

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES MÜLLHEIM – BADENWEILER

3. PUNKTUELLE ÄNDERUNG

STADT MÜLLHEIM

Änderungsbereich:
Sonderbaufläche
„Untere Wangen Einzelhandel -
Bau- und Gartenmarkt“

Begründung Teil I
Stand: Offenlage

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1	Allgemeines	3
2	Verfahren	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Verfahrensablauf	3
3	Anlass der Planänderung	4
4	Änderungsbereich - Sonderbaufläche „Untere Wangen Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt“	5
4.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs	5
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4.3	Ziele der Raumordnung	7
4.4	Bestandssituation	7
4.5	Inhalt der Änderung	8
4.6	Standortauswahl	8
4.7	Erschließung	8
4.8	Bedarf.....	9
4.9	Flächenbilanz	9

ANHANG • **Integrierter Flächensteckbrief**

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buggingen, Müllheim, Badenweiler, Sulzburg und Auggen wurde im Rahmen des Verwaltungsverbandes ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser erlangte im Mai 2011 Wirksamkeit. Zwischenzeitlich wurde eine 1. Änderung für verschiedene Vorhaben der Gemeinde Buggingen sowie eine 2. Änderung für verschiedene Vorhaben der Stadt Sulzburg durchgeführt. Die nun vorliegende Planung der Stadt Müllheim erfordert erneut eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Verfahren

2.1 Allgemeines

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt. Dabei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2.2 Verfahrensablauf

29.07.2015	Der Gemeinderat der Stadt Müllheim stimmt nach Abwägung aller Belange der 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans zu und empfiehlt der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB zu fassen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ durchzuführen.
25.07.2016	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
17.10.2016 – 11.11.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
17.10.2016 – 11.11.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.
— · — · —	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

- ____.____.____ – Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- ____.____.____ – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
- ____.____.____ Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss für die 3. Flächennutzungsplanänderung.

3 Anlass der Planänderung

Die Firma GVG Globus Fachmärkte Müllheim GmbH & Co. KG beabsichtigt den bestehenden Bau- und Gartenmarkt im Gewerbegebiet „Untere Wangen“ neu zu strukturieren und umfangreich zu erweitern. Hierzu wird es notwendig, dass die Firma GVG Globus Fachmärkte Müllheim GmbH & Co. KG von der Stadt Müllheim eine entsprechende Grundstücksfläche erwirbt.

Durch die geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes soll insbesondere dem gestiegenen Bedarf für bau- und gartenmarktypischen Sortimentsbereiche wie

- Bau- und Gartenbaustoffe,
- Eisenwaren, Holz- und Holzbaustoffe,
- Lager- und Logistikflächen, breitere Verkehrswege und Regalgänge
- sowie einem ausreichenden Stellplatzangebot

entsprechend Rechnung getragen werden.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere beabsichtigt, den Standort Müllheim mit den bestehenden und den zukünftig neu entstehenden Arbeitsplätzen zu stärken und nachhaltig zu sichern.

Um die geplante Standorterweiterung und Umstrukturierung zu realisieren, sind folgende Umstände für die 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderung ausschlaggebend.

Der bestehende Baukörper (aktuell ist das Bestandsgrundstück als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt) wird in Größe und Lage Richtung Norden verändert. Aus diesem Grund müssen die im Bestand im Norden liegenden Stellplätze auf die südlich aktuell als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche verlagert werden. Da die neu angeordneten Stellplätze räumlich und funktional dem Bau- und Gartenmarkt zuzuordnen sind, sind auch diese als Sonderbaufläche darzustellen.

4 Änderungsbereich - Sonderbaufläche „Untere Wangen Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt“

4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand von Müllheim an der Kreuzung der B3 mit der K 4946. Im Nordosten grenzt der bestehende Bau- und Gartenmarkt, im Norden die Lörracher Straße bzw. das Gewerbegebiet „Untere Wangen“, im Westen freie Landschaft, im Süden die K 4946 sowie im Osten die B3 mit weiter östlich gelegenen rebwirtschaftlichen Nutzungen an. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha und ist über die Lörracher Straße, die K 4946 und die B3 an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Müllheim angebunden.

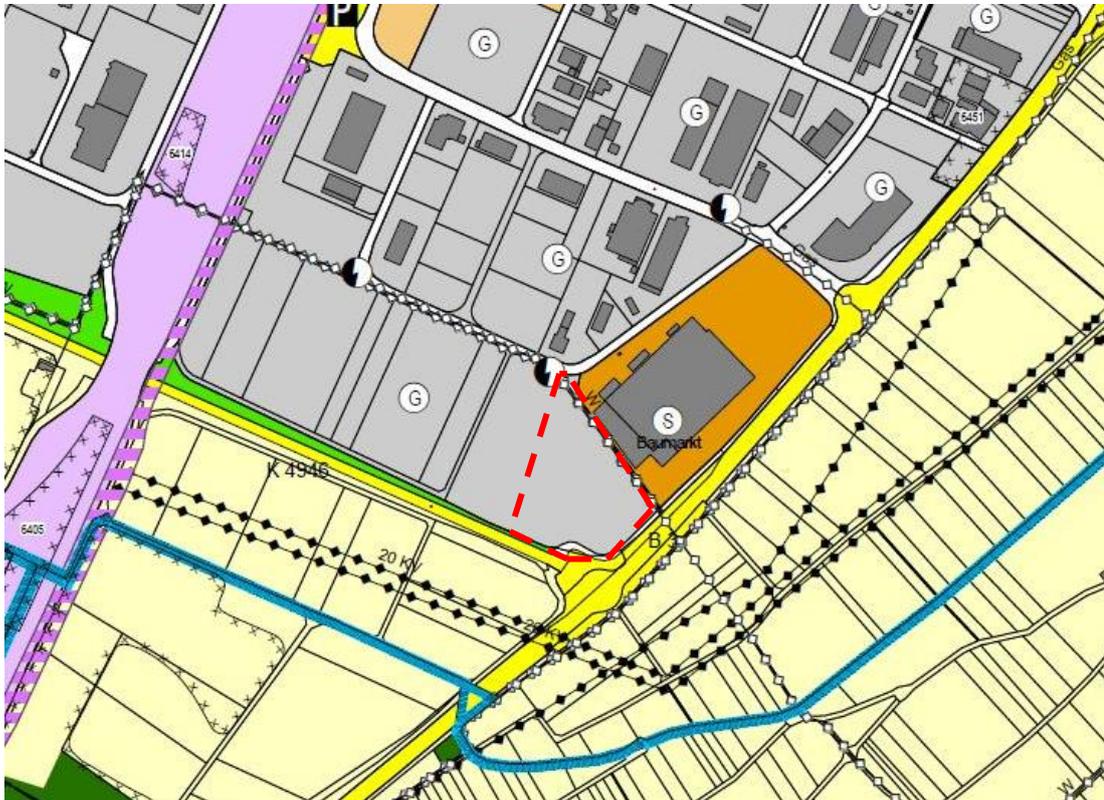
Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler ist der geplante Erweiterungsbereich vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.3 Ziele der Raumordnung

Für den Änderungsbereich sind im aktuell gültigen Regionalplan von 1995 ein Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte sowie ein regionaler Grundwasserschonbereich ausgewiesen. Die Belange des Standortes für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte werden durch die Planungen positiv beeinflusst. In den regionalen Grundwasserschonbereich wird durch den Bau des Parkplatzes nicht eingegriffen. Im Osten, direkt im Anschluss an die B3, beginnt ein regionaler Grünzug, welcher südlich von Müllheim liegt. Die Belange des regionalen Grünzuges werden durch die Planungen nicht tangiert bzw. beeinträchtigt.

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan (Satzungsbeschluss 12/2016) ist für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans analog zum Regionalplan von 1995 ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Die Belange des Standortes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden durch die Planungen positiv beeinflusst. Im Süden des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird in der Fortschreibung des Regionalplans eine Grünzäsur sowie im Südosten ein regionaler Grünzug festgelegt. Die Belange der Grünzäsur sowie des regionalen Grünzuges werden durch die Planungen jedoch nicht tangiert bzw. beeinträchtigt. Der Regionale Grundwasserschonbereich wird in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans nicht weiter berücksichtigt.

<p><i>Ausschnitt bestehender Regionalplan von 1995</i></p>	<p><i>Ausschnitt des in Fortschreibung befindlichen Regionalplans (Stand: Satzungsbeschluss 12/2016)</i></p>
	

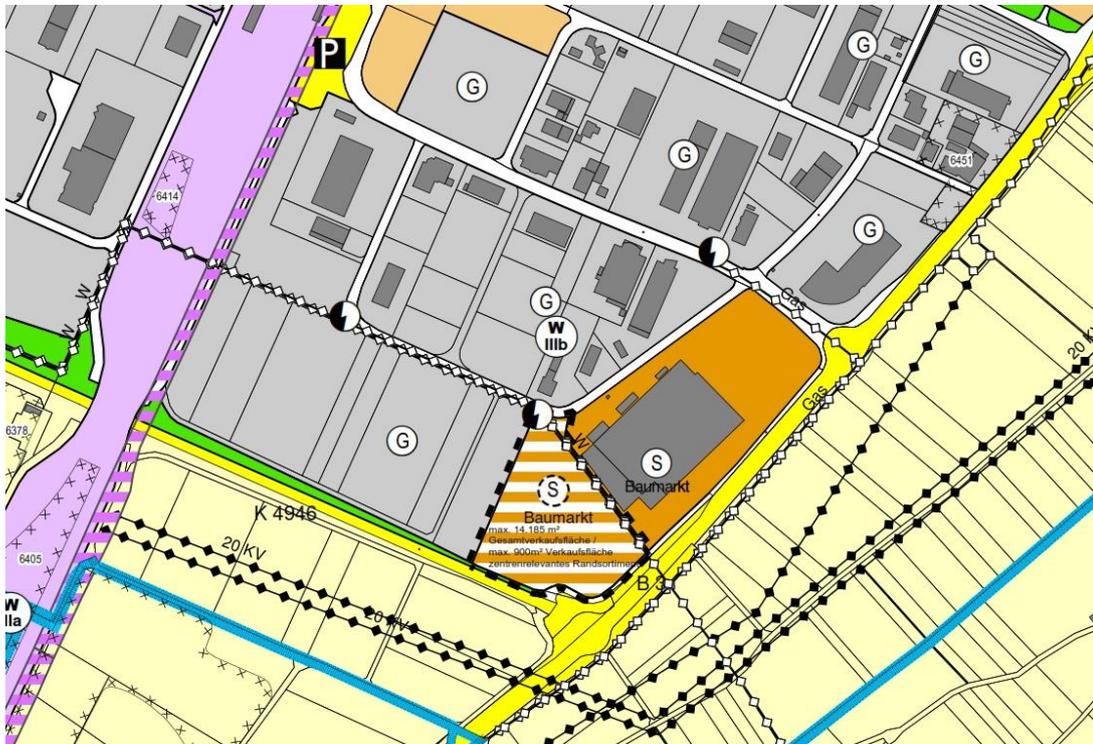
4.4 Bestandssituation

Das Änderungsgebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler als gewerbliche Baufläche dargestellt und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten grenzt der bestehende Bau- und Gartenmarkt, im Norden und Nordwesten bestehende Gewerbebebauung, im Westen und Süden freie Landschaft sowie im Osten die B3 an. Der Baumarkt weist im Bestand vor der Erweiterung und Umstrukturierung eine Verkaufsfläche von 9.607 m² auf. Dies bedeutet, dass es sich im Bestand um einen großflächigen Markt handelt.

4.5 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich mit den geplanten Parkplätzen soll im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts der Fa. GVG Globus Fachmärkte Müllheim GmbH & Co. KG als Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 1,3 ha dargestellt werden.

Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)



Nach erfolgter Erweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts wird die Gesamtverkaufsfläche des Marktes mit 14.185 m² beziffert. Der Markt wird somit auch in der Zukunft als großflächiger Markt einzustufen sein.

4.6 Standortauswahl

Der Änderungsbereich ist bis dato als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, wurde aber bisher landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich soll nun im Zusammenhang mit der anstehenden Betriebserweiterung und Umstrukturierung der Fa. GVG Globus Fachmärkte Müllheim GmbH & Co. KG als Sonderbaufläche dargestellt werden. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht, da der vorliegende Standort in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erweiterungs- und Umstrukturierungsplanungen dieser Firma steht und sich deshalb als Standort für die im Zuge der Erweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts verlegten Stellplätze in idealer Weise eignet.

4.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs kann über die bereits bestehende Lörracher Straße im Norden, der K4946 im Süden sowie der B3 im Osten erfolgen. Auch die technische Erschließung des Parkplatzes kann über die bereits bestehenden Anlagen hergestellt werden.

4.8 Bedarf

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Vor dem Hintergrund der Erweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts stehen lediglich im vorliegenden Änderungsbereich Flächen für die Unterbringung der für den Bau- und Gartenmarkt notwendigen Stellplätze zur Verfügung. Diese Stellplätze können im Änderungsbereich in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Bau- und Gartenmarkt hergestellt werden. Der unmittelbare räumliche Zusammenhang der Stellplätze zum Bau- und Gartenmarkt ist aufgrund der Tatsache notwendig, dass im Bau- und Gartenmarkt auch Waren verkauft werden, die nur mit einem KFZ transportiert werden können. Der für die Kunden zumutbare Verladungsaufwand kann nur durch einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang der Stellplätze mit dem Bau- und Gartenmarkt gewährleistet werden. Die für die Betriebserweiterung erforderliche Ausweisung von Stellplätzen in vorliegendem Änderungsbereich wird voraussichtlich vollständig innerhalb von 5 Jahren in Anspruch genommen. Ansonsten ist die Erweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts sowohl rechtlich als auch faktisch nicht möglich, da die notwendigen Stellplätze für die Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben bereitgestellt werden müssen. Die Erweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts wird von Seiten der Fa. GVG Globus Fachmärkte Müllheim GmbH & Co. KG forciert und eine Realisierung der Vorhaben innerhalb von 5 Jahren angestrebt.

Insgesamt wird die Nutzungsänderung von gewerblich dargestellter Baufläche zu Sonderbaufläche für die Erweiterung und Umstrukturierung des Bau- und Gartenmarkts der Fa. GVG Globus Fachmärkte Müllheim GmbH & Co. KG als unbedingt notwendig erachtet.

4.9 Flächenbilanz

Gemäß dem geplanten Vorhaben soll der bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen werden um den Bau eines Parkplatzes zu ermöglichen. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1,3 ha.

Durch diese Entwicklung kommt es insbesondere zum Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zu berücksichtigen dabei ist, dass diese durch den bestehenden Bebauungsplan „Untere Wangen“ planungsrechtlich als Gewerbegebiet bereits gesichert und im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

Da ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, wird durch die zusätzlich notwendige Versiegelung nur ein geringer Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet (siehe auch Steckbrief und Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung). In der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Eingriff zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren bzw. auszugleichen.