

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung - Nord“ im Verfahren nach § 13a BauGB; h i e r :

- 1. Behandlung der im Rahmen der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Satzungsbeschluss; Beschluss**

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgung Nord“ wurde am 31. Januar 2002 genehmigt. Das Verfahren wurde seinerzeit durchgeführt, um die Versorgungssituation in Ilvesheim-Nord nachhaltig zu verbessern. Leider wurde seinerzeit der Bedarf an weiteren Nahversorgungsflächen durch die Genehmigungsbehörden nicht anerkannt, so dass es bei den Flächen für den Lidl blieb. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet geplant, welches allerdings die Nahversorgung ausschließen musste.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde von Seiten des Betreibers (Lidl) die Erweiterung des Marktes beantragt. Wie aus den umliegenden Standorten des Marktes ersichtlich ist, werden die Märkte nach und nach umgebaut. Grundlage für diese Umbauten sind einheitliche Konzepte, die sich zum Teil aufgrund gesetzlicher Vorgaben wie die Pflicht zur Annahme von Pfandflächen ergeben. Aber auch durch die Erweiterung des Angebots wie z.B. frische Backwaren sind Anpassungen erforderlich.

Wie bereits im Technischen Ausschuss am 06. November 2013 in der nichtöffentlichen Sitzung dargestellt, war schon damals geplant, entsprechende Erweiterungen durchführen. Es war vorgesehen, im rückwärtigen Bereich des Lidl-Marktes im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ein Lager zu bauen und die freiwerdenden Lagerflächen

im Geltungsbereich des alten Baufensters umzunutzen und dadurch die Verkaufsfläche für das zusätzliche Angebot zu erweitern. Hierzu sollte der bestehende Durchführungsvertrag zum Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) geändert werden.

Ein entsprechender Beschluss wurde dann auch in der Sitzung des Gemeinderates am 21.11.2013 gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des daraufhin eingereichten Baugesuchs wurde seitens der Genehmigungsbehörde festgestellt, dass die Ausweisung des Lagers in den Geltungsbereich des neuen Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“ gegen die Bestimmungen des Gewerbegebietes verstößt, da die Lagerfläche der Nahversorgung zugeordnet wird und diese im Gewerbegebiet ausgeschlossen wurde.

Um dennoch den angepassten Standortanforderungen gerecht zu werden bleibt nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt nur noch die Möglichkeit, das bestehende Sondergebiet „Nahversorgung Nord“ zu ändern. Da die Fläche ausreichend groß ist, wäre die Lidl-Erweiterung auch innerhalb der bestehenden Abgrenzung des Sondergebietes möglich und es würden dadurch keine Flächen aus dem Gewerbegebiet benötigt werden. Da es sich um eine Innenbereichslage handelt, kann diese Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 18.02.2016 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung-Nord“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 25. Februar 2016 öffentlich bekannt gemacht.

Um nachweisen zu können, dass die Erweiterung des Versorgungsmarktes sich nicht negativ auf die Versorgungssituation bei den umliegenden Gemeinden/Städten auswirkt, wurde in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erstellt. Das in der Zwischenzeit fertiggestellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Einkaufsstandorte innerhalb und außerhalb von Ilvesheim gering ausfallen. Die Erweiterung ist als sehr gut verträglich einzuschätzen, da die zu erwartenden Umverteilungen sich dispers auf weitere Standorte verteilen und damit Beeinträchtigungen von einzelnen zentralen Versorgungsbereichen aufgrund der geringen Einflussnahme ausgeschlossen werden können. Aufgrund der seit dem Neubau des Lidl-Marktes gestiegenen Einwohnerzahlen, der guten Kaufkraft im Umfeld sowie der begrenzten Flächenausdehnung der gesamten Verkaufsflächen sieht die Verwaltung keine Probleme, den Mehrbedarf an Versorgungsflächen auszuweisen.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die Begründung des Bebauungsplanes und wird beigelegt.

Da der Flächennutzungsplan bisher für diese Fläche Wohnbaufläche festsetzt, erfolgt eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes durch den Nachbarschaftsverband im Parallelverfahren. Ein Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes ist daher erst nach der Änderung des Flächennutzungsplanes möglich.

Das verfolgte Planungsziel, Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des Discountmarktes, stellt ein formuliertes Ziel aus dem Leitbild 2020 sowie dem Leitbild 2.0 dar.

In seiner Sitzung am 06. April 2017 hat der Gemeinderat einstimmig den Beschluss gefasst, dem Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zuzustimmen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) beauftragt.

Nach der erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte der Satzungsbeschluss in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22. Juni 2017. Die Satzung konnte jedoch noch nicht in Kraft treten, da der Flächennutzungsplan seinerzeit noch nicht geändert war.

In der Zwischenzeit wurde das Baugesuch des Lidl-Marktes ausgearbeitet. Während der Bearbeitung des Baugesuchs wurde jedoch festgestellt, dass es zwischen dem Baugesuch und dem Bebauungsplanentwurf geringfügige Abweichungen gibt. Da aber für eine Genehmigung nach § 33 BauGB eine Übereinstimmung mit den künftigen Vorschriften des Bebauungsplanes vorliegen muss, wäre das Bauvorhaben so lange zurückzustellen, bis der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst wurde.

Konkret geht es bei den Abweichungen zu der 1. Änderung des B-Plans „Nahversorgung-Nord“ darum, dass zwar die festgesetzte Verkaufsfläche ausreicht, jedoch die Grundfläche für die geplante Erweiterung des Marktgebäude (1.900 m²) und die Erreichung der damit verbundenen Ziele aufgrund statischer und nutzungstechnischer Anforderungen nicht völlig ausreichend ist. Entsprechend soll die Grundfläche (GRFH) angepasst und geringfügig auf 2.010 m² erhöht werden. In diesem Zusammenhang muss auch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRFH durch Flächen für Nebenanlagen (z.B. durch Überdachungen, Vordächer, Stellplätze,

Fahrgassen) aufgrund gestiegener Anforderungen und Flächenansprüche von bisher 3.000 auf 3.200 m² angepasst werden (siehe Festsetzung 1.2.2). Die festgesetzte Verkaufsfläche (1.300 m²) sowie die Abgrenzung des Baufensters bleiben dagegen gleich.

Eine weiterer Klarstellungs- und Anpassungsbedarf ergab sich hinsichtlich des Mindestabstandes zum Hochspannungsmast der Amprion (Hineinragen von Vordächern zulässig, Festsetzung Nr. 1.10.1).

Da die Änderungen nur geringfügig sind, hat man sich dafür ausgesprochen, diese in einem überarbeiteten Entwurf zu übernehmen und eine erneute Offenlage und Beteiligungsrunde durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss hierzu erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 22. März 2018.

Die Unterlagen lagen erneut in der Zeit vom 9. April bis 23. April 2018 aus, parallel dazu hatten die Behörden und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich geprüft. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Änderungen mehr am Entwurf vorgenommen worden, so dass der Entwurf als Satzung beschlossen werden kann.

Nachdem der geänderte Flächennutzungsplan mittlerweile in Kraft gesetzt wurde - eine entsprechende Veröffentlichung hierzu erfolgte 23. April 2018 durch den Nachbarschaftsverband – kann der Bebauungsplan auch in Kraft gesetzt werden, da er diesem nicht mehr entgegensteht.

Der Bebauungsplan ist mit seiner Begründung und den zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen der Anlage beigefügt, ebenfalls beigefügt ist die Abwägungstabelle.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der Offenlage wird zugestimmt.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Satzung beschlossen.

Th