

Standortalternativen

Unabhängig von der Flächenverfügbarkeit wurden 12 potenzielle Standortbereiche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Vorfeld der Planung und im Planungsprozess selbst betrachtet. Mit dem Standort Gschwandersäge wurde ein weiterer während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan eingebrachter Vorschlag in die Beurteilung mit einbezogen. Die Standorte decken alle hinsichtlich Topografie und Lage zum Hauptsiedlungsbereich in Frage kommenden größeren Flächen im zentralen Talbereich ab.

Der Standort 1 war Ausgangspunkt der Standortüberlegungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Glottental. Dieser Standort wurde im Zusammenhang mit der – zwischenzeitlich anderweitig realisierten – Bauhofverlagerung zur Ansiedlung eines unter der Schwelle der Großflächigkeit bleibenden Discounters untersucht. Aufgrund des absehbaren Wegfalls der örtlichen Lebensmittelversorgung und der Tragfähigkeit der örtlichen Kaufkraft für einen Vollsortimenter einerseits nicht aber für eine weitere Ansiedlung eines Discounters andererseits, wurde im weiteren Verlauf ausschließlich die Ansiedlung eines Vollsortimenters angestrebt. Aus Betreibersicht bedeutet dies jedoch wegen der herrschenden Marktbedingungen die Notwendigkeit einen großflächigen Lebensmittelmarkt zuzulassen.

Für die in beigefügter Karte näher benannten Standorte ergibt sich im Einzelnen folgendes:

Standort 1 - westlicher Talausgang

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: integrierte Lage nicht gegeben	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Teilfläche ist landwirtschaftliche Vorrangfläche I	teilweise ungeeignet
c) Topografie: weitgehend eben, Teilbereiche ansteigend	weitgehend geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: gut anbindbar	geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): nicht erkennbar	geeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen unauflösbarem Konflikt zu Raumordnung.	

Standort 2 - westlicher Talausgang / nördlicher Hanganschlussbereich

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: integrierte Lage nicht gegeben	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, Ackerland / Grünland	wenig geeignet
c) Topografie: weitgehend eben, Teilbereiche ansteigend	weitgehend geeignet

d) Verkehrliche Anbindung: abseits jeglicher Haupterschließung	ungeeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): nicht erkennbar	geeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen unauflösbarem Konflikt zu Raumordnung.	

Standort 3 - westlicher Talbereich, nördlich der Baugebiete Schloßsträßle / Wiggishag

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: im Anschluss an Wohnbebauung aber wenig integriert	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, weitgehend Grünland	geeignet
c) Topografie: weitgehend eben, Teilbereiche ansteigend	weitgehend geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: abseits jeglicher Haupterschließung	ungeeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt zu vorgelagertem Wohnen	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen Randlage und daraus resultierendem Konflikt zur Raumordnung.	

Standort 4 - westliche Ortslage, gegenüber Hotel Schlossmühle

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: integrierter Standort in Randlage zu öffentlicher Infrastruktur	geeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, weitgehend Grünland	geeignet
c) Topografie: eben	geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: gut anbindbar	geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt zu vorgelagertem Wohnen und zu benachbartem Hotelbetrieb	ungeeignet

f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: Teilinanspruchnahme durch Hotelparkplätze und öffentliche Parkplätze	ungeeignet
Fazit: Mit Einschränkungen geeignet.	

Standort 5 - westliche Ortslage, nördliche Hanglage

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: im Anschluss an Wohnbebauung aber wenig integriert	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, weitgehend Grünland	geeignet
c) Topografie: eben	geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: abseits jeglicher Haupterschließung	ungeeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt zu vorgelagertem Wohnen	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen Randlage und daraus resultierendem Konflikt zur Raumordnung.	

Standort 6 - zentraler Ortsbereich, hinter der Schule

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: im Anschluss an Wohnbebauung aber wenig integriert	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, Ackerland / Grünland	wenig geeignet
c) Topografie: Hanglage	ungeeignet
d) Verkehrliche Anbindung: abseits jeglicher Haupterschließung	ungeeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt mit vorgelagertem Wohnen aus Marktzufahrt	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: Nutzungskonflikt zu geplantem Pflegehaus	ungeeignet
Fazit: Wegen mangelnder Eignung und Nutzungskonkurrenz zu Pflegehaus ausgeschieden.	

Standort 7

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: raumordnerisch integrierter Standort, städtebaulich optimale Lage zur bestehenden Infrastruktur	geeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, Ackerfläche, Belastungen aus historischem Bergbau	bedingt geeignet
c) Topografie: eben	geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: gut anbindbar	geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): nicht gegeben ausweislich Schallschutzgutachten	geeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Als zentraler Standort hervorragend geeignet.	

Standort 8 - östlicher Ortsbereich, östlich Sportplatz

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: im Anschluss an Wohnbebauung aber wenig integriert	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, Ackerland / Grünland	wenig geeignet
c) Topografie: Hanglage	ungeeignet
d) Verkehrliche Anbindung: schlechte Anbindbarkeit	wenig geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt mit vorgelagertem Wohnen aus Zufahrt	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen Randlage und daraus resultierendem Konflikt zur Raumordnung.	

Standort 9 - nordöstliche Ortsrandlage

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: im Anschluss an Wohnbebauung aber wenig integriert	ungeeignet

b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, Ackerland / Grünland	wenig geeignet
c) Topografie: Hanglage	ungeeignet
d) Verkehrliche Anbindung: schlechte Anbindbarkeit	wenig geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt mit vorgelagertem Wohnen aus Marktzufahrt	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen Randlage und daraus resultierendem Konflikt zur Raumordnung.	

Standort 10 - südöstliche Randlage im östlichen Ortsbereich

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: im Anschluss an Wohnbebauung aber wenig integriert	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, Ackerland und Grünland	wenig geeignet
c) Topografie: große Teile Hanglage	bedingt geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: keine Anbindung an Haupterschließung durch Glotter und vorgelagerte Bebauung abgetrennt	ungeeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt zu vorgelagertem Wohnen	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen Randlage und daraus resultierendem Konflikt zur Raumordnung.	

Standort 11 – südlich Bürgerhalle, mittlerer Ortsbereich

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: am Siedlungsrand im Anschluss an zentrale Einrichtungen und Wohnen	geeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, hofnahe Ackerfläche	ungeeignet
c) Topografie: große Teile Hanglage	bedingt geeignet

d) Verkehrliche Anbindung: abgerückt von Haupterschließung	bedingt geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Lärmkonflikt mit vorgelagertem Wohnen	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet
Fazit: Der Standort ist bedingt geeignet.	

Standort 12 – westlich Bürgerhalle, mittlerer Ortsbereich

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: am Siedlungsrand im Anschluss an zentrale Einrichtungen und Wohnen	geeignet
b) Landwirtschaft: Vorrangfläche II, Vorrangflur II, hofnahe Wiesenfläche	ungeeignet
c) Topografie: teilweise Hanglage	teilweise ungeeignet
d) Verkehrliche Anbindung: keine Anbindung, abgetrennt durch Glotter	ungeeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): Konflikt zu Wohnen und benachbartem Hotel	ungeeignet
f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: nicht gegeben	geeignet

Fazit: Der Standort ist aufgrund seiner verkehrlich abhängigen Lage ungeeignet.

Standort 13 – Gschwandersäge

	<u>Eignung:</u>
a) Regionalplan: integrierte Lage nicht gegeben	ungeeignet
b) Landwirtschaft: Gewerbebrache	geeignet
c) Topografie: weitgehend eben	geeignet
d) Verkehrliche Anbindung: gut anbindbar	geeignet
e) Bedeutsame Konflikte zu benachbarten Nutzungen (Lärm etc.): nicht erkennbar	geeignet

f) Nutzungskonkurrenz zu vorhandener Besiedlung: vorhandene Bebauung hat nur Nutzungspotential für produzierendes Gewerbe / Handwerk, kein Potential für Handel	ungeeignet
Fazit: Auszuscheiden wegen unauflösbarem Konflikt zu Raumordnung.	

Abwägung:

Ausschließlich die Standorte **4, 7** und **11** sind für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich geeignet.

Hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Eignung ist der Standort **7** mit deutlichem Abstand am besten geeignet. Im Bereich Landwirtschaft liegt eine schwach bessere Eignung des Standortes **4** vor, der Standort **11** hat gegenüber Standort **7** wegen der Hofnähe eine schlechtere Eignung. Alle übrigen Kriterien sprechen für Standort **7**. In der Abwägung ist aufgrund der gesamtörtlichen Bedeutung des Infrastrukturprojektes dem Standort **7** eindeutig der Vorrang vor den übrigen Standorten zu geben.