

29. November 2013
 Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
108	Stellungnahme 108 Schreiben vom 20.11.2013	<p>a Das Angebot des Bürgervereins an die Stadtverwaltung, beide Gutachten zusammen in Auftrag zu geben und die Kosten dafür paritätisch zu teilen, bleibt von unserer Seite bestehen. Wir gehen beim Kostenumfang davon aus, dass für beide Gutachten zusammen jeweils 1.000 – 1.500 EUR von Stadtverwaltung und Bürgerverein aufzuwenden sind. Falls für das Verkehrsgutachten ein höherer Wert anzusetzen ist, müssten wir uns dazu nochmals abstimmen.</p> <p>Die Unterschiede unserer Sichtweise zur neuen Worst-Case-Betrachtung der Stadtverwaltung liegen darin, dass die Stadtverwaltung ausgehend von 700 Kunden/Tag nur durch eine Worst-Case-Betrachtung auf die Kundenanzahl von ca. 1.500 Kunden/Tag des EHI-Retail Institutes kommt.</p> <p>Die vom EHI-Retail-Institute angegebenen ca. 1.500 Kunden/Tag sind jedoch der Basiswert der Kundenanzahl pro Tag für einen Supermarkt der Größe 1.400 qm. Ein Worst-Case Szenario das dann auf 1.500 Kunden/Tag aufbaut, käme auf deutlich über 2.000 Kunden pro Tag. Und hier ist zu überprüfen, ob dieses Verkehrsaufkommen und der sich daraus ergebende Schallpegel noch die strengen Lärmwerte in einem angrenzenden reinen Wohngebiet einhalten.</p> <p>Um Mitte Dezember im Gemeinderat die Stadträte überzeugen zu können, die dem Projekt durchaus kritisch gegenüberstehen, wäre die Überprüfung nur eines Gutachtens nicht ausreichend. Die Differenzen im Verkehrs- und Lärmgutachten sind nur durch einen neutralen Gutachter zu überwinden.</p> <p>Parallel wird der Bürgerverein ermitteln, was eine Überprüfung des Verkehrs- und Schallgutachtens bei Koehler & Leutwein, Karlsruhe kosten würde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, außer dem Verkaufsflächenbedarf auch das Verkehrs- und das Schalltechnische Gutachten überprüfen zu lassen, wurde nicht gefolgt.</p> <p>Dies ist auch nicht erforderlich, da die strengen Lärmwerte der Reinen Wohngebiete auch unter Zugrundelegung von Verkehrszahlen auf Grundlage der Parkplatz-Lärmstudie (6. Auflage, August 2007), die für die Ermittlung von Spitzentagen herangezogen wird, mit 1537 Kunden/Tag eingehalten werden können. Das haben die Berechnungen des Lärmgutachters auf Grundlage des konkreten Gebäudeentwurfes gezeigt, die anlässlich der Stellungnahme des Bürgervereins sicherheitshalber durchgeführt wurden (siehe Abwägungsvorschlag Nr. 4 d Öffentlichkeit in Anlage 1 der Beschlussvorlage P 1780). Dabei handelt es sich um den Entwurf vom Architekten P.W. Schmidt, der bereits in der frühzeitigen Beteiligung präsentiert wurde.</p> <p>Die Zugrundelegung einer noch größeren Verkehrsannahme wird daher für das Bebauungsplanverfahren nicht als erforderlich erachtet, zumal für den großflächigen Einzelhandelsmarkt im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm und im Übrigen auch die Einhaltung des Gebotes der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO werden im Baugenehmigungsverfahren von Amts wegen für den dann konkret beantragten Markt geprüft.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>
109	Stellungnahme 109 Schreiben vom 26.11.2013	<p>a Wir beziehen uns auf die Besprechung "Runder Tisch" im Rathaus bei Herrn Ersten Oberbürgermeister Heidt am 14.11.2013.</p> <p>Im Nachgang dazu und zur Vertiefung der bisherigen Ausführungen teilen wir bezüglich des Bedarfs und dem Einzugsbereich des geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes (EDEKA-Markt) mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche mit, dass sich der Einzugsbereich eines solchen Supermarktes auf dem Höhenzug des Rodrückens unseres Erachtens nicht so weit erstreckt, wie in dem vorliegenden CIMA-Gutachten angenommen wurde.</p> <p>Der realistische Einzugsbereich eines solchen Vollsortimenter-Marktes auf dem Rodrücken ist aufgrund der topographischen Lage und der bestehenden Verkehrsbeziehungen - bei dem Rodrücken handelt es sich um einen Höhenzug zwischen den beiden Flüssen Nagold und Enz - nur auf den Bereich der Bebauung auf dem Rodrücken selbst mit seinen Hanglagen beschränkt. Keine der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Über die in den Stellungnahmen 108 und 109 aufgeführten Punkte wurden beim "Runden Tisch" keine relevanten neuen Aspekte geäußert.</p> <p>Der Bedarf für den Supermarkt wurde zwar bereits nachgewiesen, im Sinne eines offenen und transparenten Verfahrens wurde jedoch erneut das Gespräch mit dem Bürgerverein gesucht. Dazu fand am 14. November ein "Runder Tisch" statt. Als Ergebnis des "Runden Tisches" ist die Verwaltung auf den Wunsch des Bürgervereins eingegangen, den Bedarf durch einen unabhängigen Gutachter nochmals überprüfen zu lassen. Auf Vorschlag</p>

29. November 2013
 Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>großen örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen verläuft über dem Rodrücken; sie befinden sich statt dessen alle in den Tälern von Enz und Nagold sowie in und nördlich der Innens-tadt.</p> <p>Es gibt in diesen Bereichen eigenständige, ausreichende und vor allem erheblich einfacher erreich-bare Lebensmittelmärkte, insbesondere die Agglomeration der Supermärkte in Brötzingen, den Nah + Gut Markt in Dillweißensteh den Lebensmittelmarkt Pischzan in der Innenstadt und den Wochenmarkt.</p> <p>In der Anlage beigefügt überlassen wir Ihnen eine Kartendarstellung, in der der sich aus unserer Sicht bei vollständiger und zutreffender Berücksichtigung und Würdigung der relevanten Fakten ergebende Einzugsbereich als "topographisches Bedarfsgebiet" dargestellt ist. Dabei ist für den Verlauf der Abgrenzungslinie folgendes berücksichtigt/zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Südlich erfolgt die Abgrenzung entlang der Vogelsangstraße, da die tiefer liegenden Straßenzüge wie Andreas-Counis-Straße oder Friedenstraße in kürzerer Entfernung zu dem Nah+Gut Markt in Dillweißenstein liegen als zur Postwiesenstraße. - Östlich erfolgt die Abgrenzung entlang der Lameystraße. Die Anwohner der topographisch darunter liegenden Straßen fahren nicht bergauf, sondern nutzen die attraktiven Einkaufsmög-lichkeiten im Tal, wie z.B. am Sedanplatz oder in der Stadtmitte. - Nordwestlich liegen die zukünftigen Neubaugebiete Langes Gewann und Kurzes Gewann. Sie liegen im Einzugsbereich des Großmarktes Kaufland und weiterer Supermärkte in Brötzingen. Rewe baut gerade seinen Supermarkt auf 1.800 qm aus, es besteht ein Penny Markt und ein Denn's Biomarkt. Im Zuge der Erschließung der beiden genannten Neubaugebiete soll die Postwiesenstraße über eine Verbindungsstraße mit der Brötzingener Brücke zukünftig verbunden werden, so dass die Neubaugebiete dann im Radius von 500 qm zu den Brötzingener Märkten mit mehreren tausend qm Verkaufsfläche liegen werden. - Südwestlich ist das Bedarfsgebiet durch das Einzugsgebiet des Ludwigsplatzes in Dillweißenstein abgegrenzt. Am Ludwigsplatz ist ein Nah+Gut Markt angesiedelt sowie ein Zentrum von ver-schiedenen Lebensmittelfachgeschäften wie Metzgerei, Bäckerei, Blumenladen, Getränkeshop, Sparklasse usw. Hier müsste auch das Beeinträchtungsverbot geprüft werden. - Nordöstlich des Bedarfsgebietes liegt das Einzugsgebiet des Wochenmarktes mit mehreren Tausend Quadratmetern Verkaufsfläche, der den Frischebereich an zwei Wochentagen, Mittwochs und Samstags zu Gänze abdeckt. - Der Wochenmarkt ist trotz zentraler Bedeutung für die Bedarfsdeckung des Rodrückens mit seiner Verkaufsfläche überhaupt nicht in das bisherige Bedarfs Gutachten eingegangen, weder in das CIMA-Märkte- und Zentrenkonzept 2010 noch im CIMA Bedarfsgutachten 2012 berücksichtigt. <p>Der Standort des geplanten Lebensmittelmarkt auf dem Rodrücken befindet sich somit nicht an den Hauptverkehrs-/Berufsverkehrsstrecken. Auf dem Rodrücken befinden sich auch keine weiteren Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs (Drogeriemarkt, Getränke oder Ähnliches). Die Be-wohner von außerhalb des Rodrückens müssten deshalb zum einen Umwege fahren und müssten zudem für den Einkauf weiterer Artikel des täglichen Bedarfs wo anders zudem noch weitere Geschäftsstandorte anfahren/aufsuchen. Die benannten Gebiete am Rande und außerhalb des Rodrückens gehören somit nicht zum Bedarfs-/Einkaufsgebiet des geplanten großflächigen</p>	<p>des Bürgervereins wurde das Büro Dr. Acocella damit beauftragt.</p> <p>Wesentliches Ergebnis ist, dass der Bedarf für den Supermarkt eindeutig nachgewiesen wurde. Das ist selbst dann der Fall, wenn man nur den vom Bürgerverein abgegrenzten (kleineren) Einzugsbereich zugrunde legt.</p> <p>Ergebnis der Gutachterlichen Stellungnahme ist des Wei-teren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Südweststadt ist ein erheblicher Abfluss von Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtbezirks zu verzeichnen. Dieser würde durch das Vorhaben redu-ziert. - Im Stadtbezirk besteht darüber hinaus im Umfeld des Marktes eine Nahversorgungslücke: Diese würde durch den Supermarkt geschlossen. Beides würde dazu bei-tragen, dass die mit dem Ziel einer möglichst flächen-deckenden Nahversorgung auch verfolgte Reduzierung von motorisiertem Verkehr ebenfalls erreicht würde. - Der Standort ist als integriert einzustufen. - Das Vorhaben ist als standortgerecht dimensioniert anzusehen, wenn nicht ausschließlich auf die Einwoh-ner im fußläufigen Einzugsbereich (500 Meter) abge-stellt wird. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn auf die Ein-wohner in dem Gebiet abgestellt wird, für das der Su-permarkt entsprechend der Abgrenzungskarte in der Stellungnahme 109 Versorgungsfunktion übernimmt. - Die Nahversorgungsfunktion des Wochenmarktes ist sowohl zeitlich (zwei Tage/Woche) als auch hinsichtlich der Angebotsbreite eingeschränkt. Dementsprechend werden Wochenmärkte üblicherweise bei Einzelhan-delsuntersuchungen nicht in die Betrachtung der Ein-zelhandelssituation einbezogen. - Vor dem Hintergrund des für die Gesamtstadt prognos-tizierten Flächenpotenzials bleibt auch nach Realisie-rung des Supermarktes ausreichend Entwicklungsspiel-raum für eine Verbesserung der Nahversorgung an anderen bisher unterversorgten Standorten. <p>Im Ergebnis werden die Ergebnisse des CIMA-Gutach-tens in den für die Planung maßgeblichen Punkten be-stätigt. Der Bedarf ist aus gutachterlicher Sicht gegeben.</p>

29. November 2013
 Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag)
		<p>Lebensmittel-Vollsortimentmarktes, da andere bereits vorhandene und eingeführte Einkaufsmöglichkeiten aufgrund der topographischen Lage und der Hauptverkehrsbeziehungen besser zu erreichen sind.</p> <p>Daraus resultierend ist zu klären, ob tatsächlich ein ausreichend großer Einzugsbereich mit einem entsprechenden nachhaltigen Bedarf für einen wirtschaftlichen und auskömmlichen Betrieb eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit einer Verkaufsflächen von 1.400 m² an dem geplanten Standort an der Postwiesenstraße besteht.</p> <p>Wir bitten ausdrücklich darum, dies als ergänzende Stellungnahme in dem weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Und wir bitten ausdrücklich darum, diese Stellungnahme außerdem an das Sachverständigenbüro Dr. Acocella zur Berücksichtigung bei der ergänzenden Überprüfung der Erforderlichkeit eines solchen Lebensmittelvollsortimentmarktes weiterzugeben; wir bitten höflich um eine entsprechende Bestätigung, dass so verfahren wird.</p> <p>Unsere Mandantschaft hält außerdem ein persönliches Gespräch mit Herrn Dr. Acocella bzw. dessen Mitarbeiter/in für geboten, um die topographische Lage und die Gegebenheiten im Bereich des Rodrückens ergänzend zu erläutern. Wir bitten auch hierzu um eine entsprechende Bestätigung.</p>	<p>Es wird vor dem Hintergrund der Gutachtenergebnisse davon ausgegangen, dass ein nachhaltig tragfähiger Markt im Gebiet angesiedelt werden kann. Die Auswirkungen, auch bei einem verkleinerten Einzugsbereich und auch auf den Wochenmarkt, werden als städtebaulich und raumordnerisch verträglich erachtet. Dies gilt vor dem Hintergrund der geringen zu erwartenden Umverteilungsquote insbesondere auch für den Einzelhandel am Ludwigsplatz, ohne dass eine weitere Prüfung für die dortigen benannten Lebensmittelgeschäftsbetriebe als erforderlich erachtet wird.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Marktes reicht aus. Seine zentrale Lage ist für die Verbesserung der Nahversorgung vorteilhaft. Die Sortimentsbreite eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes begünstigt, dass in einem solchen Markt viele Waren des täglichen Bedarfs bereits verfügbar sind, was zur Verkehrsreduktion beitragen kann. Letztere wird auch durch den zentralen Standort in einem Bereich mit geringem Nahversorgungsangebot begünstigt.</p>
		<p>Anlage: Karte "topografisches Bedarfsgebiet"</p>	
			<p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>