

- 10. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung - Nord“ im Verfahren nach § 13a BauGB; h i e r :**
- 1. Vorlage des Bebauungsplanentwurfes**
 - 2. Anordnung zur Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB); 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 Pfandflaschen 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.

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.

Der Anlage beigelegt ist der Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen, seine Begründung sowie die Standort-, Markt und Wirkungsanalyse

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage dieser Planung die Änderung ins Verfahren zu bringen. Es ergeht daher der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des Discountmarktes.
2. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) wird angeordnet.

Th

Ilvesheim, 29.03.2017

Andreas Metz
Bürgermeister