

3. Hemmingen „Teil I Münchinger Straße“ – 1. Änderung

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	Bestehender Lebensmittelmarkt
Größe ha ca.	1,2	WE neu	-
Festsetzung	Sondergebiet Einzelhandel (SO), Gewerbegebiet (GE)		

Sachvortrag:

Angestrebt wird den bestehenden Lebensmittelmarkt durch Abbruch und Neubau von derzeit rd. 1.300 m² auf zukünftig rd. 2.300 m² Verkaufsfläche einschließlich Bäckerei und Café zu erweitern. Der Standort befindet sich im östlichen Siedlungsgebiet von Hemmingen, rd. 300 m vom Ortskern entfernt. Nordöstlich des Standortes befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt (Discounter). Der Standort liegt unmittelbar benachbart zu größeren zusammenhängenden und teilweise verdichteten Wohngebieten. Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes liegt eine Auswirkungsanalyse vor.

Regionalplanerische Wertung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In Hemmingen sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans zulässig, wenn sie der Grundversorgung der Einwohner dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtigungsverbot).

Der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter ist zunächst prinzipiell um ein Vorhaben der Grundversorgung (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wobei zu gewährleisten ist, dass darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist in den Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfs entsprechend geregelt.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Im Hinblick auf die Abstimmung der zukünftigen Größe des Lebensmittelmarktes auf die örtliche Versorgung der Gemeinde Hemmingen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mit rd. 75 % der überwiegende Teil des voraussichtlichen Umsatzes aus Kaufkraft aus der Gemeinde Hemmingen erzielt werden kann. Der Schwellenwert des Kongruenzgebots von 70 % kann damit eingehalten werden.

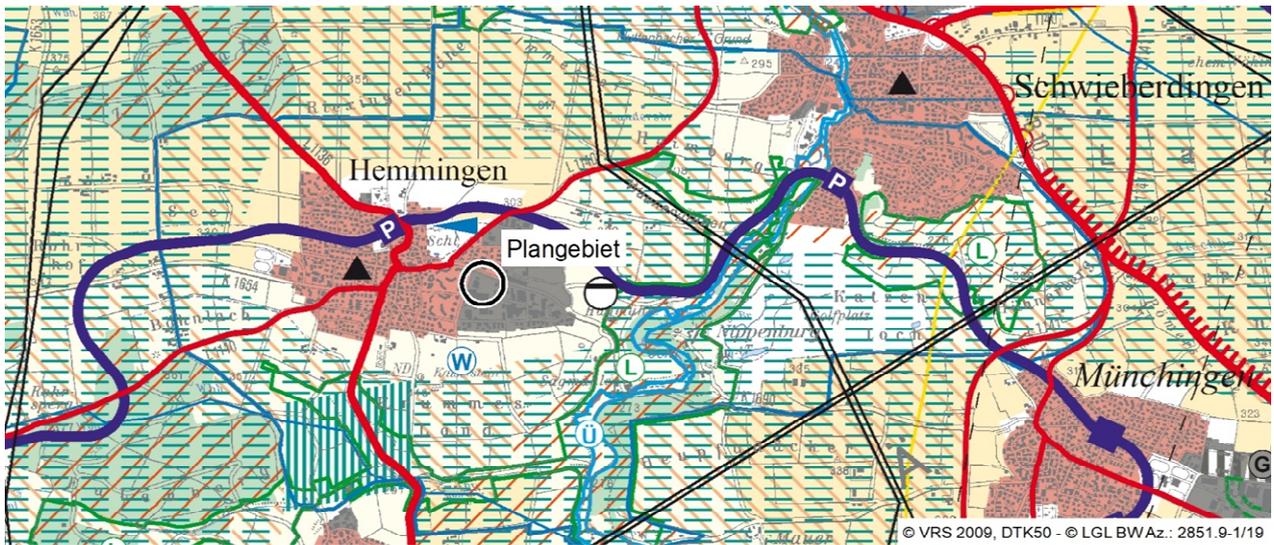
Zu erwartende Umsatzumverteilungen werden sich in erster Linie in der Gemeinde Hemmingen selbst niederschlagen. Sie werden mit maximal 7-8 % prognostiziert und i.W. den benachbarten Discounter betreffen, der als modern und leistungsfähig eingestuft wird. Die Umverteilungseffekte werden daher als wettbewerbliche Effekte ohne Bestandsgefährdung eingestuft. Aus regionalplanerischer Sicht wären mögliche Auswirkungen aufgrund der benachbarten Lagen im Übrigen als standortneutral zu bewerten. Gegenüber anderen Anbietern in Hemmingen werden Umverteilungseffekte von rd. 6-7 % erwartet. Außerhalb der Gemeinde Hemmingen werden geringere Umsatzumverteilungseffekte von maximal 4 % ermittelt. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % kann damit in jedem Fall eingehalten werden. Die für die Abstimmung auf die örtliche Versorgung bzw. die Begrenzung überörtlicher Auswirkungen relevanten regionalplanerischen Anforderungen können damit insgesamt eingehalten werden. Andere regionalplanerische Belange sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Aufgrund der Lage des Standortes unmittelbar benachbart zu teilweise verdichteten Wohngebieten, handelt es sich aus regionalplanerischer Sicht städtebaulich zumindest um einen teilintegrierten Standort. Da es sich aufgrund des bestehenden Lebensmittelmarktes zudem um eine etablierte (Nah-) Versorgungslage handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation.

Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplan „Teil I Münchinger Straße“ – 1. Änderung stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf „Teil I Münchinger Straße“ – 1. Änderung (ohne Maßstab)

