

Stadt Sachsenheim  
Bauverwaltung  
Äußerer Schloßhof 5  
74343 Sachsenheim



Sachsenheim, 30.01.2022

### Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes „Kraichertsweg“

Sehr geehrter Herr Schurr,

vielen Dank für Ihre Antwort im Dezember 2021. Nun, da die Pläne öffentlich ausliegen, möchten wir eine Stellungnahme dazu abgeben und mehrere Fragen stellen.

#### Bestimmung der „Atypik“

Wir als Laien müssen davon ausgehen, dass die „Atypik“ eine Ausnahme beschreibt, nach der eine Änderung des Planes erlaubt sei. Diese Atypik wird durch die Fa. GMA in einem Gutachten bestätigt. In diesem Gutachten werden jedoch nach unserem Verständnis mehrere Annahmen getroffen, die wir in den anderen Äußerungen nicht wiederfinden. So ist im Gutachten die Rede von

a) einem Anbau

Der örtlichen Presse und auch der auf *sachsenheim.de* veröffentlichten Begründung konnten wir entnehmen, dass es sich bei dem Vorhaben der Fa. ALDI eben nicht um einen „Anbau“, sondern um einen kompletten Neubau handelt. Da dies eine Schließung des Marktes von fast einem Jahr zur Folge hat, scheint das Gutachten, das dem Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion zuschreibt, zu irren.

- Wie kann hier von einer wichtigen Funktion ausgegangen werden, die für einen langen Zeitraum nicht erfolgen kann?
- Oder wird hier auf die anderen Nahversorger (u.a. auch die ALDI Filiale in Kleinsachsenheim) verwiesen, die vorher als „untergeordnet“ bzw. nicht relevant gekennzeichnet wurden?

b) Integration in die Wohnbebauung

Ebenfalls in der Presse wird auf die Gebäudehöhe hingewiesen (und auch auf bereits erfolgte, ähnliche Vorhaben in der Region) - mit 12m wäre das neue Gebäude nur unwesentlich niedriger als die bereits existierenden höchsten Gebäude in der Umgebung. Die letztlich zu genehmigende Gebäudehöhe ist auch nicht im Plan zu finden, sondern wird lediglich im Textteil erwähnt.

- Was macht die Abweichung vom bestehenden Bauplan in diesem Punkt tatsächlich erforderlich?

Zudem wird es laut Gutachten langfristig von vier Seiten mit Wohnbebauung eingefasst werden - u.a. durch die (Vor-)Planungen zum „Keltenfeld“. Damit wird eine Erfüllung des Integrationsgebots vorausgesetzt die nicht gegeben ist und deren Umsetzung nach einer weiteren Auseinandersetzung mit den Plänen zumindest fraglich erscheint.

c) Auswirkung auf den lokalen Einzelhandel

Im Gutachten wird die Flächenleistung des bestehenden Marktes fast 30% unter dem Durchschnittswert von ALDI Süd angesetzt. In einem Gebiet, das von der Kaufkraft in den TOP50 Deutschlands zu finden ist, finden wir das unglaublich. Der Menschenverstand sagt, dass eine neue Filiale nicht geplant wird, um die Produktivität zu erhalten oder minimal zu erhöhen, sondern um sie auf unternehmensinternen vergleichbare

Werte anzuheben. Somit setzt das Gutachten auch hier eine Bewertungsgrundlage voraus, die nicht zu halten scheint. Zudem scheinen die für Sachsenheim errechneten „390 m<sup>2</sup> VK /1000 Einwohner“ willkürlich, da die Quellen nicht nachvollzogen werden können; darüberhinaus wird eine weitere Verschlechterung dieses Verhältnisses durch eine Entwicklung der Bevölkerungszahlen vorausgesehen, die selbst in dem Gutachten zur Entwicklung der Kinderbetreuungsplätze nicht erwähnt wird (*DS97-2020 / Stadt Sachsenheim - demografische Entwicklung 2035, Bedarfsplanung 2020ff*).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Atypik unseres Erachtens nur unzureichend begründet ist. Sie umfasst nicht den - anscheinend - tatsächlichen Planungsstand. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete sind gar nicht weiter beleuchtet und werden mit einem „allgemeinen grünen Haken“ dargestellt.

Es handelt sich damit aus unserer Sicht um ein Gutachten das ausschließlich dem Zweck der Genehmigungserlangung dient und eine objektive Darstellung auf das absolut notwendige verkürzt. Für uns entsteht dabei der Eindruck, dass hier Belange der unmittelbaren Anwohner nicht berücksichtigt wurden.

Unsere nachfolgend aufgeführten Bedenken werden durch das Gutachten nicht behandelt oder näher darauf eingegangen und wir würden Sie um eine Beantwortung der Fragen bitten :

#### *Emissionen*

Ein um zwei Drittel vergrößerter Markt wird als - in allen Belangen - gleichwertig zum bisherigen eingeschätzt, nur eben auf größerer Fläche. Das scheint unrealistisch, da allein die Erfordernisse einer veränderten Marktstruktur und der internen Organisation die Fa. ALDI nicht zu einem Neubau veranlassen würde. Im Gutachten selbst ist eine Umsatzsteigerung von rund 48% Prozent berechnet - da jedoch nicht anzunehmen ist, dass sich der durchschnittliche Warenkorb durch den Neubau verändert, bedeutet das auch eine im gleichen Maße gesteigerte Kunden-, Liefer- und Entsorgungsfrequenz - den Einspruch, dass erhöhte Fläche auch erhöhte Lagerfläche bedeutet lassen wir nicht gelten, da es nicht im Interesse von ALDI sein kann, verderbliche Waren (deren Umsatzanteil weit über dem Non-Food angesiedelt ist) einzulagern.

Dies aber findet keinerlei Niederschrift - und wir zweifeln die beschriebene Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur im Rahmen dieser Steigerung an. So wird es naturgemäß durch höheren Umschlag und höhere Frequenz zu steigenden Emissionen kommen. Die Anlieferung des ALDI Marktes erfolgt bereits jetzt zu unterschiedlichsten Tageszeiten (z.T. auch ausserhalb der Öffnungszeiten und regelmässig gegen Geschäftsschluss) - im Rahmen der Erweiterung ist hier unseres Erachtens mit einer mindestens täglichen Anlieferung zu rechnen.

- Ist mit der Änderung des Bebauungsplanes bereits die Grundlage zur erlaubten Erhöhung der Emissionen genehmigt?
- Werden diese später ggf. noch in Einzelmaßnahmen behandelt und veröffentlicht?
- Wird es weitergehende Lärmschutzmaßnahmen geben, die über die bereits eingezeichneten Flächen hinausgehen?

#### *Verkehr*

Die Ansiedlung eines Kindergartens wird in weiterer Folge noch zusätzliche Verkehrslast im „Gebiet Kraichertsweg“ erzeugen - die direkt angrenzende Adolph-Kolping-Strasse ist ohne Bürgersteig jedoch bereits heute für Fußgänger und insbesondere Kinder gefährlich. Auch eine im Gutachten genannte Nutzung für fußläufige „Anlieferung“ von Kindergarten-Kindern halten wir für nahezu ausgeschlossen, da es weder ein Neubaugebiet noch eine vernünftige Anbindung in den Bereich der „Innenstadt“ gibt.

Da nur 9 Stellplätze für die Mitarbeiter der Kindertagesstätte und den Hol-/Bringverkehr gerechnet sind, ist davon auszugehen, dass sich die Betreuer des Kindergartens im angrenzenden Gebiet einen Parkplatz suchen werden; hier ist jedoch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze bereits für die Anwohner zu gering.

Erhöhte Sorge macht uns, dass es über den Kraichertsweg selbst eine direkte „Schleichwegsanbindung“ zu den (dann) bestehenden Kindergärten Mobile, Klopferle und Pfiffikus gibt - dies ist allerdings auch der Schulweg für die Kinder im Wohngebiet und würde den ohnehin engen Verkehrsraum noch weiter eingrenzen. Leider beweist der Anlieferverkehr an der Schule bereits heute die Rücksichtslosigkeit einiger Eltern - und es nicht zu erwarten, dass auf dem Kraichertsweg selbst anders gehandelt wird.

Die „Leistungsfähigkeit“ der Anbindung wird im Übrigen durch die Anwohner der bestehenden Wohngebiete

kompensiert - insbesondere die bestehende Ausfahrt aus dem Grundstück des Marktes ist Gegenstand regelmässiger gefährlicher Situationen, da die ausfahrenden Kunden die Vorfahrtsregelungen (wahrscheinlich wegen tiefgefrorener Waren und der damit verbundenen Eile) ignorieren.

- Wie sieht hier die Planung der Gemeinde aus?
- Wird dies billigend in Kauf genommen oder gibt es bereits (unbekannte) Konzepte zur Einbindung des neuen Kindergartenstandorts?

#### *Integration*

Wir verstehen, dass die gewünschte Nutzung nicht auf gleicher Fläche stattfinden kann, dennoch ist die geplante zulässige Gebäudehöhe ein erheblicher Eingriff in das bestehende Bild, der in unserer Wahrnehmung nicht einfach durch eine nur schwach geführte Begründung einer behaupteten Atypik durch das Gutachten erfolgen darf.

- Wird es - im Falle einer Genehmigung - eine Beteiligung der Gemeinde und der Bürger an der Ausgestaltung geben?

#### **Einzelhandelsfläche im „FNP Grosssachsenheim“**

Warum wird der Aufwand einer Bauplanänderung eingegangen, wenn sich in unmittelbarer Nähe ein mindestens ebenso geeigneter, möglicher Bauplatz für die Fa. ALDI befände?

Auf dem FNP ist ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen, das sogar noch attraktiver für ALDI sein könnte, da hier zusätzlich zum Kindergarten/-tagesstätte noch ganz andere, zukunftsweisende Projekte etabliert werden könnten - z.B. eine „Stromtankstelle“ direkt an einer vielbefahrenen Strasse.

Darüberhinaus könnte mit einem „parallelen“ Aufbau der neuen Filiale sowohl die Nahversorgerfunktion - als auch die rentable Fortführung des Altmarkts erfolgen. Die „alte“ Liegenschaft könnte dann attraktiv weitergenutzt werden - ein Ideenwettbewerb würde hier mit Sicherheit ein Lösung für alle Interessensgruppen hervorbringen. Eine „innovative“ Idee könnte z.B. dies sein : für das Keltenfeld (*Kraichertsweg II ?*) wurde ein Kaffee angeregt - auch eine solche Nutzung wäre auf rund 800m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer „Click&Collect-Station“ für den lokalen Einzelhandel möglich und würde sogar noch der Verkehrsentslastung des Sachsenheimer Innenbereichs dienen.

Allerdings gibt es eine Überschneidung auf zwei Grundstücken (3340 und 3341) zwischen dem Sondergebiet und dem „Keltenfeld“.

- Welche Planung hat hier Vorrang?
- Ergibt sich daraus evtl. sogar eine „Unmöglichkeit“ des Integrationsgebotes?
- Die Möglichkeit dieser Nutzung wird in dem Gutachten gar nicht erwähnt - gibt es hier Hinderungsgründe?

#### **Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten**

In der Presse ist von 4 Gruppen (d.h. rund 70-90 zusätzlichen Betreuungsplätzen) die Rede, die durch die Maßnahme etabliert werden sollen. Wir verstehen die Begeisterung der Verwaltung, auf diese Weise den vermeintlichen Bedarf decken zu können, sehen aber dennoch keine Verbindung zu den vorhandenen Planungen. Im unmittelbaren, fußläufigen Nahbereich erkennen wir keinen Anlass der einen zusätzlichen Bedarf erzeugen würde - weder durch aktuelle noch durch zukünftige Entwicklungen. Das Baugebiet Sonnenfeld ist bis zur Inbetriebnahme bereits 5-6 Jahre alt und würde zudem nicht fußläufig erschlossen sein (s.o.). Selbst das von der Verwaltung in Auftrag gegebene Gutachten (s.o.) zeigt nicht, dass ein langfristig hoher Bedarf (auch unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklungen) besteht. Hier sehen wir als Bürger der Gemeinde eine finanzielle Gefahr, da bereits jetzt von langfristigen Mietverträgen die Rede ist und diese ggf. noch gelten, wenn der Bedarf bereits überdeckt ist. Zudem ist die Klimaneutralität angeblich eines der übergeordneten Ziele (s. „Ideenmelder“) - und haben Sorge, dass hier mit „alten“ Gedanken auch „alte“ Strukturen geschaffen werden.

- Wie sind hier die Strategien und Entscheidungswege der Gemeinde?

Abschließend möchten wir betonen, dass wir diese Initiative des „Public-Corporate-Partnership“ prinzipiell begrüßen und verstehen auch die Attraktivität für die Gemeinde, aber wir können uns nicht des Eindrucks

erwehren, dass hier die „gefühlte Not“ für die Kinderbetreuung zum Anlass genommen wird, ein Investmentobjekt eines globalen Konzerns an einem eher ungeeigneten Standort im Eiltempo durchzuwinken - im Vertrauen darauf, dass ein Privatunternehmen ein solches Bauvorhaben mit hoher Geschwindigkeit umsetzen kann und nicht in die Fallstricke der öffentlichen Ausschreibungen gerät.

Wir sind selbst regelmässige Kunden von ALDI und freuen uns darüber, dass wir in direkter Nähe einen Markt haben - dennoch würden wir uns wünschen, wenn hier auf „Augenhöhe“ zwischen Gemeinde, Anwohnern und Unternehmen gesprochen wird. Am Ende sollen doch alle davon profitieren - und im Moment fühlt es sich an, als ob diese Augenhöhe nicht erreicht ist.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nur der Genehmigung eines größeren Marktes dient, ist es gänzlich unverständlich, warum nicht alle verfügbaren Planungen und Absichten der Fa. ALDI bereits zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden; um eine größtmögliche Transparenz und Akzeptanz zu erreichen und um alle betroffenen Gruppen und Anwohner mitzunehmen wäre das eine sehr geeignete Maßnahme und könnte dazu beitragen, Befürchtungen zu minimieren. Es ist klar, dass hier verschiedene verwaltungsrechtliche Schritte vorliegen und auch absolviert werden müssen - dennoch birgt sich im „Stück für Stück“ das Potential unschöner, zum Zeitpunkt der Bekanntgabe jedoch auch unumkehrbarer Überraschungen.

Mit freundlichen Grüßen,