

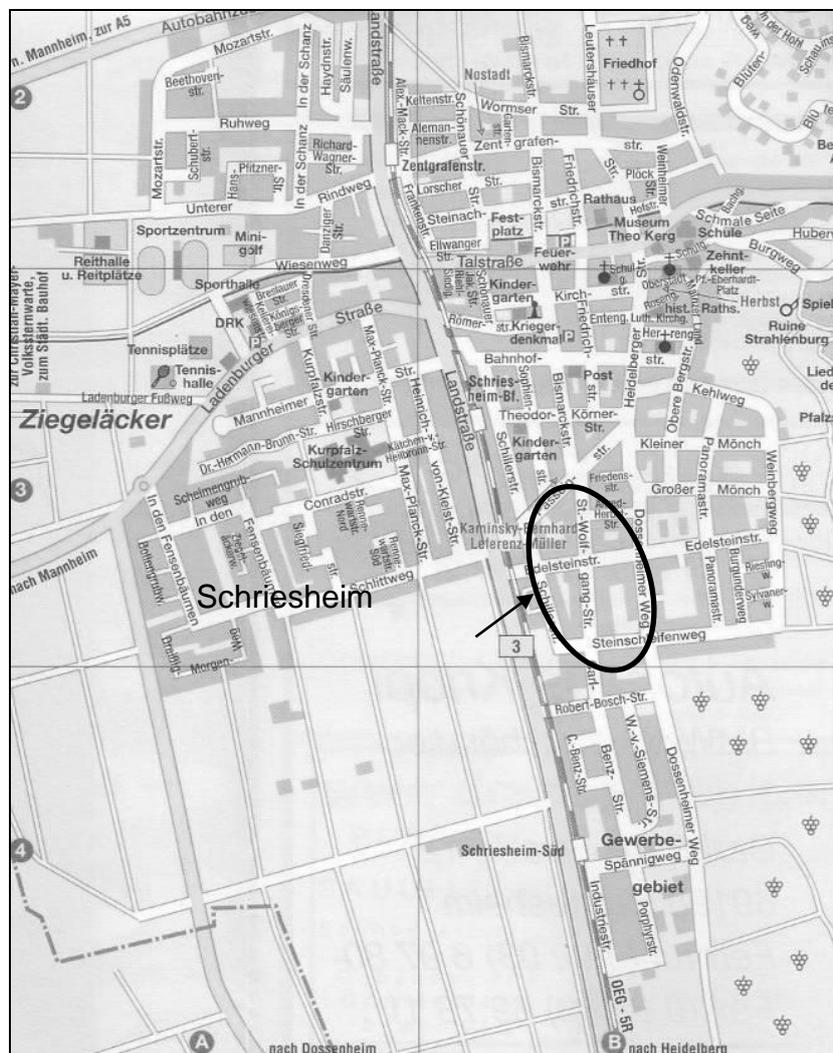
Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020

Schriesheim

Sonderbauflächen großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant

Teiländerung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Schriesheim im Bereich des Gewerbegebietes östlich der B 3

Planunterlagen zum Feststellungsbeschluss





Ergänzende textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 17.01:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM

TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DER STADT SCHRIESHEIM - SONDERBAUFLÄCHE GROSSFLÄCHIGE HANDELSEINRICHTUNG

BEGRÜNDUNG

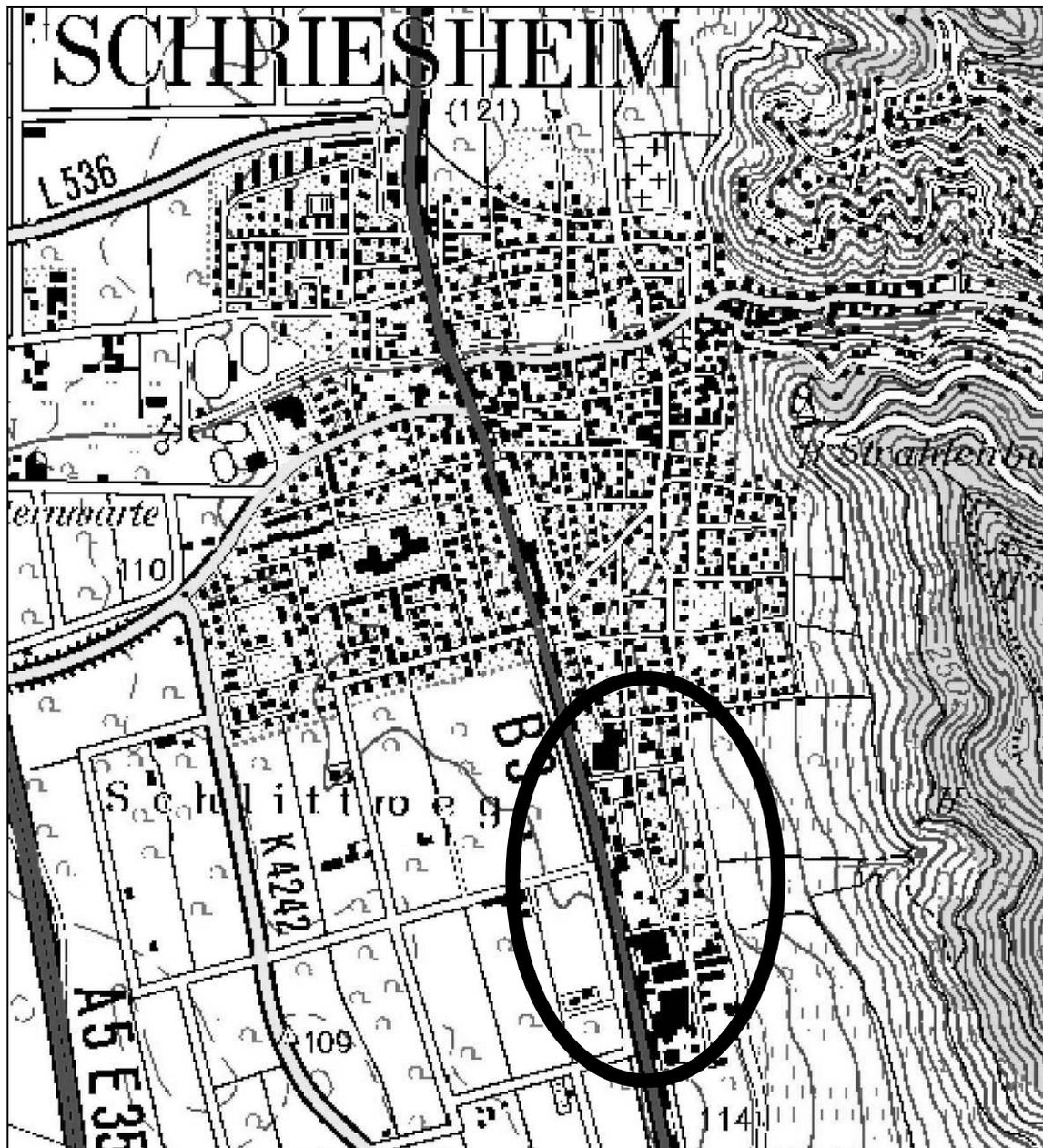
05.02.2009

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
2. Anlass der Bebauungsplanung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
3. Übergeordnete Planungen	9
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	9
3.2 Regionalplan	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
4. Beschreibung des Vorhabens	11
4.1 Bauliche Konzeption	11
4.2 Sortimentsstruktur	12
5. Auswirkungen auf den Einzelhandel	13
5.1 Räumlicher Einzugsbereich, Umsatzherkunft	13
5.2 Entwicklungspotenzial für Einzelhandel in Schriesheim	14
5.3 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	14
5.3.1 Erforderlichkeit für die Sicherung der Grundversorgung/ Konzentrationsgebot	14
5.3.2 Integrationsgebot	15
5.3.3 Kongruenzgebot	15
5.3.4 Beeinträchtigungsverbot	16
6. Berücksichtigung der Planung im Flächennutzungsplan	16
6.1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung	16
6.2 Sicherung der Planung	17
6.3 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	17
7. Umweltbericht	19
7.1 Beschreibung des Vorhabens	19
7.2 Ziele des Umweltschutzes	19
7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	20
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
7.5 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	21
7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	21
7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	22
7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	22
7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans befindet sich am südlichen Stadtrand von Schriesheim am Hangfuß der Bergstraße östlich der B 3 im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes.



Lage im Raum

Die Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 betrifft folgende Flächen innerhalb des Gewerbegebiets:

Der südliche Änderungsbereich umfasst die beiden bestehenden Darstellungen von Sonderbauflächen großflächige Handelseinrichtungen – zentrenrelevant. Es handelt sich hierbei um die derzeit von den Firmen ALDI und LIDL genutzten Flächen unmittelbar nördlich des Spänningwegs.

Der nördliche Änderungsbereich umfasst die Flächen zwischen B 3 bzw. OEG-Trasse, Steinschleifenweg, Sankt-Wolfgang-Straße und Robert-Bosch-Straße (bisherige Flächen der Fa. Gschwander).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung (Seite 2) entnommen werden.

2. Anlass der Bebauungsplanung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 7265, Spänningweg 1, einen Einkaufsmarkt.

Die Fa. REWE betreibt auf dem Flurstück 7268, Spänningweg 3, ebenfalls einen Einkaufsmarkt.

Die Kunden nehmen diese beiden Geschäftsstandorte fast nur mit dem Auto in Anspruch.

Mit der Betriebsschließung der Fa. Gschwander entstand die Möglichkeit, beide Märkte umzusiedeln und damit näher an die bestehende Wohnbebauung Schriesheims heranzurücken. Durch eine gleichzeitig mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen können beide Einzelhandelsmärkte dann Maßnahmen zur Anpassung an neue betriebliche Anforderungen umsetzen und Warenpräsentation und Bequemlichkeit für die Kunden verbessern.

Die Planung dient auf diese Weise der langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für die genannten Betriebe.

Mit der Verlagerung und ihren wirtschaftlichen Effekten wird die örtliche Nahversorgung in Schriesheim langfristig gesichert und die Zugänglichkeit der Märkte für die Einwohner Schriesheim wesentlich verbessert. Zugleich wird so der sich abzeichnenden Entwicklung einer Gewerbebrache auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Gschwander entgegengewirkt.

Den Planungsvorhaben der Firmen ALDI und REWE steht jedoch die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ entgegen. Mit dem Neubau zweier Einkaufsmärkte auf dem Planstandort wird angesichts der vorgesehenen Verkaufsflächen bereits für jeden Markt alleine die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Die beabsichtigte Umsiedlung kann daher nicht im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt werden. Vielmehr wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Diese Änderung des Bebauungsplans kann für den Planstandort jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da für die großflächigen Märkte eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche erforderlich ist.

Zum Schutz vor städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen ist parallel zur planungsrechtlichen Absicherung der Standortverlagerung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auf den bisherigen Einzelhandelsstandorten am Spänningweg auszuschließen. Deswegen ist hier der Flächennutzungsplan in die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ zu ändern. Weiterhin soll auch der sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um die traditionelle innerörtliche Geschäftslage nicht zu beeinträchtigen.

Um sicherzustellen, dass die Sonderbaufläche eine reine Nahversorgungsfunktion hat, gelten verbindliche Bedingungen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung ist daher eine Darstellung der Flächen der Fa. Gschwander als Flächen für „großflächige Handelseinrichtungen mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ und eine Darstellung der vorhandenen Standorte des ALDI-, REWE- sowie des LIDL-Marktes als gewerbliche Baufläche.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Schriesheim Bestandteil des **Verdichtungsraums** Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich des Einzelhandels die folgenden Ziele und Grundsätze zu beachten:

- Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen, also in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren ausgewiesen werden. Andere Standorte kommen in Betracht, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung nötig sind oder die Standortgemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel und Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe oder ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 weist der Stadt Schriesheim keine zentralörtliche Funktion zu. Die Stadt hat somit nicht die raumordnerische Aufgabe Versorgungsleistungen für benachbarte Kommunen aufzubauen und bereitzustellen.

Als regionales Ziel ist formuliert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe so zu bemessen sind, dass ihr Einzugsgebiet nicht wesentlich über sowohl den landesplanerisch vorgegebenen als auch städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinausgehen. Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche kommen in der Regel nur für Unter-, Mittel- und Oberzentren in Betracht.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes ist ein Leitbild zur Versorgung mit Leistungen des Einzelhandels enthalten (vgl.S.48 und S.52 der Begründung Bd. I). Folgende Ziele des Leitbildes sind für die Entwicklung des Einzelhandels in Schriesheim relevant:

1. „Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert (Investitionssicherheit für integrierte Standorte)“ Bezogen auf Schriesheim bedeutet das, dass der Schwerpunkt der Einzelhandelstätigkeit in der traditionellen zentralen Geschäftslage zu halten ist.
2. „Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel durch den Flächennutzungsplan 2015/2020 ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.“ Dieser Auftrag an die Flächennutzungsplanung soll bewirken, dass bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen des Einzelhandels keine Fernwirkungen auf benachbarte Kommunen entstehen. Schriesheim hat aufgrund des abgestimmten Hierarchiesystems bei der Versorgung mit Leistungen des Einzelhandels nicht die Aufgabe, die Nahversorgung für Nachbargemeinden zu leisten. Deshalb ist mit einer aktuellen Wirkungsanalyse zu belegen, wie durch dieses Planungsvorhaben die Einzugsbereiche der Einzelhandelsstandorte in Schriesheim sich entwickeln und keine Fernwirkungen auf andere Kommunen entstehen werden. Der Versorgungsauftrag der Nachbarkommunen darf nicht gestört werden.
3. Das Leitbild „Entwicklung des Einzelhandels“ (Druckfassung Flächennutzungsplan 2015/ 2020, S.52) weist den Standortbereich als „Versorgungshandel; Wochen- und Monateinkauf auf Kfz-Standorten (u.a. Standortgemeinschaften) über 2500m² Verkaufsfläche“ aus. Die Ausweisung ermöglicht die Agglomeration von Betrieben, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Dieser Standortbereich erfasst sowohl die Bestandsflächen der zu verlagernden Einkaufsmärkte, als auch die von der FNP-Änderung betroffenen Flächen mit deutlich verbesserter fußläufiger Anbindung an die Wohngebiete.

Aufgrund dieser Zielstellungen sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan gestellten Prüffragen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen des Einzelhandels, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, abzuarbeiten (vgl. S. 50).

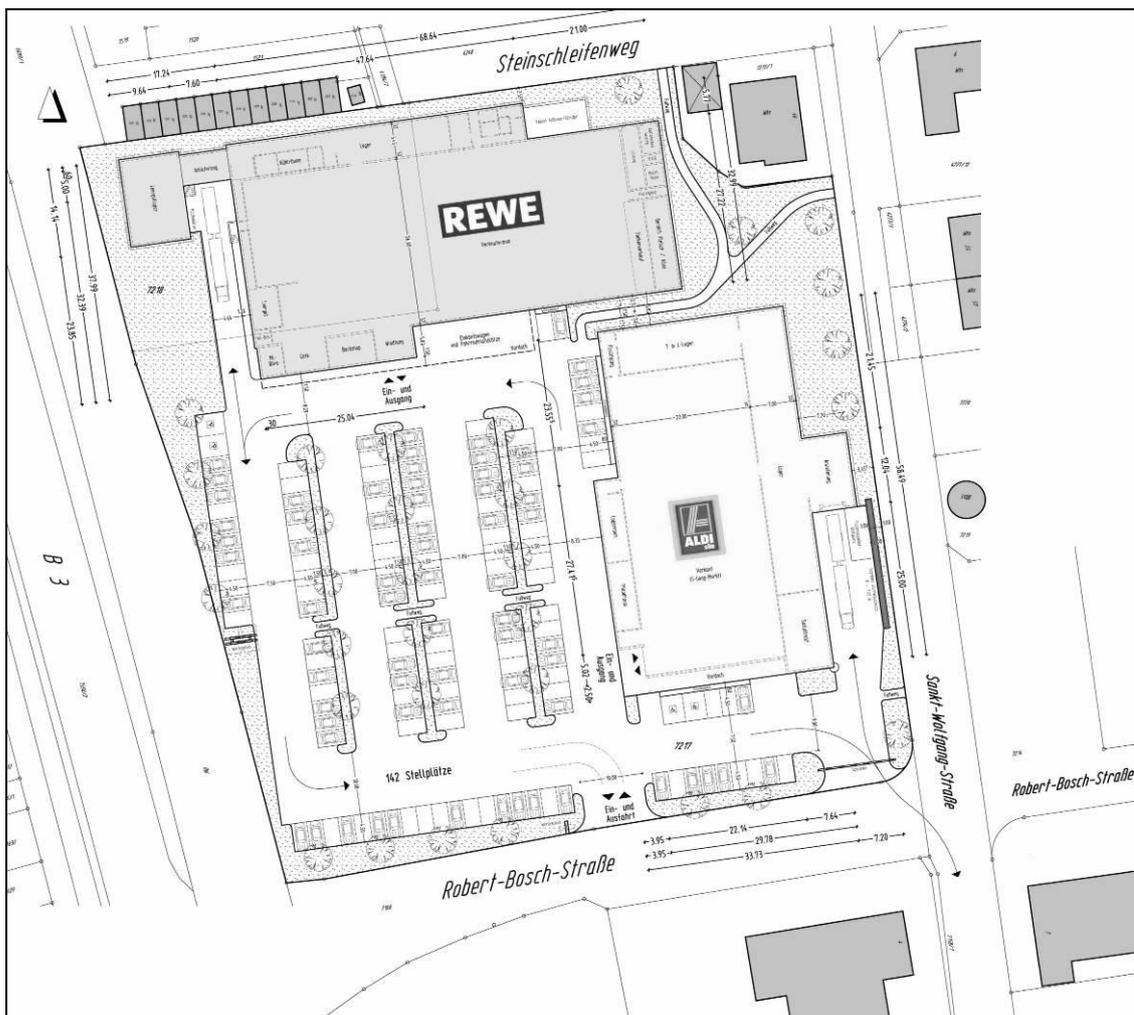
1. „Grenzt der Alternativstandort zumindest einseitig an ein Wohngebiet, so dass dieser als „teilintegriert“ eingestuft werden könnte? Dieses Prüfkriterium wird mit der angestrebten Verlagerung der beiden Einkaufsmärkte erfüllt.
2. „Ist der neue Standort grundsätzlich der Gemarkung der planenden Kommune zugewandt?“ Zum einen signalisiert die Lage des Standorts an der Wohnbebauung gegenüber den bisherigen Alt-Standorten, dass der Bezug jetzt eindeutig auf Schriesheim ausgerichtet ist. Die Größe der Verkaufsflächen am neuen Standort ist aus dem aktuellen Schriesheimer Einzelhandelsgutachten von 2008 abgeleitet. Dieses Einzelhandelsgutachten hat die Ziele des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes aufgenommen, die für Schriesheim eine attraktive Nahversorgung anstreben und die Eigenentwicklung hinsichtlich des Einzelhandels der Nachbarkommunen gewährleisten.

3. „Sollten weitere zentrenrelevante Ansiedlungen an diesem neuen Standort ausgeschlossen werden?“ Die Verkaufsflächengröße, die auch auf die Interessenlage der Nachbargemeinden abgestimmt ist, wird für das geplante Sondergebiet festgesetzt werden. Zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind somit ausgeschlossen. Die verfügbare Grundstücksfläche am Planstandort enthält zudem kaum Spielraum für eine erhebliche Erweiterung der Verkaufsfläche, wenn die Verkaufsflächen ebenerdig angeordnet werden. Darüber hinaus ist Bedingung für die planungsrechtliche Bereitstellung des neuen Standortes, dass im gesamten Gewerbegebiet östlich der B 3 zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird, weil sonst der Auftrag an die Flächennutzungsplanung für den Einzelhandel nicht erfüllt werden kann.

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1 Bauliche Konzeption

Die bauliche Konzeption sieht auf dem bislang durch die Fa. Gschwander genutzten Grundstück einen Vollsortiment-Markt im nördlichen Grundstücksbereich und einen Discount-Markt im östlichen Grundstücksbereich vor. Beide Märkte gruppieren sich um eine gemeinsame Stellplatzanlage, die von der Robert-Bosch-Straße aus anfahrbar ist.



Planungskonzeption des Vorhabenträgers

Durch die geplante Umsiedlung der Märkte ergeben sich folgende Veränderungen der Geschoss- und Verkaufsflächen:

	Bestand am Spänningweg		Planung auf dem Gschwander-Gelände	
	Geschossfläche	Verkaufsfläche	Geschossfläche	Verkaufsfläche
ALDI	1.280 m ²	750 m ²	2.000 m ²	1.100 m ²
REWE-Getränkemarkt	400 m ²	320 m ²	2.450 m ²	1.600 m ²
REWE-Vollsortiment-Markt	1320 m ²	1060 m ²		
Summe	3.000 m ²	2.130 m ²	4.450 m ²	2.700 m ²

4.2 Sortimentstruktur

ALDI-Markt

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsoriment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI Süd wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI-Süd eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

In Konsequenz der Planungsabsicht des Vorhabenträgers ist vorgesehen, im Bebauungsplan folgende Festsetzung zu treffen:

„Das Sondergebiet dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben (...)“

Zulässig ist „ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Discounters-Marktes für Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m². Zulässig sind Drogeriewaren bis maximal 10% der Verkaufsfläche. Zulässig sind auch sonstige Non-Food-Waren (typische Ergänzungssortimente), jedoch nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche.“

REWE-Markt

Bei dem REWE-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einem umfassenden Sortiment von Artikeln des täglichen bzw. periodischen Bedarfs. Das Getränke-Sortiment ist bislang weitgehend in den benachbart gelegenen Getränkemarkt ausgelagert. Im Vollsortiment-Markt werden im Wesentlichen nur Einzelflaschen, spezielle Fruchtsäfte sowie Weine und Spirituosen angeboten. Getränkekisten werden dagegen ausschließlich über den Getränkemarkt verkauft.

Durch eine Zusammenfassung von Vollsortiment- und Getränkemarkt können die wenigen sich überschneidenden Sortimentsbereiche zusammengefasst werden. Für die zusätzlich verfügbare Verkaufsfläche ist eine Vertiefung des bereits bestehenden Vollsortiment-Angebotes vorgesehen. Ein Angebot zusätzlicher Warengruppen, die über das Sortiment eines klassischen Vollsortiment-Marktes hinausgehen, ist nicht vorgesehen. Nachdem bereits eine Frischetheke für Käse-, Fleisch- und Wurstwaren sowie ein Backshop vorhanden sind, wird es auch diesbezüglich keine Ergänzungen geben.

Sowohl die Sortimente des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes als auch des Getränkemarktes sind nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen.

In Konsequenz der Planungsabsicht des Vorhabenträgers ist vorgesehen, im Bebauungsplan folgende Festsetzung zu treffen:

„Das Sondergebiet dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben (...).“

Zulässig ist „ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Vollsortiment-Marktes für Lebensmittel, Getränke und sonstige Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m². Zulässig sind auch sonstige Non-Food-Waren (typische Ergänzungssortimente), jedoch nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 25 % der Gesamtverkaufsfläche.“

5. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das von der Stadt Schriesheim beauftragte und am 18.06.2008 vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelsgutachten.

5.1 Räumlicher Einzugsbereich, Umsatzherkunft

Im Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schriesheim sind auf Grundlage einer Befragung der Händler die Umsatzherkunft und das Einzugsgebiet ermittelt worden. Ergebnis ist, dass – bezogen auf den gesamten Einzelhandel in Schriesheim und somit auf alle Sortimentsbereiche – ca. 70 – 73 % des Umsatzes aus Schriesheim selbst stammen. 9 – 10 % stammen aus Leutershausen, 5 – 6 % aus Ladenburg und 4 – 5 % aus Dossenheim. Bei den verbleibenden Anteilen handelt es sich um Streuumsätze.

Bezogen auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente ist angesichts der Versorgungssituation in Ladenburg und Dossenheim davon auszugehen, dass der aus Schriesheim selbst stammende Umsatzanteil höher liegen wird.

5.2 Entwicklungspotenzial für Einzelhandel in Schriesheim

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schriesheim zeigt folgende Entwicklungspotenziale für Einzelhandel auf:

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** entsteht bis 2020 ein Verkaufsflächenbedarf von rd. 2.075 bis 2.725 qm. Dieser Bedarf sollte laut Gutachten möglichst wohnortnah realisiert werden, so dass eine Verbesserung der Nahversorgungssituation erfolgen kann. Von dem Gesamtbedarf entfallen rd. 675 bis 1.150 qm auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.
- Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich ein Verkaufsflächenbedarf von rd. 2.625 bis 2.950 qm bis zum Jahr 2020. Dieser sollte ausschließlich in der Innenstadt von Schriesheim und in Nahversorgungszentren untergebracht werden.

5.3 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

5.3.1 Erforderlichkeit für die Sicherung der Grundversorgung/ Konzentrationsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Konzentrationsgebot).

Die Erforderlichkeit der bestehenden Märkte für die Sicherung der Grundversorgung ist in Bezug auf den – raumordnerisch – auf Schriesheim selbst begrenzten Einzugsbereich zu betrachten.

Schriesheim weist eine Einwohnerzahl von ca.14.600 auf. Schriesheim hat die Aufgabe, wie alle anderen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsverband ebenfalls, eine eigenständige Versorgung für den kurzfristigen Bedarf durch die baurechtliche Bereitstellung von Geschäftsstandorten zu leisten. Die Lebensmittelversorgung in Schriesheim erfolgt im Wesentlichen durch zwei EDEKA-Märkte, einen LIDI-Markt, den REWE-Vollsortiment-Markt sowie durch den Discount-Markt der Fa. ALDI. Ohne den REWE-Vollsortiment-Markt sowie den Discount-Markt der Fa. ALDI wäre das Verkaufsflächenangebot für Schriesheim in der Summe unzureichend. Die drei verbleibenden Märkte könnten angesichts ihrer Verkaufsflächen die Versorgungsfunktion nicht alleine übernehmen. Dies hätte zur Folge, dass mit erheblichen Kaufkraftabwanderungen in benachbarte Gemeinden zu rechnen wäre.

Seitens des Betreibers des ALDI-Markts wird angegeben, dass der bestehende Markt mit seiner derzeitigen Verkaufsfläche weder in Hinblick auf die Kundenanforderungen noch auf betriebliche Anforderungen zeitgemäß ist. Zumindest mittelfristig kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass der bestehende Marktstandort aufgegeben werden könnte. Sollte dieser Fall eintreten, wäre die Grundversorgung in Schriesheim nicht mehr ausreichend gewährleistet.

Analoges gilt für den REWE-Markt. Hier haben sich durch den Konkurrenzdruck zu längeren Ladenöffnungszeiten sowie durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in den Nachbargemeinden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nachhaltig verändert, so dass eine Reaktion erforderlich wird. Durch eine Zusammenfassung von Vollsortiment- und Getränkemarkt können

die innerbetrieblichen Kosten zugunsten einer dauerhaften Sicherung des Standortes gesenkt werden.

Daher ist die mit der geplanten Verlagerung verbundene Erweiterung des vorhandenen ALDI-Markts und des vorhandenen REWE-Markts zur Sicherung ihrer jeweiligen wirtschaftlichen Existenzgrundlagen im Interesse einer langfristigen Sicherung der Grundversorgung in Schriesheim erforderlich.

5.3.2 Integrationsgebot

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg fordert im Einvernehmen mit dem LEP Baden-Württemberg, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen (**Integrationsgebot**). Aufgrund der Siedlungsstruktur in Schriesheim stehen in der kleinteiligen Stadtmitte jedoch mit Ausnahme des Festplatzes keine Flächen für größere Lebensmittelmärkte (mit entsprechender Parkierung) mehr zur Verfügung.

Unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist die zukünftige Verortung in Randlage zu den südlichen Wohngebieten Schriesheims als deutliche Verbesserung hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit und als zumindest teilintegrierte Nahversorgungslage zu bewerten. Gegenüber der bisherigen Lage der beiden Märkte ergibt sich durch die geplante Verlagerung auf einen Standort unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung eine wesentliche Verbesserung der standörtlichen Lage in Bezug auf die Zielsetzungen von Raumordnung und Landesplanung.

Die Prüfung von Alternativen hat keinen verfügbaren und städtebaulich vollständig integrierten Standort ergeben. Der im Einzelhandelsgutachten untersuchte Standort OEG Bahnhof wird nach einem Gutachterverfahren für eine urbane Wohnbebauung vorgesehen und ist aufgrund der derzeitigen Grundstücksverfügbarkeiten nicht aktivierbar. Die ebenfalls genannte mögliche Randbebauung des zentral gelegenen Festplatzes ermöglicht allein aus Größen Gründen nicht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, im Übrigen hat diese Fläche für die Stadt Schriesheim eine erhebliche Bedeutung als innerörtliche Freiraumfläche.

Dem Integrationsgebot, das die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten „vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten“ verlangt, wird damit entsprochen.

5.3.3 Kongruenzgebot

Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt „eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet.

Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Gemäß den Ergebnissen des Acocella-Gutachtens werden ca. 70 - 73 % des Umsatzes des gesamten Einzelhandels in Schriesheim (alle Sortimentsbereiche) mit Kunden aus Schriesheim selbst erzielt.

Auch wenn im Einzelhandelsgutachten kein expliziter Wert für den Sortimentsbereich der nahversorgungsrelevanten Güter angegeben ist, kann angesichts

der guten Nahversorgungssituation in den Nachbargemeinden angenommen werden, dass der Anteil der Schriesheimer Kunden in diesem Bereich noch höher liegt. Ungeachtet dessen ist selbst bei einem Umsatzanteil von 70 – 73 % aus Schriesheim das Kongruenzgebot noch eingehalten.

5.3.4 Beeinträchtigerungsverbot

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schriesheim besteht für **nahversorgungsrelevante Sortimente** bis 2020 ein Verkaufsflächenbedarf von rund 2.075 bis 2.725 qm, wobei von diesem Gesamtbedarf rund 675 bis 1.150 qm auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen.

Die mit der geplanten Erweiterung verbundenen Erweiterungen betragen bezogen auf ALDI 350m² und bezogen auf REWE 220m². Von diesen Erweiterungen sind ca. 50% dem Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel zuzurechnen.

Die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen liegen damit erheblich unterhalb des in der Einzelhandelskonzeption benannten Ansiedlungspotenzials in Schriesheim. Damit ist sichergestellt, dass das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten ist.

6. Berücksichtigung der Planung im Flächennutzungsplan

6.1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung

Die in diesem Fall zu beachtenden Ziele des Flächennutzungsplans 2015/2020 sind folgende:

- Die bestehende und in der Ortslage integrierte Nahversorgung ist zu sichern und weiterzuentwickeln. (vgl. S. 48 Begründung zum Flächennutzungsplan 2015/2020 Band I – Handlungsstrategien)
- Ein „nicht integrierter“ Standort soll grundsätzlich der planenden Kommune, zugeordnet sein. (vgl. S. 49 Band I)

Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der geplanten Verlagerungen und Erweiterungen der Einzelhandelsmärkte ist, dass die konkreten Planungen nicht den durch die übergeordneten Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie mit den Leitbildern des Flächennutzungsplans (vgl. S.47-52 Band I) gesetzten Rahmen überschreiten.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt aufgrund eines konkreten Verlagerungsvorhabens. Sämtliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schriesheim sind nur für dieses Vorhaben geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer „Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen“ würde nach ihrer Genehmigung jedoch grundsätzlich und mittelfristig weitreichende Spielräume für die Entwicklung von Bebauungsplänen lassen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung der Stadt Schriesheim sowie der Nachbargemeinden muss deshalb auf Ebene des FNP die verbindliche Feststellung der Nahversorgungsfunktion dieser Sonderbaufläche anhand ergänzender textlicher Bestimmungen erfolgen.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt daher für das bisherige Gelände der Fa. Gschwander (nördlicher Änderungsbereich) eine Änderung der Darstellung der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“.

Ergänzende textliche Bestimmungen:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Für den südlichen Änderungsbereich werden die bestehenden Darstellungen von zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handlungseinrichtung zentrenrelevant“ durch eine Darstellung gewerblicher Bauflächen ersetzt.

Weitergehende Änderungen sind nicht erforderlich.

6.2 Sicherung der Planung

Die Auseinandersetzung mit den räumlichen Auswirkungen erfolgt auf Grundlage der konkreten Planung des Grundstückseigentümers. Da der Flächennutzungsplan nur rahmensetzende Vorgaben treffen kann, zugleich aber die Verträglichkeit mit den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans nur auf Grundlage der konkreten Planung gegeben ist, wird ergänzend zur Flächennutzungsplan-Änderung eine Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Die Sicherung der Planungsziele erfolgt zum einen durch die Konkretisierung des Flächennutzungsplans in einem Bebauungsplan, in dem die maximal zulässige Verkaufsfläche und die maximal zulässige Sortimentsbreite fixiert wird.

Darüber hinaus wird zwischen Nachbarschaftsverband, der Stadt Schriesheim und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt, dass eine Nachnutzung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist.

Der Vorhabenträger hat diesen Vorgaben bereits zugestimmt.

Damit auch auf Ebene des Flächennutzungsplans sichergestellt ist, dass auf den Sonderbauflächen nur Betriebe angesiedelt werden können, die der Grundversorgung der Stadt Schriesheim dienen, wird diese Nahversorgungsfunktion in ergänzenden textlichen Bestimmungen im Flächennutzungsplan (Kapitel 6.1 „Art der Nutzung“) verbindlich festgeschrieben.

6.3 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Mit der Änderung der Flächendarstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche bzw. von Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht nicht. Auch der Grad der Flächenausnutzung wird nicht intensiviert, da für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten.

7. Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans umfasst für eine ca. 1,0 ha große Teilfläche des Gewerbegebiets der Stadt Schriesheim die Änderung der Flächendarstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“. Weiterhin umfasst die Planänderung für zwei insgesamt ca. 1,5 ha große Flächen eine Änderung der Flächendarstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ in „gewerbliche Baufläche“.

Mit der Änderung der Flächendarstellungen wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht nicht.

Auch der Grad der Flächenausnutzung wird nicht intensiviert, da für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf die Teiländerung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

Diese Zielsetzungen sind in der Planung berücksichtigt, in dem zwei in Schriesheim bereits ansässigen Einzelhandelbetrieben eine räumliche Verlagerung unmittelbar angrenzend an verdichtete Wohnbebauung ermöglicht wird. Beide Märkte haben angesichts der bestehenden Versorgungssituation in Schriesheim eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

Zugleich wird für den sonstigen Bereich des Gewerbegebietes aufgrund der gegebenen Entfernungen zur Wohnbebauung die Möglichkeit zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gestrichen.

Weitere fachgesetzlich verankerte Ziele des Umweltschutzes wie insbesondere in Hinblick auf den Naturschutz, auf wasserwirtschaftliche Belange und auf den Immissionsschutz, sind für die Planung nicht von Bedeutung, da keine neue Baufläche ausgewiesen wird. Durch die Änderung der Flächendarstellungen von „gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ bzw. umgekehrt sind keine diesbezüglichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Nördlicher Änderungsbereich

Der nördliche Änderungsbereich stellt sich als durch eine Holzgroßhandlung genutzte Fläche mit einem Versiegelungsgrad von ca. 97 % dar. Der Fläche kommt in ihrem heutigen Zustand keine Bedeutung in Hinblick auf ökologische Funktionen zu.

Südlicher Änderungsbereich

Die beiden Teilflächen im südlichen Änderungsbereich stellen sich beide als durch Einzelhandelsmärkte genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad von ca. 80 % dar. Die Grünflächen beschränken sich im Wesentlichen auf Stellplatz- und Abstandsbegrünungen.

Den Flächen kommt daher in ihrem heutigen Zustand keine nennenswerte Bedeutung in Hinblick auf ökologische Funktionen zu.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut	Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	Nachdem ohnehin keine relevante Lebensraumqualität besteht, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen zu erwarten.
Boden	Die vorhandene annähernde Vollversiegelung der Grundstücke bleibt.
Wasser	Das Niederschlagswasser wird weiterhin komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.
Luft	Die bestehende Luftschadstoffbelastung bleibt unverändert erhalten.
Klima	Die nachteiligen klimatischen Wirkungen der weitgehenden Vollversiegelung der Grundstücke bleiben unverändert bestehen.
Siedlungsbild	Das bestehende Siedlungsbild mit seinen durch die gewerbliche Nutzung bedingten Beeinträchtigungen bleibt bestehen. Im Änderungsbereich kann sich eine Gewerbebrache mit den entsprechend folgenden Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes ergeben.
Wechselwirkungen	Nachdem die bestehenden Belastungen für die einzelnen Landschaftspotenziale unverändert bleiben, sind hinsichtlich der Wechselwirkungen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 7.5 des Umweltberichts.

7.5 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans ergeben sich auf die einzelnen Schutzgüter folgende Umweltauswirkungen:

Schutzgut Mensch

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung in Schriesheim. Zugleich sind nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schriesheim nicht zu erwarten. Daher kommt es nicht zu relevanten Veränderungen von Verkehrsströmen und somit auch nicht zu relevanten Veränderung bzw. Erhöhungen verkehrsbedingter Immissionen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Form von Lärm, Geruch und Staub sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Der Grad der möglichen Ausnutzbarkeit der Bauflächen bleibt unverändert. Auf Flächennutzungsplan-Ebene relevante Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale ergeben sich nicht.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Es wird kein neues Bauland in Anspruch genommen. Eine auf Flächennutzungsplan-Ebene relevante Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbilds ergibt sich nicht.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachdem aufgrund der Planung weder Eingriffe in Natur und Landschaft noch planungsrechtlich relevante Immissionserhöhungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standorte von Einzelhandelsmärkten unterliegen Vorgaben durch Raumordnung und Landesplanung. So sind insbesondere städtebaulich integrierte Standorte erforderlich.

Integrierte Standorte inmitten der Wohnbebauung stehen in Schriesheim nicht zur Verfügung. Zudem ergeben sich bei solchen Standorten in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen durch das entstehende Verkehrsaufkommen, die mit der benachbarten Wohnnutzung unverträglich sind.

Die geringsten Umweltauswirkungen ergeben sich bei Standorten im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, wenn es - wie hier gegeben - gelingt, das Verkehrsaufkommen durch das Gewerbe-

gebiet abzuwickeln.

Nachdem das Planungsgebiet bereits derzeit bebaut ist und somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, handelt es sich beim Planungsgebiet um den Standort mit den geringsten denkbaren Umweltauswirkungen.

7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Planungsgebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachdem durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, werden auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans werden die bislang im Schriesheimer Gewerbegebiet dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ räumlich an den Schnittpunkt zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verlagert. Die bisherigen Darstellungen der betroffenen Flächen werden getauscht. Nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schriesheim sind nicht zu befürchten, so dass keine relevanten Veränderungen bestehender Verkehrsströme zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale ist maßgebend, dass mit der Änderung der Flächendarstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche bzw. umgekehrt kein zusätzliches Bauland ausgewiesen wird. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht nicht. Auch der Grad der Flächenausnutzung wird nicht intensiviert, da für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten.

Nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sind daher nicht zu erwarten.



Flächennutzungsplan 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim
Parallele Änderung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der B3“ in
Schriesheim

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Mit der Betriebsschließung des Holzhandels der Fa. Gschwander in Schriesheim entstand die Möglichkeit, zwei Lebensmittelmärkte zu verlagern und diese näher an die bestehende Wohnbebauung heranzurücken. Durch die dadurch mögliche Vergrößerung der Verkaufsflächen sichern beide Einzelhandelsmärkte langfristig ihre wirtschaftlichen Grundlagen. Gleichzeitig wird einer möglichen Gewerbebrache auf dem wohnungsnahen Gelände des ehemaligen Holzhandels vorgebeugt.

Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 erforderlich. Die bisherige Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ wird künftig zu „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“. Im Gegenzug wird die Darstellung zweier Teilflächen geändert von „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ in „Gewerbliche Baufläche“

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung von Gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche bzw. umgekehrt wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch nicht entsteht. Auch der Grad der Flächenausnutzung wird nicht intensiviert, da für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten. Nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sind daher nicht zu erwarten.

Da der neue Nahversorgungsstandort näher an die Wohnbebauung herangerückt ist, ist nicht mit zusätzlichen Verkehrsströmen zu rechnen. Durch die Anordnung der Gebäude und zusätzliche Schutzeinrichtungen in den Anlieferungsbereichen wird ein adäquater Lärmschutz auf Bebauungsplanebene sichergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.11. bis 22.12.2008 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Geäußert wurden grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens mit Verstoß v. a. gegen Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot. Um die raumordnerische Verträglichkeit zu sichern, wurden verbindliche, ergänzende textliche Bestimmungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und die Nachnutzungen an den Altstandorten der Einzelhandelsbetriebe vertraglich abgesichert.



Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2008 am Verfahren beteiligt und bis 22.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung geäußert. Allerdings galt es, den Nahversorgungscharakter des Standorts bereits auf Flächennutzungsplanebene zu sichern. Dies geschieht nun einerseits durch die Aufnahme von verbindlichen, ergänzenden textlichen Bestimmungen in den Flächennutzungsplan und andererseits durch vertragliche Absicherung der Nachnutzungen an den Altstandorten der Einzelhandelsbetriebe.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem zentralen Festplatz und dem Gelände am OEG – Bahnhof wurden zwei weitere Planstandorte im Zusammenhang mit dem Vorhaben geprüft. Diese schieden aus, da hier der Erhalt der Freiraum- und Festplatznutzung bzw. die Ansiedlung von Wohn- und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen den Vorrang hat. Damit verblieb einzig der gewählte Standort, um sowohl den Erweiterungsanforderungen des Einzelhandels als auch einer verbesserten wohnungsnaheren Versorgung Rechnung zu tragen.

Mannheim, den 04.08.2009
Martin Müller
Geschäftsführer