

Gemeinde Neuhausen



**Begründung zum  
Antrag auf Zulassung einer Abweichung  
Von Zielen des Regionalplans „Nordschwarzwald“**

**Für die Planung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Gewerbegebiet  
„West II“ im Ortsteil Neuhausen**

Januar 2024

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1	Beschreibung des Vorhabens	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Rahmenbedingungen und örtliche Gegebenheiten	3
1.3	Darstellung des Planungsstandes	5
2	Planerische Ausgangssituation	6
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan als übergeordnete Vorgaben	7
3	Begründung der Zielabweichung	8
3.1	Erforderlichkeit / Dringlichkeit der Planung	9
3.2	Alternativenprüfung	9
3.3	Abschätzung der Auswirkungen der Planung	17
4	Beurteilung der Planung hinsichtlich des Zielkonflikts	20
4.1	Auswirkung auf die Grundzüge der Regionalplanung	21
4.2	Raumordnerische Vertretbarkeit	21

# **1 Beschreibung des Vorhabens**

## **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Neuhausen (Enzkreis) mit insgesamt ca. 5.240 Einwohnern gliedert sich in die vier räumlich und funktional voneinander abgesetzten Ortsteile Neuhausen-Kernort (ca. 1.840 EW), Hamberg (ca. 990 EW), Schellbronn (ca. 1.510 EW) und Steinegg (ca. 900 EW).

In Neuhausen werden aktuell die Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel maßgeblich durch den ansässigen Lidl-Discounter geprägt, der sich am westlichen Ortsrand des Kernortes Neuhausen in Richtung Schellbronn, im Bereich ‚Am Sägewerk‘ bzw. Gewerbegebiet West befindet. Er stellt in einer Verbundlage mit einem Getränkemarkt und einer Bäckerei den einzigen größeren Betrieb in der Gemeinde dar.

Die Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte von Neuhausen, die sich entlang der Pforzheimer Straße zwischen Furtstraße und Calwer Straße erstreckt, werden durch einen kleinteiligen Besitz des Lebensmittelhandwerks sowie einen Getränkeanbieter geprägt. Ergänzend sind hier Dienstleistungsbetriebe (u.a. Bank, Friseur), Gastronomie sowie eine Apotheke vorhanden – neben den dort ebenfalls ansässigen Einrichtungen wie Rathaus und Kindergarten.

In den Ortsteilen Hamberg, Schellbronn und Steinegg sind kleinere SB-Läden / Automaten / Dorfläden ansässig, die den Bedarf nur rudimentär abdecken können.

Die Gemeinde möchte die Grundversorgung für die Bevölkerung von Neuhausen stärken. Hierzu liegt eine konkrete Anfrage von Edeka für die Ansiedlung eines Supermarktes / Vollsortimenters mit 1.500 qm Verkaufsfläche vor, der eine gute Ergänzung für das derzeit bestehende Angebot im Lebensmittel-Einzelhandel darstellen würde.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlungsabsicht von Edeka wurde von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Juni 2022 eine Auswirkungsanalyse bearbeitet: auch hier wird für Neuhausen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im regionalen Vergleich und bzgl. des Bundesdurchschnittes festgestellt.

Ausgehend von der konkreten Anfrage von Edeka hatte sich der Gemeinderat Neuhausen daher seit Herbst 2022 eingehend mit den Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auseinandergesetzt und verschiedene Standort-Optionen geprüft:

Sie sind in Kapitel 3.2 / Alternativenprüfung dargestellt

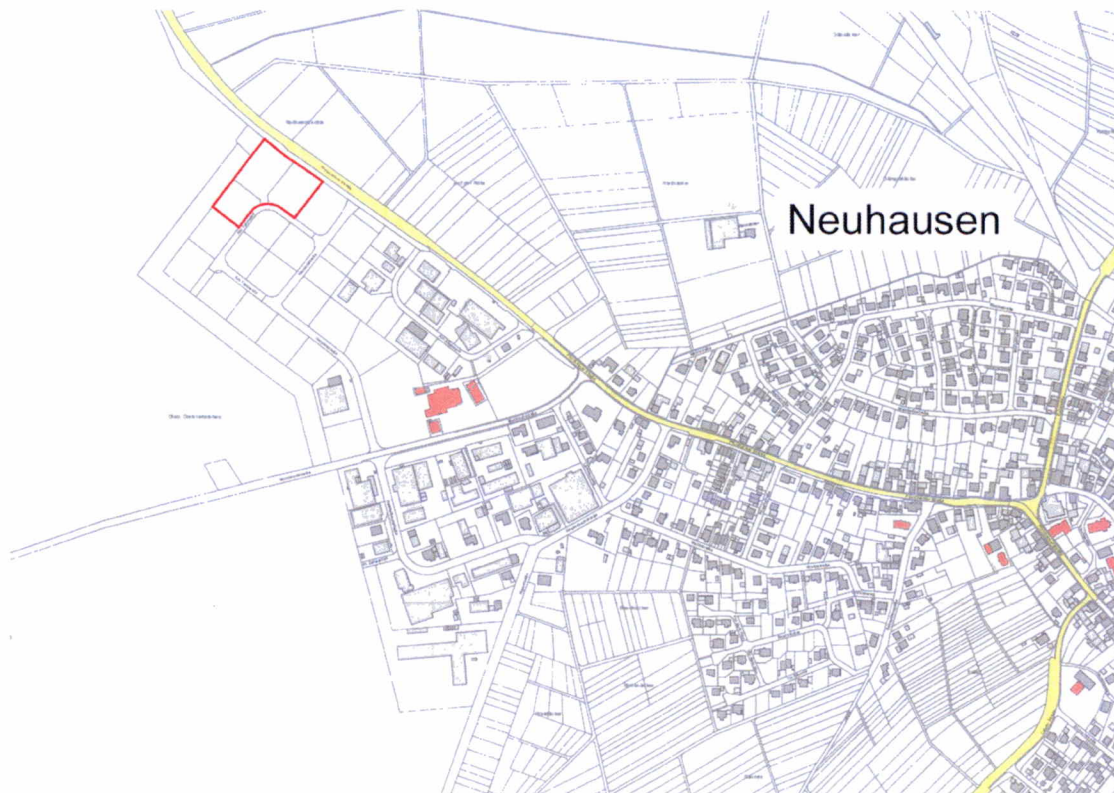
Aufgrund der sich hierbei bei den jeweiligen Flächen ergebenden regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Problemstellungen favorisiert die Gemeinde Neuhausen die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes im bestehenden Gewerbegebiet „West II“ im Ortsteil Neuhausen. Die Gemeinde könnte für diesen Zweck unmittelbar an der Pforzheimer Straße eine ausreichend große Gewerbefläche zur Verfügung stellen (in Abbildung 01 rot umrandet dargestellt.).

Da der geplante Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm als großflächiger Einzelhandel zu werten ist, sind bestimmte Vorgaben bzgl. der raumordnerischen Verträglichkeit und Bauleitplanung zu beachten. So müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ dahingehend geändert werden, dass im betreffenden Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird.

Da es sich hierbei um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, der bereits erschlossen ist und dessen Grundstücke fast vollständig veräußert / belegt sind, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB geändert werden. Der Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich eine Gewerbefläche ausweist, kann dann im Wege der Berichtigung mit Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche angepasst werden.

Abbildung 01:

Auf der folgenden Abbildung ist die Abgrenzung des vorgesehenen Bereiches für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Neuhausen im Ortsteil Neuhausen zu sehen.



Bei den im Januar 2023 erfolgten Erörterungen mit den für die raumordnerische Bewertung und Bauleitplanung maßgeblichen Behörden haben das Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde und der Regionalverband Nordschwarzwald jedoch das Integrationsgebot für den favorisierten Standort als nicht erfüllt angesehen.

Da gemäß § 1(4) BauGB die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, steht die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Gewerbegebiet „West II“ in Konflikt mit dem übergeordneten Ziel der Regionalplanung.

Durch den Antrag auf Abweichung vom Ziel des Integrationsgebotes soll dieser Konflikt gelöst werden und damit die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

## 1.2 Rahmenbedingungen und örtliche Gegebenheiten

Der favorisierte Standort zur Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes ‚West II‘, dessen Erschließungsstraße ‚Am Tannwald‘ direkt an die L 574 / Pforzheimer Straße anbindet. Die Pforzheimer Straße stellt in Richtung Nordwesten die Verbindung zum ca. 3 km entfernten Ortsteil Schellbronn her – dem zweitgrößten Ortsteil nach dem Kernort Neuhausen.

Entlang der Pforzheimer Straße führen auch die Buslinien 741 und 742, die eine Verbindung zwischen den Ortsteilen und zur Stadt Pforzheim herstellen. Auch ein von der Fahrbahn getrennter Radweg führt entlang der Pforzheimer Straße nach Schellbronn.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich „West II“ als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In der Zwischenzeit wurden die Flächen jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „West II“ von 2018 umgesetzt und erschlossen. Für das Gewerbegebiet ‚West II‘ wurde gemeindeeigene Waldfläche umgewandelt, so dass die neu entstandenen Gewerbegrundstücke alle in Gemeindeeigentum sind bzw. waren.

Zwischenzeitlich sind die vorhandenen Gewerbegrundstücke aufgefüllt bzw. bis auf zwei Parzellen (im untenstehenden Plan weiß belassen) und die drei Parzellen, welche für den Lebensmittel-Vollsortimenter angedacht sind, weitgehend veräußert worden bzw. es bestehen Beschlüsse zum Verkauf der Parzellen.

Abbildung 02:

Die folgende Grafik zeigt die Belegung im Gewerbegebiet „West II“ (Stand Januar 2024):

1



Das Gewerbegebiet „West II“ bildet zusammen mit dem Gewerbegebiet „West“ und dem südlich angrenzenden ‚Industriegebiet‘ eine gewerbliche Konzentration in Neuhausen. Innerhalb des Gewerbegebietes „West“ befindet sich der bereits vorab erwähnte Lidl-Discounter und Getränkemarkt. Südlich davon befinden sich Sportflächen, Vereinsheime und die Monbachhalle.

### 1.3 Darstellung des Planungsstandes

Die für die Umsetzung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters erforderlichen Verfahren zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wurden noch nicht eingeleitet.

#### a) Flächennutzungsplan

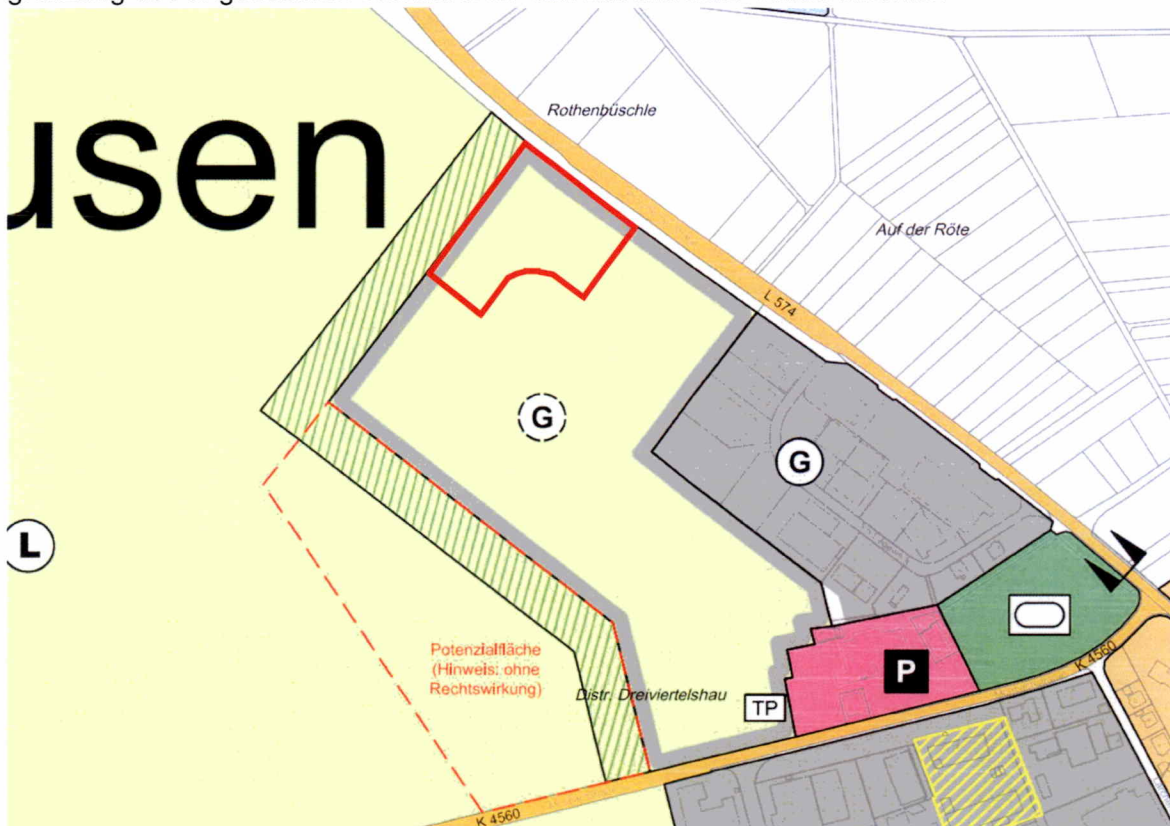
Den Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde Neuhausen im Gemeindeverwaltungsverband Tiefenbronn auf, zu dem die Gemeinden Neuhausen und Tiefenbronn mit ihren jeweiligen Ortsteilen gehören. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tiefenbronn (FNP) in der vierten Fortschreibung ist seit dem 09.10.2018 rechtswirksam.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich noch als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da der geplante Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm als großflächiger Einzelhandel zu werten ist, ist auch im Flächennutzungsplan die Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Da für den betreffenden Bereich jedoch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der bereits erschlossen ist und dessen Grundstücke fast vollständig veräußert / belegt sind, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB geändert werden. Der Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich eine Gewerbefläche ausweist, kann dann im Wege der Berichtigung mit Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche angepasst werden.

Abbildung 03:

Auszug aus dem FNP, Fortschreibung IV, rechtswirksam seit dem 09.10.2018, mit der Umgrenzung des angedachten Standorts für den Lebensmittel-Vollsortimenter.





## **2 Planerische Ausgangssituation**

### **2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan als übergeordnete Vorgaben**

Nach den Ausführungen des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002 können Einzelhandels-großprojekte bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb sollen landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinwirken. Dazu dienen Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, Vorgaben zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und Vorgaben zum Standort innerhalb der Gemeinde.

Unter den Plansätzen 3.3.7 und 3.3.7.1 – 3.3.7.4 enthält der LEP Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung Einzelhandelsgroßprojekten, die durch die Regionalplanung des Regionalverbandes Nordschwarzwald aufgegriffen und zum Teil weiter ausgeformt wurden.

Auch der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formuliert entsprechende Vorgaben in seinem Kapitel 3 / Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit.

Für die kommunale Bauleitplanung gilt die Regionalplanung als direkt übergeordnete Planungsebene. Hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist die 1. Änderung des Regionalplans 2015 von 2010 zu Kapitel 2.9 / Einzelhandelsgroßprojekte sowie die 3. Änderung des Regionalplans 2015 von 2012 zu Plansatz 2.9.3 / Agglomeration relevant.

Für die geplante Ansiedlung des großflächigen Lebensmittel-Marktes in Neuhausen sind folgende Plansätze des Regionalplans zu nennen, die nachfolgend gemäß den Begrifflichkeiten des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zusammengefasst werden:

#### **a) Konzentrationsgebot**

Das Konzentrationsgebot ist in der ersten Änderung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald unter 2.9.2 Z (1) als Ziel der Raumordnung festgehalten und besagt, dass die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig ist. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel-, oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Die Zielvorgabe des Regionalplans entspricht dem im LEP 2002 formulierten Ziel 3.3.7.

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald wird der Gemeinde Neuhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie liegt auch nicht im Verdichtungsraum, sondern in der Randzone um den Verdichtungsraum. Somit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur zulässig, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde dient.

#### **b) Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot ist in der ersten Änderung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald unter 2.9.2 N (2) festgehalten und besagt, dass die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so zu bemessen ist, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Der Regionalplan hat diese Vorgabe aus dem Ziel 3.3.7.1 des LEP 2002 nachrichtlich übernommen, so dass dies ebenfalls als Zielvorgabe der Raumordnung zu werten ist.

#### **c) Beeinträchtigungsverbot**

Das Beeinträchtigungsverbot ist in der ersten Änderung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald unter 2.9.2 Z (3) festgehalten und besagt, dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Die Zielvorgabe des Regionalplans entspricht den im LEP 2002 unter 3.3.7.1 und 3.3.7.2 formulierten Zielaussagen.

#### **d) Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot ist in der ersten Änderung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald unter 2.9.2 N (4) festgehalten und besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Der Regionalplan hat diese Vorgabe aus dem Ziel 3.3.7.2 des LEP 2002 nachrichtlich übernommen, so dass dies ebenfalls als Zielvorgabe der Raumordnung zu werten ist.

Bei den im Januar 2023 erfolgten Erörterungen mit den für die raumordnerische Bewertung und Bauleitplanung maßgeblichen Behörden haben das Regierungspräsidium Karlsruhe / Höhere Raumordnungsbehörde und der Regionalverband Nordschwarzwald das Integrationsgebot für den favorisierten Standort in Ortsrandlage innerhalb des Gewerbegebietes ‚West II‘ als nicht erfüllt angesehen.

Da gemäß § 1(4) BauGB die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, steht die vorgesehene Planung in einem Konflikt mit den übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung.

Die Gemeinde beantragt daher die Zulassung einer Abweichung vom Ziel des Integrationsgebotes, um diesen Zielkonflikt zu lösen und auf dieser Grundlage die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchführen zu können.

#### **e) Agglomerationsregelung**

Da sich das Vorhaben in räumlicher Nähe zu dem bestehenden Lidl-Markt befindet, ist die Agglomerationsregelung des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald in der dritten Änderung zu berücksichtigen (2.9.3 Z). Diese besagt, dass mehrere selbstständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Der Plansatz 2.9.2 gilt entsprechend. Hierbei ist zu untersuchen, welche zusätzlichen Wirkungen sich aus Agglomerationseffekten ergeben können.



### **3 Begründung der Zielabweichung**

#### **3.1 Erforderlichkeit / Dringlichkeit der Planung**

Die Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Planung bzw. der Zielabweichung ergibt sich aus den folgenden Umständen:

- Um die Nahversorgung für die Gemeinde Neuhausen zu sichern, ist die Ergänzung der vorhandenen Lebensmittel-Angebote notwendig. Auch das GMA-Gutachten bestätigt, dass die Gemeinde Neuhausen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und somit ein Defizit bei der Grundversorgung aufweist.
- Es liegt eine ganz konkrete Anfrage für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters vor. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters würde zu einer qualitativen Stärkung der Grundversorgung in Neuhausen führen.
- Guter Standort: Für den Lebensmittel-Vollsortimeter ist eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz und eine konfliktfreie Lage mit der Nähe zu Wohngebieten von herausragender Bedeutung. Der vorgesehene Bereich im Gewerbegebiet „West II“ entspricht diesen Kriterien vollumfänglich.
- Die Gemeinde verfügt über keine weiteren geeigneten Grundstücks- und Flächenreserven innerhalb des Gemeindegebietes und innerhalb des Gewerbegebietes West II (siehe Kapitel 3.2 Alternativenprüfung). Da sich die favorisierte Fläche in Gemeindeeigentum befindet, ist die Umsetzung des Vorhabens gesichert.
- Mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im vorgesehenen Bereich des Gewerbegebietes West II würde kein neuer Siedlungsansatz entstehen. Eine weitere Versiegelung bisher unbeplanter Freiflächen wird vermieden.
- Die Gemeinde sieht in dem vorgesehenen Planbereich einen Standort, der die Anforderungen bzgl. Größe / Lage / Anbindung optimal erfüllt und möchte daher die Ansiedlung des Betriebes ermöglichen.

#### **3.2 Alternativenprüfung**

In der Begründung zum Antrag auf Zielabweichung für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sind auch potenzielle Flächenalternativen zu prüfen und darzulegen.

Für einen Lebensmittelmarkt in der vorgesehenen Größenordnung ist gemäß den Ausführungen der GMA eine Fläche mit mindestens 5.000 qm erforderlich, die auch bzgl. Zuschnitt bestimmte Anforderungen erfüllen muss.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch Kundenverkehr, Andienung (zum Teil auch in den Nachtstunden vor 6 Uhr) und auch sonstige Betriebsabläufe (Kühlung etc.) Lärmemissionen entstehen, die bei direkt angrenzenden Wohnnutzungen zu Konflikten führen können.

Eine möglichst kurze Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist anzustreben, damit Anlieferverkehr durch enge Straßen der Ortslage möglichst vermieden wird.

Die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters wird von der Gemeinde im Kernort Neuhausen angestrebt, da es sich um den Ortsteil mit den meisten Einwohnern handelt:

Neuhausen: 1.847 Einwohner  
Schellbronn: 1.514 Einwohner  
Hamberg: 991 Einwohner  
Steinegg: 901 Einwohner

Zudem ist der Kernort von Neuhausen auch für die anderen Ortsteile zentral gelegen und gut erreichbar. Aufgrund der hier vorhandenen öffentlichen Nutzungen und Dienstleistungsangeboten ist der Kernort ein Anlaufpunkt für verschiedene Erledigungen.

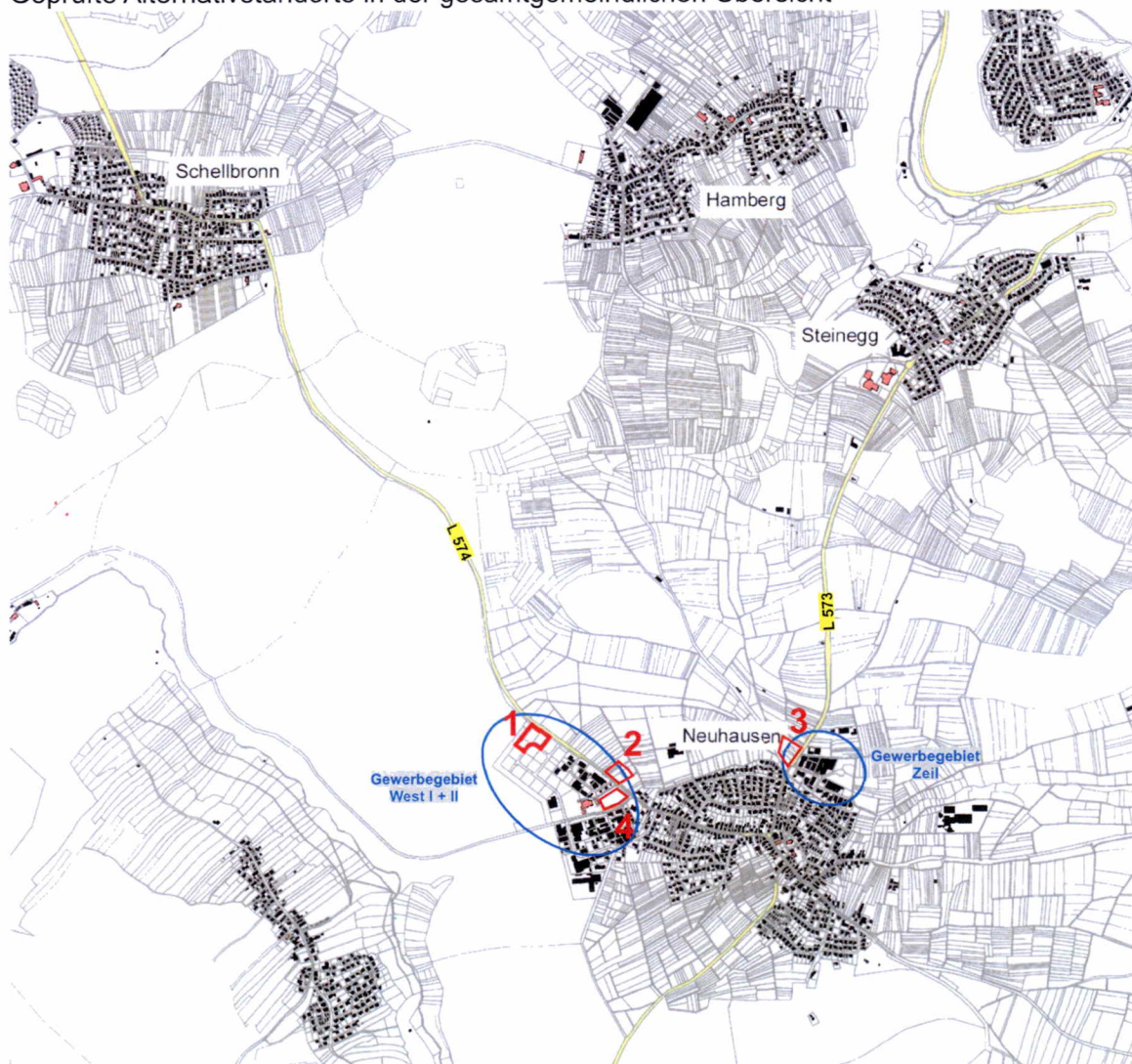
Innerhalb des Ortskerns, im Bereich der Pforzheimer Straße, wo sich auch die kleineren Ladengeschäfte befinden, ist für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine Fläche in der o.g. erforderlichen Größenordnung vorhanden.

Um Nutzungskonflikte möglichst auszuschließen, wurden bei der Prüfung geeigneter Standorte Bereiche in Betracht gezogen, die sich eher an vorhandene gewerbliche Nutzungen andocken und über eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz verfügen.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters überprüfte die Gemeinde deshalb folgende Standortalternativen im Ortsteil Neuhausen:

- 1 Standort im Gewerbegebiet „West II“
- 2 Standort gegenüber des bestehenden LIDL an der Pforzheimer Straße (L 574)
- 3 Standort nördliche Ortsausfahrt Neuhausen zwischen Furtstraße (L 573) und K 4559
- 4 Standort auf dem Sportplatz des SV Neuhausen (Ersatz der Sportflächen in Steinegg)

Abbildung 05:  
Geprüfte Alternativstandorte in der gesamtgemeindlichen Übersicht



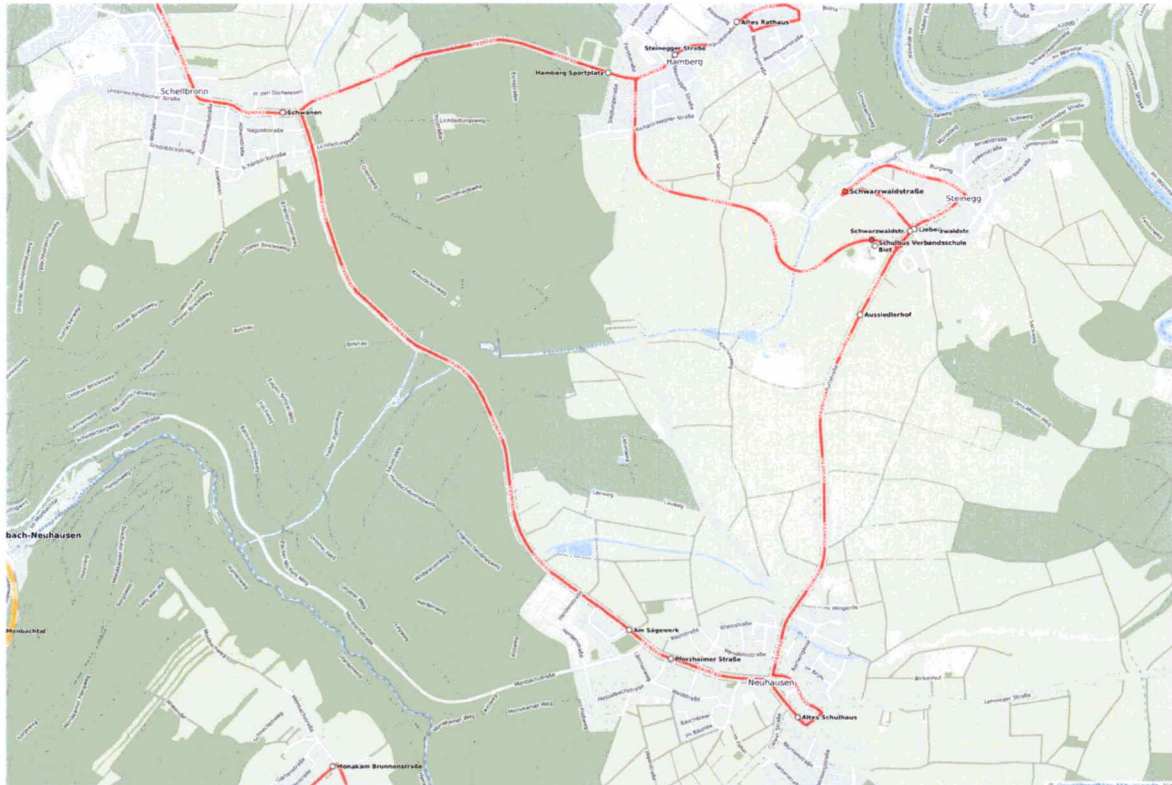
Mit dem raumordnerischen Integrationsgebot soll zum einen eine Schwächung der Ortskerne als ‚lebendige Ortsmitte‘ verhindert und zum anderen eine wohnortnahe, gute Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe gefördert werden. Daher wird bei der nachfolgenden Darstellung und Bewertung der einzelnen Standortalternativen auf die Kriterien der Erreichbarkeit eingegangen.

Bei der fußläufigen Erreichbarkeit wird davon ausgegangen, dass in 10-15 Minuten eine Strecke von 780 m- 1.170 m bei einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 1,3 m pro Sekunde zurückgelegt werden kann. Dies entspricht einer Gehzeit von 6,4-12,8 Minuten. Um abschätzen zu können, welche Bereiche der Ortslage Neuhausen in einer Gehzeit von 10-15 Minuten den jeweiligen Marktstandort erreichen könnten, wurden in den Abbildungen 08-11 Radien von 500 m und 1000 m um die jeweiligen Standorte dargestellt.

Bei der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad wird davon ausgegangen, dass in 10-15 Minuten, bei einer konstanten Geschwindigkeit von 15 km/h, eine Strecke von 2.500 m – 3.750 m zurückgelegt werden kann.

Zudem soll die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nicht nur für eine Verbesserung der Versorgungssituation im Kernort Neuhausen sorgen, sondern auch in den anderen Ortsteilen. Neben der Erreichbarkeit mit PKW und Fahrrad ist auch die ÖPNV-Anbindung mit dem Bus zu betrachten: hier verbinden die Buslinien 741 und 742 alle Ortsteile miteinander.

Abbildung 06 (Quelle: OPENSTREETMAP.ORG):  
Route der Buslinien 741 & 742 mit Haltestellen im Gesamtort Neuhausen

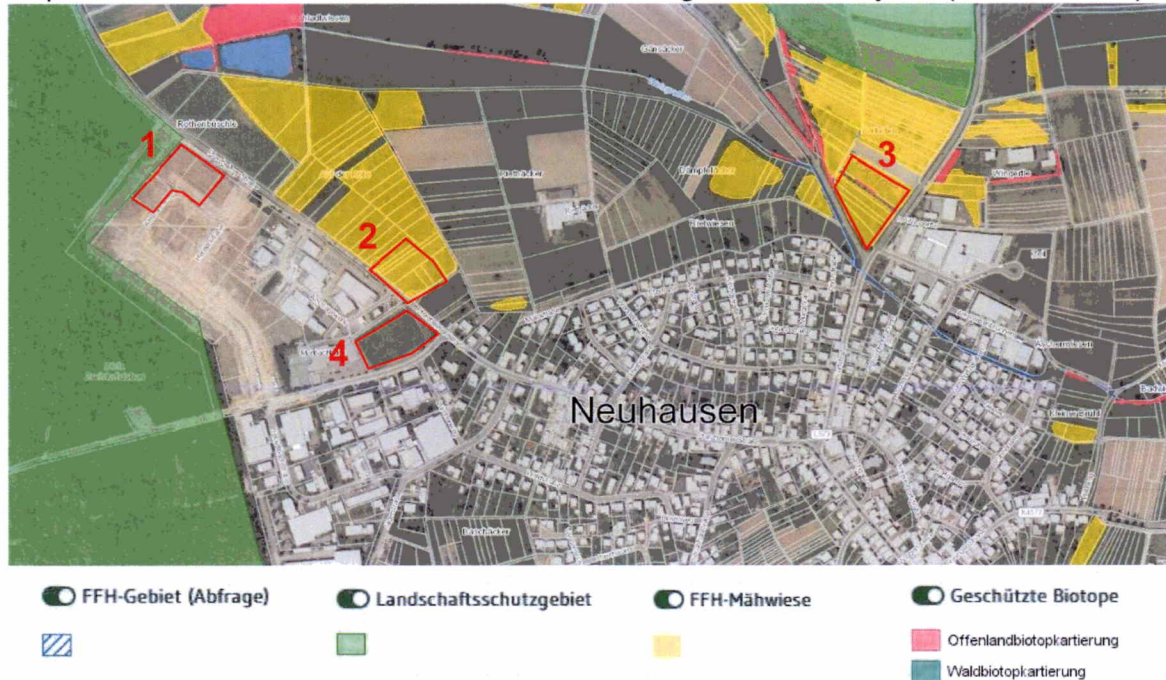


Allerdings ist auch darauf hinzuweisen, dass die Mehrzahl der Lebensmittel-Einkäufe mit dem PKW getätigt werden. Laut der Studie „Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern“ des Thünen-Instituts für Ländliche Räume, greifen 60% der Menschen in Deutschland auf den PKW für den Einkauf zurück. Je nach Gemeindegröße und Versorgungsangebot, kann dieser Prozentanteil weitaus höher liegen.

Neben den siedlungsstrukturellen und funktionalen Faktoren, die bei der Prüfung potenzieller Standorte für den geplanten Lebensmittelmarkt zu beachten sind, sind jedoch auch die dadurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten. Hier geben vor allem die Schutzgebiete und Schutzobjekte einen Anhaltspunkt über mögliche Konflikte: sie sind aus der nachfolgenden Karte der LUBW ersichtlich.

Abbildung 07:

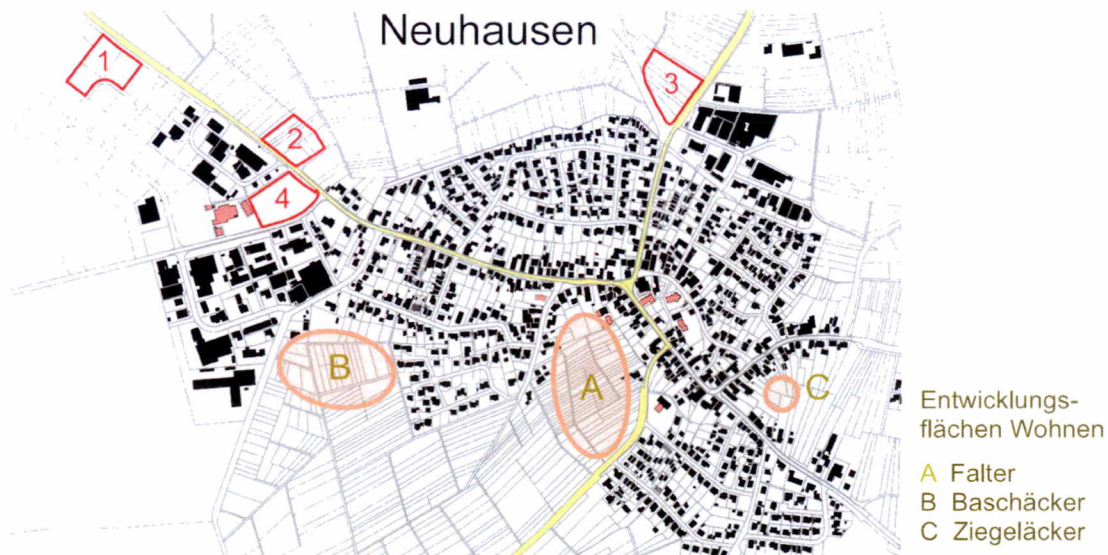
Geprüfte Alternativstandorte in der Kulisse der Schutzgebiete und -objekte (Quelle: LUBW)



Bei Betrachtungen zur Erreichbarkeit sind auch die im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bereiche für die künftige Entwicklung von Wohnnutzungen zu beachten und daher in den folgenden Abbildungen ebenfalls dargestellt.

Abbildung 08:

Geprüfte Alternativstandorte (1-4) im Kernort und künftige Entwicklungsflächen Wohnen

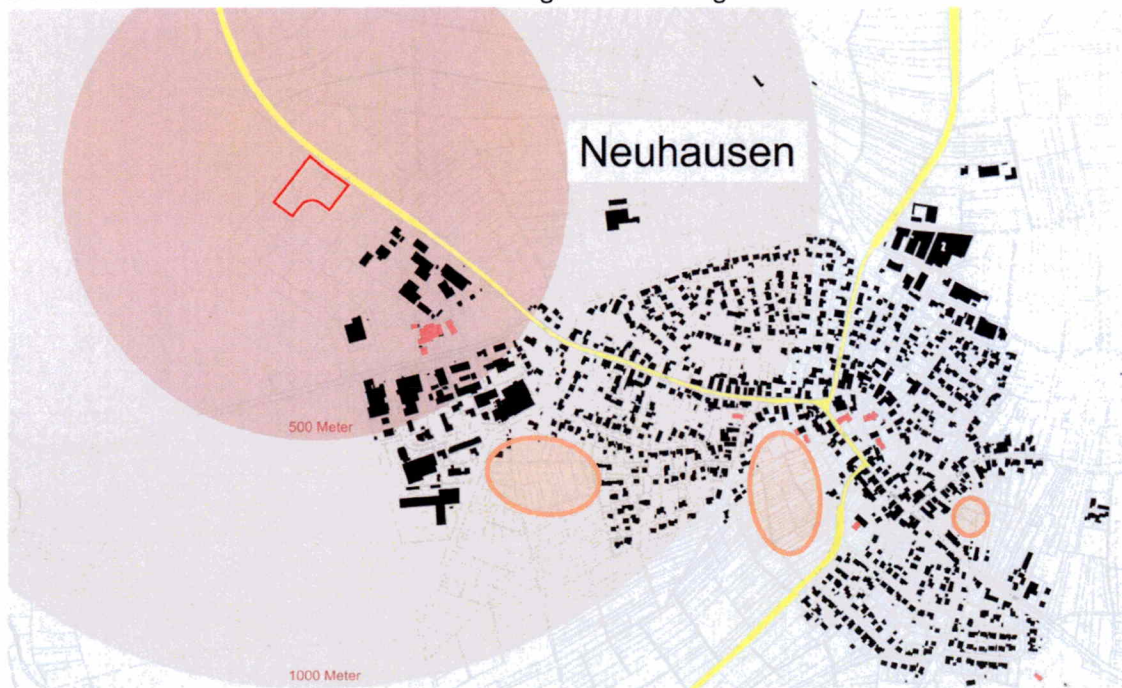


Nachfolgend sind die geprüften Alternativstandorte im Einzelnen dargestellt und beschrieben.

### Standort 1 im Gewerbegebiet „West II“

- **Beschreibung:**  
Standort 1 liegt westlich des Ortskerns des Ortsteils Neuhausen innerhalb des Gewerbegebietes „West II“. Er ist der einzig mögliche Standort im Geltungsbereich des Gewerbegebietes, da die anderen Flächen bereits veräußert oder bebaut sind. Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.
- **Siedlungsstrukturelle Bewertung:**  
Ein Lebensmittel-Vollsortimenter an Standort 1 verursacht keinen neuen Siedlungsansatz, da dieser sich in dem bestehenden Gewerbegebiet „West II“ befindet. Nutzungskonflikte zu Wohnbereichen sind aufgrund der Lage ausgeschlossen.
- **Erreichbarkeit:**  
Standort 1 ist für die größeren Ortsteile Schellbronn und Neuhausen aufgrund der Lage an der Pforzheimer Straße / L574 gut zu erreichen. Nach Schellbronn führt der Radweg entlang der L 574. Die Bushaltestelle „Am Sägewerk“, welche sich fußläufig in 500 m Entfernung zu dem möglichen Standort 1 befindet, bindet Standort 1 an den ÖPNV an. Der Ortskern des Ortsteils Neuhausen befindet sich 1,1 km entfernt und ist fußläufig in circa 15-20 Minuten sowie mit dem Fahrrad in circa 5 Minuten zu erreichen.
- **Auswirkung auf Natur und Landschaft:**  
Durch die Lage im bestehenden Gewerbegebiet sind die Einwirkungen auf Natur und Landschaft zu vernachlässigen. Diese wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens analysiert und ausgeglichen.

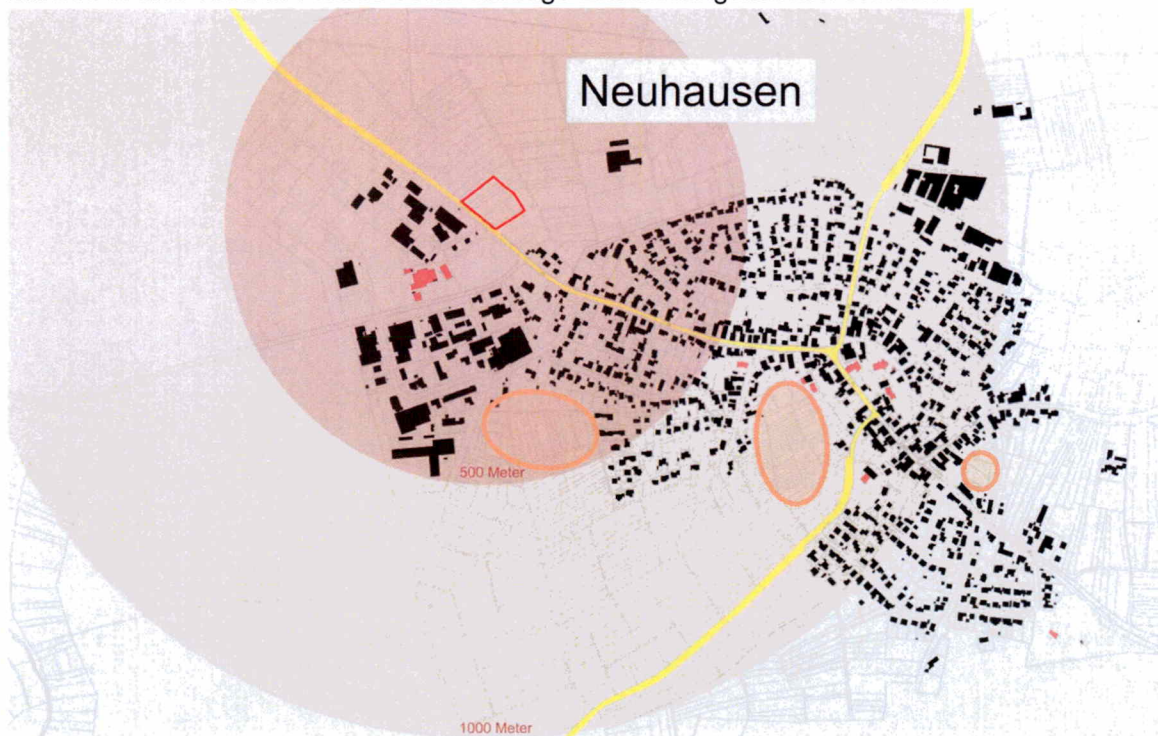
Abbildung 09: Abgrenzung Standort 1 mit 500 m und 1000 m Radius sowie künftige Entwicklungsflächen Wohnen



### Standort 2 nördlich der Pforzheimer Straße

- **Beschreibung:**  
Standort 2 liegt westlich des Ortskerns von Neuhausen, nördlich der Pforzheimer Straße und gegenüber des bestehenden Lidl-Supermarktes. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.
- **Siedlungsstrukturelle Bewertung:**  
Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an Standort 2 stellt einen neuen Siedlungsansatz dar. Nutzungskonflikte mit Wohnbereichen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Standort 2 befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Aussiedlerhof Riethäcker. Der Betreiber des Hofes äußerte bereits im Vorfeld erhebliche Einwände gegen diesen Standort. Er befürchtet durch eine heranrückende, neue Nutzung Betriebseinschränkungen hinsichtlich der durch die von der Großtierhaltung beziehungsweise Düngung und Bewirtschaftung der Felder im Bereich um die Hofstelle freigesetzten Geruchs- und Staubimmissionen.
- **Erreichbarkeit:**  
Standort 2 ist durch die Lage an der Pforzheimer Straße ähnlich gut an den Ortsteil Neuhausen sowie den Ortsteil Schellbronn angebunden wie Standort 1. Die Bushaltestelle „Am Sägewerk“ befindet sich in nur 50 m Entfernung. Der Ortskern ist 750 m entfernt und ist fußläufig in circa 10 Minuten sowie mit dem Fahrrad in circa 3 Minuten zu erreichen.
- **Auswirkung auf Natur und Landschaft:**  
In diesem Bereich handelt es sich um kartierte FFH-Mähwiesen, weshalb diese Fläche von Seiten des Naturschutzes kritisch gesehen wird.

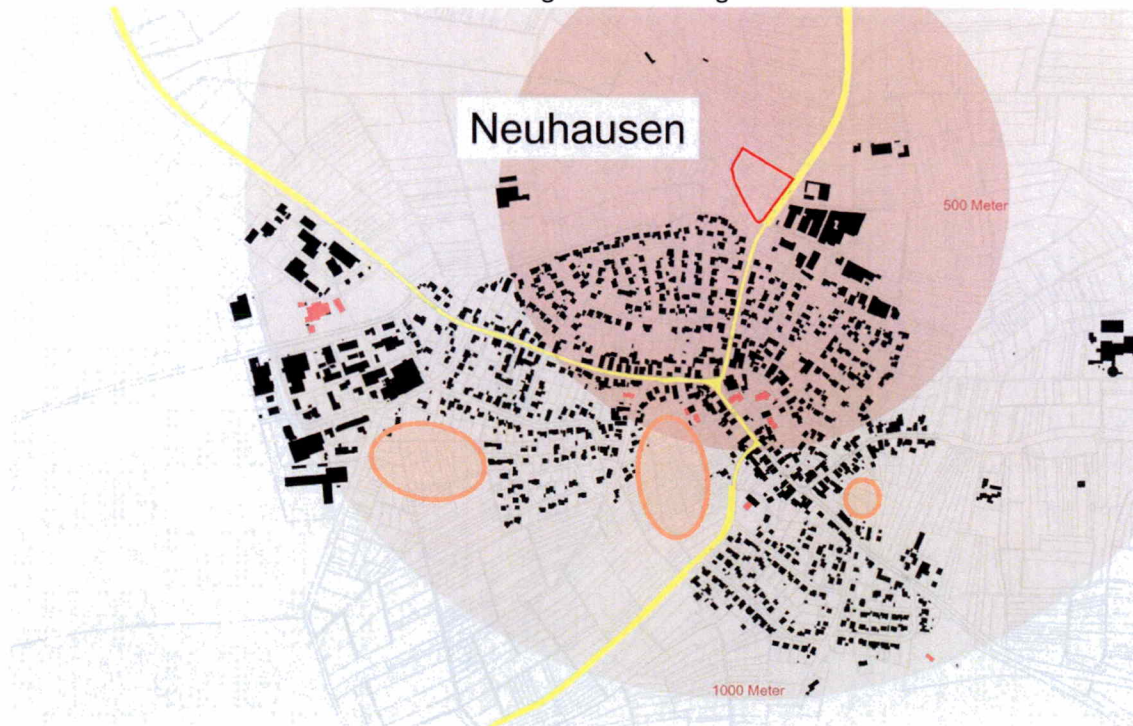
Abbildung 10: Abgrenzung Standort 2 mit 500 m und 1000 m Radius sowie künftige Entwicklungsflächen Wohnen



### Standort 3 nördlich des Ortskerns von Neuhausen

- **Beschreibung:**  
Standort 3 liegt an der nördlichen Ortsausfahrt von Neuhausen, zwischen Furtstraße (L 573) und K 4559. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.
- **Siedlungsstrukturelle Bewertung:**  
Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an Standort 3 stellt einen neuen Siedlungsansatz dar. Nutzungskonflikte mit Wohnbereichen sind aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschlossen. Von Seiten des Umweltamtes wäre eine Lärmverträglichkeitsprüfung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung gefordert.
- **Erreichbarkeit:**  
Standort 3 liegt an der nördlichen Ortsausfahrt des Ortsteils Neuhausen in 350 m Entfernung zum Ortskern. Dieser ist fußläufig in circa 5 Minuten und mit dem Fahrrad in 2 Minuten zu erreichen.  
Für den zweitgrößten Ortsteil Schellbronn ist dieser Standort jedoch wesentlich ungünstiger zu erreichen als die Standorte 1 + 2.  
Der Standort liegt ebenfalls an der Buslinie, eine Bushaltestelle besteht hier derzeit jedoch nicht.
- **Auswirkung auf Natur und Landschaft:**  
In diesem Bereich handelt es sich ebenfalls um kartierte FFH-Mähwiesen, weshalb diese Fläche von Seiten des Naturschutzes kritisch gesehen wird. Da sich der Standort in der Talsohle unterhalb einer relativ großen Hangfläche befindet, besteht ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.

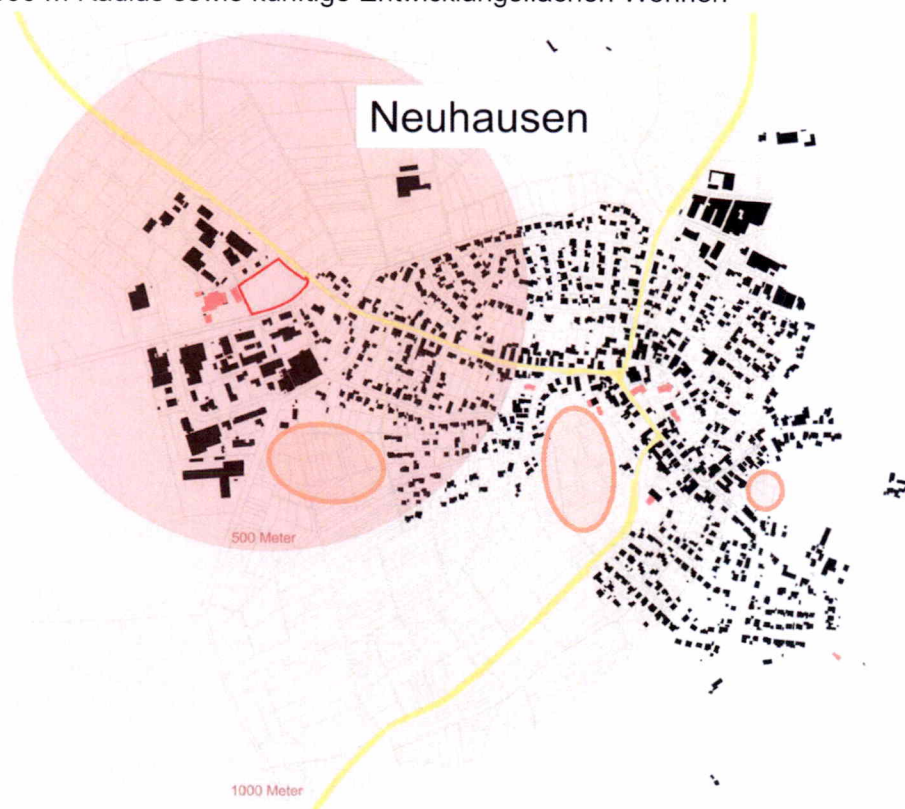
Abbildung 11: Abgrenzung Standort 3 mit 500 m und 1000 m Radius sowie künftige Entwicklungsflächen Wohnen



#### Standort 4 Sportplatz des SV Neuhausen

- **Beschreibung:**  
Nachdem bei den Standorten 1-3 verschiedene Konflikte ersichtlich waren (Erfüllung Integrationsgebot, Naturschutz), wurde eine potenzielle Verlagerung des Sportplatzes vom SV Neuhausen an der Monbachstraße in die Alternativenprüfung eingebracht.
- **Siedlungsstrukturelle Bewertung:**  
Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an Standort 4 würde keinen neuen Siedlungsansatz bedeuten, allerdings müssten für den Ersatzstandort des Sportplatzes, anderweitig Flächen im bisherigen Freiraum in Anspruch genommen werden. Nutzungskonflikte mit Wohnbereichen sind aufgrund der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschlossen. Von Seiten des Umweltamtes wäre eine Lärmverträglichkeitsprüfung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung gefordert.
- **Erreichbarkeit:**  
Die Bushaltestelle „Am Sägewerk“ liegt in direkter Nachbarschaft zum Sportplatz. Der 650 m entfernte Ortskern ist fußläufig in circa 9 Minuten und mit dem Fahrrad in circa 2 Minuten zu erreichen.
- **Auswirkung auf Natur und Landschaft:**  
Da es sich um einen Sportplatz handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Abbildung 12: Abgrenzung Standort 4 mit 500 m und 1000 m Radius sowie künftige Entwicklungsflächen Wohnen



Nach Beratungen innerhalb des Vereines entschied sich der SV Neuhausen jedoch gegen eine Verlegung der Sportstätten und setzt sich ausdrücklich für den Erhalt der Sportanlage am bisherigen, seit rund 100 Jahren bestehenden Standort ein. **Standort 4 entfällt somit als Alternative.**



## Fazit: Vergleich der betrachteten Flächenpotenziale und Standortwahl

Die Gemeinde Neuhausen hat vier Standorte im einwohnerstärksten und zentral gelegenen Kernort Neuhausen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters überprüft. Aus der o.a. Beschreibungen der einzelnen Standorte wird jedoch deutlich, dass diese sehr unterschiedlich zu bewerten sind.

Alle geprüften Standorte weisen eine gute Anbindung an den Ortskern des einwohnerstärksten Ortsteils Neuhausen vor, wobei Standort 3 die Ortslage von Neuhausen im fußläufigen Radius von 1.000 m am besten abdeckt.

Vorteil der Standorte 1, 2 und 4 ist ihre Lage an der Pforzheimer Straße (L 574), welche die Verbindungsstraße zum zweitgrößten Ortsteil Schellbronn darstellt.

Standort 1 weist jedoch im Gegensatz zu Standort 2 und 3 kein ökologisches Konfliktpotenzial auf, da hier bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sämtliche Umweltbelange analysiert und ausgeglichen worden sind und es sich um eine erschlossene Baufläche handelt.

Zusätzlich zum ökologischen Konfliktpotential und der Tatsache, dass ein neuer Siedlungsansatz entstehen würde, birgt Standort 2 die Gefahr eines Konfliktes mit dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb.

Für Standort 3 wäre zudem aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung eine Lärmverträglichkeitsprüfung notwendig. Zudem birgt die topographische Lage ein Gefährdungspotential durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.

Standort 4 ist durch die Entscheidung des SV Neuhausen nicht zu realisieren.

Da die naturschutzrechtlichen Gegebenheiten bei Standort 2 und 3 eine Ansiedlung einen erheblichen ökologischen Eingriff bedeuten würden und die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sehr erschweren würden – wenn nicht sogar unmöglich machen würden – favorisiert die Gemeinde Standort 1.

### **3.3 Abschätzung der Auswirkungen der Planung**

Die folgende Abschätzung der Auswirkungen der Planung ist auf den von der Gemeinde favorisierten Standort 1 bezogen.

#### **3.3.1 Siedlungsstrukturelle und landschaftsplanerische Auswirkungen**

Durch die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an Standort 1 wird kein neuer Siedlungsansatz geschaffen, da sich dieser innerhalb eines bereits erschlossenen Gewerbegebietes befindet.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „West II“ analysiert und ausgeglichen. Es ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund der Lage ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen, da sich kein Wohnen in direkter Nähe befindet und die umliegende gewerbliche Nutzung kein Konfliktpotenzial aufweist.

Durch die kurze Anbindung an die L 574 ist kann auch der entstehende Kunden- und Andienungsverkehr ohne die Beeinträchtigung von Wohngebieten geführt werden.

### 3.3.2 Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhaben

Im Zusammenhang mit der Ansiedlungsabsicht von Edeka wurde von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) im Juni 2022 eine Auswirkungsanalyse bearbeitet, die raumordnerische Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhaben prüft.

Das bereits zu Grunde gelegte GMA-Gutachten betrachtet in seiner Analyse den hier als Standort 2 bezeichneten Bereich. Da dieser jedoch in unmittelbarer Nähe zum favorisierten Standort 1 liegt, können die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse jedoch auch für den favorisierten Standort 1 herangezogen werden – zumal sich die Prüfung bzgl. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot maßgeblich auf die geplante Verkaufsflächengröße beziehen.

#### a) Konzentrationsgebot

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2022 trifft zur Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im vorgesehenen Bereich innerhalb des Gewerbegebietes West II bezüglich des Konzentrationsgebotes folgende Aussage:

*„Der Gemeinde Neuhausen wird im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß Landesentwicklungsplan sind Einzelhandelsprojekte auch in nicht zentralen Orten zulässig, wenn sie der Sicherung der Grundversorgung dienen. Derzeit weist die Gemeinde Neuhausen trotz des vorhandenen Lidl-Marktes eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters kann die Grundversorgung in Neuhausen in quantitativer Hinsicht verbessert werden.*

*Die Kombination aus dem bestehenden Lidl-Markt, der im Kern das Discountsegment bedient, sowie dem geplanten Edeka-Vollsortimenter stellt versorgungsbezogen den Idealfall dar. Neben einer deutlichen Reduzierung der Einkaufsfahrten (auch durch Kopplungskäufe zw. Discounter / Vollsortimenter) würde die Ansiedlung zu einer qualitativen Stärkung der Grundversorgung für Neuhausen führen.*

*Damit wäre der Ausnahmetatbestand für die Einhaltung des Konzentrationsgebotes erfüllt. Vor diesem Hintergrund greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes.“*

#### b) Kongruenzgebot

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2022 trifft zur Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters folgende Aussage:

*„Das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes umfasst die Gemeinde Neuhausen sowie angrenzend auch Stadtteile / Ortsteile weiterer Kommunen. Daneben ist mit gewissen Kundenzuführeffekten zu rechnen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 74 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus Neuhausen selbst stammen. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelvollsortimenters in Neuhausen. Ca. 16 – 17 % fließen aus dem Umland (Zone II) und weitere 9 – 10 % in Form von Streumsätzen (u. a. Arbeitspendler, Zufallskunden, Agglomerationseffekte) an den Standort zu. Die Vorgaben des Kongruenzgebotes können durch das Vorhaben mit 1.500 m<sup>2</sup> VK eingehalten werden.“*

### c) Beeinträchtungsverbot

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2022 trifft zur Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters folgende Aussage:

*„Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zwar z. T. auf einem spürbaren Niveau liegen, aber zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Sowohl im Lebensmittel- als auch im Nichtlebensmittelbereich sind aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Neuhausen und im Umland zu erwarten.*

*Durch eine mögliche Verkaufsflächenreduzierung auf ein standortgerechteres Maß schwächen sich die Auswirkungen in Neuhausen bzw. im Umland etwas ab.*

*Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.“*

### d) Integrationsgebot

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2022 trifft zur Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters folgende Aussage:

*„Der Standort des geplanten Marktes befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang von Neuhausen, dem größten Ortsteil der Gesamtgemeinde. Der Markt grenzt fast unmittelbar an die Wohnbebauung (nur 50 – 100 m) an. Der Standort ist fußläufig oder mit dem Fahrrad über die Pforzheimer Straße zu erreichen. Für weite Teile der Neuhausener Einwohner übernimmt der Markt eine Nahversorgungsfunktion. Derzeit leben in einer Laufdistanz von ca. 1.000 m um den Standort ca. 1.100 Einwohner. Dies entspricht ca. 60 % der Bevölkerung des Ortsteils Neuhausen. Darüber hinaus verfügt der Projektstandort über eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Der Standort ist durch die Verbundlage mit Lidl bereits heute versorgungsbezogen vorgeprägt und nimmt innerhalb der Gemeinde eine herausragende Stellung ein. Innerhalb der innerörtlichen Strukturen wäre die Unterbringung eines modernen Marktes mit einer Grundstücksfläche von mind. 5.000 m<sup>2</sup> aufgrund der kompakten Bebauung nicht möglich.*

*Der Standort weist noch eine räumliche Zuordnung zur Wohnbebauung Neuhausens auf. Auch stellt der Edeka-Markt aus Kundensicht eine Ergänzung zum bisherigen Discounterangebot dar. Dennoch ist der Standort trotz der Verbrauchernähe nicht als städtebaulich vollständig integriert zu bewerten.“*

In Zusammenhang mit der Prüfung des Beeinträchtungsverbotest führt die Auswirkungsanalyse der GMA zu möglichen Beeinträchtigungen kleinflächiger Lebensmittelanbieter aus:

*„Die Kaufkraftbewegungen, die das Vorhaben auslösen wird, werden zu Umsatzverlusten bei anderen Lebensmittelanbietern führen. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei strukturprägenden Anbietern zu erwarten, d.h. bei anderen Lebensmittelmärkten. Kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, Direktvermarkter) werden dagegen weniger stark betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.“*

### e) Agglomerationsregelung

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2022 trifft zur Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters folgende Aussage:

*„Durch die Ansiedlung von Edeka wird zum einen der Grund- und Nahversorgungsstandort für die Neuhausener Wohnbevölkerung gestärkt und zum anderen die Attraktivität des Versorgungsstandortes insgesamt (jedoch mit Umverteilungseffekten gegenüber dem Lidl-Markt) erhöht. Die Betrachtungsweise zeigt, dass zwar eine Attraktivitätserhöhung des Gesamtstandortes „Pforzheimer Straße / Am Sägewerk“ zu erwarten ist, sich aber auch Umsatzumverteilungseffekte zwischen den Märkten ergeben. Die Ausführungen im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes halten Umverteilungseffekte in Höhe von ca. 20 % über die Verbundlage Lidl/Getränkemarkt/Bäckerei fest.“*

## **4 Beurteilung der Planung hinsichtlich des Zielkonflikts**

### **4.1 Auswirkung auf die Grundzüge der Regionalplanung**

Mit dem raumordnerischen Integrationsgebot soll zum einen eine Schwächung der Ortskerne als ‚lebendige Ortsmitte‘ verhindert und zum anderen eine wohnortnahe, gute Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe gefördert werden.

#### Erhalt der Ortsmitte Neuhausen in ihrer Funktion als ‚lebendige Ortsmitte‘

Die Ortsmitte des Kernortes Neuhausen ist durch die dort bestehenden Geschäfte des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter vor allem aber auch durch die Dienstleistungsangebote (Ärzte, Apotheke, Banken), gastronomische Angebote und öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Kindergarten) ein Anziehungspunkt für die Bevölkerung.

Diese Funktion wird auch durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Gewerbegebiet „West II“ nicht beeinträchtigt. Auch die Auswirkungsanalyse der GMA mit ihrer Einschätzung bestätigt, dass Kaufkraftbewegungen, die das geplante Vorhaben auslösen wird, zu Umsatzverlusten bei anderen vergleichbar strukturierten Lebensmittelanbietern führen werden. Kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, Direktvermarkter), wie sie für die Ortsmitte Neuhausens prägend sind, werden dagegen weniger stark betroffen sein, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen. Insgesamt hält die Auswirkungsanalyse fest, dass von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Neuhausen und im Umland zu erwarten sind.

#### Sicherung einer wohnortnahen Versorgung

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist für einen Großteil der Einwohner des Kernortes gegeben, in jedem Fall aber eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad für die gesamte Ortslage. Durch die durch den Kernort führende Buslinie und die vorhandene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Standortes ist innerhalb des Kernortes auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass hier nicht nur die Versorgung der Ortslage Neuhausen betrachtet werden muss, sondern auch der anderen Ortsteile von Neuhausen: Hier erweist sich Standort 1 als guter Standort, da gerade die Erreichbarkeit des Ortsteiles Schellbronn, der mit 1.514 Einwohnern die höchste Bevölkerung nach dem Kernort Neuhausen mit 1.847 Einwohnern stellt, mit direkter Verbindung durch die L 574, mit dem entlang der L 574 führenden Radweg und der vorhandenen Busanbindung für verschiedene Verkehrsarten gegeben ist.

Fazit: Die Grundzüge der Regionalplanung hinsichtlich der Ziele des Integrationsgebotes sind durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters an Standort 1 nicht betroffen, da eine Gefährdung des Ortskerns von Neuhausen in seiner Funktion als Ortsmittelpunkt nicht zu erwarten ist und der Standort in der Gesamtbetrachtung eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichert.

### **4.2 Raumordnerische Vertretbarkeit**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 (6) BauGB und § 1a BauGB verschiedene Belange zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.

Das mit der vorgesehenen Planung betroffene raumordnerische Ziel des Integrationsgebotes für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist in Abwägung zu bringen mit

den Belangen des Umweltschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich einer wohnortnahen Grundversorgung, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

In Abwägung dieser verschiedenen Belange ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im vorgesehenen Bereich im Gewerbegebiet „West II“ in Neuhausen raumordnerisch aus den folgenden Gründen vertretbar:

a) konkreter Bedarf / Flächenverfügbarkeit

Es besteht ein konkreter Bedarf für eine Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Neuhausen, um die Grundversorgung für die Bevölkerung Neuhausens in ausreichendem Maß abzudecken und zu sichern.

Die Flächen befinden sich in Gemeindebesitz und sind deshalb sofort verfügbar: eine Umsetzung des Vorhabens ist daher gesichert.

b) besondere Eignung dieses Standorts / keine geeigneten Alternativen

Aufgrund der guten Anbindung und nicht zu erwartenden Nutzungskonflikten (z.B. mit Wohnen) ist der Standort für den konkreten Ansiedlungswunsch in hohem Maß geeignet. Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse sind nicht zu erwarten. Der Planbereich befindet sich in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet, so dass kein neuer Siedlungsansatz verursacht wird. Als Ergebnis einer Alternativenprüfung sind besser geeignete Flächen nicht vorhanden.

c) Erreichbarkeit des Standortes / Integration in den Ortsteil Neuhausen

Der favorisierte Standort ist direkt an den Kernort Neuhausen angebunden und auch für den zweitgrößten Ortsteil Schellbronn aufgrund der Lage an der Pforzheimer Straße gut zu erreichen. Die Bushaltestelle „Am Sägewerk“, welche sich fußläufig in 500 m Entfernung zu dem möglichen Standort befindet, bindet ihn an den ÖPNV an. Der Ortskern von Neuhausen ist ca. 1,1 km entfernt und ist fußläufig in circa 15-20 Minuten sowie mit dem Fahrrad in circa 5 Minuten zu erreichen.

e) Ortskern Neuhausen wird nicht geschädigt

Die Funktion des Kernortes wird auch durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Gewerbegebiet „West II“ nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungsanalyse der GMA mit ihrer Einschätzung bestätigt, dass Kaufkraftbewegungen, die das geplante Vorhaben auslösen wird, zu Umsatzverlusten bei anderen Lebensmittelanbietern führen werden. Kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter, Direktvermarkter), wie sie für die Ortsmitte Neuhausens prägend sind, werden dagegen weniger stark betroffen sein.

f) ökologische Konflikte gering

Da sich der vorgesehene Standort innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „West II“ befindet, wurden sämtliche Umweltbelange bereits während des Bebauungsplanverfahrens analysiert und ein entsprechender Ausgleich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz und keine neue Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum, so dass mit Wahl des Standortes 1 ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt wird.