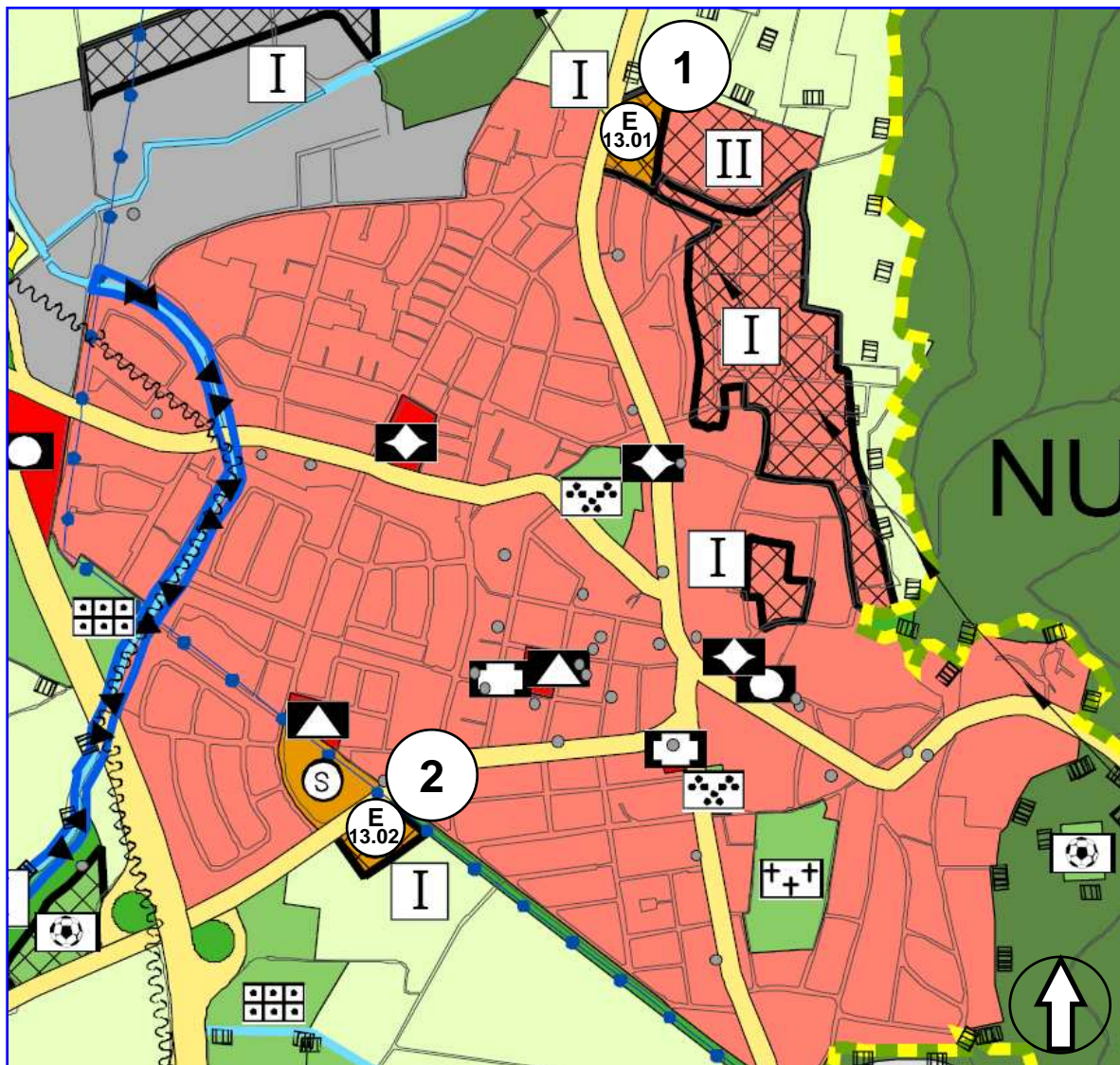


## Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/20 in den Bereichen nördlich des Steinäckerwegs und südlich der Bismarckstraße in Nußloch



### Darstellung im FNP 2015/20:

Fläche 1: Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant

Fläche 2: Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage

### Ziel des Änderungsverfahrens:

Fläche 1: Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung  
mit ergänzenden textlichen Bestimmungen

Fläche 2: Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung  
mit ergänzenden textlichen Bestimmungen

## **Ergänzende textliche Bestimmungen**

### **zu den Sonderbauflächen Großflächiger Einzelhandel**

#### **E 13.01 und E 13.02**

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der 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.



# Flächennutzungsplan 2015 / 2020

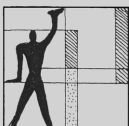
Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gemischte Baufläche	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Dorfgebiet	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Sonderbauflächen	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Militärische Einrichtung	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Entwicklungsfläche	Wissenschaftliche Einrichtung zentrenrelevant	Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Abbaufäche	Stadtbahn
Alltast	Sport- und Freizeitanlage	Gewässer / Fließgewässer	Schiffsahrtsweg
Alltastverdachtsfläche	Anlage mit sehr hohen Emissionen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet			Hochspannungsfreileitung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)			
Wasserschutzgebiet			
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			

zu Anlage 1

Nachbarschaftsverband Heidelberg/Mannheim

# Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 - Bereich Nußloch

- Fassung zum Feststellungsbeschluss -



Karlsruhe  
Oktober 2009

**Nachbarschaftsverband Heidelberg/Mannheim**

# **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 - Bereich Nußloch**

**- Fassung zum Feststellungsbeschluss -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgvm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Nußloch im Oktober 2009

## Inhalt

<b>1. Planänderung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.2 Zielabweichungsverfahren	5
1.3 Änderungsfläche E 13.01: Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungsplanverfahren	5
<b>2. Anlass der Planänderung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Hintergrund	6
2.2 Frei werdende Fläche	7
2.3 Städtebauliche Überlegungen in Nußloch	7
2.4 Geplantes Vorhabens an der Walldorfer Straße	8
2.5 Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB	9
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>9</b>
3.1. Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass	9
3.2. Regionalplan	10
<b>4. Kommunale Ziele</b> .....	<b>11</b>
4.1 Ziele des bestehenden Flächennutzungsplans	11
<b>5. Raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Planungsvorhabens</b> .....	<b>12</b>
5.1 Flächennutzungsplan	12
5.1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden integrierten Nahversorgung	12
5.1.2 Grundsätzliche Zuordnung der Nahversorgungsstandorte zur planenden Kommune	13
5.1.3 Sicherung der Nahversorgung ohne raumordnerische Einwirkung auf Nachbargemeinden	14
5.1.4 Die Prüffragen des Flächennutzungsplans	16
5.2 Landes- und Regionalplanung	16
<b>6. Sicherung der Planung</b> .....	<b>19</b>
6.1 Ergänzende textliche Bestimmungen	19
6.2 Vertragliche Regelungen	19
<b>7. Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>

## Anhang

Plan 1 Standortübersicht Nußloch

GMA - Gutachten von April 2009

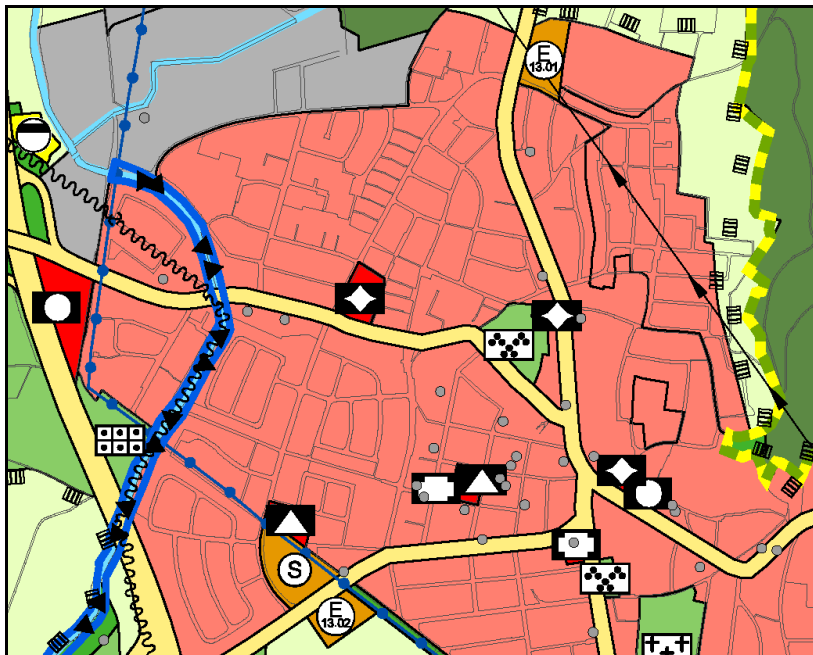
## 1. Planänderung

Die Gemeinde Nußloch möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Süden der Gemeinde schaffen. Hierfür ist u.a. eine Änderung des Flächennutzungsplans 2015/20 (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1.1 Änderung des Flächennutzungsplans

Die vorliegende Fassung umfasst bereits als Bauflächen dargestellte Bereiche innerhalb der Gemeinde Nußloch und führt dabei zu folgenden Planänderungen:

1. Aufnahme ergänzender textlicher Bestimmungen für die ca. 1 ha große Fläche im Bereich "Steinackerweg", die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche "großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant" dargestellt ist. Sie erhält die Bezeichnung Sonderbaufläche "Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" E 13.01.
2. Änderung der bisherigen ca. 1 ha großen Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitanlage" im Süden der Gemeinde in Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" E 13.02.



Auszug Nußloch vom FNP 2015 / 2020 und die geänderten Flächen

Insgesamt kommt es nicht zu einer Zunahme an Bauflächen. Durch die eingefügten ergänzenden textlichen Bestimmungen wird sichergestellt, dass es auch nicht zu einer Zunahme der Verkaufsflächenausstattung in Nußloch insgesamt kommt, sondern lediglich zu einer Aufteilung des möglichen Verkaufsflächenkontingents auf zwei verschiedene Standorte.

## **1.2 Zielabweichungsverfahren**

Neben der Änderung des FNP hat die Gemeinde Nußloch ein Zielabweichungsverfahren aufgrund einer seitens des RP Karlsruhe beanstandeten Verletzung des Integrationsgebotes beantragt und in diesem Rahmen das Erfordernis des Vorhabens zur Grundversorgung dargelegt. In diesem Verfahren stellte sich heraus, dass auch das Beeinträchtigungsverbot betroffen ist. Um diesem weiteren Zielverstoß zu begegnen, wurden zusätzliche Maßnahmen in Form vertraglich gesicherter Standortgarantien notwendig, damit das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die Ortsmitte von Nußloch eingehalten werden kann. Die Zielabweichung für den Standort Bismarckstraße ist auf dieser Grundlage für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> inkl. einem Blumenladen mit Bescheid vom 29.10.2009 erteilt worden.

## **1.3 Änderungsfläche E 13.01:**

### **Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungsplanverfahren**

Das RP Karlsruhe hat in seiner Stellungnahme zum FNP-Änderungsverfahren vom 30.10.2009 dargelegt, dass das Beeinträchtigungsverbot (Ziel der Landesplanung) im Kontext der Zielabweichungsentscheidung vom 29.10.2009 nur eingehalten werden konnte, nachdem der Betrieb der bestehenden Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nußloch vertraglich gesichert wurde. Die Gemeinde Nußloch, der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, der Vorhabenträger und der Marktbetreiber haben dem Regierungspräsidium einen entsprechenden Vertrag vorgelegt. Dabei ist eine auflösende Bedingung für den Fall vereinbart, dass auf der Fläche 13.01 dieses Änderungsverfahrens ein Lebensmittelmarkt mit einer Größe von über 800 qm Verkaufsfläche entsteht.

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung des Beeinträchtigungsverbotes der Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungsplanverfahren auf der Fläche E 13.01 dahingehend begrenzt, dass Festsetzungen, die eine Verkaufsfläche von über 800 qm zulassen, nicht aus dem FNP entwickelt werden können.



## 2. Anlass der Planänderung

### 2.1 Hintergrund

Aus den Untersuchungen des Nachbarschaftsverbandes aus den Jahren 1998 und 2004 zum Einzelhandel geht hervor, dass Nußloch mit seinem sanierten historischen Ortskern ein attraktives städtebauliches Zentrum hat. Der im zentralen Versorgungsbereich gelegene großflächige Lebensmittelmarkt stellt einen wichtigen Frequenzbringer für die weiteren verhältnismäßig kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs dar.

Allerdings ist in Nußloch nach der Auswirkungsanalyse GMA vom April 2009 und den Untersuchungen des Nachbarschaftsverbandes aus den Jahren 1998 und 2004 zum Einzelhandel die Verkaufsfläche pro Einwohner im Vergleich zu anderen Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes relativ gering und könnte sich durch angekündigte Geschäftsaufgaben zweier größerer Lebensmittelmärkte (Treff Discount in der Massengasse/Mühlenstraße und Penny in der Massengasse) weiter verschlechtern. Damit läge eine erhebliche Unterversorgung vor. Dies bedeutet eine Minderung der Wohnqualität. Daraus ergibt sich, dass die qualitative und quantitative Erweiterung der Verkaufsflächen zur Grundversorgung in der Gemeinde Nußloch notwendig ist.

Deshalb wurde zur Verbesserung der Nahversorgungsqualität in Nußloch am Steinäckerweg (Standort-Nord) ein Standort für Geschäfte der Nahversorgung im Flächennutzungsplan 2015/2020 dargestellt, um diesem Bedarf an Verkaufsfläche zu entsprechen. Vor allem für die nördlichen Wohngebiete einschließlich des geplanten Wohngebiets "Am Seidenweg" sollte an diesem Standort ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Gemeinsam mit diesem Nord-Standort und den Geschäften in der Kernlage des Ortes sollte eine gute flächenmäßige Abdeckung der Wohnquartiere in Nußloch entstehen. Damit wäre auch erreicht, dass das neue Wohngebiet "Am Seidenweg" mit 50% seiner Fläche im "500 m-Fußweg-Bereich" zum neuen Geschäftsstandort liegen würde.

Konkrete Angaben zum Umfang der Verkaufsflächen und zur Anzahl der zulässigen Märkte sind durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht gegeben. Die an diesem Nord-Standort zu schaffenden Verkaufsflächen wären nach den Zielen des Flächennutzungsplans so zu dimensionieren, dass sie keine raumordnerische Fernwirkung auf benachbarte Gemeinden und den Ortskern von Nußloch haben.

## 2.2 Frei werdende Fläche

Eine Untersuchung der Erweiterungsmöglichkeiten an der Olympiahalle an der Walldorfer Straße, die erst durchgeführt wurde, als der Flächennutzungsplan 2015/2020 bereits rechtswirksam war, kommt zu dem Ergebnis, dass die benötigte Erweiterung der Funktionsfläche für das sportliche Training durch Anbauten an der Olympiahalle geschaffen werden kann. Dies wäre wirtschaftlicher als ein zweiter Sporthallenbau südlich der Walldorfer Straße. Der bestehende Flächenbedarf für den Sport in Nußloch kann also durch "Innenentwicklung" bewältigt werden. Die Standortsicherung für den Breitensport über den Flächennutzungsplan ist somit nicht mehr erforderlich, so dass die neue Nutzung dort möglich wird.

Aufgrund der vom Bedarf für Sport frei gewordenen Fläche südlich der Walldorfer Straße hat der Gemeinderat von Nußloch die Nutzung der Fläche als Einzelhandelsstandort in den Blick genommen. Es wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung durch einen Markt im nördlichen und einen Markt im südlichen Ortsbereich noch besser zu gestalten und so die fußläufige Erreichbarkeit zu verbessern.

Die Vor- und Nachteilsprüfung in den Beratungen des Gemeinderates führte zu dem Auftrag an den Nachbarschaftsverband und die Gemeindeverwaltung eine vollständige Ermittlung aller Interessen über die Bauleitplanung durchzuführen, um eine sorgfältige Abwägung aller Aspekte zu erreichen.

## 2.3 Städtebauliche Überlegungen in Nußloch

Die nach der Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten bei der Olympiahalle einsetzenden Überlegungen des Gemeinderates zur Optimierung der städtebaulichen Effekte kamen zu dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Einzelhandelsstandort südlich der Bismarckstraße aufgrund der Standortgunst sowie der Verteilung der Hauptwohnlagen innerhalb der Gemeinde insgesamt günstiger für die Ortsentwicklung ist als der Einzelhandelsstandort im Norden von Nußloch. Deshalb ist die Bereitstellung von ca. 1 ha Entwicklungsfläche für den Einzelhandel südlich der Bismarckstraße lokales Ziel. Folgende Aspekte wurden dabei bewertet:

- ▶ Die im Norden dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel trägt dem Bedarf an weiteren Verkaufsflächen in Zuordnung zu den dort geplanten Wohnbauflächen Rechnung.

- ▶ Im Einzugsbereich des südlichen Standortes lebt ein Großteil der Bevölkerung der Gemeinde. Der zusätzliche Standort ist daher in Zuordnung zu den südlich gelegenen Hauptwohnlagen vorteilhaft.
- ▶ Der Standort an der Walldorfer Straße grenzt nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung (Trennung durch die Lorenbahn und die Walldorfer Straße). Störungseffekte durch den Anlieferverkehr an schutzwürdigen Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.
- ▶ Durch die Mitnutzung der geplanten Stellplätze am Wochenende kann das Stellplatzangebot an der Olympiahalle entscheidend verbessert werden.
- ▶ Der Standort an der Walldorfer Straße ist zu einem großen Teil für die Bevölkerung fußläufig erreichbar. Im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes sind Querungshilfen für Fußgänger geplant.
- ▶ Durch den seit dem 09.12.2007 eingeführten "abgeschwächten Citybus" ist die Erreichbarkeit des Standortes an der Walldorfer Straße für die gesamte Bevölkerung von Nußloch durch den ÖPNV gesichert.

#### **2.4 Geplantes Vorhabens an der Walldorfer Straße**

An der Walldorfer Straße, gegenüber der Olympiahalle (Sportzentrum) ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> inklusive einem Blumenfachgeschäft in der Vorkassenzzone in unmittelbarer Nähe zu den südlichen Siedlungsbereichen von Nußloch geplant. Über die Walldorfer Straße ist der zentrale Versorgungsbereich der Ortsmitte von Nußloch in einer Distanz von ca. 500 m erreichbar. Ab 09.12.2007 verkehrt ein "abgeschwächter Citybus" im Bereich Hauptstraße/ Walldorfer Straße/ Kurpfalzstraße/ Massengasse/ Sandhausen/ Regionalbahnhof Leimen-St. Ilgen. Damit ist der Planbereich auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Mit dem geplanten Vollsortimentmarkt wird die Grenze des großflächigen Einzelhandels mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und Einzelhandelserlass Baden- Württemberg) überschritten. Als geplante Nutzungsart ist daher ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung dieses Vollsortimentmarkts zur Nahversorgung von Nußloch soll über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

## **2.5 Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB**

Am 17.10.2007 hat die Gemeinde Nußloch die Aufstellung des Bebauungsplans "Einzelhandel südlich der Bismarckstraße" beschlossen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Einzelhandel südlich der Bismarckstraße" als Sonderbaufläche "Sport- und Freizeitanlage" dar. Aus dieser Zweckbestimmung kann über einen Bebauungsplan kein Sondergebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel entwickelt werden. Deshalb ist für ein solches Vorhaben die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" für die geplante Nutzung erforderlich und kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden. Im Rahmen dieses förmlichen Änderungsverfahrens sind alle Interessenlagen, die von diesem Planungsvorhaben berührt sein können, zu ermitteln.

Mit Schreiben vom 29.10.2007 hat die Gemeinde beim Nachbarschaftsverband die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Die geplante Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Flächensicherung für den Einzelhandel südlich der Bismarckstraße und zusätzliche textliche Ergänzungen für die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Einzelhandelsfläche im Bereich "Steinackerweg". Mit den textlichen Bestimmungen zu beiden Flächen wird sichergestellt, dass nur Vorhaben zulässig werden können, die der Nahversorgung dienen und die zentralen Versorgungsbereiche in Nußloch sowie in Nachbarkommunen nicht stören. Damit auch der Lebensmitteleinzelhandel im Zentrum von Nußloch und in den Wohngebietslagen an der Massengasse nicht wesentlich beeinträchtigt wird, sind weitere Plansicherungsmaßnahmen notwendig. Diese werden in Form von vertraglich abgesicherten und zeitlich befristeten Bestandsgarantien durch den zukünftigen Betreiber des Vollsortimenters an der Bismarckstraße gegeben (siehe Kapitel 6.2).

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1. Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass**

Die Gemeinde Nußloch befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar (Metropolregion) und ist Achsenort der Landesentwicklungsachse - Weinheim-Heidelberg-Wiesloch.

Zur konkreten Koordinierung der Landesbehörden im Hinblick auf das Thema Einzelhandelsgroßprojekte wurde eine Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - mit seinen detaillierten Bestimmungen herausgegeben und ist bei diesem Planungsvorhaben anzuwenden.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsplan sowie Einzelhandelserlass folgende Ziele bzw. Prüfkriterien herausgestellt:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot). Abweichend davon kommen als Standorte auch Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder sie im Verdichtungsraum liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterezentren zusammengewachsen sind.
- ▶ Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. (Integrationsgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

### 3.2. Regionalplan

Die Gemeinde Nußloch ist im Regionalplan Unterer Neckar als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Nußloch liegt an der regionalen Entwicklungsachse (Ludwigshafen-) Mannheim - Heidelberg - Neckargemünd - Meckesheim - Sinsheim.

Über die im Landesentwicklungsplan und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg definierten Ziele hinaus sind im Plansatz 2.2.5 des Regionalplans Rhein-Neckar zur verbrauchernahen Versorgung folgende Grundsätze vorgegeben:

- ▶ Der Einzelhandel soll eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Region gewährleisten. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.
- ▶ Sind für die verbrauchernahe Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten, können diese Betriebe an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

## 4. Kommunale Ziele

### 4.1 Ziele des bestehenden Flächennutzungsplans

Die Bevölkerungsbasis von Nußloch sollte durch Siedlungsentwicklung gestärkt werden, damit langfristig weiterhin die lokalen Infrastrukturleistungen zu einem angemessenen Kostenniveau bereitgestellt werden können (vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan 2015/2020, Bd. I, Seite 86).

Zur Sicherung der Wohnqualität unter dem Aspekt Nahversorgung enthält der Flächennutzungsplan folgende rechtswirksame Ziele (vgl. Seite 48-51 Begründung zum Flächennutzungsplan 2015/2020, Band I - Handlungsstrategien):

- ▶ Die bestehende und in der Ortslage integrierte Nahversorgung ist zu sichern und weiterzuentwickeln.
- ▶ Ein "nicht integrierter" Standort für Einzelhandelsgeschäfte der Nahversorgung soll grundsätzlich der planenden Kommune zugeordnet sein.
- ▶ 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 (keine raumordnerische Fernwirkung auf Nachbargemeinden).

Bei Vorhaben des Einzelhandels, die der lokalen Nahversorgung der Bevölkerung dienen, sind folgende Aspekte aufzuarbeiten:

- ▶ Ist eine Erweiterung der Betriebe am derzeitigen Standort möglich?
- ▶ Stehen Nachbargrundstücke, auch wenn sie bebaut sind, zu bestehenden Betrieben als Expansionspotential zur Verfügung?

- ▶ Gibt es Standorte, an denen sich die Schließung oder Verlegung eines Betriebes innerhalb der gewachsenen Geschäftslage abzeichnet?
- ▶ Kann die bestehende integrierte Geschäftslage durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebs gesichert werden?
- ▶ Lässt sich die Nahversorgung durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebs an einem neuen integrierten Standort sichern?

## **5. Raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Planungsvorhabens**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

#### **5.1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden integrierten Nahversorgung**

Derzeit bestehen in Nußloch drei Lebensmittelmärkte in innerörtlicher Lage:

- ▶ E-aktiv markt Möder in der Walldorfer Straße/Hauptstraße mit ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Plan 1, Standort 1)
- ▶ Treff Discount in der Massengasse/Mühlenstraße mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Plan 1, Standort 2)
- ▶ Penny in der Massengasse mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe Plan 1, Standort 3)

Darüber hinaus gibt es neben den genannten Lebensmittelmärkten weitere Nahrungs- und Genussmittelanbieter (mehrere Bäckereien, Metzgereien, einen Getränkemarkt, zwei Tankstellenshops und einen Kiosk) mit insgesamt ca. 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. Auswirkungsanalyse GMA, S. 21).

Die derzeitige Lage der drei bestehenden Lebensmittelmärkte stellt zwar mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> für den überwiegenden Teil der Bevölkerung eine wohnungnahe Grundversorgung sicher, die aktuell in Nußloch vorhandene Lebensmittelversorgung entspricht jedoch weder quantitativ (Umfang an Verkaufsflächen für Lebensmittel) noch qualitativ (Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Märkte) dem heute anzustrebenden Ausstattungsstandard einer Gemeinde mit ca. 11.000 Einwohnern. Keiner der bestehenden Lebensmittelmärkte verfügt über eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung bzw. entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten.

Aus den genannten Gründen ist es geboten, weitere Flächen für die Nahversorgung der Bevölkerung von Nußloch zu sichern. Dabei ist die Standortsicherung des Vollsortimenters (E-aktiv markt Möder) im zentralen Versorgungskern der Gemeinde und eines Nahversorgers im Norden/Nord-Osten von Nußloch zu gewährleisten, um so die Attraktivität des Ortskerns und die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung weiterhin zu sichern.

Denn durch den Vollsortimeter im zentralen Versorgungskern und die Geschäfte in der Massengasse haben heute 79 % der Nußlocher Bevölkerung nur einen Fußweg von 500 m zu einem Lebensmittelgeschäft. Allein im 500 m-Fußweg-Einzugsbereich des Vollsortimenters im zentralen Versorgungskern wohnen 36 % der Bevölkerung. Wenn durch die Konkurrenz mit dem neuen Geschäftsstandort südlich der Bismarckstraße der Vollsortimeter im zentralen Versorgungskern aufgegeben würde, hätten ca. 2.160 Personen längere Fußwege als 500 m zu einem Nahversorgungsgeschäft, da sie vom 500 m-Einzugsbereich des Standortes südlich der Bismarckstraße nicht mehr erfasst würden. Das sind 20 % der Nußlocher Bevölkerung. Die Sicherung des Nahversorgungsstandortes im zentralen Versorgungskern der Gemeinde ist also zu gewährleisten. Ansonsten würde das rechtswirksame Ziel des Flächennutzungsplans verletzt. Dieses Ziel wird nur erreicht, wenn die vom Betreiber abgegebene Bestandsgarantie notfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden kann.

Dies ist durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde Nußloch, dem Nachbarschaftsverband, dem Vorhabenträger und den jeweiligen möglichen Marktbetreibern erfolgt. Damit ist auch die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes sichergestellt.

Für die Sicherung der Gesamtversorgung von Nußloch sind über die beiden Standorte 1 und 4 - E-aktiv markt Möder und der Planstandort südlich der Bismarckstraße - hinaus weitere Einzelhandelsflächen notwendig (vgl. Plan1).

Ziel ist es, die Versorgung an der Massengasse langfristig für den Einzelhandel zu erhalten, da für den im nordwestlichen Bereich der Gemeinde wohnende Teil der Bevölkerung im Falle der vollständigen Aufgabe der dortigen Verkaufsflächen die fußläufige Erreichbarkeit nicht mehr gewährleistet ist.

### **5.1.2 Grundsätzliche Zuordnung der Nahversorgungsstandorte zur planenden Kommune**

Nach Norden und Nordosten schließen sich direkt an den Planstandort ausge dehnte Wohngebiete (zum Teil Mehrfamilienhäuser) an. Über die Walldorfer



Straße ist der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Nußloch in einer Distanz von ca. 500 m erreichbar.

Für die Bewertung eines Nahversorgungsstandortes sind immer auch die fußläufigen Wegebeziehungen von Bedeutung: Direkt am Planstandort führen Fuß- und Radwege parallel zur Walldorfer Straße sowie entlang der Alten Bruchsaler Straße vorbei. Die sich nach Norden anschließenden Wohnanlagen sind über die wenig befahrene Bismarckstraße fußläufig sehr gut zu erreichen. Dies gilt auch für die nordwestlich angrenzenden Wohnstandorte, wenngleich hier attraktive Querungsmöglichkeiten über die relativ stark frequentierte Walldorfer Straße (z.B. Fußgängerüberwege) derzeit fehlen (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 13). Im Zuge der Bebauungsplanung ist an der Kreuzung Walldorfer Straße/Kurpfalzstraße ein Kreisverkehrsplatz mit den entsprechenden Querungshilfen für Fußgänger geplant, mit dessen Errichtung die Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Walldorfer Straße reduziert werden soll, um die Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu erhöhen.

Durch die direkte Lage an der Walldorfer Straße ist der Standort vom Hauptverkehrsträger (Walldorfer Straße) sowie von der südwestlich vorbeiführenden Bundesstraße B 3 sehr gut einsehbar. Sichtbeziehungen gibt es auch zwischen dem Standort und dem am Hang gelegenen Wohngebiet "Rheinblick".

Durch den seit dem 09.12.2007 eingeführten "abgeschwächten Citybus" ist eine gute Erreichbarkeit des Standortes an der Walldorfer Straße für die gesamte Bevölkerung von Nußloch entstanden. Die Gemeinde Nußloch hat flächendeckend innerhalb ihrer integrierten Lagen Alternativen geprüft. Hinsichtlich Flächengröße und -zuschnitt ist jedoch keine andere Fläche für die vorgesehene Nutzung geeignet. Insofern wird durch den vorgesehenen Standort dem Integrationsgebot soweit wie möglich entsprochen.

### **5.1.3 Sicherung der Nahversorgung ohne raumordnerische Einwirkung auf Nachbargemeinden**

Entsprechend der Ausführungen in der Auswirkungsanalyse GMA verfügen die umliegenden Nachbargemeinden (Wiesloch, Walldorf, Leimen und Sandhausen) über eine überwiegend moderne und leistungsfähige Wettbewerbsstruktur. So befindet sich beispielsweise am nördlichen Ausgang von Alt-Wiesloch Richtung Nußloch ein zeitgemäßer Penny-Lebensmitteldiscountmarkt. Darüber hinaus verfügt die Stadt Wiesloch über drei weitere Lebensmitteldiscountmärkte und drei Super-/Verbrauchermärkte. Auch aus Walldorf sind kaum Kaufkraftabflüsse

nach Nußloch zu erwarten, da die Gemeinde mit drei wohnortnahen Nahversorgungszentren - darunter der neu geschaffene, innenstadtnahe Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt an der Nußlocher Straße - ebenfalls eine gute Ausstattung im Lebensmittelbereich aufweist. Nach Norden ist das Einzugsgebiet eng begrenzt, da die angrenzende Gemeinde Sandhausen und die Stadt Leimen ebenfalls über ein vielfältiges eigenes Angebot im Lebensmittelbereich verfügen und zudem in ihrem Einkaufsverhalten noch stärker auf die Angebote im Oberzentrum Heidelberg (u.a. Famila-Einkaufszentrum) ausgerichtet sind (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 16 - 18).

In Nußloch besteht ein hoher Besatz an Ladenhandwerksbetrieben (Bäckereien, Metzgereien). Wenngleich sich der E-aktiv markt in der Haupteinkaufslage als leistungsfähiger Nahversorgungsstandort etabliert hat, gibt es dennoch im gesamten Einzugsgebiet keinen Lebensmittelmarkt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung. Die Verkaufsflächenausstattung stagniert.

Bei der Realisierung des Vorhabens südlich der Bismarckstraße würde die Verkaufsflächenausstattung in der Gemeinde Nußloch auf ca. 4.790 m<sup>2</sup> beim Lebensmitteleinzelhandel ansteigen.

Bei dieser Zukunftsabschätzung ist das Risiko nicht mit berücksichtigt, dass Penny und der Treff-Discount an der Massengasse (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 22) - langfristig schließen könnten. Unter der Voraussetzung, dass die ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des derzeitigen Treff-Discounts an diesem Standort erhalten werden können, ergäbe sich eine Verkaufsflächenausstattung in der gesamten Gemeinde von ca. 4.340 m<sup>2</sup>. Sollte der Treff Discount ebenfalls schließen, würde sich die Ausstattung sogar auf nur ca. 3.690 m<sup>2</sup> reduzieren.

Daher ist die Sicherung der nördlich gelegenen Einzelhandelsfläche im Bereich "Steinackerweg" - insbesondere auch unter Berücksichtigung des üblichen fußläufigen Einzugsbereichs von 500 m (siehe Kapitel 5.1.1) und der Entwicklung des nördlichen Wohngebiets - notwendig für die Nahversorgung in den nördlichen Bereichen von Nußloch. Allerdings darf die Verkaufsfläche an dieser Stelle die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreiten, da ansonsten die weiteren Plansicherungsmaßnahmen (Bestandsgarantien durch den Betreiber des Standorts Bismarckstraße) hinfällig würden.

Aus der Darlegung zur Verkaufsflächenausstattung im Gutachten geht hervor, dass das Projekt südlich der Bismarckstraße für die Nahversorgungsausstattung von Nußloch relevant ist, aber keine raumordnerische Einwirkung auf Nachbargemeinden hat.

#### 5.1.4 Die Prüffragen des Flächennutzungsplans

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sind die in Kapitel 4.1 genannten Fragestellungen kritisch zu prüfen. Aufgrund der baulichen Situation besteht keine Expansionsmöglichkeit - weder auf den eigenen noch auf den benachbarten Grundstücken - bei den vorhandenen Lebensmittelmärkten in Nußloch. Eine Ansiedlungsmöglichkeit innerhalb der gewachsenen Geschäftslage aufgrund einer Schließung oder Verlegung eines Geschäftes zeichnet sich ebenfalls nicht ab.

Auch die Fläche südlich des evangelischen Kindergartens steht nicht zur Verfügung und wäre darüber hinaus zu klein für das geplante Vorhaben südlich der Bismarkstraße. Die Fläche liegt im Bebauungsplan "Mitte-Nord", rechtskräftig seit dem 18.04.1975, und weist für diese Fläche ein Sondergebiet "Kindergarten/Kirche" aus. Zulässig sind bauliche Nutzungen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Kindertagesstätte, Kirche). Sie befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirche. Somit besteht insgesamt keine Möglichkeit die bestehende integrierte Geschäftslage durch eine Neuansiedlung zu sichern.

An den geplante Standort südlich der Olympiahalle schließen nach Nordwesten, Norden und Nordosten dicht bebaute Wohngebiete an. Ein Großteil der Bevölkerung von Nußloch lebt in diesen Bereichen. Zur besseren fußläufigen Anbindung wird im Bereich der Walldorfer Straße/ Kurpfalzstraße ein Kreisverkehrsplatz zur Reduzierung der Geschwindigkeit und damit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit - insbesondere für querende Fußgänger - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geplant.

#### 5.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sind in Hinblick auf die praktische Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO zur Überprüfung möglicher raumordnerischer Auswirkungen des geplanten Vorhabens die bereits in Kapitel 3.1 genannten Kriterien zu prüfen. Die für das Planvorhaben durch die Gemeinde in Auftrag gegebene Wirkungsanalyse der GMA (April 2009) geht detailliert auf die zu prüfenden Aspekte ein. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und kann Folgendes zusammengefasst werden:

– Konzentrationsgebot:

Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimentmarkts im Süden von Nußloch dient der Minderung einer Unterversorgung in Nußloch und ist daher für das

Ziel einer qualitätsvollen Nahversorgung erforderlich. Daher liegt mit diesem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt ein Ausnahmetatbestand entsprechend des Plansatzes 3.3.7 des Landesentwicklungsplans sowie des Plankapitels 2.2.5 (Einzelhandel) des Regionalplans Rhein-Neckar im Hinblick auf das Konzentrationsgebot vor.

– Kongruenzgebot:

Die Forderung des Kongruenzgebotes wird durch den geplanten Supermarkt (ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in Nußloch erfüllt: ca. 90% des zu erwartenden Umsatzes wird mit Kunden aus der Standortgemeinde Nußloch erzielt; der im Einzelhandelserlass festgelegte Schwellenwert von 70 % wird damit eingehalten, ebenso das im Regionalplan formulierte Ziel, Einzelhandelsgroßprojekte nur dann in nichtzentralen Gemeinden anzusiedeln, wenn "der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht" (vgl. Plansatz 2.4.3.2.2.) (vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Nußloch, S. 31/32).

– Beeinträchtungsverbot:

Im Hinblick auf die umliegenden Gemeinden (Walldorf, Wiesloch, Sandhausen und Leimen) sind Umverteilungseffekte in geringem Umfang zu erwarten, da Nußloch heute einen unterdurchschnittlichen Zentralitätswert aufweist, der auf Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden - insbesondere die Nachbarkommunen Walldorf und Wiesloch - schließen lässt. Ziel der Ansiedlung des geplanten Marktes ist es, einen Teil der Kaufkraft in dem Segment der Nahversorgung zurückzuholen und an den Standort Nußloch zu binden. Gemäß der Auswirkungsanalyse liegen die Umverteilungsquoten zwischen 1-4% und damit deutlich unter dem regelmäßig angeführten Schwellenwert von 10%. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung sind in den Umlandgemeinden daher auszuschließen. Auswirkungen über die Nachbarkommunen hinaus sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Etablierung eines reinen Nahversorgungsstandortes in angemessener Dimensionierung handelt (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 32/33).

Die Umverteilungswirkungen des Vollsortimenters innerhalb Nußlochs könnten zu einer Beeinträchtigung der fußläufigen wohnortnahen Versorgung führen. Um dies zu vermeiden, wurden durch das Regierungspräsidium Karlsruhe im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vom Integrationsgebot (siehe unten) zusätzliche Plansicherungsmaßnahmen gefordert. Deshalb wird der E-aktiv Markt Möder in der Ortsmitte und - in Abhängigkeit vom zukünftigen Betreiber des Vollsortimenters an der Bismarckstraße - einer der beiden

Discounter in der Massengasse durch eine Bestandsgarantie gesichert (siehe Kapitel 6.2). Unter der Voraussetzung dieser Standortgarantien wird das Beeinträchtigungsverbot auch in Nußloch eingehalten. Der Standort im nördlichen Gemeindegebiet kann ebenfalls aufgrund der festgestellten Unterversorgung entwickelt werden.

– Integrationsgebot:

Im Hinblick auf die Einhaltung des Integrationsgebots hat die Gemeinde Nußloch am 29.04.2009 einen Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt.

Die Realisierung des Planvorhabens ist in wohnortnaher Ortsrandlage an einem sowohl auf Autokunden, als auch auf Laufkundschaft orientierten Standort vorgesehen. Es handelt sich dabei um einen Standort, der im Schwerpunkt der südlichen Wohnentwicklung von Nußloch liegt, und schon heute an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Der Standort verfügt über eine Anbindung an attraktive Fuß- und Radwege und ist von den Hauptwohnlagen im Süden des Kernortes fußläufig sehr gut zu erreichen. Gleichzeitig wird der Markt aber auch durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit den Ansprüchen der Autokunden aus den restlichen Wohnlagen Nußlochs gerecht. Innerhalb der abgegrenzten zentralen Einkaufslage stehen, wie in Kapitel 5.1.1 und 5.1.4 erläutert, auch längerfristig betrachtet keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit einer ausreichenden Anzahl ebenerdiger Stellplätze zur Verfügung (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 31). Der geplante teilintegrierter Standort für den Vollsortimentmarkt steht daher als einzige Alternative zur Verfügung. Ein entsprechender Zielabweichungsentscheid des RP Karlsruhe erging am 29.10.2009.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Prüfkriterien lt. Einzelhandelserlass bei den Vorhaben eingehalten werden, da die Standortgarantien für den Nahversorger in der Ortsmitte und einen Markt in der Massengasse realisiert wird und eine Zulassung auf Zielabweichung hinsichtlich des Integrationsgebots positiv entschieden ist. Angesichts der genannten Defizite im Nahrungs- und Genussmittelbereich sind Maßnahmen zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung unumgänglich. Da es sich bei den Vorhaben in Nußloch um die Etablierung eines reinen Nahversorgungsstandortes mit dafür angemessenen Dimensionierungen für eine zeitgemäße Warenpräsentation handelt, sind in den Nachbarkommunen (insbesondere auch Wiesloch und Walldorf) keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Die raumordnerische Verträglichkeit ist somit gegeben (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 35).

## 6. Sicherung der Planung

### 6.1 Ergänzende textliche Bestimmungen

Ergänzende textliche Bestimmungen zu den Sonderbauflächen "Großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" E 13.01 und E 13.02 im Bereich Nußloch:

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.

### 6.2 Vertragliche Regelungen

Da der Flächennutzungsplan nur rahmensetzende Vorgaben treffen kann, zugleich aber die Verträglichkeit mit den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans nur auf der Grundlage der konkreten Planung für die geplanten Standorte gegeben ist, wird ergänzend zur Flächennutzungsplanänderung eine Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Die Sicherung der Planungsziele erfolgt zum einen durch die Konkretisierung des Flächennutzungsplans in Bebauungsplänen, in welchen die maximal zulässige Verkaufsfläche und die zulässige Sortimentbreite fixiert werden und die Auswirkungen durch entsprechende Gutachten dargelegt werden.

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele des Flächennutzungsplans 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind zwischen der Gemeinde Nußloch, dem Nachbarschaftsverband, dem Vorhabenträger und zwei in Betracht kommenden Betreibern des Marktes an der Bismarckstraße öffentlich-rechtliche Vereinbarungen geschlossen, um sicherzustellen, dass die Standortgarantie für das Nahversorgungsgeschäft im Versorgungskern von Nußloch und einen Markt im Bereich Massengasse justitiabel wird. Darin wird

geregelt, dass der Standort im zentralen Versorgungskern für eine Dauer von 10 Jahren auch dann geöffnet bleibt, wenn durch die Attraktivität des neuen Standortes südlich der Bismarckstraße die Umsatzleistung des bestehenden Lebensmittelgeschäfts im Versorgungskern für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreicht. So wird gesichert, dass mit dem Bau des neuen Geschäftsstandortes südlich der Bismarckstraße nicht nur eine angemessene Verkaufsflächenausstattung entsteht, sondern auch der Anteil der Nußlocher Bevölkerung, die nur 500 m Fußweg zu einem Lebensmittelgeschäft hat, akzeptabel bleibt.

Um den Standort Massengasse zu schützen, wird der Betrieb von einem der beiden dortigen Märkte durch den Betreiber des Standortes Bismarckstraße für 5 Jahre ebenfalls vertraglich garantiert.

Wenn durch die Konkurrenz mit dem Markt südlich der Bismarckstraße der Vollsortimenter im zentralen Versorgungskern bzw. beide Märkte im Bereich Massengasse aufgeben würden, dann würde der Anteil der Bevölkerung, die lediglich bis zu 500 m vom nächsten Lebensmittelgeschäft entfernt wohnte, stark sinken. Deshalb sind die öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen dringend erforderlich und nur mit ihr gelingt die Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

## 7. Umweltbericht

Der vorliegende Entwurf umfasst zwei Bereiche auf der Gemarkung der Gemeinde Nußloch. Die im Flächennutzungsplan 2015/2020 bereits dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich "Steinackerweg" wird nicht verändert. Die Fläche wird lediglich durch ergänzende textliche Bestimmungen näher definiert. Belange des Umweltschutzes werden dadurch nicht berührt.

Die Fläche im Bereich südlich der Bismarckstraße ist bereits als Sondergebiet ausgewiesen und bedarf demnach auch keiner Änderung. Darüber hinaus wird die Fläche über einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert. Zur Vermeidung einer Mehrfachprüfung der Umweltbelange regelt das BauGB in § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Das geplante Vorhaben wird im sog. Parallelverfahren bauleitplanerisch behandelt. Somit ist sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans wie auch für den Bebauungsplan jeweils ein Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der allgemeineren Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans, in dem nur allgemein eine Nutzung festgelegt

wird, führt der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht aufgrund der vorhabenbezogen konkretisierten Planung eine differenziertere Umweltprüfung durch.

Da hier zulässigerweise beide Planungsebenen im Parallelverfahren bearbeitet und offengelegt wurden, kann somit im Flächennutzungsplanänderungsverfahren auf die im Bebauungsplanverfahren detailliert erarbeiteten Darstellungen verwiesen werden (siehe B - 3 Umweltbericht der Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage).





## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Nußloch**

Parallelverfahren zur Umplanung in Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung  
zentrenrelevant mit ergänzenden textlichen Bestimmungen

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Bismarckstraße“ nach § 8 (3) BauGB

### **Zusammenfassende Erklärung** (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

#### **Planungsziel**

Zur Verbesserung der Nahversorgung in Nußloch wurde im Flächennutzungsplan 2015/2020 im Norden des Gemeindegebiets ein Standort für Einzelhandel der Nahversorgung dargestellt. Gemeinsam mit den Geschäften in der Kernlage des Ortes sollte eine gute flächenmäßige Abdeckung der Wohnquartiere in Nußloch entstehen.

Entsprechend neueren Untersuchungen wird der im FNP dargestellte Erweiterungsstandort „Sonderbaufläche Sport“ nicht mehr benötigt. Der Gemeinderat von Nußloch hat diese Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft und als günstig für die Ortsentwicklung bewertet. Deshalb soll auf der ca. 1 ha großen Entwicklungsfläche Einzelhandel der Nahversorgung entstehen.

Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 erforderlich. Die bisherige Darstellung „Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage“ wird künftig zu „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Änderung der Flächendarstellung von „Sonderbaufläche Sport“ in „Sonderbaufläche Einzelhandel“ wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht.

Mit höheren Verkehrsströmen ist zu rechnen. Durch ein schalltechnisches Gutachten konnte jedoch nachgewiesen werden, dass die Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist.

Andere Umweltbelange sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht betroffen, so dass nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind.



### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.05.- 03.07.2010 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

### **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 27.05.2009 am Verfahren beteiligt und bis 03.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurden Vorgaben zur maximal realisierbaren Verkaufsfläche am Standort formuliert und die raumordnerische Notwendigkeit der abgeschlossenen Verträge zur Bestandssicherung der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte betont. Darüber hinaus wurde gefordert, großflächigen Einzelhandel am Einzelhandelsstandort im Norden von Nußloch auf Ebene des FNP auszuschließen. Durch die Aufnahme von verbindlichen, ergänzenden textlichen Bestimmungen für aus dem FNP entwickelbaren Bebauungspläne wird diesen Forderungen vollständig nachgekommen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der Gemeinde Nußloch existieren zwei Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt der angestrebten Größe und den entsprechenden Anforderungen an Stellplatzzahlen. Der Standort südlich der Bismarckstraße wurde gewählt, weil er in besserer fußläufiger Erreichbarkeit des Bevölkerungsschwerpunkts der Gemeinde liegt. Der Standort im Norden der Gemeinde wird beibehalten, da er für die mittel- bis langfristige Sicherung der Nahversorgung ebenfalls als notwendig erachtet wird.