

4 Flächenausweisungen

4.1 Gemarkung Schwanau

4.1.1 OT Allmannsweier (A)

Neuausweisungen / Umnutzungen

A1 Umwandlung einer Mischbaufläche sowie eines Teilbereichs der gewerblichen Baufläche in Sonderbaufläche S1 "großflächiger Lebensmittelmarkt" mit einer VKF = max. 1.250 m² und Sonderbaufläche S2 "Getränkemarkt" mit einer VKF = max. 550 m² sowie Erweiterung der Sonderbaufläche im nordöstlichen Bereich um einen Grundstücksteil gemäß dem Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Kleinfeld" am östlichen Ortseingang von Allmannsweier

mit ca. 0,70 ha

4.1.2 Begründung zu den Flächenausweisungen

Anlass für die 2. Änd. des FNP ist die planungsrechtliche Sicherung für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes am östlichen Ortseingang von Allmannsweier.

Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens geschaffen werden.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes liegt im öffentlichen Interesse, da damit die Nahversorgung mit Lebensmitteln in der Gesamtgemeinde Schwanau gewährleistet bleibt.

Derzeit existiert nördlich der Allmannsweierer Hauptstraße am Ortseingang von Allmannsweier bereits ein Lebensmittelmarkt, der von Edeka betrieben wird, mit einer Verkaufsfläche von ca. 790 m².

Die Situation des bestehenden Lebensmittelmarktes ist aktuell durch eine nicht mehr zeitgemäße und wettbewerbsfähige Verkaufsflächengröße, einer eingeschränkten Kundenstellplatzsituation sowie hohen Funktionalitätseinschränkungen gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund einer sich verändernden Wettbewerbssituation und einem sich stetig wandelnden Verbraucherverhalten sollten insbesondere die gesamten Frischebereiche ausgebaut werden, um somit die Leistungsfähigkeit sowie eine zeitgemäße Attraktivität des bestehenden Marktes sicherstellen zu können.

Unter diesem Gesichtspunkt strebt der Betreiber in Zusammenarbeit mit der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH neben der angestrebten Erweiterung eine Optimierung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m² an incl. Bäckerei und max. 240 m² Nebenfläche.

Mit der Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes soll der Ausbau der Frischekompetenz in Verbindung mit einem kundenfreundlichen und modernen Ambiente, die Platzierung zusätzlicher regionaler Sortimente, die übersichtliche und verbraucherfreundliche Präsentation der Ware sowie der Ausbau der regionalen Sortimentsstruktur auf 18.000 bis 20.000 Artikel ermöglicht werden. Durch die große Verkaufsfläche werden zudem breitere und kundenfreundliche Gänge ermöglicht.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden des weiteren Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche geschaffen.

Im Moment ist die Grundversorgung in der Gesamtgemeinde neben dem bestehenden Edeka durch 2 zentral gelegene "Edeka nah und gut Märkte" im OT Ottenheim sowie durch 2 Bäckereien, 2 Metzgereien sowie 2 Hofläden gewährleistet.

Diese Betriebe übernehmen in allen Ortsteilen wichtige Nahversorgungsfunktionen der dortigen Einwohner. Es liegt im Interesse der Gemeinde, diese Versorgungsstruktur für die Bewohner weiter aufrechtzuerhalten. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass diese Versorgungsstruktur durch die geplante Erweiterung des Marktes beeinträchtigt wird. In der Abwägung hat die Gemeinde jedoch entschieden, aus den schon o.g. Gründen, eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu befürworten, um den bereits etablierten Markt an diesem Standort zu sichern. Des Weiteren kann die geplante Platzierung regionaler Sortimente wiederum ortsansässige Erzeuger stärken.

Negative überörtliche Auswirkungen durch das Vorhaben können insgesamt sicherlich ausgeschlossen werden.

Im rechtskräftigen B-Plan war das Planungsgebiet als Dorfgebiet, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der jetzt geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes wird eine Ausweisung dieses Bereichs als Sonderbaufläche erforderlich.

Die Erschließung soll über 2 Zufahrten von der Allmannsweierer Hauptstraße erfolgen, so dass bei der Anlieferung auch LKWs problemlos zu- und abfahren können. Insgesamt sind ca. 111 Stellplätze für Kunden vorgesehen, wovon derzeit schon 93 Stellplätze vorhanden sind.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist in der Gesamtgemeinde als Hauptanbieter für Güter des täglichen Bedarfs zu sehen und ist neben dem Pkw auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Um die Einzelhandelssituation planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung und Erweiterung des B-Plans "Kleinfeld" sowie die parallele Änderung des FNP's vorgesehen. Damit erfolgt die Sicherung einer ausgewogenen Grundversorgung der Gesamtgemeinde sowie eine Attraktivitätssteigerung der Gemeinde aus infrastrukturellen Gesichtspunkten.