

3. Änderung des FNP 2020

Begründung mit der geänderten Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

1. Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 vom 09.12.2006 in der Fassung der zweiten Änderung vom 13.09.2008 sind die Standorte für großflächigen Einzelhandel insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente verbindlich geregelt (Anlage 13 zur Begründung des FNP 2020). In der Tabelle A der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist unter Nr. 25 eine Sonderbaufläche für das Sortiment Möbel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 m² aufgeführt. In der Tabelle B der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist unter Nr. 65 eine Sonderbaufläche für das Sortiment Lebensmittel mit max. 2.500 m² VKF aufgeführt. Beide Sonderbauflächen sind im zeichnerischen Teil des FNP 2020 nebeneinander auf dem Grundstück mit der Adresse Lörracher Straße 8 dargestellt.

2. Notwendigkeit der 3. FNP-Änderung

Mit der 3. FNP-Änderung soll einem kurzfristig aufgetretenen Bedürfnis bei der Umstrukturierung des bisherigen Standortes für die beiden im FNP dargestellten großflächigen dargestellten Einzelhandelsbetriebe auf dem Flst.Nr. 25385/10 an der Ecke Lörracher Straße / Schopfheimer Straße Rechnung getragen werden. Das auf der Sonderbaufläche EH 25 vorhandene Möbelhaus wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Der benachbarte Lebensmittelmarkt auf der Sonderbaufläche EH 65 möchte dieses Gebäude durch einen Neubau für den Lebensmittelmarkt mit einer dem bisherigen Bestand entsprechenden Verkaufsfläche von 2.500 m² ersetzen und in diesem Zusammenhang zusätzlich benötigte Parkplätze schaffen. Auf das Möbelsortiment soll verzichtet werden.

Der am 16.04.1992 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Schildacker, Plan-Nr. 6-17, weist auf dem Grundstück Flst.Nr. 25385/1 zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel aus. Auf der Sonderbaufläche B 1 war bereits Anfang 1970 ein größerer Lebensmittel-Vollsortimenter genehmigt worden. Auf dem angrenzenden Grundstücksteil ist im SO C 1 ein mehrgeschossiger Möbelmarkt mit 6.000 m² VKF festgesetzt. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans sollen nun im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Schildacker Plan-Nr. 6-17f geändert werden, um den Neubau als Ersatz für den bisherigen Lebensmittelmarkt auf diesem Standort zu ermöglichen.

Damit diese Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine entsprechende dritte Änderung des FNP 2020 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB notwendig. Der Wegfall der Sonderbaufläche Nr. 25 und die entsprechende Vergrößerung der Sonderbaufläche Nr. 65 werden in der Planzeichnung des FNP 2020 sowie in der Tabelle der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

3. Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept

In den FNP 2020 ist mit der abschließenden Darstellung der Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel das städtische Märkte- und Zentrenkonzept integriert worden (vgl. S. 60 der Begründung zum FNP 2020). Die 3. FNP-Änderung entwickelt dieses Konzept systemkonform fort. Der jetzt vorgesehene Wegfall der Sonderbaufläche Nr. 25 für das Möbelhaus ist bereits inhaltlich bei der Darstellung der Sonderbaufläche für ein neues Möbelhaus unter Nr. 27 in der 1. FNP-Änderung berücksichtigt worden, denn bei der Darstellung dieser Sonderbaufläche für ein großes Möbelhaus mit 25.000 m² VKF ist die damals bereits erfolgte Aufgabe des Möbelhauses an der Lörracher Straße mitberücksichtigt worden.

Die Beibehaltung des Lebensmittelmarktes mit 2.500 m² VKF auf der Sonderbaufläche EH 65 ist ebenfalls systemkonform, auch wenn es sich hierbei um einen nicht integrierten Standort in einem Gewerbegebiet handelt. Trotz intensiver Suche ist es in den vergangenen anderthalb Jahren nicht gelungen, einen zumindest teilintegrierten Standort zu finden, an dem der Ersatzbau für den bestehenden Lebensmittelmarkt besser im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung platziert werden könnte. Dieser Markt hat eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil St. Georgen, der bisher nur über einen Lebensmitteldiscounter an der Blumenstraße mit 400 m² VKF verfügt. Auch die mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Krummacker-Süd, Plan-Nr. 6-145 vorbereitete Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.500 m² VKF reicht für die Lebensmittelversorgung dieses großen Stadtteils nicht aus, wie das im Juni 2008 erstellte Gutachten des Büros Dr. Acocella ergeben hat. Es besteht daher zu dem jetzt geplanten Ersatzbau für den Lebensmittelmarkt an der Lörracher Straße keine realisierbare Alternative. Hinzu kommt, dass dieser große Lebensmittelmarkt auch eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Haslach hat.

4. Inhalte der FNP-Änderung

Die FNP-Änderung erfolgt durch eine Änderung im zeichnerischen Teil durch die Zusammenfassung der bisherigen Sonderbauflächen EH 25 und 65 zu einer Sonderbaufläche EH 65. Daneben wird die Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in der Anlage 13 der Begründung zum FNP 2020 entsprechend geändert. Die geänderte Fassung ist im Folgenden wiedergegeben:

Neu gefasste Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

A. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	Verkaufsfläche insgesamt *	Verkaufs- flächenanteil für zentrenre- levante Rand- sortimente **	Grund- stücks- größe	Standort	Stadtteil
		[m ²]	[m ²]	[m ²]		
1	Möbel	16.000	2.640	69.700	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
2	Möbel	25.000	2.500	58.000	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
3	Möbel	5.000	400	22.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
4	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	27.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
5	Bau- und Gartenmarkt	11.500	500	31.300	Hans-Bunte-Str.	Brühl- Industriegebiet
6	Fahrräder	1.000	100	2.900	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
7	Möbel	3.200	320	6.100	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
8	Möbel	15.000	1.000	57.800	Gundelfinger Str.	Zähringen
9	Baumarkt	2.000	200	5.100	Straßburger Str.	Mooswald
10	Antiquitäten	2.500	250	4.600	Mülhauser Str.	Mooswald
11	Möbel	2.000	200	2.800	Ensisheimer Str.	Mooswald
12	Gebraucht- warenmarkt	2.000	200	5.100	Türkheimer Str.	Mooswald
14	Teppich	4.000	400	9.700	Merdinger Weg	St. Georgen-Haid
15	Gebraucht- warenmarkt	5.000	400	5.900	Waltershofener Str.	St. Georgen-Haid
16	Gartenmarkt	1.100	110	4.000	Waltershofener Str.	St. Georgen-Haid
17	Bau- und Gartenmarkt	5.800	400	16.800	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
18	Möbel	5.000	400			
19	Möbel	1.000	100	4.500	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
20	Küchenmöbel	1.000	100	3.800	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
21	Küchenmöbel	1.000	100	1.100	Jechtinger Str.	St. Georgen-Haid
22	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	28.700	Basler Landstr.	St. Georgen
23	Bau- und Fliesenmarkt	5.000	400	16.000	Basler Landstr.	St. Georgen
24	Baumarkt	21.000	400	17.900	Wiesentalstr.	Haslach- Schildacker
25	Entfällt - wird von Nr. 65 umfasst				Lörracher Str.	Haslach- Schildacker

Noch nicht realisierte Standorte:

Nr.	Geplante Nutzung	Verkaufsfläche Insgesamt *	Verkaufs- flächenanteil für zentrenre- levante Rand- sortimente **	Größe d. Sonder- baufläche	Standort	Stadtteil
		[m ²]	[m ²]	[m ²]		
26 n.r.	offen	***	***	26.400	Waldkircher Str. (Güterbahnhof N.)	Brühl-Beurbarung
27 n.r.	Möbel	25.000	**** 800	26.100	Hermann-Mitsch- Str. (ehemaliger Schießstand)	Brühl- Industriegebiet
28 n.r.	offen	1.000	100	3.700	Mülhauser Str.	Mooswald

* Bei den Standorten Nrn. 1 und 2 beruht die angegebene Verkaufsfläche als Obergrenze im Bebauungsplan auf einer raumordnerischen Überprüfung. Beim Standort Nr. 8 liegt der baurechtlich genehmigte Bestand mit 9.000 m² Verkaufsfläche unter der im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze von 15.000 m². Hier und bei den übrigen Standorten ist eine Überschreitung der angegebenen Verkaufsfläche durch eine Bebauungsplanänderung zulässig, ohne dass der FNP geändert werden muss. Bei dieser Bebauungsplanänderung ist die Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept zu prüfen und ggf. ergänzend eine raumordnerische Überprüfung durchzuführen.

** Richtwert für die zulässige Obergrenze des Verkaufsflächenanteils für das branchentypische zentrenrelevante Randsortiment: diese beträgt nach der Grundsatzregelung des Märkte- und Zentrenkonzepts 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 400 m². Die Sonderregelung im Bebauungsplan mit einem größerem Verkaufsflächenanteil bei den Nrn. 1, 2, 5 und 8 wurde als besonderes Ziel des Märkte- und Zentrenkonzepts festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist im Bebauungsplan ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.

*** Festlegung der Obergrenzen für das Hauptsortiment und die Randsortimente nach raumordnerischer Überprüfung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des städtischen Märkte- und Zentrenkonzepts.

**** Bei einer Aufgabe des zentrenrelevanten Randsortiments am Standort Nr. 8 ist hier – vorbehaltlich einer raumordnerischen Überprüfung durch ein Zielabweichungsverfahren - eine Erhöhung auf bis zu 1.800 m² möglich.

n.r. Am **31.12.2008** noch nicht realisierter Standort

gegenüber der Fassung der zweiten Änderung vom 13.09.2008 geänderte Angaben sind fett gedruckt

B. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	Verkaufsfläche zentren- relevante Hauptsorti- mente * [m ²]	Verkaufsfläche nicht-zentren- relevante Hauptsorti- mente ** [m ²]	Größe d. Sonder- baufläche [m ²]	Standort	Stadtteil
50	Lebensmittel/ Textil/ Schu- he/ Leder- waren/ Elek- tronik/ Möbel	9.500	Möbel 3.500	57.600	Gundelfinger Str.	Zähringen
51	Lebensmittel	1.400	-	3.400	Habsburger Str.	Herdern
52	Elektrowaren	1.800	-	5.600	Mooswaldallee	Brühl- Industriegebiet
53	Lebensmittel	900	-	11.600	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
54	Lebensmittel	1.000	-	6.100	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
55	Lebensmittel	4.600	-	6.200	Waldkircher Str.	Brühl- Beurbarung
56 n.r.	Lebensmittel/ Möbel/ Elektrowaren	*** 3.600 + 900 Tiernahrung/ Tierpflege + 350	**** 5.500 Tiere/ Tiermöbel + 1.600	36.300	Berliner Allee	Mooswald
59	Lebensmittel	1.000	-	2.100	Elsässer Str.	Mooswald
60	Lebensmittel/ Textil	13.000	-	52.800	St. Georgener Str.	Haslach-Haid
61	Lebensmittel	900	-	7.800	Heckerstr.	Haslach-Haid
62	Lebensmittel	1.000	-	5.700	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
63	Elektrowaren	4.500	-	14.500	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
64	Lebensmittel	1.000	-	11.300	Feldbergstr.	Haslach- Gartenstadt
65	Lebensmittel	2.500	-	8.500	Lörracher Str.	Haslach- Schildacker
66 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	8.400	Obere Hardt Str.	St. Georgen
67	Lebensmittel	1.000	-	3.500	Merzhauser Str.	St. Georgen
68	Lebensmittel	1.400	-	1.000	Engelberger Str.	Stühlinger
69 n.r.	Lebensmittel	1.000	-	16.500	Heinrich-von- Stephan-Str.	Unterwiehre
70	Lebensmittel	1.400	-	2.100	Lorettostr.	Unterwiehre
71	Lebensmittel	1.400	-	1.600	Talstr.	Mittelwiehre
72	Lebensmittel/ Textil	7.500	-	14.800	Schwarzwaldstr.	Oberwiehre
73	Lebensmittel	1.000	-	4.800	Kappler Str.	Littenweiler
74 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.500	Höllentalstr.	Littenweiler
75	Lebensmittel	1.000	-	9.000	Gewerbestr.	Opfingen
76	Lebensmittel	1.000	-	5.800	Im Maierbrühl	Tiengen
77 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.000	Rieselfeldallee	Rieselfeld
78	Lebensmittel	1.250	-	2.400	Geschwister- Scholl-Platz	Rieselfeld

- * Richtwert, aufgerundet unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes oder einer nach dem Märkte- und Zentrenkonzept zulässigen Erweiterung. Eine Überschreitung dieses Richtwertes ist ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.
- ** Richtwert für zusätzlich zulässige nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente. Eine Überschreitung dieses Richtwerts im Bebauungsplan ist nach Prüfung der Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept ohne FNP-Änderung möglich, ab 2.500 m² behält sich das Regierungspräsidium eine raumordnerische Überprüfung vor.
- *** zentrenrelevante Haupt- und Randsortimente im Einkaufszentrum und zusätzlich vorhandener Lebensmittelmarkt mit 900 m² Verkaufsfläche (bisher Nr. 57). Davon insgesamt bis zu 2.500 m² Lebensmittel, übrige zentrenrelevante Sortimente sind jeweils nur unterhalb der Grenze der Großflächigkeit zulässig.
- **** Summe der Verkaufsflächen unterschiedlicher nicht-zentrenrelevanter Hauptsortimente im Einkaufszentrum. Die Verkaufsfläche für jedes Einzelsortiment bedarf ab einer Größe von 2.500 m² der raumordnerischen Überprüfung.

n.r. Am **31.12.2008** noch nicht realisierter Standort

gegenüber der Fassung der zweiten Änderung vom 13.09.2008 geänderte Angaben sind fett gedruckt