Stadtverwaltung Niederstotzingen
Im Städtle 26
89168 Niederstotzingen

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:
Sachbearbeiter:
Telefon: 07325/17-0
Datum: 20.07.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt " in Niederstotzingen

- Ihre E-Mail vom 24.05.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Sontheim an der Brenz nimmt als Träger öffentlicher Belange zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:

- Auch wenn das Gutachten der Fa. GMA so zu interpretieren ist, dass eine Nachnutzung des bestehenden Netto-Marktes durch ein weiteres Lebensmittelgeschäft aufgrund der hohen Kaufkraftbindung im Food-Segment im gemeinsamen Doppelzentrum unwahrscheinlich ist, muss sichergestellt werden, dass eine solche unterbunden wird. Hier reicht es nach Auffassung der Gemeinde Sontheim an der Brenz in der Begründung des Bebauungsplanes nicht, auf eine mögliche Nachnutzung durch die Segmente Bekleidung oder Garten- und Freizeit hinzuweisen.

- Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Netto-Markt“ muss ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am Standort erfolgen. Nur so können die Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe minimiert und die Entwicklungspotentiale in der Gemeinde Sontheim an der Brenz erhalten werden.

- **Integrationsgebot**

  - Der Standort befindet sich außerhalb des eigentlichen Ortskerns von Niederstotzingen. Erst bei Betrachtung der gesamten Siedlungsstruktur kann der von der GMA getroffenen Einschätzung des Standortes als städtebaulich integrierte Lage bei der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarktes mit dem Schwerpunkt auf den „nahversorgungsrelevanten" Sortimenten gefolgt werden.

- **Kongruenzgebot**

  - Die Stadt Niederstotzingen und die Gemeinde Sontheim an der Brenz sind im Regionalplan Ostwürttemberg als gemeinsames Doppelzentrum (Kleinzentrum) eingestuft. Bei der Bewertung des Kongruenzgebotes wird der regionalplanerisch definierte Nahbereich (Niederstotzingen sowie Sontheim an der Brenz) zugrunde gelegt. Zusätzlich wurden die westlich angrenzende Gemeinde Asselfingen sowie der Ortsteil Herbrechtingen-Bissingen dem marktbezogenen Einzugsgebiet des Vorhabens zugeordnet. Da die Gemeinde Sontheim an der Brenz räumlich direkt an die bayrische Gemeinde Bächingen an der Brenz und den hier vorhandenen Netto-Markt grenzt, ist abzuwägen, ob dieser in die Berechnungen mit einzubeziehen ist.

  - Das Kaufkraftpotential für Nahrungs- und Genussmittel wird auf in der GMA-Analyse mit 15,6 Mio. € für das Einzugsgebiet insgesamt benannt. Bei einer Addition des Kaufkraftpotentials der einzelnen Zonen im Einzugsgebiet ergibt sich jedoch ein Wert von 23,3 Mio. €. Auch wenn es sich hierbei um einen „Flüchtigkeitsfehler" handeln dürfte, muss die Differenz dieser Werte erklärt bzw. aufgelöst werden.

  - Nach den Berechnungen der GMA wird die Hälfte des Umsatzes des Netto-Marktes durch Kunden von außerhalb der Stadt Niederstotzingen erzielt. Nur bezogen auf die Standortkommune Niederstotzingen würde das Kongruenzgebot (Grenzwert max. 30 % Umsatz durch Kunden von außerhalb) nicht eingehalten. Weiterhin werden nach den Berechnungen der GMA gut 30 % des Umsatzes durch Kunden aus Sontheim generiert, so dass eine nicht unerhebliche Marktausstrahlung in die Gemeinde Sontheim vorliegt.

- **Beeinträchtigungsverbot**

  - Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation erfolgt eine Ausweisung der Verkaufsflächen und des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel nur für das Einzugsgebiet insgesamt. Da keine separate Darstellung der Daten zum Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Sontheim an der Brenz hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes erfolgt, sollte dies mit eingearbeitet werden.

  - Der gegenwärtig getätigte Umsatz in der Gemeinde Sontheim erschließt sich dem Leser nicht unmittelbar und lässt sich nur durch ein „Rückrechnen" bestimmen. Um die kleinräumigen Auswirkungen bzw. die Wechselbeziehungen zwischen Sontheim an der Brenz und Niederstotzingen nachvollziehen zu können, ist eine getrennte Ausweisung allerdings methodisch erforderlich.

  - Bei der Benennung des künftigen Umsatzes im Doppelzentrum Niederstotzingen/Sontheim an der Brenz ergeben sich weitere Ungereimtheiten. Der derzeit generierte Umsatz im Einzugsgebiet insgesamt (inkl. Asselfingen und Herbrechtingen-Bissingen) wird von der GMA mit ca. 15,0 Mio. € angegeben (vgl. S. 32 der GMA-Analyse). Auf S. 35 und S. 36 der GMA-Analyse wird von einem künftigen Gesamtumsatz in Niederstotzingen und Sontheim (ohne Zone IIa) in Höhe von 17,0 Mio. € ausgegangen, obwohl der zusätzlichen Umsatz des erweiterten Netto-Marktes in Höhe von ca. 0,6 Mio. € im Food-Segment ausgewiesen wird.
    Diese Werte sind nicht plausibel bzw. rechnerisch schlichtweg falsch. Bei einem von der GMA genannten künftigen Gesamtumsatz in Niederstotzingen und Sontheim von 17,0 Mio. € würde sich der rechnerische Ist-Umsatz nach Abzug des Zusatzumsatzes von 0,6 Mio. € durch die Erweiterung des Netto-Marktes auf 16,4 Mio. € belaufen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bestandsumsatz von 15,0 Mio. €, welcher von der GMA für das gesamte Einzugsgebiet (inkl. Bestand in Zone IIa) angegeben wird.
    Da sich die Höhe des Umsatzes, der durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe getätigt wird, unmittelbar auf die Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten, welche durch die Erweiterung des Netto-Marktes ausgelöst werden, auswirkt, muss die Differenz dieser Werte von der GMA erklärt bzw. aufgelöst werden.

  - Der Bestandsumsatz in der Gemeinde Sontheim an der Brenz wurde in der GMA-Analyse nicht separat ausgewiesen und

erschließt sich nur über eine „Rückrechnung“ des von der GMA genannten künftigen Gesamtumsatzes in Niederstotzingen und Sontheim. Von der GMA wird für die Gemeinde Sontheim ein umverteilungsrelevanter Umsatz von ca. 0,2 bis 0,3 Mio. € bzw. eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 2 – 3 % angenommen, welche in der Rückrechnung einen Bestandsumsatz von ca. 8,9 Mio. € in der Gemeinde Sontheim ergeben würde. Wie oben dargelegt, sind bereits bei der Ableitung der Bestandsumsätze im gesamten Einzugsgebiet Ungereimtheiten vorhanden, welche sich letztendlich auch auf die Ist-Umsätze in der Gemeinde Sontheim und die daraus abgeleiteten Umsatzumverteilungsquoten durchschlagen und deshalb geprüft bzw. verbessert werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Kraut
Bürgermeister