleit-, Freiflächen- und Hochbau- planung) die genannten Punkte geklärt werden, um den Belangen des Naturschutzes, des Landschaftsbildes sowie der Ortsgestaltung Rechnung zu tragen.

Der Verwaltung ist bewusst, dass die bisherige städtebauliche Situation durch diese Marktansiedlung nachhaltig verändert wird. Sowohl die Gestaltung des geplanten Baukörpers nach den Vorgaben der Corporate Identity (CI) der Marktbetreiber als auch der Zwänge der bauordnungsrechtlich notwendigen Größe der Parkierungsanlage so-

wie die erforderliche Funktionalität der Anlieferung etc. lassen wenig Spielraum für eine gestalterische Ausprägung, die für diesen wichtigen kurörtlichen Ortseingang angemessen und wünschenswert ist. Deshalb müssen im weiteren Verfahren alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Folgen des Eingriffs - z. Bsp. durch Festsetzung von Baumstandorten - zu mindern. Allerdings bietet die Marktansiedlung die Chance, dass die Gemeinde Königsfeld an Attraktivität gewinnt, da bei gesamthafter Betrachtung ein Einkaufsangebot entsteht, welches langfristig den täglichen Bedarf nahezu vollständig abdecken kann. Gegenstand des Marktgutachtens wird auch sein, inwieweit die geplante Einzelhandelsentwicklung den vorhandenen innerörtlichen Handel tangiert.

IV. Auswirkungen auf die Grundschule Königsfeld

In dem als **Anlage 2** beiliegenden Lageplan wird dargestellt, dass die Freianlagen des Schulgeländes (ohne Schulparkplatz und Tennenplatz), welche im Westen von der Mönchweiler Straße, im Norden vom Parkplatz des EDEKA-Neukauf sowie im Osten und Süden von einem Gehölzgürtel eingfasst werden, eine Gesamtnutzfläche von ca. 8.100 m² haben (6.600 + 1.500 m²). In dieser Fläche sind die Grünflächen, die Zuwegungen und die befestigten Pausenhofflächen enthalten.

Mit einer grünen Farbgebung sind im Lageplan jene Flächen im Umfang von 6.600 m² dargestellt, welche auch nach der Realisierung der Märkte weiterhin in vollem Umfang zur Verfügung stehen. Es ist ersichtlich, dass es sich hierbei um jene Grün- und Hofflächen handelt, welche auf Grund der Zweckbestimmung und bisherigen Nutzung als wesentliche Freiflächen der Schule bezeichnet werden müssen. Die zukünftig ggfls. entfallenden 1.500 m² sind Wiesenflächen, welche außerhalb des östlichen Pausenhofbereiches liegen und bisher nachweislich selten zu Spiel- und Bewegungszwecken genutzt wurden.

Ferner werden ca. 50 % des Tennensportplatzes überbaut. Da der Tennensportplatz sanierungsbedürftig ist, muss ggfls. nach Fertigstellung der Märkte ein dem tatsächlichen Bedarf entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Die Belichtung und Besonnung der Klassenzimmer sowie die Pausenhofflächen östlich und südlich der Grundschule werden nicht beeinträchtigt bzw. in der Fläche reduziert. Die Verwaltung hat die Grundschule über die geplante Einzelhandelsentwicklung und über die oben dargestellten Auswirkungen auf die Freiflächen informiert. Insoweit werden auch die Vorteile der nunmehr südlich der Schule und Turnhalle entstehenden geschützten Innenhofsituation gesehen, welche die Möglichkeit der Einfriedung und Neugestaltung bietet. Hierdurch kann zudem zukünftig in enger Abstimmung mit der Schule und den Elternvertretern ein bisher nicht vorhandenes Spiel- und Bewegungsangebot realisiert werden.

V. Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ortsrand Süd II“ sowie die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eingeleitet werden. Die Verwaltung wird hierfür ein Honorarangebot einholen. Die Verfahrensmodalitäten werden in den kommenden Wo-

chen mit dem Landratsamt sowie den Antragstellern weiter geklärt.

Im Rahmen eines noch abzuschließenden Kostenübernahmevertrages wird die Kostentragung des Bebauungsplanverfahrens geregelt. In einem noch zu erstellenden Durchführungsvertrag einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan werden alle Details bezüglich der Erschließung und Baudurchführung sowie zur zeitlichen Umsetzung geregelt. Hierüber wird zu gegebener Zeit gesondert beraten werden.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. Der Gemeinderat stimmt dem **Standortvorschlag 1** zu.
2. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Sondergebiet Ortsrand Süd II“ sowie der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird zugestimmt. Auf Grund des konkreten Vorhabenbezuges wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan sowie des Teilfortschreibungsbeschlusses zum Flächennutzungsplan die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Honorarangebot für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens einzuholen sowie einen Kostenübernahmevertrag zur Regelung der Kostentragung des Bauleitplanverfahrens zu erstellen.

Königsfeld im Schwarzwald, 15. Februar 2019

Jürg Scheithauer
Ortsbaumeister

Anlage

- Lageplan zum Standort 1 (Anlage 1)
- Lageplan zur Grünflächeninanspruchnahme Flst. Nr. 796 - GS-KÖ (Anlage 2)
- Planteil mit Darstellung der Gebietsabgrenzung (Anlage 3)