

**Antrag auf Einleitung
eines Zielabweichungsverfahrens
nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried-
wiesen“ – 5. Änderung
in der Stadt Aichtal**



Inhaltsverzeichnis

0.	Rahmenbedingungen	3
0.1	Ausgangslage	3
0.2	Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen	3
0.3	Ergebnisse der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen	4
1.	Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes	8
1.1	Planvorhaben	8
1.2	Begründung des Bedarfs	9
1.3	Darstellung und Bewertung des Planstandortes	11
2.	Darstellung der Zielkonflikte	13
3.	Standortalternativenprüfung	13
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	22
4.3	Die Ablehnung würde für den Antragsteller eine Härte bedeuten	22
4.4	Die Zielabweichung kann aus Sicht des Antragstellers ermessensfehlerfrei erteilt werden	23
5.	Formulierung des Antrags	23

0. Rahmenbedingungen

0.1 Ausgangslage

In der Stadt Aichtal ist der Abriss und Neubau des am Standort „Riedstraße“ ansässigen Aldi Lebensmittel-discounters geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche von derzeit 860 m² auf 1.400 m² vergrößert werden.

0.2 Rechtsgrundlagen und Voruntersuchungen

Der Projektstandort liegt im Gewerbegebiet „Riedwiesen“. Der gleichnamige Bebauungsplan ist am 23.12.1974 in Kraft getreten. Demnach ist das Projektareal als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist eine partielle Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Um den Ersatzneubau des Aldi-Marktes in der geplanten Größenordnung realisieren zu können, muss 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 Stuttgart 2009.

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 untersucht¹ (vgl. Anlage 1).

In der **Auswirkungsanalyse** wurden die landes- und regionalplanerischen Regelungen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Stuttgart 2009 bewertet. Demnach erfüllt das Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Das Integrationsgebot wird hingegen nicht erfüllt, so dass zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig ist.² 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 somit die für eine Abweichung vom Integrationsgebot relevanten Aspekte dargestellt werden.

¹ Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Aichtal, GMA. 22.05.2020.

² Mit Blick auf die Agglomerationsregelung ist festzustellen, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes durch das Vorhaben eingehalten werden. Die Agglomerationsregelung ist hier nur in Verbindung mit dem nicht erfüllten Integrationsgebot relevant.

0.3 Ergebnisse der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalysen

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 Stuttgart 2009 erforderlich. Eine solche Auswirkungsanalyse wurde von der GMA im Mai 2020 vorgelegt (vgl. Anlage 1).

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

▪ **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.“*

Vor dem Hintergrund der in der Auswirkungsanalyse dargestellten raumstrukturellen Gegebenheiten kann für Aichtal die Ausnahmeregelung des LEP Baden-Württemberg 2002 herangezogen werden. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Im Regionalplan Stuttgart ist der Stadt Aichtal keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Kommune ist für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur dann vorgesehen, wenn sie in einem Verdichtungsraum liegt und mit den Siedlungsbereichen benachbarter Ober- und Unterzentren zusammengewachsen ist oder aber zur Sicherung der Grundversorgung eine entsprechende Entwicklung geboten ist.

Die Grundversorgung in der Stadt Aichtal wird derzeit im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelmärkte geprägt. Es handelt sich hierbei um einen Edeka Supermarkt sowie den zum Neubau und zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenausstattung in der Kommune bewegt sich mit einem Wert von 198 m² VK / 1.000 EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, der bei 436 m² VK / 1.000 EW liegt. Auch die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt mit ca. 55 % in einem niedrigen Bereich. Ein Vergleich mit den Verkaufsflächen und Umsatzdaten aus dem Jahr 2015³ macht deutlich, dass sich die Angebotsstrukturen in den vergangenen Jahren kaum verändert haben und gleichzeitig die Einwohnerzahl weiter gestiegen ist⁴.

³ vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Aichtal, GMA 2015.

⁴ Die im Sommer 2020 abgeschlossene Modernisierung des Edeka-Marktes in Grötzingen stellt die erste wesentliche Entwicklung im Lebensmittelbereich in den letzten Jahren dar. Allerdings hat sich die Verkaufsfläche des Marktes nicht wesentlich verändert.

Dem Aldi-Markt, welcher den einzigen Anbieter des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ im Stadtgebiet darstellt, kommt somit eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung in Aichtal zu. Mit dem Neubau und der Erweiterung des Aldi-Marktes könnte die Grundversorgung in Aichtal sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert werden.

▪ **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

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

Der Standort des zum Abriss und Neubau vorgesehenen Aldi-Lebensmitteldiscounters befindet sich im Gewerbegebiet „Riedwiesen“, welches im Norden des Stadtteils Aich situiert ist. Bei dieser Betrachtung liegt damit ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor.

Aus städtebaulicher Sicht ist der der Projektstandort aufgrund seines gewerblich geprägten Umfeldes und seiner Distanz zu den Wohngebieten als nicht-integrierte Lage einzustufen. Dennoch leistet der Lebensmitteldiscounter zusammen mit dem benachbarten dm-Drogeriemarkt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in der Stadt Aichtal. Aufgrund der topografischen Situation und der baulichen Strukturen in den einzelnen Teilorten sind in besser integrierten Lagen keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Versorgungsstandort zentral innerhalb des Siedlungsgebietes liegt und von allen drei Ortsteilen gleichermaßen gut erreicht werden kann.

▪ **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 Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).⁵

Das Einzugsgebiet des neu gebauten und erweiterten Aldi-Marktes erstreckt sich auf die Stadt Aichtal (= Zone I) und den nördlich von Aichtal gelegenen Filderstädter Stadtteil Harthausen (= Zone II).

Im Rahmen der Umsatzprognose wurde für das Einzelhandelsvorhaben die Umsatzherkunft ermittelt:

⁵ 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	Lebensmitteldiscounter Umsatzherkunft in %
Zone I: Stadt Aichtal	79
Zone II: Filderstadt-Harthausen	11
Streuumsätze	10
Insgesamt	100

GMA-Berechnungen 2020

Hieraus wird ersichtlich, dass 79 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus Aichtal stammen. Der im Einzelhandelserlass definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) wird damit nicht unterschritten. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

▪ **Beeinträchtungsverbot**

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 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.“

Das Beeinträchtungsverbot wird durch den Neubau und die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters nicht verletzt. In Aichtal selbst ist mit Umsatzverlusten von max. 4 % zu rechnen. Diese Effekte sind als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten und liegen deutlich unterhalb der 10 % Schwelle der städtebaulichen Verträglichkeit. Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Aichtal sind damit nicht zu erwarten. Vielmehr wird die lückenhafte Versorgungssituation im Lebensmittelbereich gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt.

Auch bei einer städtebaulichen Einordnung der oben dargestellten Umsatzumverteilungswirkungen ergeben sich keine zusätzlichen Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung. Vielmehr sind die betroffenen Wettbewerbsstandorte gut aufgestellt (Edeka als einziger Wettbewerber in Aichtal wurde kürzlich vollständig modernisiert). Außerdem ist in städtebaulicher / versorgungsstruktureller Hinsicht festzustellen, dass es in den Ortskernen von Aichtal keine Lebensmittelmärkte gibt. Auch historisch gesehen gab es in den Ortskernen der Stadtteile von Aichtal aufgrund der speziellen Siedlungsstruktur noch nie größere Lebensmittelmärkte.

In der Zone II des Einzugsgebietes (= Filderstadt-Harthausen) liegen die Umsatzumverteilungseffekte mit ca. 3 % in einem niedrigen Bereich. Der Hauptwettbewerber Netto ist als modern und leistungsfähig einzustufen. Mit den übrigen kleinteiligen Lebensmittelanbietern in Harthausen weist das Vorhaben nur geringe Sortimentsüberschneidungen auf. Vor diesem Hintergrund können auch in der Zone II des Einzugsgebietes schädliche städtebauliche Auswirkungen (= Betriebsschließungen) und eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstruktur ausgeschlossen werden.

In den umliegenden Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes (Filderstadt, Nürtingen, Neckartenzlingen) werden ebenfalls nur geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst. Sie liegen dabei auf einem Niveau von max. 3 % in Neckartenzlingen. In Filderstadt und Nürtingen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem so niedrigen Niveau, dass sie mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung auf einzelbetrieblicher Ebene nicht mehr nachweisbar sind. Damit werden auch im Umland keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die eine Schädigung der Versorgungsstrukturen oder zentralen Versorgungsbereichen nach sich ziehen würden. Auch in den Nachbarstädten liegen vor dem Hintergrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten keine Anhaltspunkte vor, dass diese geringen Umsatzumverteilungen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Insofern ist sowohl in Aichtal als auch außerhalb in den umliegenden Kommunen nicht mit schädlichen Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu rechnen.

- **Agglomerationsregelung**

Der Regionalplan Stuttgart⁶ legt in Kapitel 2.4.3.2.8 (Z) in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben folgende Kriterien fest:

- (1) *„Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst, so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne. Ansonsten gelten für Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) bis 2.4.3.2.6 (Z) entsprechend.“*
- (2) *„Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.“*

Im Falle des zu prüfenden Aldi-Marktes in Aichtal liegt eindeutig eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des Plansatzes 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart vor. Nördlich des Projektstandortes befindet sich ein dm-Drogeriemarkt. Die Distanz zwischen beiden Eingangsbereichen beträgt

⁶ vgl. Regionalplan Stuttgart (2009), Kapitel 2.4.3.2.8 (Z).

ca. 50 m. Bei beiden Betrieben handelt es sich um Anbieter aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, woraus Kundenaustauschbeziehungen resultieren. Die beiden Betriebe bilden somit einen räumlich-funktionalen Zusammenhang und sind daher als Agglomeration anzusehen.

Bei der Bewertung der Agglomerationsregelung ist zunächst festzuhalten, dass die aus der Nachbarschaft zum dm-Markt resultierenden Kundenzuführungseffekte im Rahmen der Umsatzprognose für den neu gebauten Aldi-Markt berücksichtigt wurden. Die Analyse der Umsatzherkunft sowie der aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungseffekte hat gezeigt, dass sowohl das Kongruenz- als auch das Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben eingehalten werden.

Mit Bezug auf die Agglomerationsregelung ist festzustellen, dass die Vorgaben des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes durch das Vorhaben der Fa. Aldi eingehalten werden.

1. Herleitung und Vorstellung des geplanten Projektes

1.1 Planvorhaben

Die Fa. Aldi betreibt in der Stadt Aichtal am Standort Riedstraße seit vielen Jahren einen Lebensmittelmarkt. Die Filiale soll abgerissen und am selben Standort neu gebaut werden. Im Zuge dieses Vorhabens ist vorgesehen, die Verkaufsfläche von bisher 860 m² auf 1.400 m² zu erweitern.

Ziel des Neubaus ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen und seine Rolle als Grundversorger für die Stadt Aichtal weiter zu stärken. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Der Ersatzneubau soll am selben Standort entstehen, sodass mit dem Vorhaben kein wesentlicher Flächenverbrauch verbunden ist. Durch wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Fa. Aldi legt bei ihren bestehenden Filialen sowie ihren Neubauten zudem großen Wert auf einen klimaneutralen Betrieb der Märkte. Durch Investitionen in Effizienzmaßnahmen und moderne Technologien wie z. B. zertifiziertes Energiemanagement, innovative Kältetechnik sowie LED-Beleuchtung betreibt das Unternehmen aktiven Klimaschutz. Darüber hinaus erzeugen auf den Dächern installierte Fotovoltaikanlagen den Strom zum Betrieb der Kühlregale, Backautomaten und der Beleuchtung. Der so gewonnene Strom wird zudem den Kunden zum kostenlosen Laden von Elektrofahrrädern und -autos zur Verfügung gestellt.⁷

⁷ vgl. Aldi Süd Dienstleistungs-GmbH Co. oHG Unternehmensgruppe ALDI SÜD – Einfach verantwortlich, Stand: August 2018.

1.2 Begründung des Bedarfs

Die **Stadt Aichtal** liegt im Landkreis Esslingen und zählt aktuell ca. 9.926 Einwohner.⁸ Gemäß Regionalplan der Region Stuttgart ist Aichtal dem Mittelbereich Nürtingen zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Einstufung. Damit kommt der Stadt vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Untzentrum Filderstadt im Norden sowie das Mittelzentrum Nürtingen im Osten.

Aichtal ist dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und setzt sich zusammen aus den ehemals eigenständigen Ortschaften Aich, Grötzingen und Neuenhaus. Die **Siedlungsstruktur** ist durch räumlich voneinander getrennt liegende Siedlungseinheiten charakterisiert. Die ehemals selbstständigen Stadtteile sind dörflich und durch eine kompakte Baustruktur geprägt.

Die **Einwohnerentwicklung** verlief auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im insgesamt wachsenden Großraum Stuttgart in den vergangenen Jahren positiv. Seit dem Jahr 2012 ist ein Zuwachs von rd. 318 Einwohnern bzw. + 3,3 % zu verbuchen.⁹ Die Bevölkerungszahl und -struktur stellen wichtige Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung dar. Perspektivisch ist für die kommenden Jahre mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Das **Einzelhandelsangebot** in Aichtal wird im Wesentlichen durch die beiden Lebensmittelmärkte der Firmen Edeka und Aldi geprägt. Sie befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Grötzingen (Edeka) sowie im Gewerbegebiet „Riedwiesen“ (Aldi), welches nördlich von Aich situiert ist. In unmittelbarer Nähe zum Aldi-Markt ist auch ein dm-Drogeriemarkt ansässig. Zusammen bilden die beiden Märkte einen wichtigen und in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet zentral gelegenen Versorgungsstandort in der Stadt Aichtal. Das weitere Einzelhandelsangebot konzentriert sich überwiegend auf die Ortskerne der Stadtteile. Das Angebot beschränkt sich dort jedoch auf kleinflächige Anbieter (u. a. Blumen, Schreibwaren, Optiker) und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Größere Lebensmittelmärkte konnten auch in der Vergangenheit in den Ortskernen noch nie realisiert werden. Einzelhandelsagglomerationen über den Standort an der Riedstraße (Aldi und dm) hinaus bestehen in Aichtal nicht.

Bei einer **quantitativen Bewertung** der Angebotssituation zeigt sich, dass für die Stadt Aichtal vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl und sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren im Lebensmittelbereich eine Unterversorgung zu konstatieren ist. Besonders deutlich wird dieser Umstand bei einem Blick auf die bundesweite **Ausstattungskennziffer** im Lebensmitteleinzelhandel. Diese liegt im Durchschnitt bei 436 m² Verkaufsfläche pro 1.000 EW¹⁰. Die Stadt Aichtal erreicht im Gegensatz dazu ledig-

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 30.09.2021.

⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 30.09.

¹⁰ Zur Bewertung der Angebotssituation im Lebensmittelbereich wird als Vergleichsmaßstab die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner herangezogen. Durch die Normierung der Verkaufsfläche mit den Einwohnerzahlen können die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den bundesdeutschen Durchschnittswerten verglichen werden. Für einen Vergleich des Verkaufsflächenbestandes werden die Verkaufsflächenerhebungen des EuroHandelsInstitutes (EHI) herangezogen. Dieses ermittelt jährlich den Verkaufsflächenbestand des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland. Dabei werden Spezialgeschäfte (z. B. Bäckereien, Metzgereien) und Getränkemärkte nicht berücksichtigt. Die Verkaufsfläche der Betriebe wird dabei inkl. Nonfood-Verkaufsfläche erfasst. Anhand dieser Erhebungsmethodik lässt sich aktuell für die Bundesrepublik Deutschland eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von rd. 436 m² VK / 1.000 EW festhalten.

lich einen Wert von 202 m² VK / 1.000 EW. Der Vergleich offenbart, dass in der Stadt deutliche Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden sind. Unter Zugrundelegung des Bundesdurchschnitts belaufen diese sich rechnerisch auf ca. 2.300 m². Bereits im Jahr 2015 wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts¹¹ deutliche Entwicklungspotenziale festgestellt. In den vergangenen Jahren ist die Einwohnerzahl weiter gestiegen, während sich die Angebotsstrukturen kaum bzw. nicht verändert haben. Dies führt zu einem Rückgang der Verkaufsflächenausstattung. Zwar wurde in der Zwischenzeit der Edeka-Markt modernisiert, eine wesentliche Verkaufsflächenerweiterung ist hierbei jedoch nicht erfolgt.

Auch die **Zentralität** im Lebensmittelbereich liegt in Aichtal mit einem Wert von ca. 55 % in einem niedrigen Bereich. Kommunen dieser Größenklasse erreichen durchschnittlich einen Zentralitätswert von ca. 70 – 75 %.¹² Im Jahr 2015 lag die Zentralität noch bei ca. 62 %.¹³ Das Absinken des Wertes ist auf das Bevölkerungswachstums und die Stagnation der Angebotssituation im Lebensmittelbereich zurückzuführen. Dies bedeutet, dass derzeit fast die Hälfte der Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte im Umfeld von Aichtal abfließt. Die übergeordnete Zielsetzung des LEP Baden-Württemberg fordert hingegen eine möglichst verbrauchernahe Versorgung. Diese kann derzeit in Aichtal nicht angemessen gewährleistet werden.

In qualitativer Hinsicht ist festzustellen, dass die Grundversorgung in Aichtal heute wesentlich von den beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Aldi geprägt wird. Während Edeka dem Betriebstyp „Supermarkt“ (=Lebensmittelvollsortimenter) angehört, handelt es sich bei dem zum Neubau und zur Erweiterung geplanten Aldi-Markt um den Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“.

Beide Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an.¹⁴ Lebensmitteldiscounter zeichnen sich im Vergleich zu Vollsortimentern durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie, einen hohen Anteil an Eigenmarken und ein straffes, standardisiertes Sortiment ab, das punktuell durch wechselnde Aktionsartikel ergänzt wird. Lebensmitteldiscounter sprechen durch ihr überwiegend preisorientiertes Konzept z. T. andere Käuferschichten an als Supermärkte.

Der zum Neubau vorgesehene Aldi-Markt stellt den einzigen „Lebensmitteldiscounter“ im Stadtgebiet von Aichtal dar. Für die Sicherstellung einer angemessenen Grundversorgung der Stadt spielt der Markt somit eine bedeutende Rolle.

Vor dem geschilderten Hintergrund lässt sich der Bedarf zu Neubau und zur Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Aichtal wie folgt zusammenfassen:

- Die **quantitative Bewertung** der Angebotssituation zeigt, dass sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich seit mehreren Jahren auf demselben niedrigen Niveau bewegt. Gleichzeitig ist die Bevölkerungszahl in Aichtal in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Die beiden Lebensmittelmärkte haben somit eine immer größer werdende Zahl an Einwohnern zu versorgen. Die Verkaufs-

¹¹ vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Aichtal, GMA 2015.

¹² im Lebensmittelbereich.

¹³ vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Aichtal, GMA 2015.

¹⁴ Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2019.

flächenausstattung liegt deutlich unter dem Bundeswert. Bei einer Realisierung des Erweiterungsvorhabens wird nur ein kleiner Teil des rechnerischen Entwicklungspotenzials abgeschöpft. Zudem zeigt sich, dass derzeit ein beträchtlicher Anteil der im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhandenen Kaufkraft an Standorte im Umland abfließt. Mit dem Neubau und der Erweiterung des bereits seit vielen Jahren in der Stadt ansässigen Aldi-Marktes könnte ein Teil der abfließenden Kaufkraft wieder zurück nach Aichtal geholt und dort gebunden werden.

- In **qualitativer Hinsicht** ist festzustellen, dass der Aldi-Markt den einzigen „Lebensmitteldiscounter“ im Stadtgebiet darstellt. Im Vergleich zu dem vorhandenen Edeka-Supermarkt spricht dieser Betriebstyp aufgrund seines überwiegend preisorientierten Konzepts z. T. andere Käuferschichten an. Im Hinblick auf die Sicherstellung einer umfassenden Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs für alle Käuferschichten in der Stadt Aichtal kommt dem Aldi-Markt daher eine wichtige Bedeutung zu.

1.3 Darstellung und Bewertung des Planstandortes

Der Standort des zum Neubau und zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Marktes (vgl. Foto 1) befindet sich im Norden der Stadt Aichtal im Gewerbegebiet Riedwiesen, welches nördlich bzw. westlich der beiden Stadtteile Aich und Grötzingen situiert ist (vgl. Karte 1). Das Standortumfeld wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt. So schließt sich östlich des Marktes das große Logistikzentrum der Fa. Aldi an. Nördlich des bestehenden Marktes befindet sich ein dm-Drogeriemarkt (vgl. Foto 2), mit dem der Aldi-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungslage innerhalb der Stadt Aichtal bildet. Westlich des Aldi-Marktes liegen landwirtschaftliche Flächen sowie die K 1225 und die B 312. Jenseits der Bundesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Aichholz. Südlich des bestehenden Aldi-Marktes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Standort an.

Die **Erreichbarkeit** des Projektstandortes für **Fußgänger** ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht gegeben. Allerdings ist das Areal direkt an den **ÖPNV** angebunden. So befindet sich ca. 100 m nordwestlich des Marktes die Bushaltestelle „Aich – Riedwiesen“, welche von mehreren Buslinien bedient wird. Die Fahrzeit aus der Ortsmitte von Aich beträgt nur 5 Minuten. Über die K 1225 sowie den Kreisverkehr an der Riedstraße ist der Projektstandort auch für den Individualverkehr gut zu erreichen (vgl. Foto 3).

Vor dem Hintergrund der geschilderten Standortrahmenbedingungen ist das Projektareal aus **städtebaulicher Sicht** als nicht integrierte Lage einzustufen. Dennoch ist der Standort an der Riedstraße mit Blick auf die Siedlungsstruktur von Aichtal als zentral anzusehen (vgl. Karte 3). Die Stadt gliedert sich in die drei Stadtteile Aich, Grötzingen und Neuenhaus. Diese liegen zwischen 1 km (Aich) und 4 km (Neuenhaus) vom Standort entfernt. Aufgrund der topografischen Situation und der baulichen Strukturen in den einzelnen Stadtteilen sind die Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktes nicht vorhanden.¹⁵

Eine **gemeinsame Versorgung aller drei Stadtteile** von Aichtal kann vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur nur im **Stadtteil Aich** realisiert werden, da hier aufgrund der zentralen Lage des Stadtteils die kürzesten Wege zurückzulegen sind. Allerdings stehen in Aich aufgrund der topografischen Situation nur sehr

¹⁵ vgl. auch Einzelhandelskonzept für die Stadt Aichtal, GMA 2015.

eingeschränkt mögliche Standorte zur Verfügung. Der Ortskern in der Tallage bietet mit seiner historischen Bebauung keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten. Hier ist auch noch nie ein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden gewesen.

Vielmehr hat sich die zentrale Nahversorgungslage (Aldi und Drogeriemarkt) aufgrund mangelnder Alternativen im Norden von Aich etabliert. Durch eingeschränkte Rahmenbedingungen wie Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiete, bewegte Topographie usw. konnte kein anderer Nahversorgungsstandort realisiert werden. Insofern kann der Aldi-Markt gemeinsam mit dem dm-Drogeriemarkt als etablierte siedlungsstrukturell zentrale Grundversorgungslage bewertet werden.

Foto 1: Aldi-Markt (Bestand)

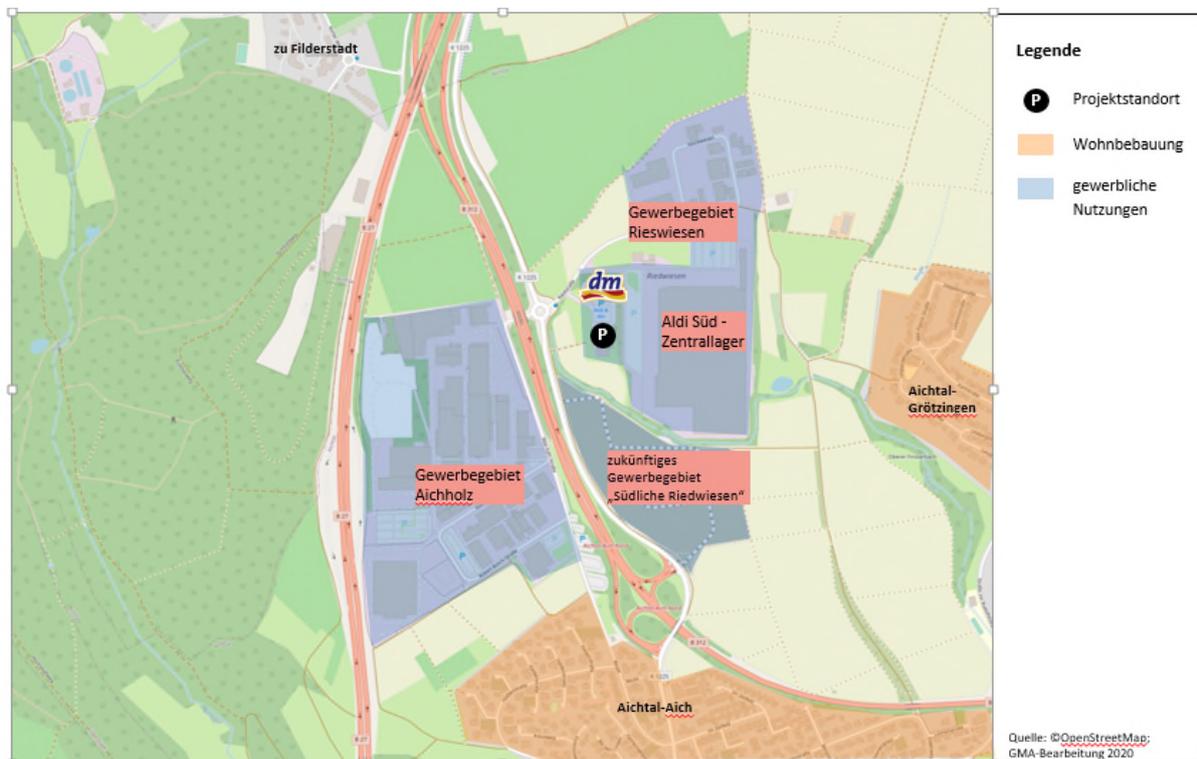


Foto 2: dm-Drogeriemarkt am Standort

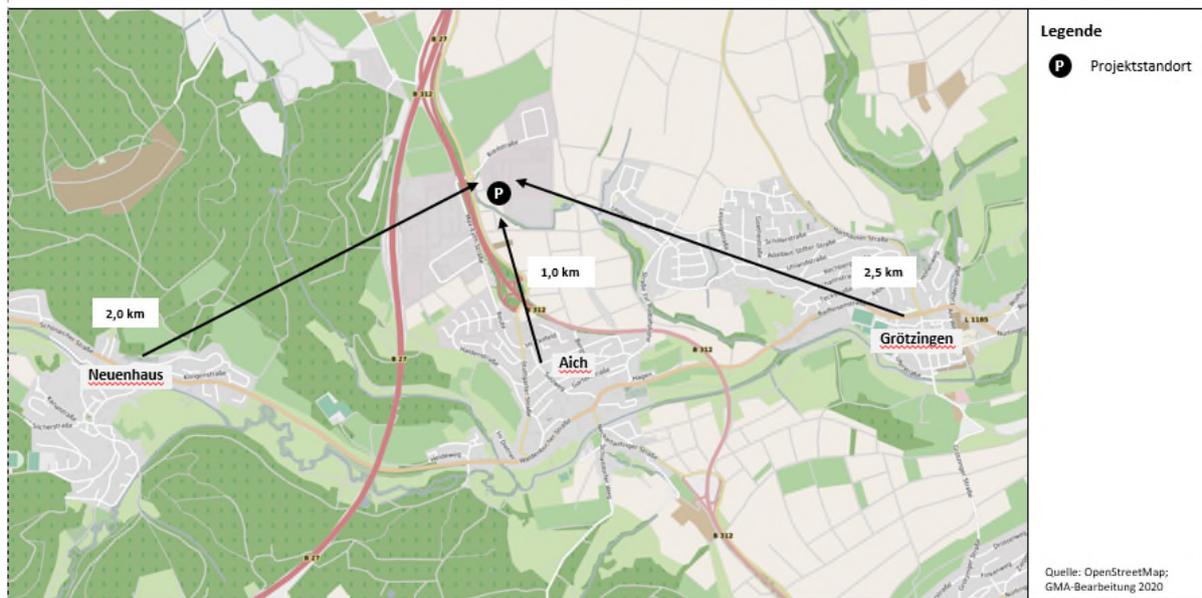


GMA-Aufnahmen

Karte 1: Mikrostandort des zum Neubau (inkl. Erweiterung) geplanten Aldi-Marktes in Aichtal



Karte 2: Siedlungsstrukturelle Lage des Projektstandortes Riedstraße



2. Darstellung der Zielkonflikte

Am Vorhabenstandort liegt derzeit zum einen ein **Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot** vor. Der Standort befindet sich aktuell nicht in einer städtebaulich integrierten Standortlage gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Stuttgart 2009.

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.2 **LEP Baden-Württemberg** 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 integrierten Lagen zu finden, die für eine Verlagerung des Aldi-Marktes in Frage kommen.

Die bestmögliche Nah- und Grundversorgungsfunktion ergibt sich demnach in der Ortsmitte von Aich. Dieser Stadtteil weist innerhalb des Siedlungsgefüges die zentralste Lage auf. Von den beiden anderen Stadtteilen aus könnte ein in Aich ansässiger Lebensmittelmarkt gut erreicht werden und damit eine gemeinsame Versorgung aller drei Stadtteile sichergestellt werden. Zum anderen wäre durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte von Aich eine fußläufige Erreichbarkeit i. S. einer Nahversorgung für den gesamten Teilort gewährleistet. Allerdings müssen potenzielle Grundstücke verschiedene Standortrahmenbedingungen erfüllen, damit sie für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes in Frage kommen sind.

Als wesentliche **Kriterien** für die Eignung der Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind folgende Punkte zu nennen:

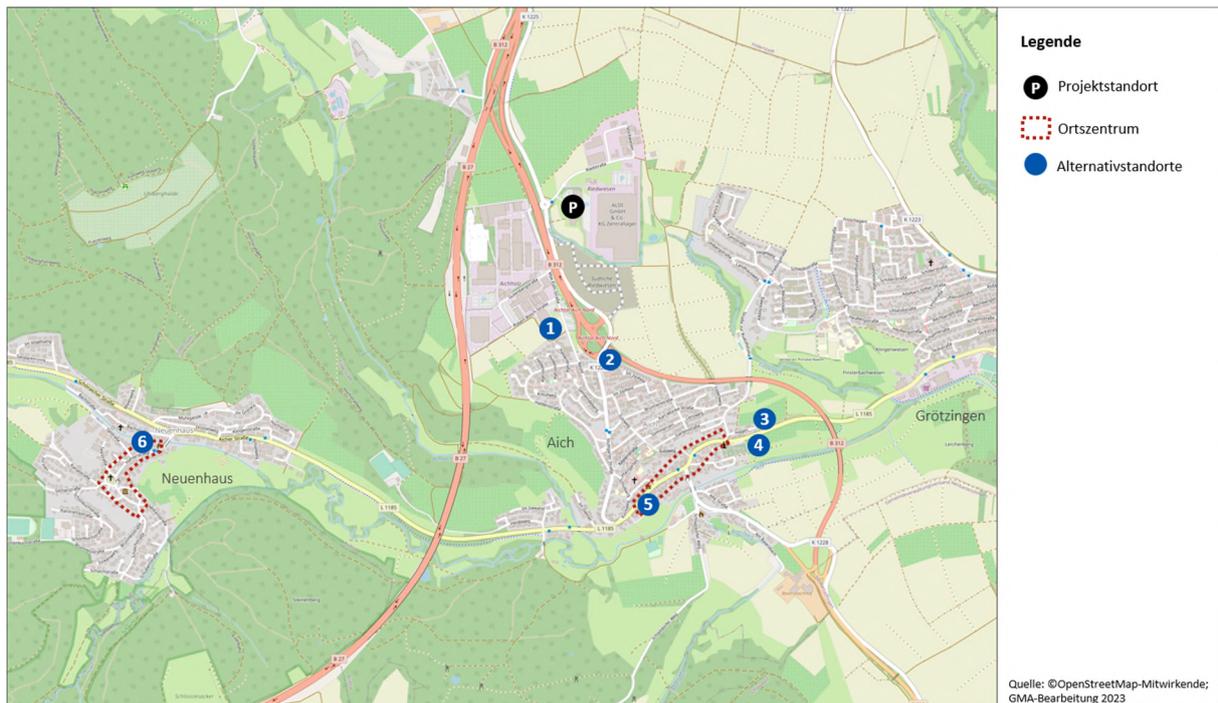
- Mindestgröße von ca. 5.000 m² für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
- günstiger Grundstückszuschnitt / weitgehend ebene Fläche / gute Einsehbarkeit
- möglichst geringes Konfliktpotenzial mit vorhandenen (und geplanten) Umfeldnutzungen
- städtebaulich integrierte Lage / Eignung als Nahversorgungsstandort
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zu Hauptverkehrsachsen).

Durch die topografische Situation (Tallagen), die Überflutungsflächen der Aich (vgl. Karte 5) sowie schützenswerten Flächen (v. a. regionale Grünzüge) liegen im Stadtteil Aich zahlreiche Einschränkungen vor, die die Suche nach Alternativflächen erschweren. Der Ortskern in der Tallage bietet mit seiner historischen Bebauung ebenfalls kaum Entwicklungsmöglichkeiten. Hier ist auch noch nie ein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden gewesen.

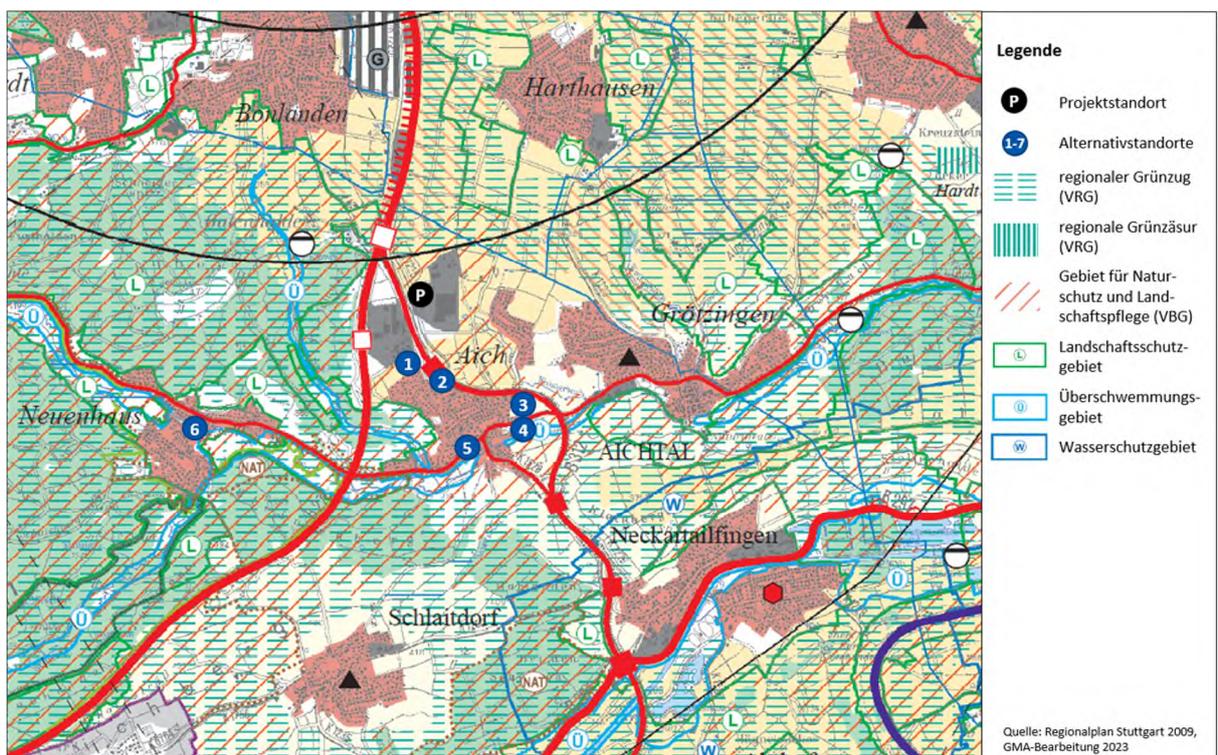
Insgesamt konnten in Aich 5 Areale identifiziert werden, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Frage kommen (vgl. Karte 3). Bei der Alternativfläche 1 handelt es sich um ein Grundstück, das sich am nördlichen Siedlungsrand zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Aichholz befindet. Die Alternativfläche 2 liegt ebenfalls an nördlichen Siedlungsrand zwischen der Wohnbebauung und der Auffahrt zur B 312. Die Flächen 3 und 4 sind am östlichen Ortseingang von Aich, nördlich bzw. südlich der Grözinger Straße situiert. Die einzige Potenzialfläche im Ortskern von Aich stellt das „Bückle-Areal“ dar (Fläche 5). Im Hinblick auf die Festlegungen im Regionalplan Stuttgart ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen 1 und 4 darin als Vorbehaltsgebiet (VBG) Natur- und Landschaftspflege ausgewiesen sind (vgl. Karte 4). Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings ist eine Abwägung erforderlich, bei der die im Regionalplan festgelegten Funktionen eine besondere Berücksichtigung finden müssen.

Auch in den anderen Stadtteilen stellt sich die Situation aufgrund der bewegten Topographie, der baulichen Strukturen sowie den Festsetzungen im Regionalplan schwierig dar. Hier steht nur das Gelände des ehemaligen Schlecker-Marktes in Neuenhaus (Alternativstandort 6) als Potenzialfläche zur Verfügung, das jedoch deutlich zu klein ist. Standorte im Stadtteil Grötzingen kommen nicht in Frage, da hier mit Edeka bereits ein Nahversorgungsstandort vorhanden ist. Eine einseitige Konzentration aller Nahversorgungsstandorte in einem Stadtteil ist vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur von Aichtal und unter Berücksichtigung der Verkehrsvermeidung nicht sinnvoll. Außerdem sind auch in Grötzingen in der Ortsmitte keine geeigneten Areale denkbar.

Karte 3: Vorhabenstandort sowie potenzielle Entwicklungsflächen in Aichtal



Karte 4: Festlegungen des Regionalplans 2009 für die Stadt Aichtal



Die 6 Alternativflächen wurden auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hin untersucht. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

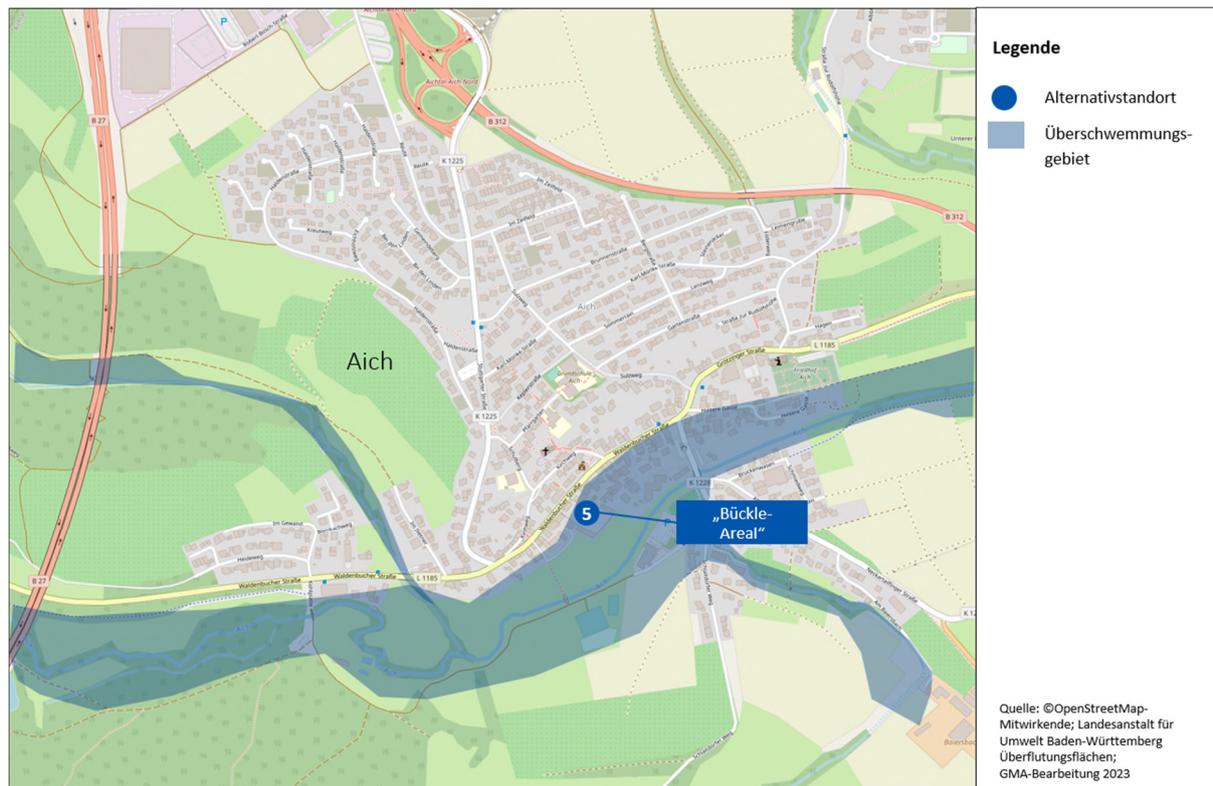
Tabelle 1: Überprüfung der Alternativstandorte hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungsstandort

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Distanz zum Ortszentrum ¹	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
1	6.200 m ²	nördliches Siedlungsgebiet von Aich; Lage zwischen einem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet Aichholz	ca. 950 m	Wohngebiet (eine Seite), Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Flächen, Parkplätze	ebene Fläche; großzügige Dimensionierung; sehr gute Einsehbarkeit, Lage abseits einer Hauptverkehrsachse; Lage im Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“	landwirtschaftliche Grünfläche; Funktion als räumliche Zäsur zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet	suboptimale verkehrliche Erreichbarkeit, da Zufahrt vom Ortskern über eine Wohngebietsstraße erfolgen müsste, Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung	städtebaulich nur teilintegrierter Standort mit schwieriger Erschließung für den Kundenverkehr; aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt der räumlichen Zäsur anzustreben; im Vergleich zum Projektstandort würde die Verlagerung zu einer weiteren Flächenversiegelung führen; Standort ist daher nicht geeignet .
2	4.000 m ²	nördliches Siedlungsgebiet von Aich; Lage zwischen Wohngebiet und Auffahrt zur B 312	ca. 700 m	Wohngebiet (zwei Seiten), B 312, Auffahrt zur Bundesstraße	ebenes Grundstück, gute Einsehbarkeit von der Stuttgarter Straße, geringe Dimensionierung, Bauverbot in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße	landwirtschaftliche Grünfläche	gute Erreichbarkeit über die Stuttgarter Straße sowie die B312; Bushaltestelle in ca. 260 m Entfernung	städtebaulich integrierter Standort mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und Einsehbarkeit; insgesamt jedoch zu klein für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-discounters; zudem besteht ein Bauverbot in direkter Nachbarschaft zu einer Bundesstraße; Standort daher nicht geeignet .
3	mind. 5.000 m ²	östlicher Ortseingang von Aich, nördlich der Grözinger Straße	ca. 400 m	Wohnnutzungen, Streuobstwiesen, landwirtschaftliche Flächen	nach Norden ansteigendes Gelände; gute Einsehbarkeit; ausreichende Dimensionierung	Streuobstwiese	sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an einer Hauptverkehrsachse; Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung	städtebaulich nur teilintegrierter Standort, ungünstige Standortbedingungen durch topographische Gegebenheiten; Bebauung wegen einer Streuobstwiese problematisch; im Vergleich zum Projektstandort würde die Verlagerung zu einer weiteren Flächenversiegelung führen; Standort daher nicht geeignet .

Nr.	Größe (ca.-Werte)	Lagezusammenhang	Distanz zum Ortszentrum ¹	Umfeldnutzungen	Grundstückseigenschaften	Nutzung	Erreichbarkeit / Erschließung	Bewertung / Realisierungschancen
4	mind. 5.000 m ²	östlicher Ortseingang von Aich, südlich der Grözinger Straße	ca. 350 m	Friedhof, vereinzelte Wohnnutzungen, Streuobstwiese, landwirtschaftliche Flächen	nach Süden abfallendes Gelände, Lage unterhalb der Grözinger Straße (Höhenversatz ca. 3-4 m); im FNP z. T. als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen; Lage im Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“	Streuobstwiese	sehr gute Erreichbarkeit durch Lage an einer Hauptverkehrsachse; Bushaltestelle in ca. 130 m Entfernung	geringe städtebauliche Integration; Fläche z. T. für andere Nutzung vorgesehen, starker Höhenversatz erschwert Nutzung für einen Lebensmittelmarkt; Bebauung wegen einer Streuobstwiese schwierig; im Vergleich zum Projektstandort würde die Verlagerung zu einer weiteren Flächenversiegelung führen; Standort daher nicht geeignet .
5	3.000 m ²	integrierte Lage am südwestlichen Rand des Ortskerns Aich	0 m	Einzelhandelsbetriebe, Wohnnutzungen, Grünflächen	ebenes Grundstück, Einsehbarkeit von der Ortsdurchfahrt gegeben, teilweise Lage im HQ-50-Gebiet	Firmengelände Fa. Bückle; die Firma wird ihren Standort aufgrund mangelnder Alternativflächen auf absehbare Zeit nicht verlassen	gute Erreichbarkeit, Erschließung über die Waldenbucher Straße; Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung	städttebaulich integrierte Lage im Ortszentrum; Grundstück für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zu klein; Fläche ist derzeit nicht verfügbar; Lage im Überschwemmungsgebiet (teilweise HQ-50); Bebauung nicht möglich; Standort daher nicht geeignet
6	1.500 m ²	integrierte Lage am nördlichen Rand des Ortskerns Neuenhaus	0 m	Wohnnutzungen, Metzgerei, Sparkasse, Feuerwehr	ebenes Grundstück, geringe Dimensionierung, keine direkte Sichtbarkeit von der Ortsdurchfahrt	ehem. Schlecker-Markt inkl. westlich anschließendem Parkplatz	eingeschränkte Erreichbarkeit; Lage abseits der Hauptverkehrsachsen; Bushaltestelle im direkten Standortumfeld	städttebaulich integrierte Lage am Rand des Ortszentrums; Größe jedoch viel zu gering für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes; randliche Lage innerhalb des Stadtgebietes Aichtal, daher für die Etablierung eines modernen Nahversorgungsstandortes nicht geeignet .

¹ Gemessen vom Kreuzungspunkt Waldenbucher Straße / Neckartailfinger Straße, Fußweg.
Quelle: Stadt Aichtal; GMA-Zusammenstellung 2023.

Karte 5: Überschwemmungsgebiete im Stadtteil Aich



Die Analyse der Potenzialflächen zeigt, dass unter Berücksichtigung der planerischen Festlegungen, der Lage im Siedlungsgefüge sowie den Standortkriterien von Lebensmittelmärkten keine der 6 Flächen für die Verlagerung des Aldi-Marktes geeignet ist. So ist die **Fläche 1** aufgrund ihrer Lage zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet allenfalls als städtebaulich teilintegrierter Standort einzustufen. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit ist problematisch, da die Zufahrt zum Markt vom Ortskern aus über eine Wohngebietsstraße (Reute) erfolgen müsste. Aus städtebaulicher Sicht ist zudem der Erhalt der räumlichen Zäsur zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet Aichholz anzustreben. Vor diesem Hintergrund ist das Areal für die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes nicht geeignet.

Die **Alternativfläche 2** ist an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben, sodass eine städtebauliche Integration des Standortes gegeben ist. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit ist durch die Lage an der Stuttgarter Straße, die die Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung in Aich darstellt, als gut einzustufen. Negativ wirkt sich jedoch das Bauverbot im direkten Umfeld von Bundesstraßen aus. Zudem ist das Areal mit einer Größe von ca. 4.000 m² etwas zu klein für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Die **Alternativfläche 3** befindet sich am östlichen Ortseingang von Aich, an der Grötzingen Straße. Im direkten Umfeld sind nur wenige Wohngebäude vorhanden, sodass hier die städtebauliche Integration nicht gewährleistet ist. Darüber hinaus steigt das Gelände nach Norden hin deutlich an, was die Nutzung durch

einen Lebensmittelmarkt erschwert. Außerdem handelt es sich bei der Fläche um eine Streuobstwiese. Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG §33 und §33a¹⁶) stellen Streuobstwiesen ein geschütztes Biotop dar. Die Streuobstwiese weist eine Fläche von deutlich mehr als 1.500 m² auf und ist damit zu erhalten. Die Fläche scheidet damit als Alternativstandort aus.

Auf der gegenüberliegenden Seite liegt neben dem Friedhof die **Alternativfläche 4**. Auch hier sind im direkten Umfeld nur wenige Wohnhäuser vorhanden, sodass der Standort nicht als städtebaulich integriert einzustufen ist. Der an den Friedhof angrenzende Bereich des Areals ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Wesentlicher Grund, der gegen eine Nutzung der daran angrenzenden Fläche als Standort für einen Lebensmittelmarkt spricht, sind die topographischen Gegebenheiten. So liegt das Areal ca. 3-4 m unterhalb der Grötzingener Straße. Die verkehrliche Erschließung des Standortes wäre schwierig, die Einsehbarkeit nur bedingt gegeben. Darüber hinaus befindet sich bei dem Grundstück auch um eine Streuobstwiese, sodass eine Bebauung hier ohnehin nicht möglich ist

Die **Fläche 5**, das sog. „**Bückle-Areal**“ weist im Hinblick auf die Standortlage grundsätzlich sehr gute Eigenschaften auf. So befindet sich das Grundstück in integrierter Lage im Ortskern von Aich. Auch die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Einsehbarkeit des Grundstücks sind durch die Positionierung an der Ortsdurchfahrt (Waldenbucher Straße) als gut einzustufen. Allerdings liegt das „Bückle-Areal“ im Überschwemmungsgebiet (vgl. Karte 5). Insbesondere die südöstlich angrenzende Grünfläche, deren partielle Bebauung bei einer Nutzung des „Bückle-Areals“ durch einen Lebensmittelmarkt notwendig wäre, befindet sich im HQ-50-Bereich.¹⁷ Eine Bebauung dieser Fläche ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Firma Bückle aufgrund fehlender Alternativflächen ihren Firmenstandort auf absehbare Zeit nicht verlagern kann.¹⁸ Somit steht das Areal zivilrechtlich nicht zur Verfügung. Mit einer Größe von ca. 3.000 m² ist das Areal für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes ohnehin zu klein.¹⁹

Der Alternativstandort 6 befindet sich im Stadtteil Neuenhaus. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Schlecker-Marktes, welcher im Jahr 2012 geschlossen wurde. Neben der Immobilie gehören auch die westlich angrenzenden Kundenstellplätze zum Areal. Das Grundstück befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage im nördlichen Bereich des Ortskerns von Neuenhaus. Von der Durchgangsstraße ist die Potenzialfläche nicht einsehbar, da sie sich in einer Seitenstraße (Häfnerstraße) befindet. Schwerer wiegt jedoch die Tatsache, dass das Areal mit einer Fläche von ca. 1.500 m² ebenfalls über eine zu geringe Dimensionierung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verfügt. Des Weiteren stellt sich auch die randliche Lage der Potenzialfläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Aichtal als ungünstig dar. V. a. Kunden aus Grötzingen müssten weite Wege zurücklegen, um den Lebensmittelmarkt zu erreichen.

¹⁶ Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 unter Berücksichtigung der letzten Änderung vom 17. Dezember 2020.

¹⁷ Das „Bückle-Areal“ selbst liegt im HQ-Extrem-Bereich.

¹⁸ Die Fa. Bückle plante, ihren Betrieb in das Gewerbegebiet „Südliche Riedwiesen“ zu verlagern. Der Gemeinderat hat sich jedoch mehrheitlich gegen dieses Vorhaben ausgesprochen. Ein anderes Flächenangebot im Gewerbegebiet „Südliche Riedwiesen“ an der B 312 wurde von der Geschäftsführung der Fa. Bückle als ungeeignet abgelehnt. Damit besteht im Moment keine Perspektive für eine Umsiedlung des Betriebes.

¹⁹ Zur Ansiedlung eines Aldi-Marktes ist eine Fläche von mind. 5.000 m² erforderlich (vgl. www.aldi-sued.de/de/immobilien/filialkonzepte.html; abgerufen am 03.04.2022).

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass bei der Untersuchung der Alternativstandorte **keine Potenzialfläche** gefunden werden konnte, die geeignete Grundstückseigenschaften und gleichzeitig eine bessere städtebauliche Integration im Vergleich zum Vorhabenstandort aufweist.

Aus diesem Grund wäre ein neuer Markt in Aichtal nur auf der „grünen Wiese“ zu realisieren und könnte - bedingt durch die Siedlungsstruktur - lediglich für einen kleinen Teil der Bevölkerung als fußläufiger Nahversorger agieren. Zum anderen wäre eine in diesem Fall notwendige Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen kritisch zu sehen. So stellt der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein zentrales Ziel im **Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg** dar.

Konkret heißt es darin im Ziel 3.1.9:

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Auch im **Regionalplan Stuttgart 2009** wird die Nutzung von Bestandsflächen gefordert. Im Ziel 1.4.2.5 heißt es:

*„Der Bedarf an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe ist zu sichern. Im Bestand noch gegebene Nutzungsmöglichkeiten sollen bevorzugt – vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich – ausgeschöpft werden (Innen- vor Außenentwicklung durch Umnutzung und Nachverdichtung). Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen.
[...]*

Aus den beiden Zielen geht klar hervor, dass Flächenpotenziale im Bestand unbedingt ausgeschöpft werden müssen, bevor eine Nutzung neuer Flächen im Außenbereich erfolgt. Das Grundstück, auf dem sich der Aldi-Markt heute befindet, lässt den Bau eines vergrößerten Marktes zu. Eine Verlagerung des Marktes auf ein bisher unbebautes Grundstück hätte eine weitere Flächenversiegelung zur Folge. Der geplante Neubau des Marktes am bisherigen Standort steht damit im Einklang mit den o. g. Zielen des LEPs Baden-Württemberg und des Regionalplans Stuttgart 2009.

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 Stuttgart 2009 hat zum Ziel, großflächige Einzelhandelsstandorte auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, um so eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten in der Fläche sicherzustellen.

Im speziellen Fall von Aichtal ist eine Abweichung vom Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Als Gründe sind hierfür folgende Faktoren anzuführen:

- nachgewiesene Unterversorgung im Lebensmittelbereich
- zentrale Lage des Projektstandortes im Siedlungsgefüge
- kein städtebaulich integrierter Alternativstandort vorhanden
- ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden.

Im Detail lassen sich die o. a. Punkte wie folgt zusammenfassen:

Die quantitative Bewertung der **Angebotsituation** zeigt, dass sich die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich seit Jahren auf demselben Niveau bewegt. Gleichzeitig ist die Bevölkerungszahl in Aichtal in den vergangenen Jahren gestiegen. Die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte haben daher eine immer größer werdende Zahl an Einwohnern zu versorgen. Die Verkaufsflächenausstattung liegt deutlich unter dem Bundeswert. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung könnte der bestehenden Unterversorgung im Lebensmittelbereich ein Stück weit entgegengewirkt werden.

Zudem fließt ein beträchtlicher Teil der im Lebensmittelbereich vorhandenen Kaufkraft an Standorte im Umland ab. Mit der Neuaufstellung des bereits seit vielen Jahren in der Stadt ansässigen Aldi-Marktes könnte ein Teil der abfließenden Kaufkraft wieder zurück nach Aichtal geholt und dort gebunden werden. Damit wird dem übergeordneten Ziel der verbrauchernahen Versorgung und der Verkehrsvermeidung entsprochen.

Mit Blick auf die **Siedlungsstruktur** von Aichtal ist festzustellen, dass sich die Stadt aus den drei Stadtteilen Aich, Grötzingen und Neuenhaus zusammensetzt. Eine gemeinsame Versorgung der drei Stadtteile lässt sich nur in Aich realisieren, da dieser Stadtteil innerhalb des Siedlungsgefüges die zentralste Lage aufweist. Von den beiden anderen Stadtteilen aus kann der in Aich ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter gut erreicht werden, wodurch eine gemeinsame Versorgung aller drei Stadtteile sichergestellt ist. Darüber hinaus ist im direkten Umfeld des Aldi-Marktes ein dm-Drogeriemarkt ansässig. Zusammen bilden die beiden Märkte einen zentralen Versorgungsstandort im kurzfristigen Bedarfsbereich für das gesamte Stadtgebiet.

Im Rahmen einer **Standortalternativenprüfung** wurde ermittelt, ob im Stadtgebiet von Aichtal in städtebaulich integrierter Lagen eine Entwicklungsfläche vorhanden ist, die für die Verlagerung des Aldi-Marktes geeignet ist. Aufgrund der bewegten Topographie, der jeweiligen Funktionen und Nutzungen der Flächen sowie der vorhandenen Baustruktur in den Ortskernen stellt sich die Suche nach Alternativstandorten in Aichtal jedoch schwierig dar. Insgesamt konnten im gesamten Stadtgebiet 6 Entwicklungsflächen identifiziert werden. Allerdings weisen einige Flächen eine unzureichende städtebauliche Integration auf oder kommen aus anderen Gründen (z. B. Verkehrserschließung, Dimensionierung, Nutzung als Streuobstwiese, topographische Bedingungen usw.) für die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht in Frage. Die beiden in den Ortskernen von Aich und Neuenhaus gelegenen Alternativflächen sind mit einer Dimensionierung von 1.500 m² bzw. 3.000 m² für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes viel zu klein. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Standortalternativenprüfung ist damit festzustellen, dass in Aichtal in besser integrierter Lage keine geeignete Potenzialfläche vorhanden ist, auf die der bestehende

Aldi-Markt verlagert werden könnte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Verlagerung des Marktes in den meisten Fällen eine Versiegelung bisher unbebauter Fläche verbunden wäre.²⁰

Ein Abriss und Neubau des Aldi-Marktes am bestehenden Standort entspricht dagegen den Zielen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplans Stuttgart 2009 im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen. Durch die vorgesehene Maßnahme – Modernisierung im Bestand statt Verlagerung des Marktes – wird die Flächeninanspruchnahme bzw. die Flächenversiegelung begrenzt und damit ein **ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden** sichergestellt.

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 Stuttgart 2009 zu untersuchen und bewerten. Wie schon in Kapitel 0.3 dargelegt, wurde im Mai 2020 eine Auswirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben der Fa. Aldi erstellt (vgl. Anlage 1). Anhand der Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass die anderen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot von dem neu gebauten und erweiterten Aldi-Markt eingehalten werden. Damit liegt nur ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor. Aus dem Verstoß resultieren jedoch keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Aichtal und in den anderen Kommunen im Untersuchungsraum.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass von dem Vorhaben keine Präzedenzwirkung für andere Standorte in der Region ausgeht. In der Stadt Aichtal liegt durch die topographischen Rahmenbedingungen und die disperse Siedlungsstruktur eine Sondersituation vor. So steht aufgrund der bewegten Topographie (Tallagen) und der kleinteiligen Bebauung in städtebaulich besser integrierter Lage keine geeignete Entwicklungsfläche zu Verfügung, auf der die Etablierung eines modernen Lebensmittelmarktes möglich wäre. Zum anderen liegt der Planstandort zentral innerhalb des Siedlungsgefüges. Von den drei Stadtteilen kann der Aldi-Markt gleichermaßen gut erreicht werden. Dadurch kann eine gemeinsame Grundversorgung für alle drei Stadtteile sichergestellt werden. Eine solche Konstellation ist in anderen Kommunen nur in wenigen Fällen gegeben.

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 der geplante Neubau des Aldi-Marktes aufgrund der Nichterfüllung des Integrationsgebotes verweigert werden, so würde sich dies negativ auf die wohnortnahe Versorgungsfunktion der Stadt Aichtal auswirken. Bereits heute weist die Kommune einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Wert bei der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich sowie hohe Kaufkraftabflüsse ins Umland auf. In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Aichtal Einwohnerzuwächse verbuchen. Die Angebotssituation im Lebensmittelbereich ist jedoch unverändert geblieben. Bereits im Jahr 2015 wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes auf die bestehende Unterversorgung hingewiesen. Bislang wurde nur der Edeka-Markt modernisiert, wobei keine Verkaufsflächenerweiterung

²⁰ Nur bei einer Verlagerung auf eine bisher schon genutzte Fläche bzw. eine Brachfläche wäre dies nicht der Fall.

erfolgt ist. In den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen. Damit wird sich die Versorgung der Bevölkerung weiter verschlechtern.

Derzeit kann die Stadt Aichtal die wohnortnahe Grundversorgung ihrer Bevölkerung nicht in vollem Umfang leisten. Mit dem Neubau und der Erweiterung des Aldi-Marktes könnte die Grundversorgung in Aichtal sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht verbessert und in der mittel- und langfristigen Perspektive gesichert werden.

Darüber hinaus 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 Aichtal ein Härtefall zu sehen, sodass die Abweichung vom Integrationsgebot aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Stadt Aichtal 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 den Neubau und die Erweiterung des am Standort „Riedstraße“ in Aichtal ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Riedwiesen“ notwendig. Bisher ist das Projektareal als Gewerbegebiet 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 § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig.

Auf Basis der dem Antrag beiliegenden Grundlagen (Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Aichtal) und den hier dargelegten Begründungen kann der Neubau und die Erweiterung des seit vielen Jahren am Projektstandort ansässigen Lebensmittelmarktes vertreten werden. Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen sowie der baulichen Strukturen keine andere, besser integrierte Fläche für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist. Zudem ist der Standort durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet von allen Stadtteilen gut zu erreichen. Zusammen mit dem benachbarten dm-Markt bildet der Aldi-Markt einen wichtigen Versorgungsstandort in Aichtal. Im Rahmen der Angebotsanalyse wurde dargelegt, dass die über 10.000 Einwohner zählende Kommune im Lebensmittelbereich eine deutliche Unterversorgung aufweist und damit ihre Grundversorgungsfunktion derzeit nicht in vollem Umfang erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund stellen der Neubau und die Erweiterung des Aldi-Marktes einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgung in Aichtal dar. Ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Realisierung des Vorhabens am bisherigen

Standort sichergestellt. Im vorliegenden Fall ist die Sicherung des bestehenden Standortes der Neuausweisung einer alternativen (unbebauten) Fläche in jedem Fall vorzuziehen. **Unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen in der Stadt Aichtal wird daher eine Abweichung vom Integrationsgebot beantragt.**

Sebastian Kurz

Bürgermeister

Anlage 1: Auswirkungsanalyse zum geplanten Abriss und Neubau des Aldi Lebensmitteldiscounters in Aichtal, GMA, 22.05.2020