

GEMEINDE FRIOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAU- VORSCHRIFTEN „STEINÄCKER – 5. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

FEBRUAR 2021

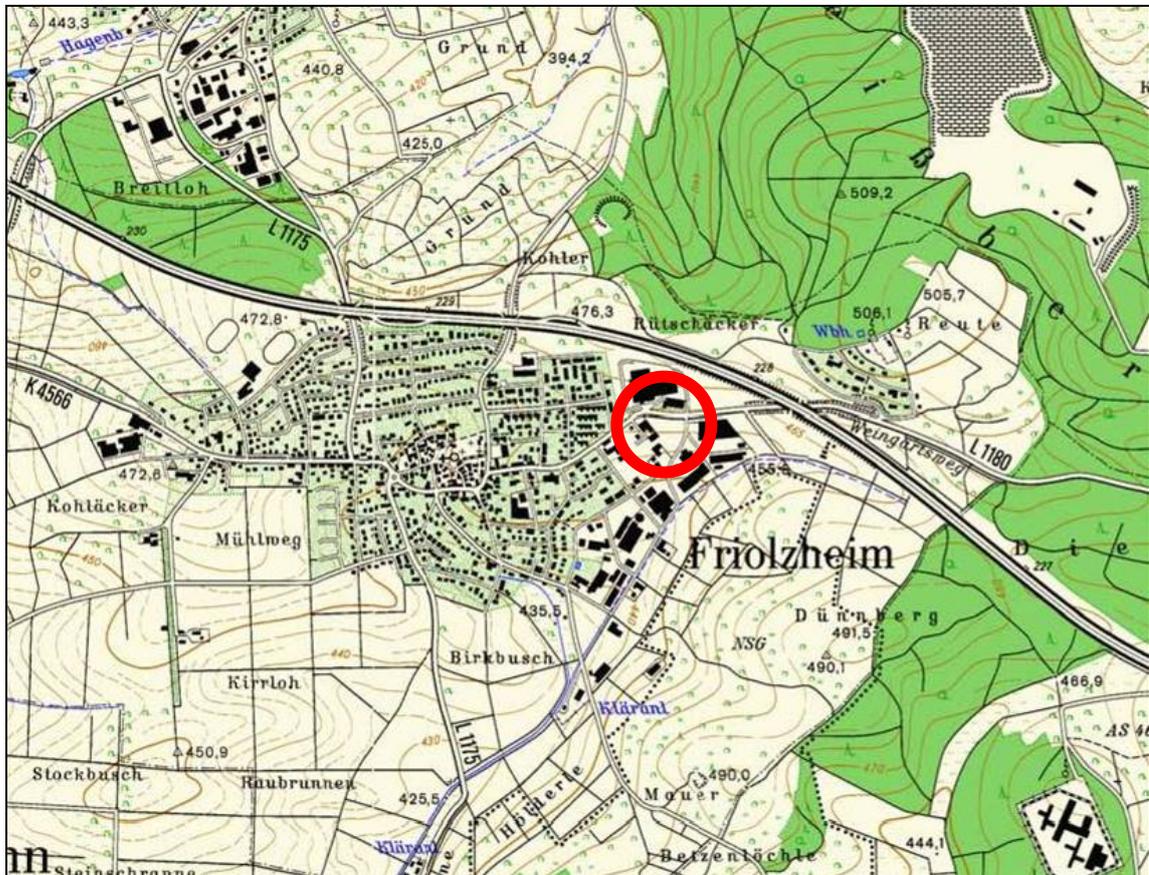
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	6
4.1 Landesentwicklungsplan	6
4.2 Regionalplan	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	8
4.5 Nahversorgungskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu	9
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben	10
6. Bestandssituation	11
6.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	11
6.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
6.3 Verkehrserschließung	11
6.4 Ver- und Entsorgung	11
6.5 Bodenschutz	11
6.6 Artenschutz	11
7. Planung	12
7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	12
7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	12
7.1.2 Umfang der Erweiterung	12
7.1.3 Sortimentsstruktur	13
7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	14
7.2.1 Umfang der Änderung	14
7.2.2 Art der baulichen Nutzung	14
7.2.3 Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15

7.2.5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	15
7.3	Örtliche Bauvorschriften	16
7.4	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	16
7.5	Verkehrerschließung	16
8.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	16
8.1	Räumliches Einzugsgebiet	17
8.2	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	18
8.3	Umsatzherkunft	18
8.4	Auswirkungen auf die Standortkommune	19
8.5	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	19
8.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	20
9.	Bodenordnung	21

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich von Friolzheim zwischen der Leonberger Straße im Norden und der Steinäckerstraße im Osten und Süden. Der Vorhabenstandort umfasst eine Fläche von ca. 6.580 m².



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2100 (Grünstreifen entlang der Leonberger Straße)
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 2095 und 2096 sowie durch eine Linie 16 m nordöstlich der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 2099
- im Osten und im Süden durch die westliche bzw. nördliche Grenze der Steinäckerstraße (Flurstück 2085/5)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2097 (teilweise), 2097/1 (teilweise), 2097/2, 2097/3 (teilweise) und 2097/4.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

Nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind Teilflächen der Flurstücke 2097, 2097/1 und 2097/3. Diese Flächen werden durch den Einzelhandelsmarkt und seine Nebenanlagen nicht beansprucht und sollen daher grundsätzlich für eine sonstige gewerbliche Nutzung – gegebenenfalls im Rahmen einer Erweiterung der angrenzenden Betriebe – nutzbar bleiben.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Firma ALDI hat im Dezember 2019 in Friolzheim eine Filiale eröffnet. Die Baugenehmigung für den Markt mit 800 m² Verkaufsfläche konnte auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans „Steinäcker“ in der Fassung der 4. Änderung, der für das betreffende Grundstück ein Gewerbegebiet festsetzt, erteilt werden.

Baulich beinhaltet das genehmigte und realisierte Vorhaben bereits eine Erweiterungsoption auf 1.000 m² Verkaufsfläche. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Markts war diese Verkaufsfläche jedoch noch nicht genehmigungsfähig, da bei der hierfür erforderlichen Änderung des Bebauungsplans anzunehmen war, dass Ziele der Raumordnung entgegen gestanden hätten.

Zwischenzeitlich hat sich die Nahversorgungssituation in Friolzheim durch die Schließung eines anderen Lebensmittelmarkts verändert. Eine Nachnutzung des bisherigen Standorts durch einen neuen Betreiber ist ausgeschlossen; es erfolgt künftig eine wohnbauliche Nutzung der Fläche.

Weiterhin wurden zwischenzeitlich Erfahrungen in Bezug auf die Umsatzleistung des Markts und die Kundenherkunft gewonnen. Dabei hat sich gezeigt, dass die im Vorfeld der Markterrichtung getroffenen Annahmen insbesondere in Hinblick auf den erzielten Umsatz überschätzt waren. Auf Grundlage der tatsächlich eingetretenen Umsätze ist nun davon auszugehen, dass ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sich an die Ziele der Raumordnung anpasst.

Ungeachtet dessen bedarf die geplante Erweiterung der planungsrechtlichen Absicherung, da der bestehende Markt mit der angedachten Erweiterung großflächig und damit sondergebietspflichtig wird.

Die bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche kann innerhalb des Gebäudes umgesetzt werden. Eine Veränderung der Außenanlagen wird nicht erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Friolzheim ist der bestehende Lebensmittelmarkt für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung und soll daher so gesichert, aber auch entwickelt werden können, dass Friolzheim auch mittel- und langfristig seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung weiterhin ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Friolzheim für die Änderung des Bebau-

ungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Friolzheim insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche, damit der Markt entsprechend den Anforderungen der Kunden zeitgemäß und attraktiv ausgestaltet werden kann.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Friolzheim Bestandteil der Randzonen um die Verdichtungsräume.

Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität

vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 hinsichtlich des Einzelhandels die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre 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 (Integrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2015 ist der Gemeinde Friolzheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Planungsgebiet ist als bestehender Siedlungsbereich dargestellt.

Bezüglich Einzelhandel trifft der Regionalplan in seiner durch die 1. Änderung vom Juli 2009 geänderten Fassung folgende Zielaussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn
 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterezentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
- Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen, sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.
- Agglomerationen von mehreren einzelnen für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln.
- Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Nachdem die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarkts die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, kann der Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wird für das Plangebiet eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet ist die 4. Änderung des Bebauungsplans „Steinäcker“ maßgebend. Dieser Bebauungsplan wurde am 28.02.1991 veröffentlicht und damit

rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt für das Planungsgebiet der 5. Änderung ein Gewerbegebiet fest. Großflächige Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und maximal III Vollgeschosse zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst weitgehend das gesamte Grundstück

4.5 **Nahversorgungskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands Heckengäu**

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu im Jahr 2018 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen („Interkommunales Nahversorgungskonzept für den Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu“, erstellt durch GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Mai 2018).

Im Rahmen des Nahversorgungskonzepts wurde die Einzelhandelsversorgung in Friolzheim wie folgt charakterisiert:

„In der Gemeinde Friolzheim sind als strukturprägende Lebensmittelanbieter ein kleinflächiger Treff 3000 in der Ortsmitte sowie ein Netto-Markt im östlichen Siedlungsbereich anzuführen. Der Lebensmitteldiscounter Treff 3000 entspricht hinsichtlich seines Marktauftritts sowie der begrenzten Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Eine Erweiterung des Marktes ist mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich, die Modernisierung des Verkaufsraumes wäre dennoch wünschenswert. Aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet übernimmt der Lebensmittelmarkt auch eine fußläufige Versorgungsfunktion. Angesichts der Defizite in der Immobilie ist davon auszugehen, dass die Kundenakzeptanz bei ausbleibenden Investitionen am Standort zukünftig abnehmen wird. Damit ist auch eine Aufgabe des Standortes durchaus möglich. Der Netto-Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet ist noch zeitgemäß könnte jedoch ggf. wie andere Netto-Märkte ebenfalls erweitern. Im Sinne eines aktiven Bestandschutzes ist bei Bedarf eine moderate Verkaufsflächenerweiterung zu empfehlen. Darüber hinaus sind mit der geplanten Ansiedlung von Aldi die Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Friolzheim ausgeschöpft. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird ein neuer leistungsfähiger Nahversorgungsstandort entstehen, sodass sich auch vor dem Hintergrund der Unsicherheiten beim Anbieter Treff 3000 grundsätzlich positive Effekte für die Nahversorgung in Friolzheim ergeben werden.“ (GMA, Mai 2018, S. 49f).

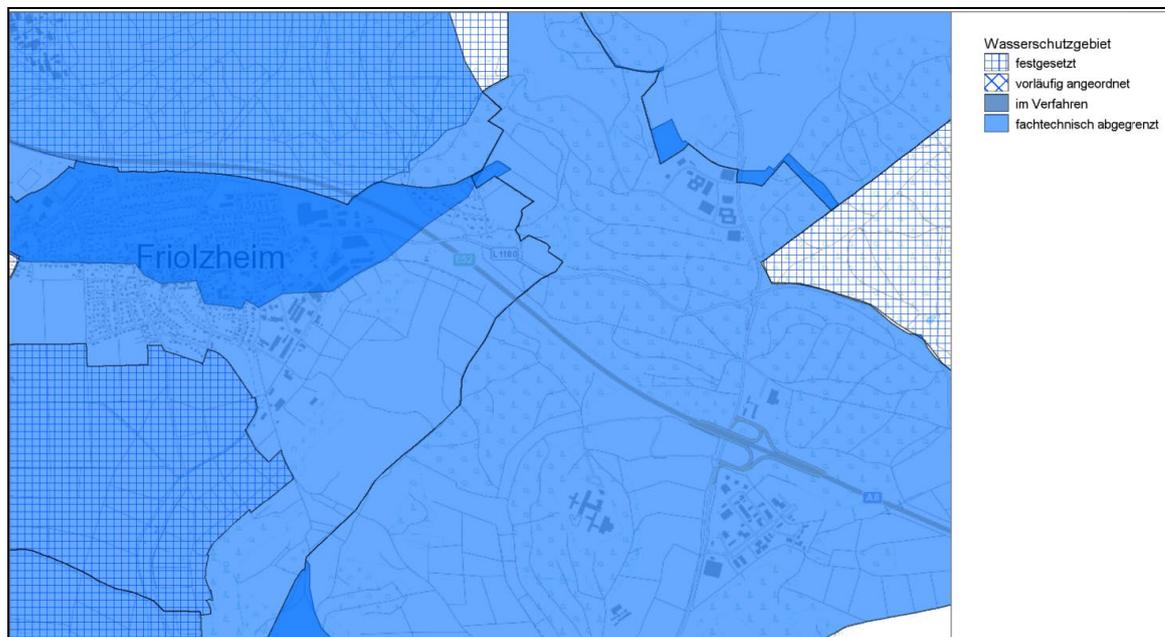
Gegenüber dem Stand Mai 2018 ergibt sich eine grundlegende Änderung der Nahversorgungssituation in Friolzheim durch die Schließung des Markts Treff3000 mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m². Der Standort des Treff3000-Markts wird künftig wohnbaulich genutzt und steht damit für Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zur Verfügung.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

Förmliche naturschutzrechtliche oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Das Planungsgebiet liegt jedoch in einem fachtechnisch festgestellten, aber noch nicht durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Das Verfahren zum Erlass einer Rechtsverordnung ist gemäß den Angaben des Landesamts für Umwelt eingeleitet.

Dieses fachtechnisch festgestellte, aber nicht durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Wasserschutzgebiet, umfasst im Übrigen die ganze bebaute Ortslage von Friolzheim und die östlich anschließenden Flächen. Die nördlich, westlich und südlich der Ortslage liegenden Flächen sind durch eine Rechtsverordnung als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.



Wasserschutzgebiete um Friolzheim. Aus www.udo.lubw.de

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist gegenüber dem Bestand nicht mit erweiterten Auswirkungen auf die Belange des Grundwasserschutzes zu rechnen. Die Lage in einem fachtechnisch festgestellten, aber noch nicht durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Wasserschutzgebiet steht daher der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

6. Bestandssituation

6.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet

Das Plangebiet ist durch den Einzelhandelsbetrieb der Fa. ALDI mit den vorgelagerten Verkehrs- und Parkplatzflächen genutzt.

Im Umfeld des Vorhabengrundstücks befinden sich Gewerbebetriebe, herunter auch ein Netto-Markt nördlich der Leonberger Straße.

6.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich nur im Jahr 2019 hergestellte Verkehrsgrün- und Abstandsgrünflächen.

Auch im Umfeld befinden sich keine besonders schützenswerten Grünstrukturen.

6.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Steinäckerstraße erschlossen. Diese bindet an die Leonberger Straße (L 1180) an. Eine unmittelbare Zufahrt von der Leonberger Straße ist weder vorhanden noch zulässig.

Es bestehen jedoch zwei Fußwegeverbindungen von der Stellplatzanlage des ALDI-Markts zum Gehweg entlang der Leonberger Straße.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Einzelhandelsmarkts mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

Der Anschluss des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Auch hier sind Ausbauerfordernisse nicht erkennbar.

6.5 Bodenschutz

Hinweise auf eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegen nicht vor.

6.6 Artenschutz

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich nur in Form junger und kleinflächiger Zier- und Randgrünflächen. Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopbestände bestehen im gesamten Planungsgebiet nicht. Ein Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist daher gegenwärtig nicht anzunehmen.

Zudem beschränkt sich die geplante Baumaßnahmen auf die Entnahme einer Wand innerhalb des bereits fertiggestellten Gebäudes. Insofern kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7. Planung

7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt im Planungsgebiet soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verringerung der Regalhöhen
- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

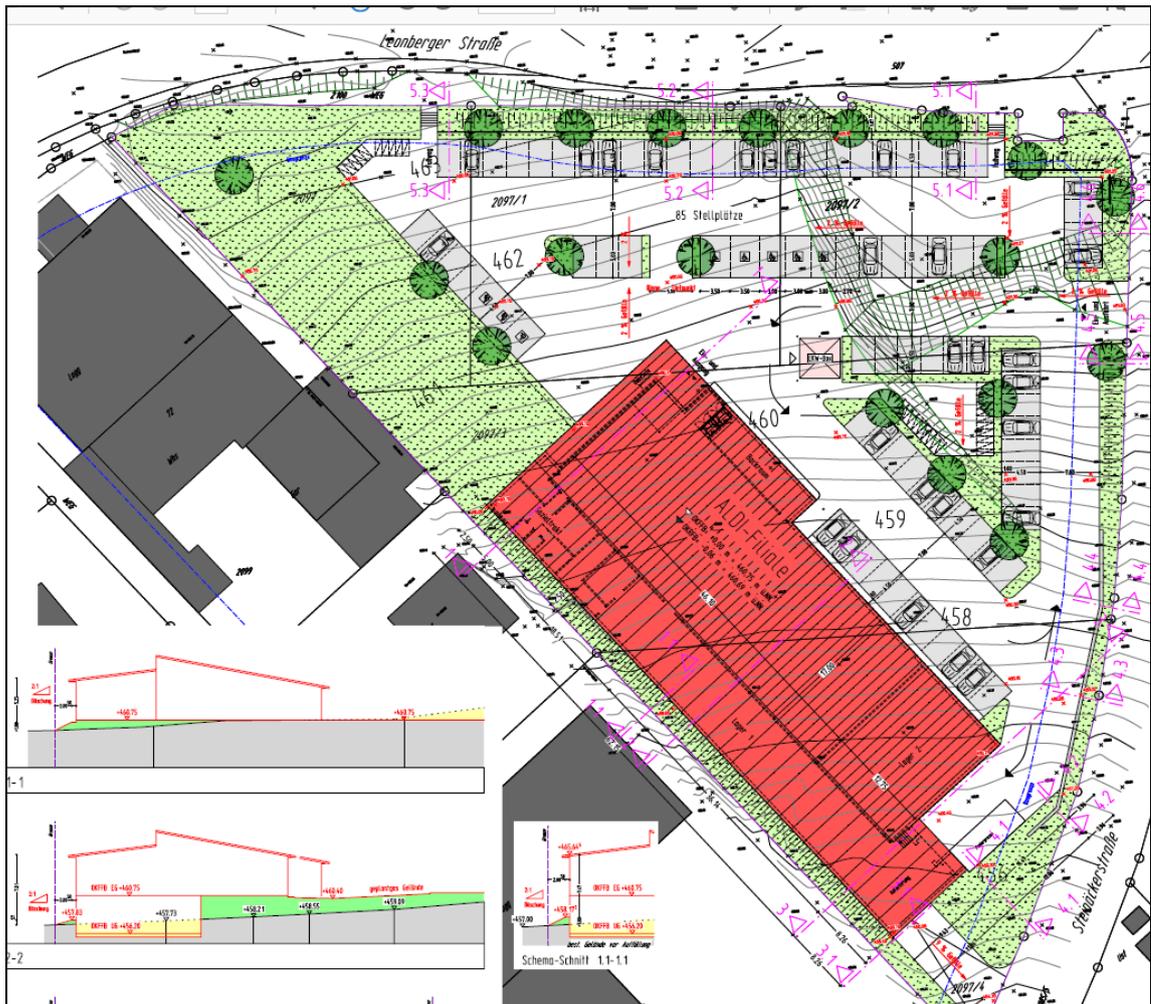
Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer mittel- bis langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Frielzheim.

7.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes in der Steinäckerstraße beträgt 800 m² und soll auf 1.000 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung erfolgt innerhalb des Gebäudes durch die Entfernung einer Trennwand bzw. durch eine Verkleinerung des Lagers.

Durch die Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	800 m ²	1.000 m ²	+ 200 m ²
Gebäudegrundfläche	1.750 m ²	1.750 m ²	+ 0 m ²
Stellplätze	85	85	+ 0



Lageplan des Vorhabens (Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg, Stand 12.06.2018)

7.1.3 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 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 eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

7.2.1 Umfang der Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Steinäcker“ wird als Neufassung des bisherigen Bebauungsplans ausgestaltet. Die 4. Änderung wird somit für diesen Teilbereich durch die 5. Änderung vollständig ersetzt. Die 5. Änderung gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

7.2.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Betreibers und Eigentümers des Einzelhandelsmarkts mit den übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde Friolzheim zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird „Einzelhandel Lebensmittel“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mit nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung. Hierzu wird auf Kapitel 8 der Begründung verwiesen.

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zudem auch sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel. Deren Verkaufsfläche wird jedoch zum Schutz des kleinflächigen Einzelhandels im Ort und in den Nachbargemeinden auf 15% der Verkaufsfläche begrenzt.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind zwar im Nahversorgungskonzept des Gemeindeverwaltungsverbands nicht abschließend über eine Sortimentsliste definiert; in der Bewertung werden jedoch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Apotheken, Blumen, Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften als „nahversorgungsrelevant“ bezeichnet (GMA, Mai 2018, S. 30). Hiervon ausgehend werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren als nahversorgungsrelevant definiert. Blumen sowie Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortszentrum sowie aufgrund der beabsichtigten Schwerpunktsetzung auf Lebensmittel nicht in die Definition aufgenommen. Sie sind somit nur als Teil der

sonstigen Sortimente innerhalb der hierfür erfolgten Begrenzung der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig sind weiterhin die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten.

Aufgrund der besonderen topographischen Situation des Grundstücks wurde der bestehende Markt mit einem Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen errichtet. Die Tiefgarage bzw. die Lagerräume werden an Dritte vermietet. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung werden ergänzend Lagerräume und Garagen für sonstige Nutzungen zugelassen. Diese ergänzende Nutzungsmöglichkeit steht jedoch zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Grundstücks unter der Bedingung, dass die Einzelhandelsnutzung vorhanden sein muss.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,8 festgesetzt. Entsprechend dem tatsächlich realisierten Gebäude ist künftig nur noch ein Vollgeschoss zulässig. Beim realisierten Untergeschoss handelt es sich baurechtlich nicht um ein Vollgeschoss

Die Trauf- und Firsthöhe wird entsprechend des realisierten Bestandes festgesetzt. Die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplans werden unterschritten.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Vermeidung der Möglichkeit einer mehrfachen Ausnutzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung eng um das bestehende Gebäude gezogen.

7.2.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan fordert Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen in einem Abstand von 15 – 20 m. Da diese Festsetzung nicht ohne weiteres eindeutig angewandt werden kann, wird diese bei letztlich analogen Anforderungen redaktionell neu gefasst. Künftig ist je 5 Stellplätze mindestens je ein einheimischer, großkroniger Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden weit überwiegend dem bislang gültigen Bebauungsplan entnommen, soweit sie für das Planungsgebiet angesichts der bereits realisierten Bebauung relevant waren. Zugleich wurden sich auch redaktionell neu gefasst.

Mit den neu aufgenommenen Regelungen zu Werbeanlagen soll eine Überprüfung des Gebiets durch solche Anlagen ausgeschlossen werden.

7.4 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.

Durch die Planung ergibt sich keine Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht, da die Festsetzung zur Grundflächenzahl unverändert bleibt. Die Erweiterung erfolgt zudem innerhalb des Gebäudes durch die Entfernung einer Trennwand bzw. durch eine Verkleinerung des Lagers.

Dementsprechend ergeben sich weder rechtlich noch tatsächlich weitergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

7.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten weitgehend unverändert. Ausbauerfordernisse am öffentlichen Verkehrsnetz in Folge der Markerweiterung sind nicht zu erwarten.

Klarstellend wird im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot entlang der Leonberger Straße festgesetzt. Weiterhin wird zur Sicherung der Verkehrsfunktion der Steinäckerstraße und zur Erhaltung der dortigen Parkierungsmöglichkeiten die Zahl der Zufahren auf maximal 2 mit maximal je 9 m Breite begrenzt.

Zum östlich angrenzenden Landgraben besteht eine Fußwegeverbindung, die im Rahmen der Vorhabendurchführung gestalterisch aufgewertet werden soll.

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Wirkungsanalyse sowie die ergänzenden Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im September 2019 sowie im Juli 2020 erstellt wurden. Die ergänzende Stellungnahme vom Juli 2020 berücksichtigt die seit Eröffnung des Markts im Dezember 2019 gemachten Erfahrungen.

8.1 Räumliches Einzugsgebiet

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes des Aldi-Markts in Friolzheim wurden von der GMA in der Auswirkungsanalyse 2019 folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur),
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen,
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens,
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Friolzheim und den umliegenden Städten und Gemeinden,
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Friolzheim und der Region (u. a. Mönshheim, Leonberg, Heimsheim, Wurmberg).

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für die geplanten Einzelhandelsnutzungen laut GMA 2019 ein Einzugsgebiet abgrenzen, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Friolzheim (Zone I) mit ca. 4.150 Einwohnern erstreckt. Deutlich abgestuft ist ein überörtliches Einzugsgebiet in Richtung Wimsheim bzw. Tiefenbronn anzusetzen (= Zone II). Insgesamt leben im abgegrenzten Einzugsgebiet ca. 12.350 Einwohner.

Der tatsächliche Umsatz des Aldi-Standortes in Friolzheim ist deutlich hinter der Worst-Case-Prognose aus dem Gutachten 2019 zurückgeblieben. Dies ist vor allem auf die geringe Umlandbedeutung des Standortes zurückzuführen. Außer Wimsheim besitzen alle Nachbarorte über z. T. sehr leistungsfähige Discountmärkte. Als Kerneinzugsgebiet bleibt somit neben Friolzheim selbst lediglich Wimsheim. Aber auch von Wimsheim ist keine eindeutige Orientierung nach Friolzheim vorhanden, da der Doppelstandort von Rewe und Aldi in Wurmberg von Wimsheim aus mindestens genauso schnell zu erreichen ist wie der neue Aldi-Standort in Friolzheim (jeweils ca. 3 km). Der Standort in Wurmberg ist dabei nach wie vor deutlich attraktiver, da Aldi in Wurmberg bereits 1.000 m² Verkaufsfläche besitzt und sich der Standort in Wurmberg im Verbund mit einem Vollsortimenter (Rewe) befindet. Der Aldi-Standort in Friolzheim konnte dadurch bislang kaum überörtliche Bedeutung entfalten.

Das gesamte Einzugsgebiet ist wie die umgebende Region durch eine deutlich bewegte Topografie gekennzeichnet, was die Erreichbarkeit jeweils einschränkt. Dennoch ist auf Grund der bestehenden Pendlerverflechtungen und der wirtschaftlichen Bedeutung der Gesamtregion auch von überörtlichen Einkaufsverflechtungen im Untersuchungsraum auszugehen. Dieser Umstand ist in die Auswirkungsanalyse durch die Berücksichtigung sogenannter Streuumsätze eingeflossen.

8.2 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den geplanten Markt wurde in der Auswirkungsanalyse 2019 von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von 7,3 Mio. € ausgegangen. Angesichts des begrenzten Einzugsgebietes wurde diese Umsatzleistung als Maximalwert angesetzt (Worst-Case Prognose).

Dieser Prognose konnte nun in der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom Juli 2020 die tatsächliche Umsatzleistung der ersten 6 Monate gegenübergestellt werden. Im Durchschnitt erzielte der Aldi-Markt in Friolzheim einen Monatsumsatz von 0,45 Mio. €. Dies entspricht hochgerechnet einem Jahresumsatz von lediglich 5,4 Mio. € statt der prognostizierten 7,3 Mio. €.

Auf der Basis der verifizierten Umsätze (Jahresumsatz 5,4 Mio. €) lässt sich die Prognose für die Erweiterung auf ca. 1.000 m² präzisieren.

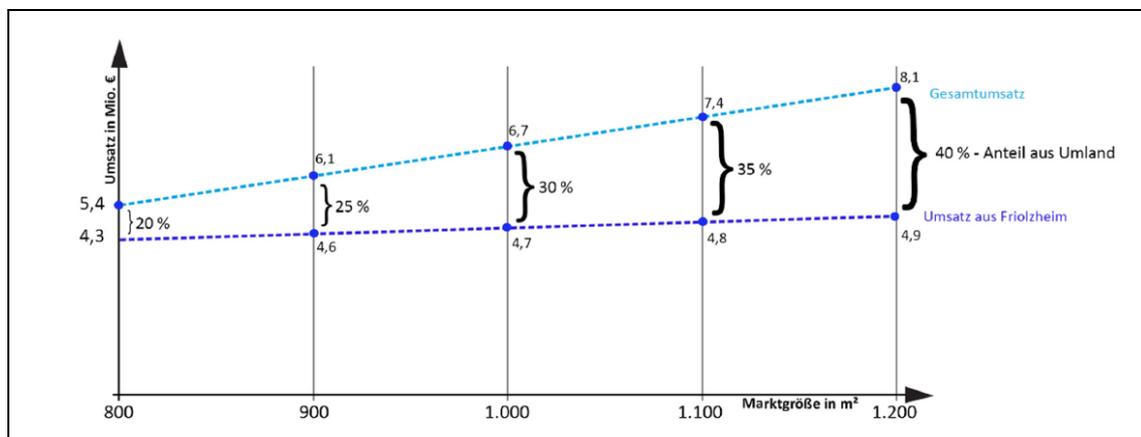
Geht man von dem aktuellen Jahresumsatz von 5,4 Mio. € aus, ergibt sich bei einer linearen Extrapolation (gleichbleibende Flächenproduktivität von 6.750 € pro m²) ein Umsatz von ca. 6,75 Mio. € für 1.000 m² Verkaufsfläche. Geht man weiter davon aus (Worst-Case-Ansatz), dass der Umsatz aus Friolzheim selbst nur unterproportional gesteigert werden kann, ergibt sich bei 1.000 m² ein Umsatzzufluss aus dem Umland von 30 %. Wie schon in der Analyse von 2019 wird auch hier wiederum von einem Worst-Case-Ansatz ausgegangen:

- Es wird davon ausgegangen, dass die Flächenproduktivität (6.750 € pro m²) stabil bleibt. Tatsächlich ist bei der Erhöhung der Verkaufsfläche jedoch nicht automatisch von einer gleichbleibenden Flächenproduktivität auszugehen. Vielmehr sinkt normalerweise die Flächenproduktivität, da zusätzliche Verkaufsfläche überproportional dazu verwendet wird, Gangflächen zu verbreitern, Regale niedriger zu bauen etc. In jedem Fall ist nicht davon auszugehen, dass das Filialunternehmen Aldi durch die Vergrößerung auf 1.000 m² zusätzliche Sortimente in Friolzheim anbieten wird.
- Der Umsatzanteil aus Friolzheim wird in der Hochrechnung nur unterproportional steigen, d. h. es wird davon ausgegangen, dass die Erweiterung hauptsächlich zu mehr Zuflüssen aus dem Umland führt.

8.3 Umsatzherkunft

Die Umsatzherkunft, welche bei einer Erweiterung erzielt werden könnte, stammt laut GMA 2020 zu ca. 70 % aus Friolzheim. Die restlichen 30 % stammen aus Nachbargemeinden, vor allem aus Wimsheim, sowie aus Streu- und Zufallskun-

den. Dies unterstreicht die Ausrichtung als auch Versorgungsbedeutung des Lebensmitteldiscounters für die Nahversorgung.



Rechnerischer Verlauf der Umsatzentwicklung in Abhängigkeit von der Verkaufsflächengröße. Aus: GMA, Juli 2020, S. 5

8.4 Auswirkungen auf die Standortkommune

Gemäß den Berechnungen der GMA wird der Umsatzanteil aus Frielzheim in der Hochrechnung nur unterproportional steigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Erweiterung hauptsächlich zu mehr Zuflüssen aus dem Umland führt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Markts wird daher den Umsatz mit Kunden aus Frielzheim nur um ca. 0,3 Mio. € ansteigen lassen. Dieser Umsatzzuwachs ergibt sich einerseits durch eine erhöhte örtliche Kaufkraftbindung (Rückholung bislang aus Frielzheim abfließender Kaufkraft) und durch eine Umsatzumverteilung im Ort. Betroffen von der Umsatzumverteilung ist vor allem der in städtebaulich gleichwertiger Lage befindliche Netto-Markt.

Städtebaulich relevante nachteilige Wirkungen im Sinne einer Schließung bestehender Standorte durch die Erweiterung sind angesichts der geringen Summe der Umsatzumverteilung nicht zu erwarten, zumal durch die Schließung des Treff3000-Markts im Ort sowohl Netto wie auch ALDI profitiert haben.

8.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Vor dem Hintergrund der Erfahrungswerte nach Eröffnung des Aldi-Marktes in Frielzheim hat sich gezeigt, dass in den umliegenden Gemeinden keine negativen Auswirkungen aufgetreten sind. Vielmehr hat der neue Aldi-Standort in Frielzheim im Wesentlichen den Wegfall des Treff 3000-Marktes in Frielzheim kompensiert. Zugleich geht die aktualisierte Umsatzprognose der GMA-Untersuchung 2020 gegenüber der Prognose 2019 von rund einem Viertel weniger Umsatz für den Aldi-Markt aus Überörtliche Auswirkungen konnten dadurch minimiert werden.

Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Umsatzleistung des Aldi-Marktes konnten

seitens der GMA auch die Prognosen für die Erweiterung auf 1.000 m² Verkaufsfläche präzisiert werden:

- *In Wimsheim beträgt der mögliche Umsatzrückgang beim Edeka-Markt rd. 6 %. Damit sind zwar spürbare Auswirkungen vorhanden, der für Wimsheim wichtige, weil einzige Nahversorgungsstandort ist dadurch jedoch nicht gefährdet. Vielmehr scheint sich die bereits im früheren Gutachten thematisierte interkommunale Arbeitsteilung (Vollsortimenter in Wimsheim, Discounter in Friolzheim) zu bestätigen.*
- *In Tiefenbronn bewegen sich mögliche Umsatzrückgänge bei 5 %. Auch hier sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil soll in Tiefenbronn nun ebenfalls die Modernisierung des bestehenden Netto-Marktes eingeleitet werden.*
- *In Heimsheim bewegen sich mögliche Umsatzrückgänge in der Größenordnung von 3 – 4 %. Angesichts der äußerst leistungsfähigen Standortagglomeration in Heimsheim (Edeka, Lidl, dm-Drogeriemarkt) sind bei diesen Größenordnungen negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Heimsheim auszuschließen.*
- *In Mönshheim bewegen sich gemäß aktualisierter Prognose die Auswirkungen bei 5 – 6 %. Auch hier sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten, auch vor dem Hintergrund, dass die wichtigste Nahversorgungslage durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes stabilisiert wird.*
- *In Neuhausen bewegen sich mögliche Auswirkungen bei 5 %. Angesichts der erheblichen Distanz und schlechten Verkehrsanbindung in Richtung Friolzheim sind die Überschneidungen hier bereits relativ gering, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch einen modernen Discountstandort (Lidl) ist in Neuhausen die Nahversorgung ebenfalls langfristig gesichert. (GMA, Juli 2020, S. 6 f)*

Auch die nun anstehende Erweiterung um 200 m² Verkaufsfläche wird demnach laut GMA nicht zu negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Nachbargemeinden führen.

8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen 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 nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Eine Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Konzentrations-/ Zentralitätsgebot

Der Gemeinde Friolzheim kommt keine zentralörtliche Funktion zu. Die Umsatzherkunft, welche bei einer Erweiterung erzielt werden könnte, stammt zu mindestens 70 % aus Friolzheim. Dies unterstreicht die Ausrichtung als auch Versorgungsbedeutung des Lebensmitteldiscounters für die örtliche Nahversorgung.

Ohne den Markt verbliebe in Friolzheim nur noch der Netto-Markt. Dieser würde zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde nicht ausreichen.

Integrationsgebot

Der Projektstandort befindet sich in einer Ortsdurchgangsstraße im Gewerbegebiet in der Nähe von bestehenden Wohngebieten. Damit kann der Standort einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung für die in Friolzheim lebende Bevölkerung übernehmen.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Im Worst Case-Fall stammen etwa 70 % des Umsatzes aus der Standortkommune Friolzheim. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird somit nicht überschritten.

Beeinträchtungsverbot

Die Umsatzumverteilungen beschränken sich auf maximal 6 %. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum infolge der Erweiterung des Aldi-Marktes können laut GMA ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.