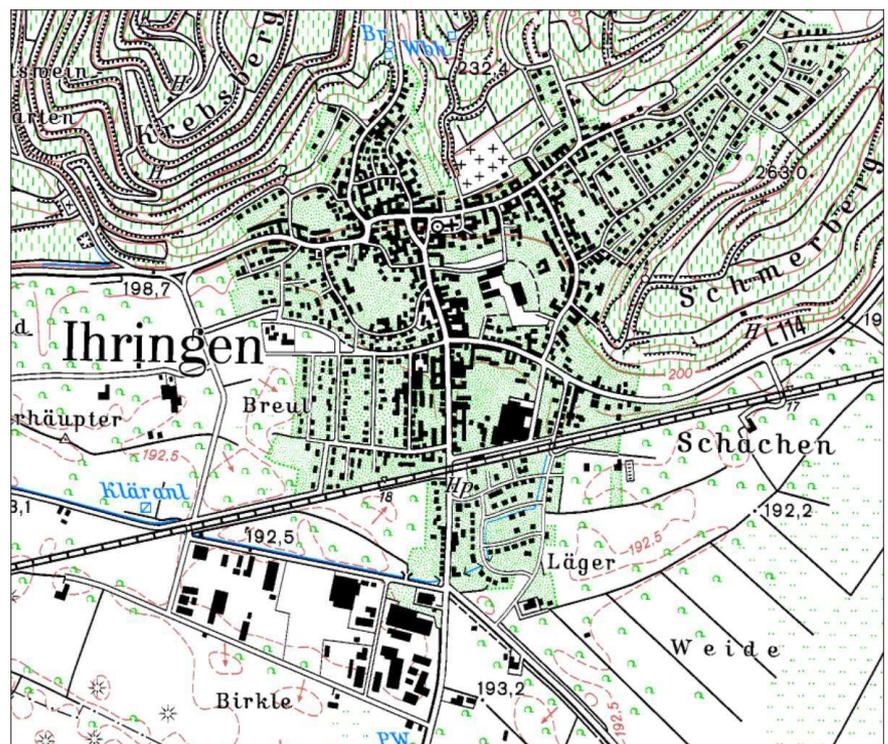


# STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG FÜR DIE ANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTERS

PLANUNGSGRUNDLAGEN  
PLANUNGSZIELE  
STANDORTALTERNATIVEN



PLANUNGSSTAND: MAI 2014  
ANHANG: FLÄCHENSTECKBRIEFE

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Raumordnerische Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan .....	3
2.2	Vorgaben aus dem Regionalplan .....	4
2.2.1	Konzentrationsgebot (PS 2.6.9.2).....	4
2.2.2	Beeinträchtigungsverbot (PS 2.6.9.3).....	4
2.2.3	Kongruenzgebot (PS 2.6.9.4).....	5
2.2.4	Integrationsgebot (PS 2.6.9.5) .....	5
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1	Situation der Nahversorgung .....	6
3.2	Bestandssituation Edeka Markt.....	8
3.3	Standortanforderungen an einen Lebensmittelmarkt.....	9
3.3.1	Flächengröße und Topographie .....	9
3.3.2	Erreichbarkeit.....	9
3.3.3	Integration / Siedlungszusammenhang .....	10
3.3.4	Nutzungskonflikte / Immissionen .....	10
3.3.5	Flächenverfügbarkeit .....	10
3.3.6	Marktwirtschaftliche Attraktivität.....	10
3.3.7	Umweltverträglichkeit .....	11
<b>4</b>	<b>Standortalternativenprüfung .....</b>	<b>11</b>
4.1	Vorgehensweise .....	11
4.2	Erster Untersuchungsschritt / Standorte innerhalb des Siedlungskörpers .....	12
4.3	Zweiter Untersuchungsschritt / Standorte in Ortsrandlage.....	13
4.4	Zusammenfassende Empfehlung .....	15
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung / Fazit .....</b>	<b>16</b>

## ANHANG: FLÄCHENSTECKBRIEFE

## 1 AUFGABENSTELLUNG

Die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs stellt eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung dar. In der Vergangenheit führte die Aufgabe von kleinen Geschäften häufig zu einer drastischen Verschlechterung der Grundversorgung insbesondere im ländlichen Raum. Vor diesem Hintergrund ist die Situation in Ihringen insgesamt als gut zu bewerten.

Die Gemeinde Ihringen (ca. 5.838 Einwohner)<sup>1</sup> möchte ihre Nahversorgungssituation erhalten und z.T. verbessern. Derzeit sind in Ihringen ein Discounter (Gewerbegebiet „Hinterschwemme“) und ein Supermarkt (gegenüber des Bahnhofs) sowie verschiedene kleine Lebensmittelgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) angesiedelt. Die Gemeinde Ihringen hat im Jahr 2013 ein Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Das Gutachten wurde im März 2014 fertiggestellt, die Bearbeitung des Einzelhandelsgutachtens und der hier vorliegenden Standortalternativenprüfung erfolgte parallel. Nach Fertigstellung des Gutachtens wurden die relevanten Ergebnisse in die Standortalternativenprüfung übernommen.

Teil des Gutachtens ist eine Analyse der aktuellen Versorgungssituation. Diese zeigt u.a., dass in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie/ Apotheke per Saldo Kaufkraft nach Außen abfließt. Dementsprechend ist in diesen Sortimenten aktuell eine Versorgungslücke festzustellen.

Die Räumlichkeiten des bestehenden Supermarktes entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Sortimentsvielfalt und Warenpräsentation. Daher kann der Supermarkt als tendenziell in seiner Wirtschaftlichkeit gefährdet angesehen werden. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Betreiber des Supermarktes eine Erweiterung der Verkaufsfläche (derzeit ca. 810 qm) auf ca. 1.400 qm.

Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden dargestellt:

- Die Bestandssituation des Supermarktes vor dem Hintergrund möglicher Erweiterungsmöglichkeiten
- Raumordnerische Vorgaben
- Eine grobe Darstellung der betriebswirtschaftlichen Anforderungen eines Lebensmittelvollsortimenters
- Entwicklungsmöglichkeiten im inneren Siedlungsbereich
- Entwicklungsmöglichkeiten am Siedlungsrand
- Landschaftsplanerische Grob beurteilung der Gebiete

## 2 RAUMORDNERISCHE VORGABEN

### 2.1 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

Der Gemeinde Ihringen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß Plansatz (PS) 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) ist großflächiger Einzelhandel in nicht zentralen Orten zwar grundsätzlich nicht möglich. Er ist hier jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand 2012)

Im PS 3.3.7.1 ist weiterhin geregelt, dass der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf und dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Für die Gemeinde Ihringen bedeutet dies, dass der Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes nicht wesentlich über die Gemeinde hinausgehen darf.

Nach PS 3.3.7.2 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Ferner dürfen sie weder durch ihre Lage, Größe oder durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinflussen.

## **2.2 Vorgaben aus dem Regionalplan**

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter konkretisiert. Die Gemeinde Ihringen gehört der Region Südlicher Oberrhein an. Im Regionalplan „Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte“ sind die folgenden Vorgaben enthalten.

### **2.2.1 Konzentrationsgebot (PS 2.6.9.2)**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Ober-, Mittel und Unterzentren zulässig (Ziel 1). Für Kleinzentren und Orte ohne zentralörtliche Funktion ist eine Ausnahme zu dieser Regelung vorgesehen, wenn das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind (Ziel 2).

Wie in Kap. 3.1 und 3.2 dargestellt, ist eine Erweiterung des Marktes notwendig, damit seine Existenz auch weiterhin gesichert ist. Eine Schließung des bestehenden Marktes ohne Ansiedlung eines neuen Marktes an anderer Stelle, würde zu einer erheblichen Verschlechterung der Grundversorgung der Gemeinde Ihringen führen.

Das Konzentrationsgebot wird folglich eingehalten.

Den Prüfraumen hinsichtlich der zu untersuchenden überörtlichen Auswirkungen bilden das Beeinträchtungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot (siehe unten). Für das jeweilige Vorhaben ist die Verträglichkeit anhand dieser Kriterien nachzuweisen.

### **2.2.2 Beeinträchtungsverbot (PS 2.6.9.3)**

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn aufgrund des Einzelhandelsgroßprojektes und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Umsatzverluste in Höhe von 10% und mehr bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten stellen einen Orientierungswert für schädliche Auswirkungen dar.

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns der Gemeinde gegeben.

Derzeit fließt ein Teil der örtlichen Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie/ Apotheke aus der Gemeinde Ihringen in andere Gemeinden ab. Im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Ihringen befindet sich kein Lebensmittelmarkt. Die im Rahmen des Gutachtens erstellte Verkaufsflächenprognose kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2020 für nahver-

sorgungsrelevante Sortimente ein Verkaufsflächenspielraum von bis zu 1.000 qm besteht. Für das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel beträgt der Spielraum bis 2020 bis zu 525 qm. Der Verkaufsflächenspielraum ergibt sich überwiegend aus einer Verbesserung der Kaufkraftbindung (Verringerung des bestehenden Abflusses).<sup>2</sup> Die geplante Erweiterung (ca. 590 qm) ist somit als wettbewerbsneutral anzusehen, lediglich der bestehende Abfluss der Kaufkraft würde reduziert. Mit der geplanten Erweiterung werden somit bisherige Abflüsse aus der Gemeinde an Wettbewerbsstandorte zurückgeholt. Es wäre weder eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs in Ihringen (hier gibt es derzeit keinen Lebensmittelmarkt), noch der umliegenden zentralen Orte (insbesondere Breisach, Merdingen, Gottenheim und Bötzingen) zu erwarten. Das Einzelhandelsgutachten macht hierzu folgende Aussage: „Sofern das Baurecht am bestehenden Standort aufgehoben würde, ist eine Erweiterung aus gutachterlicher Sicht als unproblematisch einzuschätzen, da hier lediglich die bestehende rechnerische Versorgungslücke bei Nahrungs- / Genussmitteln geschlossen würde.“<sup>3</sup>

Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots liegt somit nicht vor.

### 2.2.3 Kongruenzgebot (PS 2.6.9.4)

Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.

Eine Verletzung liegt dann vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden, liegt ein Anhaltspunkt für eine Verletzung des Kongruenzgebots vor.

Derzeit fließt ein Teil der örtlichen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Abfluss ca. 16%) sowie Drogerie/ Parfümerie/ Apotheke (Abfluss ca. 39%) aus der Gemeinde Ihringen in andere Gemeinden ab. Die Berechnung der Verkaufsflächenprognose des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass im Sortiment Nahrungs- / Genussmittel bis 2020 ein wettbewerbsneutraler Verkaufsflächenspielraum von ca. 525 qm vorliegt. Werden alle nahversorgungsrelevanten Sortimente betrachtet, erhöht sich der wettbewerbsneutrale Verkaufsflächenspielraum auf ca. 1.000 qm.

Mit der vorgesehen Erweiterung von ca. 590 qm Verkaufsfläche wird somit lediglich die bestehende Versorgungslücke der Gemeinde Ihringen geschlossen. Folglich ist das Planvorhaben nicht existenznotwendigerweise auf Umsätze von Außerhalb in Höhe von 30% und mehr angewiesen.

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt somit nicht vor.

### 2.2.4 Integrationsgebot (PS 2.6.9.5)

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Vor dem Hintergrund dieser Anforderung wurden alle in Frage kommenden Standorte auf ihre städtebauliche Integration hin untersucht.

<sup>2</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 66f.

<sup>3</sup> Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 85.

### 3 AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Situation der Nahversorgung

Die Nahversorgung der Gemeinde Ihringen wird insbesondere durch einen Discounter und einen Supermarkt sichergestellt, beide sind im Süden des Ortsteils Ihringens angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet weitere kleinere Lebensmittelgeschäftsfachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Aufgrund ihres eingeschränkten Warenangebots bieten diese jedoch keine vollständige Nahversorgung. Im Ortsteil Wasenweiler ist nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot vorhanden. Der nördliche Siedlungsbereich von Ihringen sowie der Ortsteil Wasenweiler sind nicht bzw. nur unvollständig nahversorgt. Angesichts der geringen Bevölkerungszahl im Ortsteil Wasenweiler sind die Verbesserungsmöglichkeiten der Nahversorgung dort sehr begrenzt. Bezüglich der Nahversorgung wird im Einzelhandelsgutachten das Ziel formuliert, im Schwerpunkt die bestehenden Strukturen zu erhalten.<sup>4</sup>

Quantitativ betrachtet liegt ein Kaufkraftabfluss vor: die Bindungsquote im Sortiment Nahrungs- / Genussmittel beträgt etwa 84%. Das bedeutet, dass per Saldo etwa 16% der örtlichen Kaufkraft in diesem Sortiment nach Außen abfließen.<sup>5</sup>

Die Verkaufsflächenprognose kommt zu dem Ergebnis, dass der wettbewerbsneutrale Verkaufsflächenspielraum bis 2020 für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zu ca. 1.000 qm und für das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel bis zu ca. 525 qm beträgt. Der Entwicklungsspielraum im Sortiment Nahrungs- / Genussmittel beträgt eine Größenordnung die der Erweiterung eines bestehenden Betriebes entspricht. Für die Ansiedlung eines zusätzlichen modernen Lebensmittelbetriebes ist dieser Spielraum jedoch zu gering.<sup>6</sup>

Im Einzelhandelsgutachten wird der Grundsatz formuliert, dass zentrenrelevanter Einzelhandel – zu dem auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente zählen - nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Für Lebensmittelbetriebe werden jedoch die Ausnahmen formuliert, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch in städtebaulich sonstig integrierten Lagen ausnahmsweise zulässig ist, und dass Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig sein können.<sup>7</sup>

Im Einzelhandelsgutachten werden zur Verbesserung der Nahversorgung folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte ist eine flächendeckende Nahversorgung des Kernortes nicht zu realisieren. Daher sollte durch die bestehenden Betriebe ein möglichst großer Bevölkerungsanteil versorgt werden. Bei der Verlagerung von Lebensmittelbetrieben sollten integrierte Standorte angestrebt werden, die möglichst gut per Rad oder zu Fuß erreichbar sind.

---

<sup>4</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 48ff.

<sup>5</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 24.

<sup>6</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 66ff.

<sup>7</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 78.

Weiter wird auch im Einzelhandelsgutachten festgestellt, dass der Ortskern sehr dicht bebaut ist und die bestehenden Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes nicht ausreichend groß sind.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 85.

### 3.2 Bestandssituation Edeka Markt



(Quelle: Luftbild Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

Der bestehende Edeka-Markt befindet sich auf der Mischgebietsfläche „Läger 2008“, die Verkaufsfläche beträgt etwas mehr als 800 qm und es stehen 71 Stellplätze zur Verfügung. Sowohl die Verkaufsfläche des Marktes als auch der Parkplatz wirken beengt. Die durch den Supermarkt verursachten Lärmemissionen führen zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung (Obergeschosse sowie östlich herangeführte Wohnbebauung). Weitere Konflikte entstehen durch den Verkehr: die Ausfahrt vom Parkplatz führt auf die L 134 (Gündlingerstraße) unmittelbar vor dem Bahnübergang. Bei geschlossenem Bahnübergang kann es zum Rückstau kommen, wodurch die Abfahrt vom Parkplatz in Richtung Ortszentrum behindert wird.

Auf dem obigen Luftbild ist der Standort des bestehenden Edekamarktes dargestellt (gelbe Umrandung). Anhand des Luftbildes und der Fotos wird deutlich, dass eine Flächenerweiterung an diesem Standort nicht möglich ist. Im Norden grenzt das Grundstück an die Bahngleise, im Osten wurden in jüngerer Zeit Wohngebäude errichtet (in relativ geringem Abstand zur Anlieferung, vgl. Foto), im Süden wird das Grundstück von der Straße „Im Stegen“ mit anschließender Wohnbebauung begrenzt und im Westen von der L 134 (Gündlingerstraße). Aufgrund dieser städtebaulichen Situation ist eine Erweiterung des Supermarktes an bestehender Stelle nicht möglich.

Der bestehende Markt ist aufgrund der geringen Größe sowie der heutigen Anforderungen an eine ansprechende Warenpräsentation als tendenziell zukünftig in seiner Existenz gefährdet zu bewerten. Daher ist es notwendig, einen geeigneten Alternativstandort zu finden, um die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen für die Zukunft zu sichern.

Bestandsstandort Edeka



östlich angrenzende Wohnbebauung



nördlich angrenzend Bahngleise



südlich angrenzend Wohnbebauung



### 3.3 Standortanforderungen an einen Lebensmittelmarkt

#### 3.3.1 Flächengröße und Topographie

Die erforderliche Flächengröße ist selbstverständlich von der anvisierten Marktgröße abhängig. Im konkreten Fall beabsichtigt der Betreiber eine Erweiterung auf ca. 1.400 qm Verkaufsfläche, dazu wird eine Fläche von 10.000 bis 12.000 qm benötigt. Daher kommen nur Flächen in Betracht, die eine Fläche von mindestens 10.000 qm aufweisen.

Aufgrund der funktionalen Anforderungen muss der künftige Standort nahezu eben sein, bzw. eine ebene Fläche muss ohne sehr großen Aufwand herzustellen sein.

#### 3.3.2 Erreichbarkeit

Grundvoraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Insbesondere im ländlichen Raum werden viele Wege mit dem Pkw erledigt, da in der Regel die ÖPNV-Variante unflexibler und unkomfortabler ist. Insoweit ist eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr elementar.

Ebenso wichtig ist jedoch auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fuß- und Radverkehr, da auch für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen ein Versorgungsangebot bestehen sollte.

Die Bahnanbindung ist in Ihringen sehr gut (Breisgau-S-Bahn, Freiburg - Breisach). Tagsüber besteht an Werktagen derzeit ein 30-Minuten Takt, eine Taktverdichtung ist ab 2018 geplant. Auch der Ortsteil Wasenweiler ist an die Breisgau-S-Bahn angebunden, die Fahrtzeit zwischen dem Ortsteil Wasenweiler und dem Ortskern Ihringen beträgt nur 3 Minuten. Viele Berufspendler nutzen die S-Bahn.

Das Busnetz ist mit nur 2 Haltestellen in Ihringen hingegen relativ schlecht ausgebaut und spielt eine geringere Rolle.

### **3.3.3 Integration / Siedlungszusammenhang**

Ein grundlegendes Gebot der Raumordnung ist die städtebauliche Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Dies dient der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Weiterhin kann das Entstehen von neuen Siedlungsansätzen verhindert werden und insgesamt einer Zersiedlung entgegengewirkt werden.

Auch im Einzelhandelsgutachten wird empfohlen bei der Verlagerung von Lebensmittelbetrieben städtebaulich integrierte Standorte anzustreben, die möglichst gut per Rad oder zu Fuß erreichbar sind. Des Weiteren sagt das Gutachten aus, dass wenn kein integrierter Standort gefunden wird, zumindest attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden sollten, die auch für Bewohner ohne Pkw eine Erreichbarkeit ermöglichen.<sup>9</sup>

### **3.3.4 Nutzungskonflikte / Immissionen**

Insbesondere durch die Anlieferung und die Frequentierung des Parkplatzes entstehenden durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes Emissionen. Am derzeitigen Standort des Supermarktes bestehen erhebliche Konflikte zwischen der angrenzenden Wohnnutzung (Obergeschosse sowie östlich herangeführte Wohnbebauung) und den Lärmemissionen, die vom Supermarktbetrieb ausgehen. Die Verlagerung soll genutzt werden, um diese bestehenden Konflikte zukünftig deutlich zu reduzieren. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass bereits bei der Standortwahl darauf geachtet wird, dass insbesondere in Richtung der Anlieferung keine sensible schutzbedürftige Nutzung besteht. Zwar lassen sich einige Konflikte durch technische Vorkehrungen wie z.B. eine Einhausung der Anlieferung lösen, besser ist es jedoch, solche Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden.

### **3.3.5 Flächenverfügbarkeit**

Die Flächenverfügbarkeit spielt für die Umsetzbarkeit des Vorhabens eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens besteht nicht die Möglichkeit, durch sehr langwierige Verhandlungen, die sich über Jahre hinziehen könnten, eine Verfügbarkeit herzustellen. Auch angemessene Preisvorstellungen spielen hinsichtlich der wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer ist auch die Umlegung kein geeignetes Mittel, die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit herbeizuführen. Dies ergibt sich aus dem privatnützigen Charakter. Danach hat jeder Grundstückseigentümer, der Grundstücke einwirft, grundsätzlich einen Anspruch auf Flächenzuteilung und kann nicht gegen seinen Willen gezwungen werden, statt einer Flächenzuteilung eine Geldentschädigung zu akzeptieren.

### **3.3.6 Marktwirtschaftliche Attraktivität**

Seitens der Marktbetreiber werden Standorte bevorzugt, die gut einsehbar sind und bei denen die Stellplätze ebenerdig, möglichst vor dem Gebäude hergestellt werden können. Auch das Gebäude selbst sollte nach Möglichkeit von einer stärker frequentierten Straße aus sichtbar sein. Weiterhin ist die Situation der Anlieferung für den Marktbetreiber ein wichtiges Entscheidungskriterium.

<sup>9</sup> Vgl. Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl (2014), S. 85.

### 3.3.7 Umweltverträglichkeit

Die sich verstärkenden Nutzungskonflikte im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und der sonstigen Freiräume haben dazu geführt, dass viele Freiflächen bereits mit landschaftsökologischen Restriktionen belegt sind, die die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausschließen. Dies sind beispielsweise Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, geschützte Biotop- oder Überschwemmungsgebiete.

Neben den absoluten Ausschlusskriterien hinsichtlich der Ökologie bestehen eine Vielzahl weiterer Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen. Im Wesentlichen sind dies folgende Kriterien bzw. Schutzgüter:

- Landschafts- und Ortsbild sowie Aspekte der Erholung
- Boden
- Grundwasser
- Oberflächenwasser
- Klima / Luft
- Tiere und Pflanzen
- Kultur- und Sachgüter
- Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

## 4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

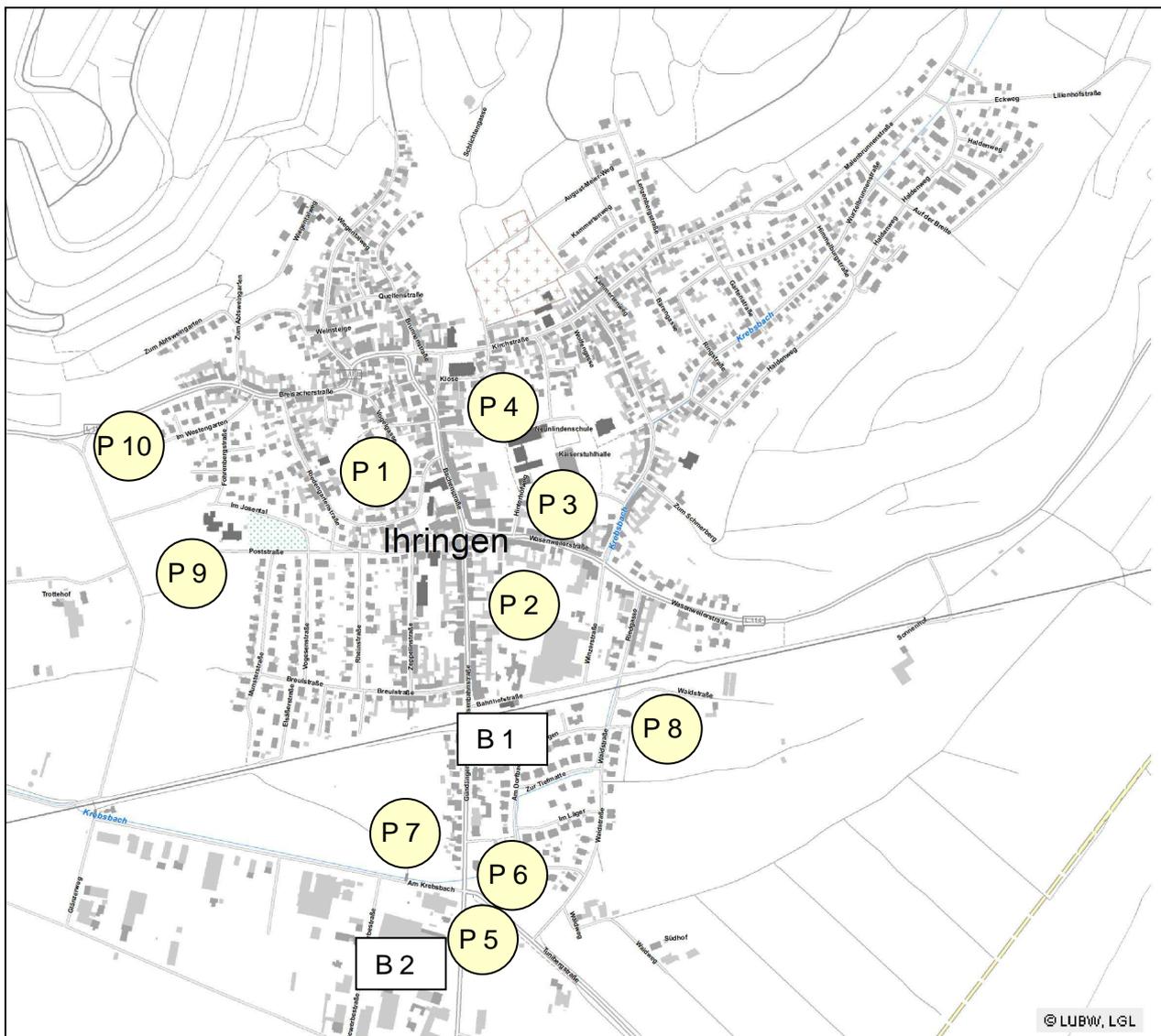
### 4.1 Vorgehensweise

Die zuvor genannten Standortanforderungen bilden eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl. Je nach Gewichtung der unterschiedlichen Anforderungen erscheinen die Standorte mehr oder weniger gut geeignet. In der Regel müssen Kompromisse eingegangen werden und im Rahmen der Planung Minderungsmaßnahmen z.B. hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Es gibt jedoch auch absolute Ausschlusskriterien, die trotz sonstiger Eignung eines Standortes zu einem Ausschluss bzw. einer Bewertung als „ungeeigneter Standort“ führen. Zu den absoluten Ausschlusskriterien zählen beispielsweise die Flächengröße, die Erreichbarkeit / Erschließbarkeit, die Flächenverfügbarkeit und ökologische Vorgaben wie ein FFH-Gebiet oder ein Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus sind bestehenden städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde zu berücksichtigen.

Höchste Priorität sollten die in den Siedlungszusammenhang integrierten Standorte genießen. Aus diesem Grund wurde in einem **ersten Untersuchungsschritt** ermittelt, welche Standorte denkbar sind, die **innerhalb des Siedlungskörpers** liegen und abgeklärt, ob diese für eine Marktansiedlung in Frage kommen (vgl. Kap. 4.2).

Im zweiten Untersuchungsschritt wurde ermittelt, welche **Standorte in Ortsrandlage** in Frage kommen und abgeklärt, ob diese für eine Marktansiedlung in Frage kommen (vgl. Kap. 4.3).

Insgesamt wurden 10 mögliche Standorte für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes untersucht. Diese sind auf der folgenden Karte dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die beiden Bestandsstandorte B 1 (Edeka) und B 2 (Penny).



(Quelle: Karte Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

#### 4.2 Erster Untersuchungsschritt / Standorte innerhalb des Siedlungskörpers

In Ihringen wurden im ersten Untersuchungsschritt die folgenden Standorte betrachtet, die innerhalb des Siedlungskörpers liegen:

- P 1 – Schlupf (Riedengärten)
- P 2 - Nördlich Winzergenossenschaft
- P 3 - Parkplatz Schule Süd
- P 4 - Parkplatz Schule Nord

Eine ausführliche Beschreibung der Standorte ist im Anhang zu finden.

**Standort P 1 (Schlupf / Riedengärten)** ist zwar sehr gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert, erfüllt aber nicht die Mindestanforderungen an die Grundstücksgröße und ist derzeit nicht erschließbar. Die umgebenden Straßen sind für starken Publikumsverkehr und Lieferverkehr nicht ausgelegt. Durch die Nähe zur Wohnnutzung in Verbindung mit bisher geringen Vorbelastungen ist mit erheblichen Nutzungskonflikten zu rechnen. Durch die große Artenvielfalt in diesem Bereich sind zudem Konflikte hinsichtlich der

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorhanden. Eine Bebauung dieses Bereiches würde den Zielen des gültigen Bebauungsplans in diesem Bereich sowie des Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihringen widersprechen. Aus diesen Gründen ist der Standort 1 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts **nicht geeignet**.

**Standort P 2 (Nördlich Winzergenossenschaft)** ist ebenfalls sehr gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert. Wegen der zu geringen Flächengröße, der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit und des, einen Teil der Fläche betreffenden, HQ 100 (Überschwemmungsgebiet mit Planungs- bzw. Bauverbot) ist die Fläche dennoch nicht geeignet. Zudem würde die Realisierung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort den im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ausgedrückten städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechen. Insgesamt ist der Standort damit als **nicht geeignet** zu bewerten.

Auch **Standort P 3 (Parkplatz Schule Süd)** ist sehr gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und weist eine gute Erreichbarkeit auf. Jedoch erfüllt er nicht die Mindestanforderungen hinsichtlich der Grundstücksgröße, zudem liegt er im HQ 100 Bereich und gilt damit als Überschwemmungsgebiet mit entsprechenden Konsequenzen (grundsätzlich Planungs- und Bauverbot). Auch die schwierige Flächenverfügbarkeit und Überlegungen zu Erweiterung der Kaiserstuhlhalle stehen dem Standort entgegen. Insgesamt ist der Standort somit **nicht geeignet**.

**Standort P 4 (Parkplatz Schule Nord)** ist ebenfalls sehr gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert. Insbesondere die Lage unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum und eine mögliche Stärkung dessen würden für den Standort sprechen. Aufgrund der zu geringen Flächengröße, der geringen Flächenverfügbarkeit, dem Widerspruch mit dem Ziel der Gemeinde Ihringen, die unbebauten Freiflächen in den Blockinnenbereichen des Ortszentrums von Bebauung frei zu halten, ist dieser Standort jedoch **nicht geeignet**.

#### 4.3 Zweiter Untersuchungsschritt / Standorte in Ortsrandlage

Der erste Untersuchungsschritt hat gezeigt, dass innerhalb des Ortszentrums von Ihringen kein Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet ist. Daher wurden darüber hinaus weitere Standorte in Ortsrandlagen untersucht.

- P 5 - Gündlingerstraße/ Tuniberstraße Süd
- P 6 - Gündlingerstraße/ Tuniberstraße Nord
- P 7 - Am Krebsbach
- P 8 - Läger-Ost
- P 9 - Äußerer Breul II/ Kaibengasse
- P 10 - Breisacher Straße

Eine ausführliche Beschreibung der Standorte ist im Anhang zu finden.

Der **Standort P 5 (Gündlingerstraße/ Tuniberstraße Süd)** ist als **geeignet mit Auflagen** zu bewerten. Die Auflagen bestehen darin, dass eine attraktive und sichere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer herzustellen ist. Dies betrifft insbesondere die Querung der K 4930 (Tunibergstraße) sowie der L 134 (Gündlingerstraße). Zudem wäre ein Ausgleich für die Eingriffe (mittlere bis hohe Konflikte mit den Schutzgütern Boden sowie Landschafts- und Ortsbild) erforderlich. Ferner wäre der Flächennutzungsplan punktuell zu ändern.

Für den Standort P 5 sprechen insbesondere die Flächengröße, die gute Einsehbarkeit, die sehr gute PKW-Erreichbarkeit und die geringen Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich Lärmimmissionen. Mit den oben genannten Auflagen, kann ein Zusammenhang zur bestehenden und zukünftig geplanten Wohnbebauung hergestellt werden.

Der **Standort P 6 (Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Nord)** ist als **nicht geeignet** zu bewerten. Die Mindestanforderung an die Flächengröße wird nicht erfüllt. Der Zuschnitt der Fläche ist darüber hinaus ungünstig und ein Teil der Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Durch die Nähe zur Wohnbebauung ist mit hohen Konflikten bezüglich des vom Vorhaben ausgehenden Lärms zu rechnen. Mittel- bis langfristig verfolgt die Gemeinde zudem eine andere Nutzung dieser Fläche (Wohnen). Der Beitrag zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Discounter im Gewerbegebiet nur gering.

Für diesen Standort sprechen aus marktwirtschaftlicher Sicht die gute Erschließung und PKW-Erreichbarkeit sowie die Einsehbarkeit. Der Standort fügt sich auch gut in den Siedlungszusammenhang sowie in die umgebende Nutzungsstruktur ein.

Der **Standort P 7 (Am Krebsbach)** ist insgesamt **bedingt geeignet**. Er weist eine ausreichende Größe und einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung auf (integrierte Lage). Schwierigkeiten bestehen insbesondere hinsichtlich der Erschließung, zudem sind die Restriktionen, die aus der Lage einer Teilfläche im Überschwemmungsgebiet resultieren, zu beachten. Die Einsehbarkeit ist durch die Lage in zweiter Reihe eingeschränkt, durch die Nähe zur Wohnbebauung sind zudem Konflikte hinsichtlich Emissionen zu erwarten.

Auch der **Standort P 8 Lager-Ost** ist als **nicht geeignet** einzustufen. Die Gemeinde ist derzeit dabei die Planungen für die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle zu erarbeiten. Darüber hinaus wäre der Standort aus mehreren anderen Gründen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet (z.T. Überschwemmungsgebiet, zu erwartende Nutzungskonflikte durch Verkehr und Emissionen, aus marktwirtschaftlicher Sicht ungünstige Lage).

Der **Standort P 9 (Äußerer Breul // Kaibengasse)** ist **nicht geeignet**. Die Gemeinde Ihringen beabsichtigt diesen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln, das Bebauungsplanverfahren wurde bereits begonnen. Damit steht dieser Bereich nicht weiter als potenzieller Standort für einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Darüber hinaus sprechen weitere Aspekte gegen diesen Standort: Er ist derzeit verkehrstechnisch nicht erschlossen, eine Anbindung müsste über Wohngebietsstraßen erfolgen was zu Nutzungskonflikten hinsichtlich der Emissionen führen würde. Bisher ist dieser Ortsrand frei von gewerblichen Nutzungen. Durch die Lage am Fuß des Kaiserstuhls weist der Standort eine hohe Sensibilität des Landschaftsbildes auf. Für den Standort würde der relativ große Anteil der Wohnbevölkerung, für den der Standort fußläufig erreichbar wäre, sprechen. Auch die Nähe zum Seniorenzentrum ist vor dem Hintergrund der Nahversorgung positiv, vor dem Hintergrund der Emissionen jedoch negativ zu bewerten.

Der **Standort P 10 (Breisacher Straße)** ist **nicht geeignet**, da die Fläche nicht verfügbar ist. Zudem sprechen weitere Aspekte gegen diesen Standort: die verkehrstechnische Anbindung erscheint schwierig, es sind wesentliche Konflikte hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten. Weitere Konflikte betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Ein Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, hier wäre eine Änderung erforderlich.

Für den Standort sprechen die Flächengröße, die Lage unmittelbar an der L 114 (Breisacherstraße), die Einsehbarkeit des Standortes sowie der positive Beitrag zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung.

#### 4.4 Zusammenfassende Empfehlung

Folgende potenzielle Standorte wurden für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den ersten beiden Untersuchungsschritten in Ihringen betrachtet (rot = ungeeignet; grün = geeignet):

Nr.	Name	Empfehlung
P 1	Riedengärten	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächengröße</li> <li>▪ Erschließbarkeit</li> <li>▪ Konflikte (Lärm, Natur und Landschaft)</li> <li>▪ Widerspruch Ziele Gemeinde</li> </ul>
P 2	Nördlich Winzergenossenschaft	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächengröße</li> <li>▪ Flächenverfügbarkeit</li> <li>▪ Erschließung</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> <li>▪ Widerspruch Ziele Gemeinde</li> </ul>
P 3	Parkplatz Schule Süd	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächengröße</li> <li>▪ Flächenverfügbarkeit</li> <li>▪ Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> </ul>
P 4	Parkplatz Schule Nord	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächengröße</li> <li>▪ Flächenverfügbarkeit</li> <li>▪ Widerspruch Ziele Gemeinde</li> </ul>
P 5	Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Süd	Geeignet mit Auflagen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung der Anbindung für Radfahrer und Fußgänger</li> <li>▪ Naturschutzfachlicher Ausgleich</li> <li>▪ FNP-Änderung</li> </ul>
P 6	Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Nord	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächengröße und –zuschnitt</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> <li>▪ andere städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde</li> <li>▪ Konflikte (Lärm)</li> </ul>
P 7	Am Krebsbach	bedingt geeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschließung</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> </ul>
P 8	Läger-Ost	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ andere städtebauliche Zielsetzung der</li> </ul>

Nr.	Name	Empfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grund</li> <li>Gemeinde (Wohnen)</li> <li>▪ z.T. Überschwemmungsgebiet (HQ 100)</li> <li>▪ Erreichbarkeit und Einsehbarkeit</li> <li>▪ Nutzungskonflikte (Lärm)</li> <li>▪ Erreichbarkeit</li> </ul>
P 9	Äußerer Breul II/ Kaibengasse	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ andere städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde (Wohnen)</li> <li>▪ Erschließung / Konflikte aufgrund Emissionen</li> <li>▪ Beeinträchtigung Orts-/ Landschaftsbild</li> </ul>
P 10	Breisacher Straße	ungeeignet <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen nicht verfügbar</li> <li>▪ Erschließung</li> <li>▪ Beeinträchtigung Orts-/ Landschaftsbild</li> </ul>

## 5 ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT

Die Grundversorgung der Gemeinde Ihringen wird derzeit nicht vollständig durch Angebote in der Gemeinde gedeckt. Ein Teil der örtlichen Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel fließt aus der Gemeinde ab. Auch räumlich betrachtet bestehen in der Gemeinde Nahversorgungslücken. Dies betrifft zum einen den Ortsteil Wasenweiler zum anderen große Teile des Wohnsiedlungsbereiches im Norden und Osten Ihringens. Dies geht aus dem Einzelhandelsgutachten hervor, das im Auftrag der Gemeinde erarbeitet und 2014 fertiggestellt wurde.

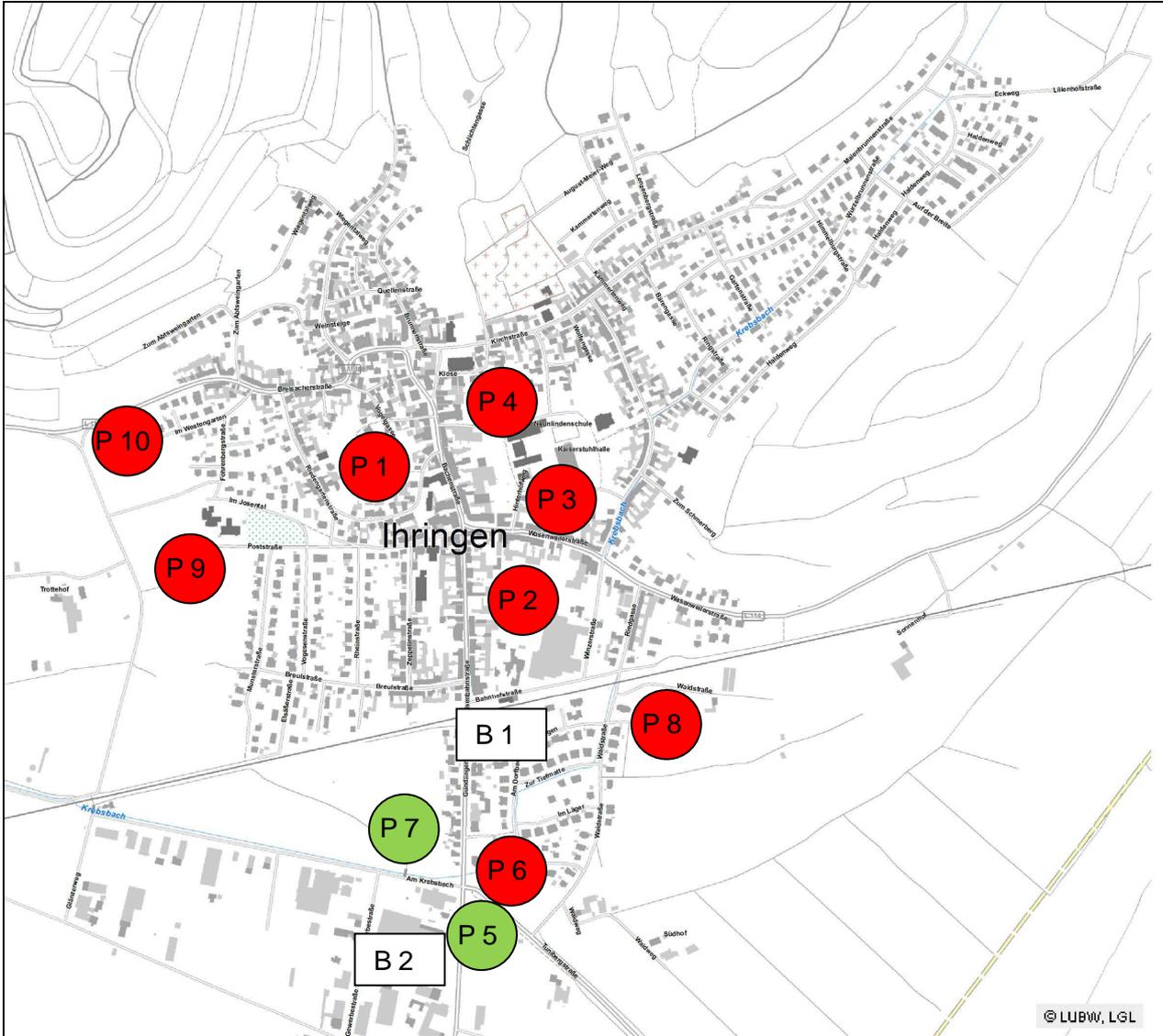
Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Ihringen bestrebt, die Grundversorgung in der Gemeinde zu stärken und zu verbessern. Der im Ort ansässige Supermarkt beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Erweiterung ist somit auch für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde notwendig. Wie die Darstellung in Kap. 3.2 gezeigt hat, ist eine Erweiterung am Bestandsstandort nicht möglich.

Es wurden insgesamt 10 Standorte innerhalb der Gemeinde Ihringen auf ihre Eignung als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt hin untersucht. Wie sich auch aus den raumordnerischen Vorgaben (vgl.: Kap: 2) ergibt, sind dabei grundsätzlich die Standorte, die sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden gegenüber solchen in Ortsrandlagen zu bevorzugen. In Ihringen wurden 4 potenzielle Standorte ermittelt, die innerhalb des Siedlungskörpers liegen. Alle 4 Standorte, die in den Siedlungskörper integriert sind, haben sich jedoch als nicht geeignet erwiesen.

Im zweiten Schritt wurden 6 weitere Standorte in Ortsrandlage hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von diesen Standorten hat sich nur der Standort P 5 (Gündlingerstraße/ Tunibergstraße Süd) als geeignet erwiesen. Des Weiteren hat sich der Standort P 7 (Am Krebsbach) als bedingt geeignet herausgestellt. Die Standorte P 6 sowie P 8 bis P 10

sind als ungeeignet zu bewerten. Bezüglich der Verbesserung der Nahversorgung sind die Standorte P 5 und P 7 ähnlich zu bewerten.

### Untersuchte Standorte nach Eignung



(Quelle: Karte Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)