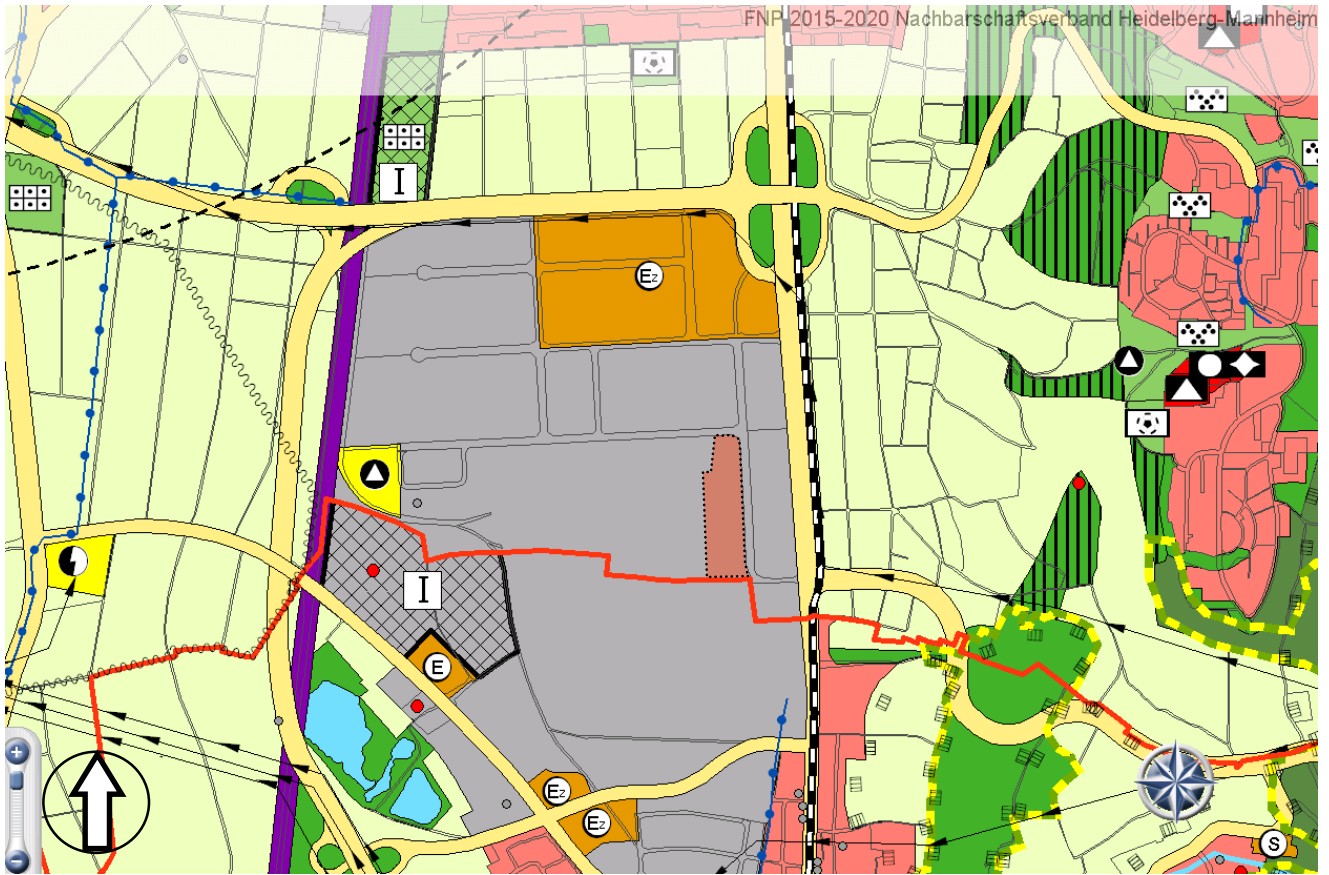


Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2015/20

FNP 2015-2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Im Breitspiel“ in Heidelberg-Rohrbach

Darstellung im FNP 2015/20: Gewerbliche Baufläche

Ziel des Änderungsverfahrens: Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung, nicht zentrenrelevant“

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 15.07.2006 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass für den Bereich der geplanten Sondergebiete eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll.

Das Verfahren wird in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Erläuterungsbericht zum FNP 2015/2020 zur Beschlussfassung am 03.05.2006 definiert in Kapitel 2.3.4 „Leitvorstellungen zur Versorgung durch den Einzelhandel“ das Leitbild „Versorgung“ und die Ziele die damit für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes verfolgt werden sollen.

Es wird anerkannt, dass neben dem primären Versorgungsnetz mit den Innenstädten von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen sowie den gewachsenen Geschäftslagen in den Stadtteilen und Gemeinden in der Peripherie ein sekundäres Versorgungsnetz mit Einzelhandelsgroßprojekten an Autobahnen und autobahnähnlichen Schnellstraßen entstanden ist. Diese Standorte an den Ausfallstraßen der Städte seien sehr gut für die Bewohner der Umlandgemeinden erreichbar, da für sie kurze Anbindungen an das engmaschige Schnellstraßensystem bestünden. Diese Vorteilhaftigkeit für die Bevölkerung solle nicht reduziert werden. Damit aber immobile Bevölkerungsgruppen, d.h. die nicht ständig ein Auto zur Verfügung haben, ebenfalls das sekundäre Netz wenigstens zum Teil nutzen können, sollen ggf. neu entwickelte, attraktive und großflächige Einkaufsmöglichkeiten in Zukunft stets auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein (Begründung Band I, S. 49).

In der Abb. 3 *Leitbild* (Begründung Band I): *Entwicklung des Einzelhandels* wird der hier in Rede stehende Standort Rohrbach-Süd als „*Erlebnis-Handel*“ mit der Zweckbestimmung: „*Auf Kfz-Kunden ausgerichtete Geschäftskonzentration mit über 20.000 m² Verkaufsfläche*“ dargestellt. Südlich schließt sich die Darstellung „*Versorgungshandel*“ mit der

Zweckbestimmung: „*Wochen- und Monateinkauf auf Kfz-Standorten über 2.500 m² Verkaufsfläche*“ an.

Damit nimmt das Leitbild den vorhandenen Bestand an Einzelhandelsprojekten in diesem Standortbereich des Gewerbegebietes von Rohrbach auf, was die Darstellung Sondergebiet „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ im Flächennutzungsplan 2015/2020 begründet.

Eine solche Bestandsdarstellung steht nicht im Konflikt zu den Plansätzen des Regionalplans zur Entwicklung des Einzelhandels.

Die Ergänzung der vorhandenen Standorte mit dem Bau- und Gartenfachmarkt ist nicht aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 entwickelt.

Die folgende Begründung nimmt die Leitziele des Einzelhandelskonzeptes im Flächennutzungsplan 2015/2020 auf und entwickelt sie am konkreten Planvorhaben weiter.

Mit dem Leitbild „Versorgung“ werden folgende **Ziele** verfolgt:

1. Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert (Investitionssicherheit für integrierte Standorte).
2. Die Innenstädte von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen bleiben wichtigste Einkaufsbereiche im Verbandsgebiet.
3. Die Versorgung mit preisgünstigen Serienprodukten durch Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmärkte über Standorte in den Zentren und an Hauptverkehrsstraßen mit guter Straßenbahn- bzw. Busverbindung ist Bestandteil des Konzepts.
4. 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.

Bei Vorhaben ist zu prüfen, ob die dargelegten Ziele hierdurch beeinträchtigt werden könnten. Hierfür wurde insbesondere für Großprojekte, die auf Erlebniseinkauf und das mittel- und langfristige Bedarfssegment ausgerichtet sind, ein Fragenkatalog entwickelt, der den erforderlichen Abstimmungsprozess strukturieren soll:

- **Was hat die Stadtregion „Nachbarschaftsverband“ davon?**

Die Ansiedlung eines modernen, zukunftsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes sowie die geplante Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachhändlers stärkt

die Wirtschaft, schafft neue Arbeitsplätze und eröffnet weitere Perspektiven für das „Projekt Bahnstadt“ der Stadt Heidelberg.

- **Was hat die Bevölkerung beim Projektstandort davon?**

Die Ansiedlung von modernen leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben, denen ein berechtigtes Interesse an einer gelungenen, ansprechenden und für den Kunden einladenden Außendarstellung unterstellt werden kann, wird zu einer deutlichen Aufwertung des bisher gewerblich/industriell geprägten Bereiches führen.

- **Was haben bestimmte Zielgruppen davon?**

Verbessert wird u.a. das Angebot im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegmentes für die gesamte Bevölkerung. Eine Vorteilnahme einzelner Zielgruppen kann nicht festgestellt werden.

- **Was hat der Standort davon?**

Bestehende, voll erschlossene Flächenpotenziale werden durch eine maßvolle Verdichtung mobilisiert. Der Standort wird nicht zuletzt auch durch die geplante Durchgrünung deutlich aufgewertet. Es entsteht durch die Folgenutzung auch langfristig keine Industriebrache.

- **Wie sieht das mit dem Projekt entstehende Angebot tatsächlich aus? (Lage; Größe; Qualität; Zielgruppe)**

Geplant ist ein großflächiger OBI Bau- und Gartenfachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und einer max. Verkaufsfläche von 10.250 m² sowie die Verlagerung eines in der Bahnstadt ansässigen Holzfachmarktes mit der zukünftigen max. Verkaufsfläche von 2.000m². Für nicht zentrenrelevante Sortimente ist die typische Lagequalität gegeben: Der Planstandort liegt am Stadtrand. Eine relative kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist vorhanden. Die Nähe zu den weiteren Handelseinrichtungen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht günstig. Die vorgesehenen Sortimente umfassen die Bedarfssegmente: Bauen, Wohnen, Garten und Technik. Die innenstadtrelevanten Sortimente wie Bilder, Rahmen, Haushaltswaren, Heimtextilien und Innendekor werden bei dem OBI Bau- und Gartenfachmarkt auf 800 m² und bei dem Holfachmarkt auf max. 10 % der Verkaufsfläche (200 m²) beschränkt.

- **Wie steht es mit der Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld? Verträglichkeit, Wechselwirkungen, Vision, Standort-Image, Beanspruchung der Infrastruktur**

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts liegt im Süden Heidelbergs, Stadtteil Rohrbach, im Gewerbegebiet Rohrbach Süd an der Gemarkungsgrenze zur

Stadt Leimen. Die Planung nimmt nicht mehr betriebsnotwendige Flächen eines Industriebetriebes (Eternit AG) in Anspruch. Bestehende, voll erschlossene Flächenpotenziale werden genutzt. Bauland wird insofern sparsam verwandt. Im Süden und Westen grenzen Produktions- und Büroflächen der Eternit AG an, nach Norden schließen an das Gelände ebenfalls Büro- und Gewerbestandorte an, ebenso wie im Osten über der Straße Im Breitspiel. Im Norden befindet sich in ca. einem knappen Kilometer Entfernung großflächiger Einzelhandel (familia-SB-Warenhaus, Praktiker, Media Markt etc.); dieser gehört zu der schon angesprochenen dezentralen Agglomeration großflächigen Einzelhandels in Heidelberg.

Die Fassadengestaltung entlang der Straße „Im Breitspiel“ wird zur städtebaulichen Aufwertung der umgebenden gewerblichen Grundstücke beitragen.

Die Verkehrsanbindung ist Bestand.

Die Flächen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die Realisierung der Planung ist mit einer deutlichen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Gesamtbereiches zu rechnen.

Die eingeholten Verkehrsgutachten sowie der Umweltbericht gelangen zu der Einschätzung, dass das Vorhaben an dem Standort Im Breitspiel grundsätzlich realisiert werden kann.

- **Ist eine stichhaltige Standort- und Marktanalyse vorhanden? (Sind die lokalen und großstadtreionalen Aspekte korrekt und stimmig dargestellt?)**

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, hat im Auftrag der Stadt Heidelberg eine „ökonomisch und städtebaulich orientierte Einzelhandelsuntersuchung“ erarbeitet. In der Untersuchung (Stand 15.03.2006) wird dargelegt, dass die Ausstattung im Bau- und Heimwerkermarktsegment sowohl hinsichtlich der relativen Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) als auch hinsichtlich der vorhandenen durchschnittlichen Betriebsgrößen für ein Oberzentrum mit rd. 143.000 Einwohnern als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

Die im GMA-Gutachten entwickelte „Zentrenhierarchie“ der Stadt Heidelberg, stellt bestandsorientiert zwei nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet (Rohrbach Süd, Pfaffengrund / Eppelheimer Straße) als großflächige Einzelhandelsagglomerationen dar, die als dezentrale Versorgungslage mit überörtlicher Funktion gelten (D-Standort, vgl. Karte 8, Seite 125 des GMA Gutachtens). Neuansiedlungen von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sollen gem. GMA primär an diesen bereits ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden, wobei gerade im Segment der Gartencenter und der

Bau- und Heimwerkermärkte eine Verbesserung der Angebotssituation anzustreben ist (GMA, S. 124).

Der Standort des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes mit seinem branchentypischen vornehmlich nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Bereich „Rohrbach-Süd“ trägt dem Vorschlag der GMA zur Zentrenstruktur in Heidelberg Rechnung und zur Verbesserung der Allgemeinsituation in diesem Segment bei (vgl. Kapitel 4.6). Die Erweiterung des bestehenden Angebotes mit zukunfts- und leistungsfähigen Betrieben wird aus gutachterlicher Sicht somit ausdrücklich empfohlen.

Die GMA erstellte im Januar 2007 darüber hinaus eine „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“, die im März 2007 um die „Auswirkungsanalyse für einen Holzfachmarkt“ ergänzt wurde. Im Mittelpunkt steht die Fragestellung, wie sich die vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und die Verlagerung und Erweiterung eines Holzfachmarktes in Heidelberg-Rohrbach auf städtebauliche und raumordnerische Belange auswirkt. Da der Planstandort für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bislang regionalplanerisch nicht verankert ist, wurden die möglichen Rückwirkungen auch vor dem Hintergrund der notwendigen Änderung des Regionalplans geprüft.

Folgende Untersuchungsergebnisse sind für die Interessenabwägung beim Flächennutzungsplan relevant:

- Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird nicht über den Mittelbereich Heidelberg hinausreichen. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 131.000 Einwohner.
- Die Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenfachmarktbereich ist im gesamten Einzugsgebiet unterdurchschnittlich ausgeprägt. Generell ist im Untersuchungsgebiet damit noch ein Ausbaupotenzial vorhanden.
- Die Wettbewerbssituation in den umliegenden Mittel- und Oberzentren kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Wettbewerber sind vor allem in Wiesloch und Schwetzingen zu sehen. Diese sind durch eine Neuansiedlung in Heidelberg-Rohrbach ebenso wenig gefährdet, wie die kleinflächigen Spezial- und Fachbetriebe im direkten Einzugsgebiet.
- Wesentliche Beurteilungskriterien wie das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten. Mehr als 90 % der Umsatzrückgänge in benachbarten Mittelzentren und Zentralen Orten liegende unter 20 %.

- **Welche wirtschaftlichen Chancen bietet das Projekt und auf welchen Nutzungszeitraum ist es ausgelegt? (Erfolgsaussichten; mögliche Nachfolgenutzungen)**

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Holzfachmarktes fördert gleichermaßen die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens sowie ein Flächenrecycling. Es werden also Investitionen gefördert, die gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.

- **Besteht eine Nutzungsflexibilität?**

Errichtet wird ein Bau- und Gartenfachmarkt der neuesten Generation. Auch nach Ablauf der langfristigen Mietverträge ist eine Folgenutzung der Gebäude möglich.

Mit den gegebenen Antworten auf die Prüffragen des Flächennutzungsplanes 2015/2020 wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes begründet.