

8. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgung-Nord" im Verfahren nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss.

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.

Um nachweisen zu können, dass die Erweiterung des Versorgungsmarktes sich nicht negativ auf die Versorgungssituation bei den umliegenden Gemeinden/Städte auswirkt, ist in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erforderlich. Aufgrund der seit dem Neubau des Lidl-Marktes gestiegenen Einwohnerzahlen sieht die Verwaltung keine Probleme, über ein entsprechendes Gutachten einen Mehrbedarf an Versorgungsflächen begründen zu können, zumal sich durch die Schließung des Schlecker-Marktes in der Schloßstraße die Versorgungssituation gegenüber dem damaligen Stand sogar verschlechtert hat.

Mit den Planungen soll in Abstimmung mit dem Vorhabensträger das Planungsbüro MVV Enamic beauftragt werden, welches schon das Bebauungsplanverfahren des angrenzenden Gewerbegebietes begleitet hat.

Eine Änderung/Ergänzung des Durchführungsvertrages zum VEP „Nahversorgung-Nord“ mit dem Vorhabenträger wird parallel erarbeitet.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt: Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungs-, Bau- und Erschließungskosten.

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.

Aus dem nachfolgendem Planausschnitt des derzeitigen Verfahrensstandes Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“ sind die beiden in der Vorlage aufgeführten Bebauungspläne ersichtlich.

Geändert werden soll lediglich das im Abgrenzungsplan als SO (Sondergebiet) ausgewiesene Gebiet, welches im gesonderten Lageplan zur Verdeutlichung nochmals dargestellt ist.



(Planausschnitt Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße, 1. Änderung“)



(Lageplan Geltungsbereich Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“)

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Für den im Lageplan der Originalvorlage dargestellten Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ wird die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des Discountmarktes.

Th

Ilvesheim, 10.02.2016

Günter Tschitschke
Stellv. Bürgermeister