Bürgermeisteramt
Linkenheim-Hochstetten
Landkreis Karlsruhe

Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Einkaufszentrum“
im Ortsteil Linkenheim

Aufstellungsbeschluss am 18.07.2003

BEGRÜNDUNG

für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum“ im Ortsteil Linkenheim.

1. Anlaß der Planung/Planerfordernis

Die Vorhabensträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. Nr. 3235 ein Einkaufszentrum mit einem Discounter und einem Vollsortimenter zu errichten.
Mit Antrag vom 14.07.2003 hat er um die Aufstellung einer Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersucht.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB).
Das vorgenannte Bauvorhaben kann ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, weil es sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung nicht einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten sieht den Bedarf einer verbesserten Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Zu diesem Zweck wird die Ansiedelung von einem Discounter und einem Vollsortimenter angestrebt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hält die Gemeinde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für erforderlich.

Die Vorhabensträger haben einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in den Durchführungsverträgen vom 29.09.2003 verpflichtet.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den Vorhabensträger und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung / Übergeordnete Planstufen

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen.
Die Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit den Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden.

Für diese Maßnahme ist es erforderlich, dass von dem Gemeindegrundstück Flst. Nr. 3235 zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 11.500 m2 abgetrennt werden.

4. Schriftliche und zeichnerische Festsetzungen

Die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen sichern das Vorhaben in dem geplanten Umfang und sind Grundlage für eine angemessene städtebaulich gestalterische Einbindung des Projektes.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Discounter
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt max. 1450 qm Geschossfläche und max. 1000 qm Verkaufsfläche.
Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Lebensmittel und Getränke sowie die Ergänzungssortimente Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten sind wechselnde Sortimente ohne Beschränkung (Aktionsware) auf einer Verkaufsfläche von max. 250 qm zulässig.

Vollsortimenter
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt max. 1850 qm Geschossfläche und max. 1500 qm Verkaufsfläche.
Als Sortimente sind zulässig die Hauptsortimente Lebensmittel und Getränke sowie die Ergänzungssortimente Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren. Neben diesen Sortimenten sind wechselnde Sortimente ohne Beschränkung (Aktionsware) auf einer Verkaufsfläche von max. 250 qm zulässig.

Um die Nutzungsverträglichkeit des Projektes zu sichern, sind die maximal zulässigen Nettoverkaufsflächen in den schriftlichen Festsetzungen festgeschrieben. Weiter wurde eine Sortimentsbeschränkung auf die Hautsortimente, sowie eine Beschränkung der wechselnden Sortimente (Aktionswaren) auf max. 250 qm Verkaufsfläche durchgeführt.

Eine weitergehende Sortimentsbeschränkung hält die Gemeinde für städtebaulich nicht begründbar.

5. Standortbewertung / Auswirkungen der Planungen

Der Erschließungsträger hat für die geplante Ansiedelung eines Verbrauchermarktes sowie eines Lebensmitteldiscounters eine Standortbewertung durch die Fa. GMA (siehe Anlage) durchführen lassen. Es wurde untersucht, ob die geplante Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von 1500m2 und die des Lebensmitteldiscounters von 1000m2 Auswirkungen auf das Einzugsgebiet und die Wettbewerbsstruktur haben.

Aus der Studie geht hervor, dass die geplanten Märkte eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus der Gemeinde selbst, aber auch aus dem Umland haben. An der Karlsruher Straße besteht zudem ein Park & Ride-Platz an einer Haltestelle der Straßenbahn. Die vorgesehenen Märkte werden nach der Realisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Ortsmitte liegen. Zudem ist der Standortbereich durch den Lebensmitteldiscounter „Aldi“ bereits als Einkaufsschwerpunkt bekannt und etabliert.

Bei Lebensmittel-Discounter der ersten Generation lagen die Verkaufsflächen zwischen 300 - 400m2. Die heutigen Größen liegen bei 700 – 1200m2 Verkaufsfläche. Bei Lidl umfasst das Sortiment 1.200 Artikel. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit ca. 1.000 Artikeln bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dieses Sortiment wird durch Aktionswaren ergänzt.

Die heutigen Vollsortimenter beginnen mit einer Verkaufsfläche von 1.500m2. Bei dem geplanten Vollsortimenter beträgt die Verkaufsfläche ohne Getränkemarkt 1.200m2 und mit Getränkemarkt 1.500m2. Das Angebotssortiment umfasst ca. 22.400 Artikel.

Die größten Anbieter in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten sind zur Zeit:

- Firma Tengelmann, Rudolf-Diesel-Str. 2, Bj. 1979, Verkaufsfläche 923 m2
- Firma Eurospar, Albert-Einstein-Str. 13, Bj. 1973, Verkaufsfläche 1102 m2
- Firma Aldi, Bj. 1997, Durlacher Weg 2, Verkaufsfläche 748 m2.

Die beiden Supermärkte weisen ungünstige Standortbedingungen (geringes Parkplatzaufkommen, beengte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten) auf. Beide Märkte haben für ein sog. vollsortimentiertes Angebot eine zu geringe Verkaufsfläche. Der „Aldi"-Markt hat eine marktgerechte Größe und eine sehr gute verkehrliche Lage.

Mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 250m2 je 1.000 Einwohner ist Linkenheim-Hochstetten im Nahrungs- und Genussmittelsektor gering ausgestattet. Aktuell ist von einer durchschnittlichen Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner von ca. 350m2 auszugehen. Die Struktur ist derzeit bedingt durch das Fehlen eines sogenannten Vollversorgers mit einer marktüblichen Größenordnung von über 1.200m2 unzureichend. Das discountierende Angebot beschränkt sich auf einen Anbieter. In der Nachbargemeinde Graben-Neudorf besteht zur Zeit eine Standortagglomeration großflächiger Einzelhandelsbetriebe, zu welcher auch größere Lebensmittelanbieter (Minimal: 1.800m2 VK, Aldi: 1.100m2 VK, Netto: 1.000 m2 VK) gehören. Zudem ist ein weiterer Lebensmittel-Discounter (Lidl) vorhanden.

Nach Berechnungen der GMA wird zur Zeit eine Kaufkraft von ca. 50% (ca. 20,3 Mio €) am Ort gebunden. Der Abfluss in andere Einkaufsorte erreicht eine Größenordnung von ca. 10 Mio €.

Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fügt sich i.d.R. eine großflächiges Einzelhandelsvorhaben nicht mehr in das zentralörtliche Versorgungssystem ein, wenn mehr als 30% des Umsatzes mit Verbrauchern aus Räumen erzielt wird, die außerhalb des Verflechtungsbereiches liegen. Die GMA prognostiziert den Umsatzanteil mit Auswärtigen Verbrauchern unter 20%. Durch die Einbeziehung der auswärtigen Verbraucher ergibt sich ein Potential von ca. 15.800 Einwohnern.

Durch die Ansiedlung eines größeren Vollversorgers und eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird die derzeit unzureichende Versorgungsstruktur in Linkenheim-Hochstetten deutlich verbessert und auch perspektivisch gesichert werden können.

6. Verwirklichung

Die Vorhabensträger beabsichtigen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Bauvorhaben bis zum 31.12.2004 zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen ergeben sich aus den Durchführungsverträgen vom 29.09.2003.

Linkenheim-Hochstetten, 16.10.2003

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Johs
Bürgermeister