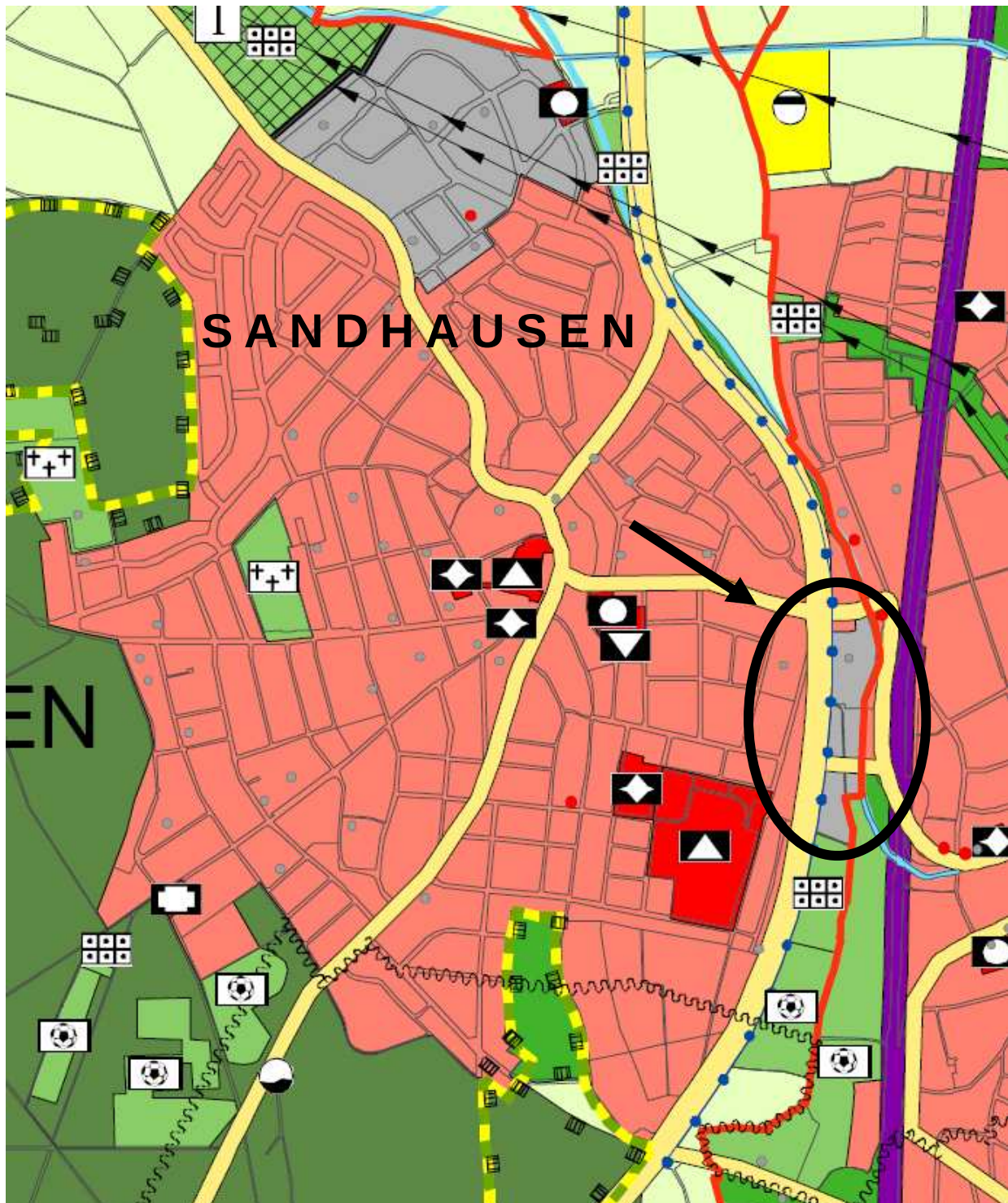


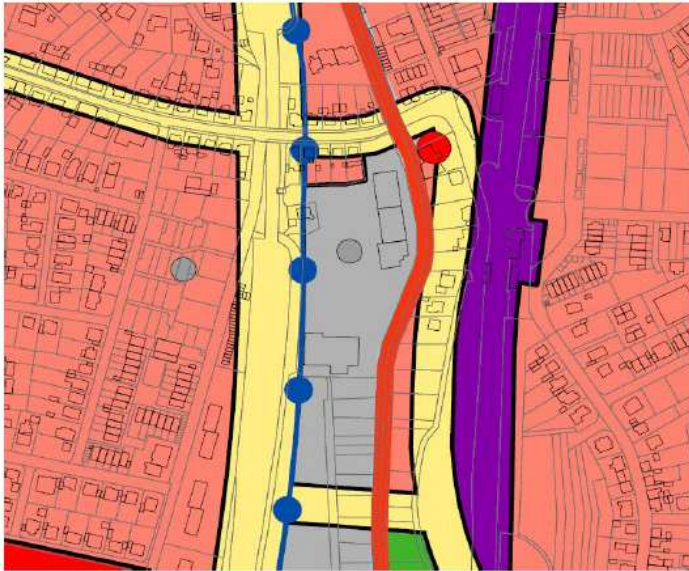
Teiländerung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 in
Sandhausen



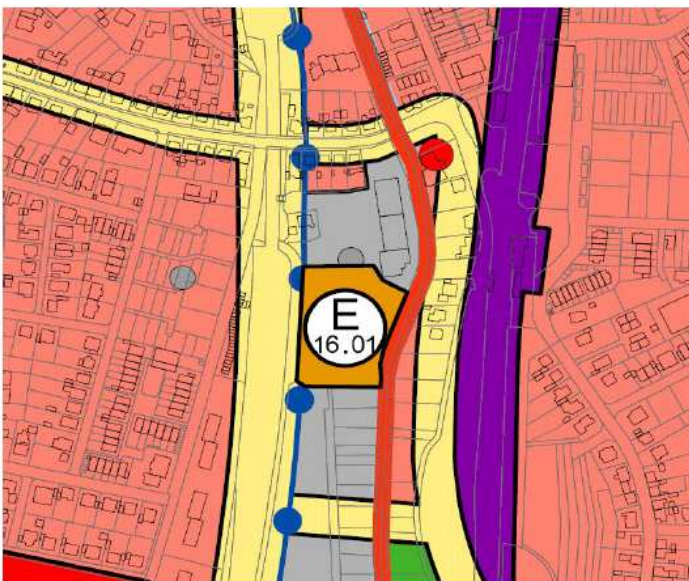
Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/20

Gemeinde Sandhausen

Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/ Büchertstraße - II. Änderung „Aldi“



Ursprüngliche Darstellung des FNP



Darstellung des FNP nach Änderung



Darstellung im Flächennutzungsplan 2015/ 20:

Gewerbliche Baufläche

Ziel des Änderungsverfahrens:

Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung
mit ergänzenden textlichen Bestimmungen



Flächennutzungsplan 2015 / 2020

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



Ergänzende textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 16.01:

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.



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 Gemeinde Sandhausen

Parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 (3) BauGB in Sandhausen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/ Büchertstraße II. Änderung“

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Oktober 2009

Bearbeiter:
Martin Müller
Martina Seltsmann

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm	5
3.2	Regionalplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
4.	Beschreibung des Vorhabens	9
4.1	Bauliche Konzeption	9
4.2	Sortimentsstruktur	10
5.	Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel	11
5.1	Räumlicher Einzugsbereich	11
5.2	Nachfragepotenzial im räumlichen Einzugsbereich	11
5.3	Bestehende Einzelhandelsversorgung im räumlichen Einzugsbereich	12
5.4	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	13
5.5	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Sandhausen und St. Ilgen	14
5.6	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	14
5.7	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	15
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	18
7.1	Beschreibung des Vorhabens	18
7.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	18
7.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	19
7.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
7.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	20
7.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
7.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	20
7.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	21
7.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
7.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Ortslage Sandhausen am östlichen Ortsrand zwischen der in Hochlage verlaufenden L 598 und dem Leimbach. Der Leimbach bildet die Gemarkungsgrenze zu dem zur Stadt Leimen gehörenden Ortsteil St. Ilgen, wobei die Bebauung beider Gemeinden ineinander übergeht.

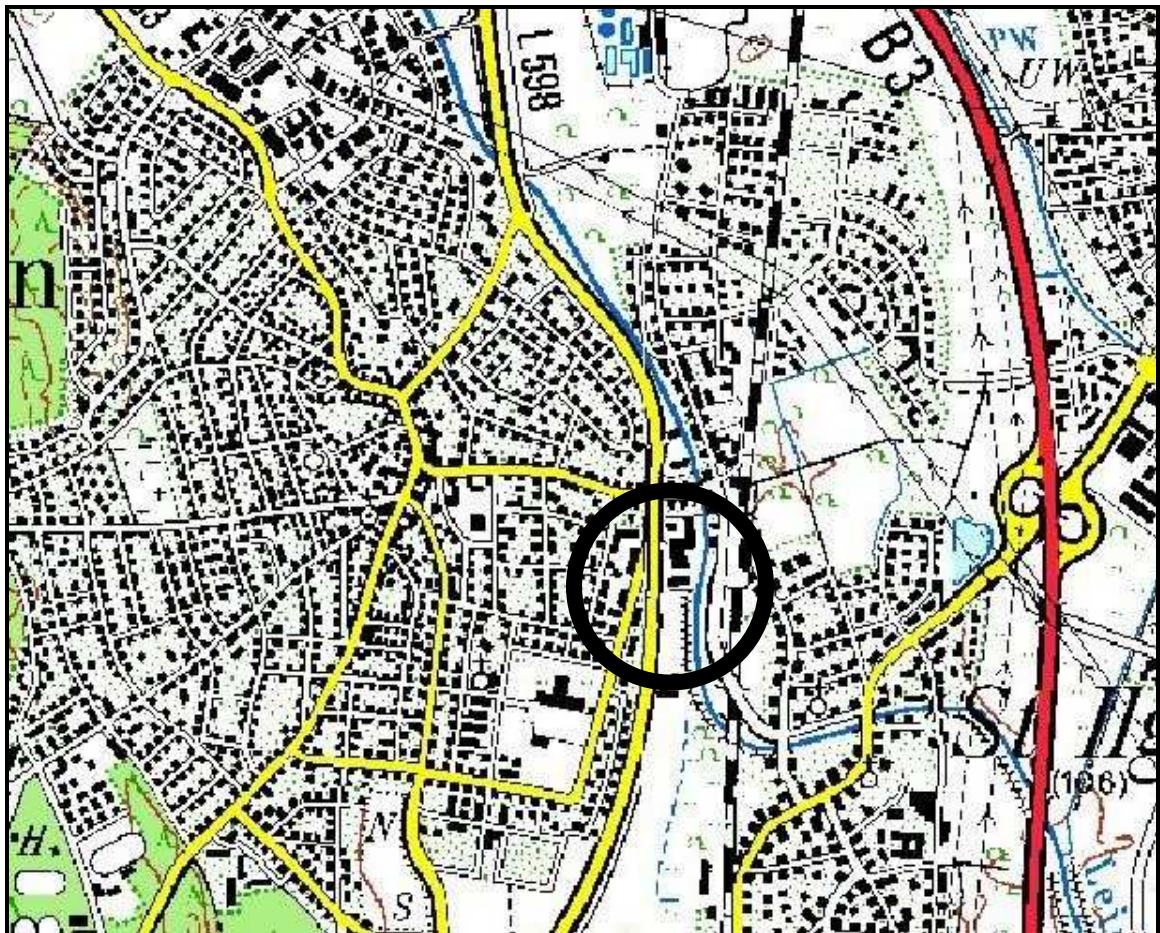


Abb. 1: Lage im Raum

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die bisherige nördliche Grenze der vorhandenen gewerblichen Nutzung
- im Osten: durch den Leimbach
- im Süden: durch die bisherige südliche Grenze der vorhandenen gewerblichen Nutzung
- im Westen: durch die Büchertstraße

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 3456, Bahnhofstraße 78, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf bis zu 950 m² soll daher die Kundenfreundlichkeit durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren. Durch den Anbau eines Pfandraums soll auf die aktuellen gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Rücknahme von Pfandflaschen reagiert werden. Mit der Erweiterung des Marktes ist weder eine Erhöhung der Kassenanzahl noch eine Ausweitung des Warenangebots verbunden.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es somit, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Mit der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsmarkts auf eine Verkaufsfläche von 950 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Büchertstraße“ erforderlich wird. Anstelle eines Gewerbegebiets muss eine Sondergebietsfestsetzung erfolgen. Die Gemeinde hat hierzu am 19.06.2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße – II. Änderung“ gefasst.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung,
- die Vermeidung nachteiliger raumstruktureller Auswirkungen der geplanten Einzelhandelserweiterung, insbesondere in Hinblick auf die Nahversorgung in Sandhausen und in den Nachbargemeinden.

Die Änderung des Bebauungsplans muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Nachdem der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist für den betreffenden Planungsbereich eine Änderung der Darstellung in eine Sonderbaufläche erforderlich.

Um sicherzustellen, dass die Sonderbaufläche eine reine Nahversorgungsfunktion hat, gelten verbindliche Bedingungen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist daher eine Darstellung als Sonderbaufläche für „großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan definiert.

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Baden Württemberg (LEP) ist Sandhausen Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Für Verdichtungsräume enthält der LEP die folgenden für das Plangebiet abwägungsrelevanten Grundsätze:

- die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln, und
- ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel folgende 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. (Z)
- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Z)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (Z)
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können. (G)

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar aus dem Jahr 1992 weist der Gemeinde Sandhausen keine zentralörtliche Funktion zu.

Hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe sagt der Regionalplan in der seit 2006 verbindlichen Teilfortschreibung des Plankapitels 2.2.5 „Einzelhandel“ aus, dass der Einzelhandel eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Region gewährleisten soll. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlich 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.

Zu den Standorten bestehen folgende, für das Vorhaben in Sandhausen relevante Zielsetzungen:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall kommen als Standorte auch Kleinzentren und 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 Unterzentren zusammengewachsen sind (Kongruenzgebot).
- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht (Integrationsgebot).

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes ist ein Leitbild zur Versorgung mit Leistungen des Einzelhandels enthalten (vgl. S. 48 der Begründung Bd. I). Folgende Ziele des Leitbildes sind für die Entwicklung des Einzelhandels in Sandhausen 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. Sandhausen 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 Sandhausen sich entwickeln und dass keine Fernwirkungen auf andere Kommunen entstehen werden. Der Versorgungsauftrag der Nachbarkommunen darf nicht gestört werden.

Aufgrund dieser Zielstellungen sind die in der Begründung zum Flächennutzungsplan gestellten Prüffragen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, 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 Erweiterung des vorhandenen Marktes erfüllt. Dieser liegt zentral im Siedlungszusammenhang Leimen – Sandhausen und ist damit vollständig integriert.

2. „Ist der neue Standort grundsätzlich der Gemarkung der planenden Kommune zugewandt?“

Der Standort befindet sich unmittelbar angrenzend an einen Schwerpunkt der Wohnnutzung in Sandhausen. Der räumliche Einzugsbereich des vorhandenen wie auch des künftig erweiterten Markts konzentriert sich im Wesentlichen auf Sandhausen. Sämtliche Nachbargemeinden weisen ebenfalls ALDI-Filialen auf (Heidelberg-Kirchheim, Schwetzingen, Leimen, Walldorf). Der Schwerpunkt der Versorgungsfunktion liegt daher eindeutig auf der Bevölkerung von Sandhausen.

Aufgrund der besonderen räumlichen Situation des Standortes unmittelbar an der innerhalb des Siedlungsbereiches verlaufenden Gemarkungsgrenze zu Leimen-St. Ilgen erstreckt sich das räumliche Einzugsgebiet bedingt auch auf St. Ilgen, wobei hier insbesondere die Gemeindeteile berührt sind, die räumlich-strukturell aufgrund ihrer Lage westlich der Bahnlinie ohnehin mehr Sandhausen zugeordnet sind (Probsterwald-Siedlung). Gerade von der Probsterwald-Siedlung aus ist der bestehende Markt als einziger Lebensmittel-Markt fußläufig erreichbar. Der räumliche Versorgungsbereich geht damit zwar über den Bereich der Standortgemeinde hinaus; diese Überschreitung ist jedoch vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer möglichst fußläufigen Erreichbarkeit von Standorten der Grundversorgung städtebaulich zu akzeptieren.

Die Stadt Leimen als unmittelbar Betroffene hat der Erweiterung des Lebensmittelmarktes zugestimmt.

3. „Sollten weitere zentrenrelevante Ansiedlungen an diesem neuen Standort ausgeschlossen werden?“

Die Verkaufsflächengröße, die auch auf die Interessenlage der Nachbargemeinden

meinden abgestimmt ist, wird für das geplante Sondergebiet festgesetzt. 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. Im südlich an den ALDI-Standort anschließenden Gewerbegebiet hat die Gemeinde Sandhausen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/ Büchertstraße, 3. Änderung“ Einzelhandelsnutzungen (auch nicht-zentren- oder nahversorgungsrelevanten) planungsrechtlich ausgeschlossen.

4. Beschreibung des Vorhabens

4.1 Bauliche Konzeption

Der Betreiber beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Discounter-Markts von 1.250 m² auf ca. 1.600 m² Grundfläche bzw. von 750 m² auf ca. 950 m² Verkaufsfläche. Die bauliche Konzeption sieht hierfür eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes um ca. 11 m Richtung Osten vor. Weiterhin ist der Anbau eines gesonderten Pfandrücknahmeraumes im Eingangsbereich geplant.



Planung des Vorhabenträgers

4.2 Sortimentsstruktur

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 Grundsortiment 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 eines der Nahversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind

- *ein Einzelhandelsgeschäft (SB-Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m²*
- *die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Stellplätze und ihre Zufahrten.“*

Nachdem gerade Aktionswaren aus dem Non-Food-Bereich erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel im Ortskern und das Gesamtgefüge der Zentrenhierarchie haben können, erfolgt diesbezüglich seitens der Gemeinde Sandhausen im Bebauungsplan eine Begrenzung auf die bereits derzeit gegebene Verkaufsfläche, die seitens des Betreibers mit 170 m² angegeben wird: *„Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Aktionsware aus dem Non-Food- Bereich ist auf 170m² begrenzt.“*

Damit wird sichergestellt, dass die Nahversorgungsfunktion am Standort auch in Zukunft überwiegt und sich kein sonstiger Fachmarkt mit raumordnerischer Fernwirkung entwickeln kann. Die Begrenzung der Verkaufsfläche sorgt dafür, dass die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und das Gesamtgefüge der Zentrenhierarchie erhalten bleibt.

5. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Wirkungsanalyse „Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters in Sandhausen“, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA, Februar 2006/November 2008) erstellt wurde und deren wichtigste Inhalte in den folgenden Ausführungen wiedergegeben werden.

Hinsichtlich der möglichen räumlichen Auswirkungen ist es maßgebend, dass seitens der Fa. ALDI Süd in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten wird. Mit der 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.

5.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des ALDI-Marktes in Sandhausen lässt sich anhand der von GMA-Wirkungsanalyse in 2 Zonen unterteilen:

Einwohner im Einzugsgebiet des ALDI-Marktes in Sandhausen	
Einzugsgebiet nach Zonen	Einwohner
Zone I Sandhausen	ca. 14.300
Zone II St. Ilgen (Teilort der Stadt Leimen)	ca. 10.400
Zone I – II insgesamt	ca. 24.800
Quelle: GMA, Februar 2006/November 2008, S. 8	

5.2 Nachfragepotenzial im räumlichen Einzugsbereich

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes und den Kalkulationen der GMA zufolge beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in den alten Bundesländern 2005 pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.196 €. Davon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 1.755 € und auf den gesamten Nichtlebensmittelsektor ca. 3.441€.

Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus, das sich im Untersuchungsgebiet in der Zone I als leicht überdurchschnittlich, in der Zone II als leicht unterdurchschnittlich darstellt, steht damit für den ALDI-Markt im Nahrungs- und Genussmittelbereich innerhalb des Einzugsgebietes ein Kaufkraftpotenzial von ca. 43,8 Mio. € zur Verfügung.

Kaufkraft im Einzugsgebiet des ALDI-Marktes in Sandhausen (Nahrungs- und Genussmittel)	
Einzugsgebiet nach Zonen	Kaufkraft in Mio. €
Zone I Sandhausen	ca. 25,5 Mill. €
Zone II St. Ilgen (Teilort der Stadt Leimen)	ca. 18,3 Mill. €
Zone I – II insgesamt	ca. 43,8 Mill. €
Quelle: GMA, Februar 2006/November 2008, S. 10	

5.3 Bestehende Einzelhandelsversorgung im räumlichen Einzugsbereich

Die bestehende Einzelhandelssituation in Sandhausen ist geprägt durch eine Konzentration von zwei Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet Nord mit den zwei Anbietern REWE und Lidl, sowie durch zwei kleinere Märkte in integrierten Lagen (CAP-Supermarkt, Bahnhofstraße; REWE-Markt in der Robert-Koch-Straße).

Daneben sind in Sandhausen mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) angesiedelt, die aber auf Grund ihrer Sortimentsstruktur von der GMA nicht als direkte Wettbewerber zum Vorhaben eingestuft werden.

In St. Ilgen bestehen zwei moderne Lebensmitteldiscounter, davon einer in dezentraler Gewerbegebietslage.

Die bestehende Einzelhandelsausstattung in Sandhausen ist laut GMA, Februar 2006/November 2008, als deutlich unterdurchschnittlich zu betrachten, da auf 1.000 Einwohner nur ca. 272 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelsektor entfallen. Der Vergleichswert für Kommunen dieser Größenordnung liegt bei 453 m² VK/1.000 Einwohner.

	Betreiber	Verkaufsfläche
Sandhausen	REWE (früher: MiniMal)	ca. 1.600 m ²
	Lidl	ca. 1.000 m ²
	REWE (früher: HL)	ca. 400 m ²
	CAP	ca. 450 m ²
St. Ilgen	Plus (In der Heideislach)	ca. 700 m ²
	Plus (Bahnhofstraße)	ca. 500 m ²
Summe		ca. 4.650 m²

5.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Da sich ALDI bereits seit einigen Jahren am Standort befindet, ist für die Bewertung entscheidend, inwiefern durch eine Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort gebunden werden kann. Grundsätzlich ist für den Standort Sandhausen laut Gutachten der GMA davon auszugehen, dass es sich um einen durchschnittlich leistungsfähigen Standort handelt.

Die nur durchschnittliche Leistungsfähigkeit des Standortes ergibt sich insbesondere aus der verkehrlichen Erschließung des Standortes, die eine gute Erreichbarkeit nur für den Bereich der Standortgemeinde und den sonstigen fußläufigen Einzugsbereich gewährleistet. Andere ALDI-Filialen im Umfeld wie insbesondere die Filiale in Leimen sind demgegenüber auch für den überörtlichen Verkehr wesentlich günstiger angebunden.

Die rechnerische Umsatzleistung des Marktes im Segment Nahrungs- und Genussmittel (ca. 4,4 Mio. €) verteilt sich wie folgt auf das Einzugsgebiet:

Umsatzleistung des ALDI-Marktes in Sandhausen (Nahrungs- und Genussmittel)		
Einzugsgebiet nach Zonen	Umsatz	Marktanteil
Zone I Sandhausen	ca. 3,3 Mill. €	13 %
Zone II St. Ilgen	ca. 1.0 Mill. €	5 – 6 %
Streuumsätze	ca. 0,1 Mill. €	---
Gesamt	ca. 4,4 Mill. €	---
Quelle: GMA, Feb. 2006/Nov. 2008, S. 13		

Für den Nicht-Lebensmittelsektor ergibt sich ein rechnerisches Umsatzvolumen von ca. 1,5 Mill. €/Jahr.

Berechnet man die mögliche Umsatzerhöhung proportional zur Verkaufsflächen- ausweitung, so ergibt sich rein rechnerisch ein Umsatzzuwachs von ca. 1,2 Mio. €, wovon ca. 0,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,3 Mio. € auf den Nonfood-Bereich entfallen. Dies entspricht einer zusätzlichen Kaufkraft- abschöpfung von lediglich ca. 2,1 % im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

Diese Werte stellen laut GMA Maximalwerte dar, da eine proportionale Umsatz- erhöhung zur Erhöhung der Verkaufsfläche in der Realität in der Regel nicht eintritt. Vielmehr sinkt mit einer größeren Verkaufsfläche der spezifische Umsatz je m² VK.

In Bezug auf den vorhandenen Einzelhandel in Sandhausen führt eine Umsatz- steigerung um 0,9 Mill. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel zu einer Umverteilungsquote von ca. 6-7 %. Bezüglich des Einzelhandels in St. Ilgen beträgt die rechnerische Quote ca. 5-6 %.

5.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Sandhausen und St. Ilgen

An der gegebenen Konkurrenzsituation der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe in Sandhausen wird sich durch die geplante Erweiterung des ALDI-Markts keine relevante Veränderung ergeben. Die beabsichtigte Ausweitung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² ist im Vergleich zu den im näheren Umfeld bereits vorhandenen Verkaufsflächen als geringfügig zu betrachten. Veränderungen der Standortfaktoren (z.B. Erreichbarkeit) oder des Warenangebots ergeben sich nicht. Insofern wird lt. GMA weder eine qualitativ noch quantitativ neue Konkurrenzsituation für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen von Sandhausen aufgebaut.

Sofern durch die geplante Erweiterung des Markts überhaupt neue Umsätze generiert werden können, geht die GMA davon aus, dass dieser zusätzliche Umsatz aus Umverteilungsprozessen gegen bestehende Wettbewerber innerhalb des Einzugsgebietes erzielt werden muss. Eine Minderung der Kaufkraftabflüsse aus Sandhausen bzw. eine höhere Kaufkraftbindungsquote in Sandhausen ist laut GMA nicht anzunehmen.

Gemäß den Ergebnissen der GMA-Wirkungsanalyse (Februar 2006/November 2008), geht die Umsatzumverteilung nahezu ausschließlich zu Lasten bestehender Wettbewerber des gleichen Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter). Somit wären in erster Linie dezentrale, nicht-integrierte Standortlagen, die in städtebaulicher Hinsicht nicht schützenswert sind, von den Umsatzrückgängen betroffen.

Für die in integrierten Standortlagen ansässigen Supermärkten REWE (früher: HL) und CAP sind laut GMA Umsatzrückgänge nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten, so dass eine Bestandsgefährdung durch die ALDI-Erweiterung ausgeschlossen werden kann.

5.6 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Analog zur Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Sandhausen und St. Ilgen erkennt die GMA durch die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auch hinsichtlich der sonstigen Nachbargemeinden keine Verschiebungen der Standortfaktoren und Angebotsstrukturen, so dass auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen gerechnet wird.

Veränderungen im Einzugsgebiet des bestehenden Markts sind in keiner Weise zu erwarten, zumal die Fa. ALDI ein dichtes Filialnetz betreibt, welches die sonstigen benachbart gelegenen Gemeinden jeweils eigenständig abdeckt.

5.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den dargelegten Ergebnissen der Wirkungsanalyse ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung übermäßig beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen der Raumordnung verstoßen.

Der räumliche Einzugsbereich des vorhandenen wie auch des künftig erweiterten Markts konzentriert sich unter Berücksichtigung des bestehenden Filialnetzes der Fa. ALDI – im Wesentlichen auf Sandhausen. Bereiche von St. Ilgen sind nur berührt, soweit sie räumlich-strukturell aufgrund ihrer Lage westlich der als Barriere wirkenden Bahnlinie ohnehin mehr Sandhausen zugeordnet sind (Probsterwald-Siedlung). Der räumliche Einzugsbereich geht damit nicht über den landesplanerisch vorgegebenen und städtebaulich begründeten Versorgungsbereich hinaus. Der Markt dient vorrangig der örtlichen Nahversorgung und ist insbesondere zur dauerhaften Sicherung der Grundversorgung im östlichen Bereich Sandhausens notwendig. Das Vorhaben wurde seitens des Auftraggebers mit der Stadt Leimen abgestimmt, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände gegen die Planung vorgebracht hat.

Die Vorgaben, dass Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche in der Regel nur für Unter-, Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen, ist außerdem vor dem Hintergrund der Lage im Verdichtungsraum, der Größe der Gemeinde (ca. 14.300 Einwohner) und dem bestehenden Bebauungszusammenhang mit dem Untzentrum Leimen/ St. Ilgen zu betrachten. Zudem bieten weder das Ortszentrum von Sandhausen, noch das von St. Ilgen in baustruktureller Hinsicht Spielraum für eine Verlagerung oder Neuansiedlung von nach heutigen Rahmenbedingungen wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbetrieben.

Auch dem raumordnerischen Grundsatz, dass bauliche Erweiterungen vorhandener großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich außerhalb der Siedlungskerne in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sich Störungen der Leistungsfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen in eng begrenztem Rahmen halten, wird Rechnung getragen. Durch die geplante Markterweiterung sind keine Störungen der Leistungsfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen zu erwarten.

Die für eine nichtzentrale Gemeinde hohe Einwohnerzahl von Sandhausen erfordert und ermöglicht eine eigenständige, wirtschaftlich tragfähige und für die Bevölkerung attraktive Nahversorgung. Bezogen auf den konkreten Standort ist aufgezeigt, dass negative raumstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Die Filiale der Firma ALDI trägt zur Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Sandhausen bei, die Erweiterung sprengt diesen Rahmen nicht.

Der Standort der Filiale der Fa. ALDI liegt zudem zentral im Siedlungszusammenhang von Sandhausen und St. Ilgen (Leimen). Er ist umgeben von vergleichs-

weise dichter Wohnbebauung, lediglich im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an. Der Standort ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar und an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Mit rund 300m Fußentfernung befindet sich der S-Bahnhof Sandhausen - St. Ilgen in unmittelbarer Nähe. Eine Buslinie, abgestimmt auf den S-Bahnfahrplan, verbindet das Ortszentrum mit dem Bahnhof, die Haltestelle liegt rund 200m vom Standort entfernt. Damit erfüllt der Standort die wesentlichen Bedingungen des Integrationsgebots.

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 Erweiterung des Einzelhandelsmarkts ist, dass die konkrete Planung nicht den durch die übergeordneten Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie mit den Leitbildern des Flächennutzungsplans (vgl. S.47-52 Band I) gesetzten Rahmen überschreitet.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt aufgrund eines konkreten Erweiterungsvorhabens. Sämtliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sandhausen sind nur für dieses Vorhaben geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung einer „Sonderbaufläche für großflächige Handelseinrichtungen, zentrenrelevant“ lässt nach ihrer Genehmigung jedoch grundsätzlich und mittelfristig weitreichende Spielräume für die Entwicklung von Bebauungsplänen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung der Gemeinde Sandhausen 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 wird daher die Darstellung der Allgemeinen Art der baulichen Nutzung geändert von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung 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.

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 Flächennutzungsplanänderung eine Sicherung der Planungsziele erforderlich.

Die Sicherung der Planungsziele erfolgt zum einen durch die Konkretisierung des Flächennutzungsplans in einem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen des zwischen Gemeinde Sandhausen und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrags bzw. im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ist die maximal zulässige Verkaufsfläche fixiert. Zugleich wird der Vorhabenträger verpflichtet, im Falle einer Nutzungsaufgabe eine Umnutzung nur unter Mitwirkung des Nachbarschaftsverbands umzusetzen. Der Vorhabenträger hat diesen Vorgaben bereits zugestimmt.

Auf dieser Grundlage wurde zur Sicherung der Planungsziele des Flächennutzungsplans 2015/2020 eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen Nachbarschaftsverband, Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen.

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 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. 0,7 ha große Teilfläche des Gewerbegebiets „Bahnhofstraße/Büchertstraße“ der Gemeinde Sandhausen die Änderung der Flächendarstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“.

Mit der Änderung der Flächendarstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche 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.

In der Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellung betreibt die Gemeinde Sandhausen durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtliche Absicherung einer Erweiterung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebs um ca. 200 m² auf künftig 950 m² Verkaufsfläche.

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte 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 einem in Sandhausen bereits ansässigen Einzelhandelbetrieb eine Erweiterung zu dessen wirtschaftlicher Absicherung ermöglicht wird. Der vorhandene Einzelhandelsmarkt hat angesichts der bestehenden Versorgungssituation in Sandhausen sowie seiner Lage angrenzend an verdichtete Wohnbebauungen eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

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 Flächendarstellung von „gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ sind keine diesbezüglichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als eine durch einen Einzelhandelsmarkt genutzte Fläche mit einem Versiegelungsgrad von ca. 76 % dar. Die Grünflächen beschränken sich im Wesentlichen auf eine Pflanzfläche aus standortgerechten und heimischen Gehölzen im Südosten sowie auf Stellplatz- und Abstandsbegrünungen.

Der Fläche kommt daher in ihrem heutigen Zustand keine nennenswerte Bedeutung in Hinblick auf ökologische Funktionen zu.

7.4 Prognose der 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. Grundlage für die Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ist das derzeit gegebene Baurecht.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der vorhandene Einzelhandelsmarkt nicht an die betrieblichen und wettbewerblichen Anforderungen des Betreibers angepasst werden. Dies kann zur Folge haben, dass der vorhandene Markt mittel- bis langfristig aufgegeben wird.

Im Falle einer Aufgabe des vorhandenen Markts würde sich die Nahversorgungssituation in Sandhausen erheblich verschlechtern mit der Folge, dass ein vermehrtes Verkehrsaufkommen über die Gemeindegrenzen hinweg in Nachbargemeinden entstehen kann.

Eine mögliche Nachfolgenutzung des Areals kann sich im Rahmen der bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung ergeben. Die konkreten Umweltauswirkungen dieser Nutzung können im Vorfeld nicht prognostiziert werden.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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.

7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Sicherung der Nahversorgung in Sandhausen. Zugleich sind nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Sandhausen 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.

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümers aufbaut. Eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant, da er bereits einen Markt auf der Fläche betreibt.

Als Standortalternative wurde eine Verlagerung des Marktes auf die nördlich gelegene Brachfläche geprüft. Eine solche Verlagerung wäre städtebaulich durchaus sinnvoll und würde zu keinen relevanten zusätzlichen Umweltauswirkungen führen. Sie ist aber angesichts des geringen Alters des bestehenden Gebäudes für den Vorhabenträger wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem bliebe die Frage der Folgenutzung des frei werdenden Areals ungelöst.

7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets 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 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine unmittelbaren Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB beschränken.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans umfasst für eine ca. 0,7 ha große Teilfläche des Gewerbegebiets „Bahnhofstraße/Büchertstraße“ der Gemeinde Sandhausen die Änderung der Flächendarstellung von „gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des bereits ansässigen Einzelhandelbetriebs. Der vorhandene Einzelhandelsmarkt hat angesichts der bestehenden Versorgungssituation in Sandhausen sowie seiner Lage angrenzend an verdichtete Wohnbebauungen eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

Nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Sandhausen 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 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.



Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Sandhausen

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

zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße/
Büchertstraße“ nach § 8 (3) BauGB

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Der Betreiber des bestehenden Discounters an der Bahnhofstraße in Sandhausen hat eine Vergrößerung der Verkaufs- und Geschloßfläche von rd. 750 m² auf bis zu 950 m² beantragt.

Hierfür ist auch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans 2015/ 2020 erforderlich. Die bisherige Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ wird künftig zu „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung von Gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch nicht entsteht. Auch der Grad der möglichen Flächenausnutzung wird nicht intensiviert, da für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist nicht mit wesentlich höheren Verkehrsströmen zu rechnen. Andere Umweltbelange sind auf Ebene des Flächennutzungsplans 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 06.04.2009 bis 08.05.2009 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 24.03.2009 am Verfahren beteiligt und bis 08.05.2009 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. Dazu wurden verbindliche ergänzende textliche Bestimmungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Demnach sind Bebauungspläne dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie den Einzelhandel auf Sortimente der Nahversorgung begrenzen, Randortimente nur ergänzend und auf untergeordneter Fläche gestatten und mögliche räumliche Agglomerationswirkungen berücksichtigen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Verlagerung des Betriebs in den Bereich der Ortsmitte kam nicht in Betracht, da hier keine Alternativstandorte für einen Lebensmittelmarkt der angestrebten Größe und den entsprechenden Anforderungen an Stellplatzzahlen existieren. Der vorhandene Betrieb dient zudem der Sicherung der Grundversorgung der südlichen und östlichen Wohngebiete von Sandhausen. Ebenfalls versorgt werden die in fußläufiger Entfernung liegenden Wohngebiete der Probsterwaldsiedlung der Stadt Leimen (OT St. Ilgen), diesen Wohngebieten ist er vergleichsweise günstig zugeordnet.