



GEMEINDE ILVESHEIM

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„NAHVERSORGUNG NORD/1. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 09.06.2017

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Geogr. Ralf Münch
Projektzeichnung:	Heike Göpfert
Projekt - Nr.:	16 KEP 593/11a

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14/16
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

E-Mail mannheim@mvv-regioplan.de

Internet <http://www.mvv-regioplan.de>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.2	Einheitlicher Regionalplan 2020	5
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	FNP-Änderungsverfahren	7
2.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“	8
2.6	Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“	9
3	Bestandsanalyse	9
3.1	Städtebauliche Situation	9
3.2	Verkehr und Erschließung	10
3.3	Schallimmissionen	10
3.4	Bodenordnung	11
4	Planinhalte der Bebauungsplanänderung	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Verkehr und Erschließung	12
4.3	Schallschutz	12
4.4	Begründung der geänderten schriftlichen Festsetzungen	13
	4.4.1 Art der baulichen Nutzung	13
	4.4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
	4.4.3 Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	14
	4.4.4 Grünordnung	14
	4.4.5 Lärmschutz	14
4.5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
5	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Klima, Natur und Landschaft	15
6	Kosten und Durchführung	16
7	Flächenbilanz	16
	PLANUNGSGRUNDLAGEN	17

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan	7
Abbildung 3: Auszug FNP 2015/2020	8
Abbildung 4: Ansicht Marktgebäude und vorgelagerte Stellplätze (li.), Zufahrt von Osten	10

ANLAGEN

Bebauungsplan – Planzeichnung Änderungsbereich

Textliche Festsetzungen – Geänderte Festsetzungen

Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Bulwiengesa AG

1 Anlass und Ziel der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) „Nahversorgung Nord“ ist seit dem 07.02.2002 rechtskräftig. Das Verfahren wurde seinerzeit durchgeführt, um die Versorgungssituation in Ilvesheim-Nord nachhaltig zu verbessern. Das Vorhaben wurde daraufhin durch den Betreiber (Lidl) entsprechend umgesetzt. Bereits seit einigen Jahren plant der Betreiber die Erweiterung des Marktes. Vergleichbare Märkte an umliegenden Standorten wurden bereits 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.

Nun soll der bestehende Lidl-Markt im Nordwesten des Gemeindegebietes an das neue Konzept des Betreibers angepasst und der Markt zukunftsfähig aufgestellt und langfristig gesichert werden. Die heutigen modernen Discountkonzepte haben u. a. auch das Ziel, ein kundenfreundliches und gehobenes Einkaufsumbiente (z. B. durch eine helle und offene Atmosphäre oder Bereitstellung barrierefreier Kunden-Toiletten) zu schaffen. Auch die Erweiterung des Angebots, wie z. B. durch frische Backwaren oder eine größere Obst- und Gemüsetheke, erfordern räumliche Anpassungen.

Vor diesem Hintergrund ist die Erweiterung des bestehenden Marktes von derzeit rund 1.000 qm auf zukünftig etwa 1.290 qm Verkaufsfläche geplant. In diesem Zusammenhang wird die Nutzfläche des Marktes von bislang 1.265 qm auf 1.897 qm ansteigen.

Der Lidl-Markt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Nahversorgung Nord“, deren Fläche als Sondergebiet ausgewiesen ist. Festgeschrieben ist dort, dass die Grundfläche des SB-Marktes von maximal 1.300 qm nicht überschritten werden darf. Die geplante Erweiterung des Lidl wird im festgelegten Geltungsbereich vollzogen. Jedoch wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, sodass eine B-Plan-Anpassung vorgenommen werden muss.

Das Bebauungsplanverfahren „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt. Das Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Discountmarktes. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches. Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“ gelten fort und bleiben unverändert gültig.

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ liegt als Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde südlich der Feudenheimer Straße (s. Abbildung 1). Im Osten schließt die bestehende Wohnbebauung an der Beethovenstraße an. Im Westen verläuft in ca. 300 m Entfernung die Bundesautobahn A 6.

Die Größe des Änderungsbereiches umfasst einen Bereich von ca. 2.282 m² innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“. Das Gelände bewegt sich bei ca. 97,0 m ü. NN und weist keine nennenswerten topographischen Höhenunterschiede auf.

Westlich des Änderungsbereiches verlaufen zwei 380-kV Höchstspannungsfreileitungen, die von der Amprion GmbH betrieben werden.

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes betrifft das Flurstück Nr. 2656 auf der Gemarkung der Gemeinde Ilvesheim.



Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: Google Earth, bearbeitet)

Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in Ilvesheim-Nord geschaffen werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben, da es sich hier um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt und im Geltungsbereich nur eine Grundfläche von ca. 2.282 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll. Das Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 4 auch für die Änderung eines Bebauungsplanes angewendet werden.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten

Werte, ergibt sich für Bebauungspläne der Innenwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8, für die es lediglich eine allgemeine Vorprüfungspflicht gibt. Eine überschlägige Vorprüfung hat im vorliegenden Fall ergeben, dass von der geplanten Erweiterung des Marktes keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und somit das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan anwendbar ist.

2 Planungsvorgaben

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 1.)

2.2 Einheitlicher Regionalplan 2020

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen formuliert. Der seit Dezember 2014 rechtsverbindliche „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ stellt in seiner Raumstrukturkarte den Bereich des Geltungsbereiches und das östliche Umfeld des Plangebietes als „Siedlungsfläche Wohnen“ im hochverdichteten Kernraum Rhein-Neckar dar (s. Abbildung 2). Die Gemeinde Ilvesheim liegt gemäß der Raumnutzungskarte auf der regionalen Entwicklungsachse Mannheim – (Ladenburg) – Heidelberg.

Der Einheitliche Regionalplan legt in der Raumnutzungskarte auch die Standorte regional bedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte fest. Großflächige Einzelhandelszentren, die bestimmte Kriterien an Größe, Sortiment und Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erfüllen, sind demnach grundsätzlich nur an den dargestellten zentralörtlichen Standorten anzusiedeln. Der Planbereich liegt nicht in einem solchen zentralörtlichen Standortbereich und auch nicht in einem Ergänzungsstandort. Im Plansatz 1.7.3.1 (Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte) des Regionalplans wird jedoch unter anderem als Ziel formuliert: „*Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der*

Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind“ (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 37).

Die „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Lidl-Marktes in Ilvesheim“ durch die Bulwiengesa AG (Stand: 17.03.2017, siehe Anlage)¹ untersuchte die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes gemäß den Vorgaben des §11 Abs. 3 BauNVO und der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen.

Gemäß dem Gutachten deckt das Angebot des Lidl-Marktes derzeit und zukünftig das Sortiment Periodischer Bedarf (Nahrung und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Tiernahrung, freiverkäufliche Pharmaziewaren und Heimtierfutter), das von wöchentlich wechselnden Randsortimenten erweitert wird, ab. Veränderungen in der Sortimentstiefe und -breite sind nicht vorgesehen. Die makroseitigen Rahmenbedingungen für den Standort sind als sehr gut zu bewerten, wozu z. B. eine überdurchschnittliche Kaufkraft und eine gute MIV-Anbindung beitragen. Auch die Bevölkerungsvorausrechnung für die Gemeinde und damit die Entwicklung der Nachfragebasis wirken sich positiv aus. Es handelt sich um einen sehr gut eingeführten Einzelhandelsstandort in teilintegrierter Lage, der eine wichtige Versorgungsfunktion für das umliegende Siedlungsgebiet übernimmt. Ausreichend große anderweitige Entwicklungsflächen für Einzelhandelsnutzungen in integrierten Lagen stehen im Gemeindegebiet dagegen nicht zur Verfügung.

Die Wirkungsanalyse zeigt auf, dass negative Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (im Marktgebiet: faktischer ZVB Ilvesheim, STZ Mannheim-Feudenheim, NVZ Mannheim-Wallstadt) durch das Projekt nicht zu erwarten sind. Die ermittelten Umverteilungsquoten können hinsichtlich der Auswirkungen auf die betrachteten Einkaufsstandorte als gut verträglich angesehen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass *„insgesamt [...] die Erweiterung des Lidl-Marktes wirkungsanalytisch als gut verträglich sowie zielkonform in Bezug auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben angesehen werden [kann]. Darüber hinaus kann die Erweiterung zu einer Stärkung und Stabilisierung der Nahversorgungssituation in Ilvesheim beitragen“* (Bulwiengesa 2017, S. 41).

Die teilintegrierte Lage des Marktes, seine tragende Versorgungsfunktion für das nördliche Siedlungsgebiet und die verträglichen Auswirkungen für die benachbarten Zentren entsprechen den regionalen und landesplanerischen Zielvorgaben des LEP Baden-Württemberg 2002 und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Zentralitätsgebot Z 1.7.2.2, Kongruenzgebot Z 1.7.2.3, Beeinträchtungsverbot Z 1.7.2.4 und Integrationsgebot Z 1.7.2.5). Ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG BW ist daher nicht erforderlich.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde hat bestätigt, dass das Vorhaben abweichend vom Zentralitätsgebot auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Ilvesheim in Betracht kommen kann. Auch wurde in der Stellungnahme bestätigt, dass das Vorhaben trotz der Überschreitung des Anhaltswertes (Kaufkraftzufluss von 45 %)² mit dem Kongruenzgebot vereinbar ist.

¹ Bulwiengesa AG: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Erweiterung des Lidl-Marktes in 68549 Ilvesheim, Frankfurt a. M., 17.03.2017.

² Nach dem zwar nicht mehr (verwaltungs-)verbindlichen aber dennoch als Auslegungshilfe herangezogenen Einzelhandelserlass von 2001 wird für das Vorliegen einer möglichen Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes ein Anhaltswert von mehr als 30% Kaufkraftzufluss von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches angegeben.

Die Stadt Mannheim bestätigt, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen³ zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Lagebereiche und der Nahversorgungssituation in Mannheim führen wird.

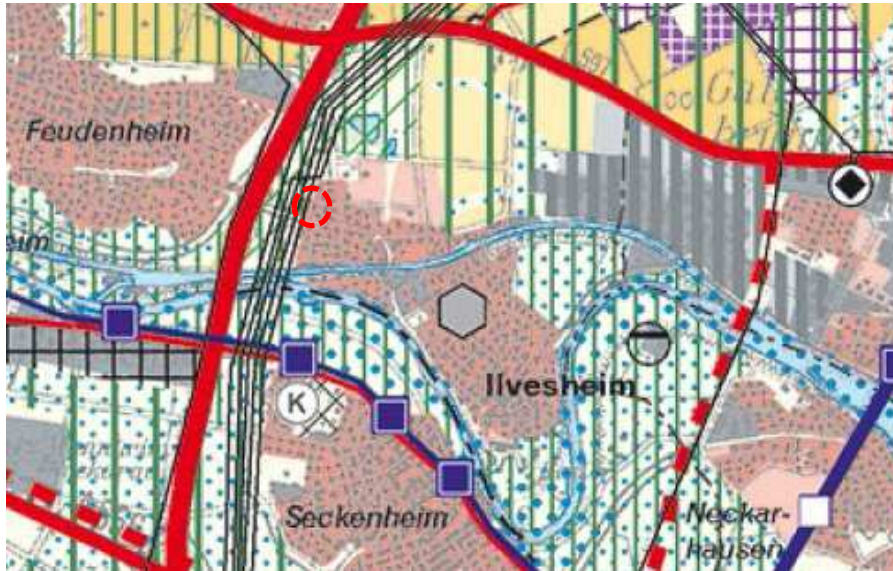


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan
(Lage des Änderungsbereiches rot markiert, unmaßstäblich)

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (vgl. Abbildung 3). Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2.4 FNP-Änderungsverfahren

Damit der Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/1. Änderung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung des FNP in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Nahversorgung Nord, 1. Änderung“.

Zentrale Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbands. Demnach ist bei Einzelhandelsvorhaben darauf zu achten, dass die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleibt. Außerdem ist die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

³ Für die zentralen Versorgungsbereiche in Feudenheim und Wallstadt wurden Umsatzumverteilungen von jeweils rund 1,0 % ermittelt.

Diese Zielsetzungen stehen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot). Darüber hinaus ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden eine besondere Bedeutung in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung beizumessen. Dies ist in einem Verdichtungsraum wie dem des Nachbarschaftsverbandes mit raumstrukturell eng beieinander liegenden Standorten verschiedener Qualitäten und Funktionen von besonderer Relevanz.

Ergänzende textliche Bestimmungen in der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans grenzen die aus dem FNP zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des FNP sicher. So sind nur Vorhaben zulässig, die der Nahversorgung dienen und nur auf untergeordneter Fläche Ergänzungssortimente anbieten. Es dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Bei der Beurteilung sind Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang einzubeziehen.

Das Einzelhandelsgutachten zeigt, dass die angestrebte Erweiterung des bestehenden Markts mit dem Bedarf in Ilvesheim harmoniert und so zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nahversorgung bzw. der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder den benachbarten Gemeinden sind demnach nicht zu erwarten.

Das Vorhaben steht in Einklang mit den Maßgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

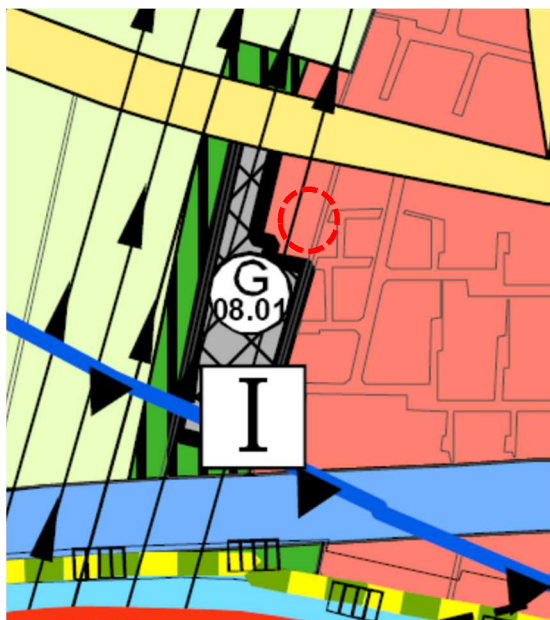


Abbildung 3: Auszug FNP 2015/2020
(Änderungsbereich –rot markiert– als Wohnbaufläche dargestellt)

2.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“

Der bestehende Lidl-Markt liegt im Geltungsbereich des seit 07.02.2002 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Nahversorgung Nord“ im Nordwesten des Gemeindegebietes

und ist als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Verkaufsflächen mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, Haushaltswaren und Randsortimente für den täglichen Bedarf sowie Aktionswaren in geringem Umfang zulässig.

Die Grundfläche des SB-Marktes ist auf maximal 1.300 qm festgeschrieben, so dass im Zuge der geplanten Erweiterung/Neuaufstellung des Marktes eine Anpassung des B-Plans notwendig ist.

2.6 Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“

Die westlich und südlich zum Lidl-Markt angrenzende Fläche wurde im Jahr 2013 als eingeschränktes Gewerbegebiet („Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“) ausgewiesen, um vorrangig dem ortsansässigen Gewerbe räumliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Der Bebauungsplan, in dem Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind, trat nach einer mehrjährigen Planungsphase am 25.07.2013 in Kraft, nachdem zuvor der Flächennutzungsplan geändert und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ überlagert bzw. überplant den westlichen und südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ (direkt südlich und westlich des Bestandsgebäudes des Lidl-Marktes) und grenzt damit direkt an den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes an.

3 Bestandsanalyse

3.1 Städtebauliche Situation

Der Discountermarkt liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Ilvesheim. Östlich des Marktes schließt unmittelbar die Wohnbebauung an der Beethovenstraße an (Bebauungsplan „Gewanne Buffert und Engelwasser“), die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt eingestreute Reihen- und Punkthäuser geprägt wird. Der Standort ist damit als teilentegrierte Lage einzustufen. Westlich befindet sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist (Gewerbegebiet „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“) und für örtliche Kleingewerbetreibende zur Verfügung stehen soll.

Nordöstlich des Plangebietes wurden einige neue Wohngebäude errichtet, so dass hier die bestehende Siedlungsgrenze leicht nach Westen vorspringt.

Die Erweiterung der Nutz- und Verkaufsfläche des Marktes muss der städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung der bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen und Lärmschutzauflagen Rechnung tragen.



Abbildung 4: Ansicht Marktgebäude und vorgelagerte Stellplätze (li.), Zufahrt von **Nordwesten**

3.2 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Feudenheimer Straße (L538) im Norden, die im Bereich des bestehenden Nahversorgers eine Linksabbiegespur aufweist. Über die vorgelagerte Bushaltestelle an der Feudenheimer Straße ist der Standort mit zwei Buslinien (Nr. 625/626) auch an den ÖPNV angebunden. Von Osten besteht auf Höhe des Eingangs zum jetzigen Markt als Privatweg eine befestigte Fußwegeverbindung zur Beethovenstraße, die gemäß dem städtebaulichen Konzept nicht mehr vorgesehen ist (s. dazu Kap. 4.1).

In der Feudenheimer Straße, Beethoven- und Mozartstraße liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung. Im Randbereich der Feudenheimer Straße liegt eine Gasversorgungsleitung.

Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Eine Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine weiteren Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

Eine Prüfung auf Kampfmittelfreiheit war bereits im Vorfeld des Baus des Marktgebäudes vorgesehen und ist für die geplante Erweiterung nicht erforderlich.

3.3 Schallimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Nahversorgung Nord“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wies dabei bedingt durch das Verkehrsaufkommen in der Feudenheimer Straße und der ca. 300 m entfernten BAB 6 tagsüber eine flächige Lärmbelastung von 60,1 bis 60,5 dB(A) auf.⁴

Die festgestellten und berechneten Belastungswerte machten die Festlegung von objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Büroräume innerhalb des geplanten Sondergebietes erforderlich. Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht daher entsprechend der DIN 4109 in Abhängigkeit von den Raumarten die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen des Schallpegelbereichs II vor (s. Planungsrechtliche Festsetzungen „Nahversorgung Nord“ Ziff. 1.8.2).

⁴ Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erfolgte anhand der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juni 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Neben den Einwirkungen auf das Gebiet wurden die Auswirkungen der gebietspezifischen Emissionen des Lidl-Marktes auf die Nachbarschaft, die östlich angrenzenden Bauflächen, beurteilt und entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung gegenüber dem Parkplatzlärm besteht daher bereits eine Lärmschutzanlage. Diese stellt sicher, dass die Richtwerte der VDI 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) tagsüber mit Ausnahme der Obergeschosse auf Flst. 3724 und 3723/8, wo gemäß der schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen waren, eingehalten werden.

3.4 Bodenordnung

Das betroffene Flurstück befindet sich in Privateigentum und wurde im Rahmen der Realisierung des Marktes über eine Umlegung neu geordnet.

4 Planinhalte der Bebauungsplanänderung

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen mit ihrer Umgebung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte des Änderungsbebauungsplanes. Dargestellt und erläutert werden nur die Änderungen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan. Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ gelten fort und bleiben unverändert gültig.

4.1 Städtebauliches Konzept

Die zunehmend wertigeren Marktauftritte der Lebensmittel-Vollsortimenter veranlassen Lidl zu einer baulichen Anpassung des Marktauftritts. Konzeptionell ist vorgesehen, den bestehenden Markt sowie auch die Nebenflächen großzügiger zu gestalten und auf das neue Store-Konzept des Betreibers Lidl umzustellen. Es umfasst eine großzügigere Warenpräsentation mit niedrigeren Regalhöhen, breiteren Verkehrsflächen (Kundenlaufwege) und eine ansprechendere Gestaltung des Verkaufsraumes. Als zusätzlicher Service ist die Einrichtung eines Kunden-WC vorgesehen. Durch die Positionierung der Pfandstation im Eingangsbereich wird zudem eine kundenfreundliche Abwicklung des Pfandsystems ermöglicht. Des Weiteren soll die Backstation neu eingerichtet werden und die Haustechnik an den heutigen Stand der Technik angepasst werden.

Geplant ist die flächige Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes von derzeit 1.000 qm Verkaufsfläche (VKF) auf rund 1.290 qm VKF. Die Nutzfläche erhöht sich um etwa 632 qm von 1.265 qm auf zukünftig rund 1.897 qm. Baulich ist die Vergrößerung des Bestandsgebäudes durch eine Erweiterung um ca. 13 m nach Norden und ca. 4,50 m (Südteil) bis ca. 6,60 m (Nordteil) nach Osten vorgesehen. Die westliche Gebäudegrenze mit der Anlieferrampe bleibt bestehen. Die Bebauung reicht dann bis zur Lärmschutzwand heran bzw. erfordert einen Teilabriss des südlichen Abschnittes. Auch die östlich gelegene private Trafostation wird entfernt und ggfls. in das Gebäude integriert. Die Anzahl der Parkplätze auf der Stellplatzfläche wird sich durch die geplante Erweiterung auf rund 88 Stellplätze verringern.

4.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die L 538 (Feudenheimer Straße) an das lokale und regionale Verkehrsnetz (MIV und ÖPNV) angeschlossen. Die Zufahrt zum Parkplatz des Lidl-Marktes bleibt unverändert bestehen.

Die für den Einzelhandelsmarkt erforderlichen Stellplätze sind im Bereich zwischen der Feudenheimer Straße und dem Gebäude (außerhalb des Änderungsbebauungsplanes) angeordnet. Aufgrund der Erweiterung des Marktgebäudes fallen mehrere Stellplätze weg. Gemäß dem Plankonzept des Betreibers verbleiben 88 Stellplätze, die für den Marktbetrieb ausreichend sind. Durch die ausgedehnten Öffnungszeiten (7.00 bis 21.00 Uhr) entzerrt sich bereits heute das Kundenaufkommen, sodass auch bei reduzierter Stellplatzanzahl nicht von Engpässen auszugehen ist. Die verbleibende Anzahl an Stellplätzen entspricht dem Mittelwert der gemäß Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) erforderlichen Anzahl (1 Stellplatz je 10-30 m² Verkaufsfläche für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsnutzfläche)⁵. Die derzeitige Zahl von ca. 110 Stellplätzen (bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²) überschreitet den oberen Richtwert (1 je 10 m² Verkaufsfläche) und damit auch den aktuellen Bedarf deutlich. Es ist daher davon auszugehen, dass es durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl zu keinen Stellplatzengpässen kommen wird, die ggfls. zu einer Erhöhung von Schallmissionen aufgrund von Parkplatzsuchverkehr führen könnten.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch den Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Die Versickerung des zusätzlichen unbelasteten Dachflächenwassers sowie des unbelasteten Niederschlagswassers hat auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Kleinräumig auftretendes belastetes Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das angrenzende Netz ist in der Lage die hier anfallenden Mengen sowie das Schmutzwasser aus der Gebäudeentwässerung aufzunehmen.

4.3 Schallschutz

Die im gültigen Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ festgesetzten aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz gelten auch für den Änderungsbebauungsplan fort. Für die Erweiterung der Marktfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Stellplatzanzahl ist mit keiner wesentlichen Veränderung bzw. Erhöhung des Kundenaufkommens und damit des Kfz-Verkehrs zu rechnen (vgl. hierzu auch Kap. 3.2). Durch die bereits festgesetzten Maßnahmen kann daher sichergestellt werden, dass auch durch die geplante Erweiterung des Marktgebäudes keine Konflikte mit der Nutzung für die Aufenthalts- und Büroräume innerhalb des Sondergebietes sowie der angrenzenden Wohnbebauung entstehen.

Gesonderte Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen für den Verkehrslärmschutz sind daher nicht erforderlich.

⁵ Bei einer Verkaufsfläche von 1.300 m² sind eine Stellplatzanzahl zwischen 43 und 130 vorgeschrieben. Die verbleibende Anzahl von 88 entspricht etwa dem Mittelwert der angegebenen Bandbreite.

4.4 Begründung der geänderten schriftlichen Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich bleibt das Baugebiet als **Sondergebiet für die Anlage eines großflächigen Einzelhandels** nach § 11 BauNVO bestehen. In dem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich sind Verkaufsflächen mit Schwerpunkt Lebensmittel, Haushaltswaren und Randsortimenten für den täglichen Bedarf sowie kurzzeitige Aktionswaren in geringem Umfang zulässig. Neben den Verkaufsflächen werden außerdem dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sanitärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, Windfang, Vordach oder **Einkaufswagenboxen zugelassen**. Im Interesse der Wahrung und der Sicherung der benachbarten Versorgungsbereiche wird die zulässige Verkaufsfläche auf das gemäß Vorhabenplanung erforderliche Maß von 1.300 m² begrenzt.

Die SO-Fläche verschiebt sich entsprechend der östlichen Erweiterung der Baugrenze entlang der Ostseite des Marktgebäudes. Die restliche verbleibende Fläche bis zur Geltungsbereichsgrenze bleibt als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Sie wird als Pufferzone zwischen dem Markt bzw. dem Parkplatz und der angrenzenden Wohnbebauung beibehalten. Die Zuwegung zur Beethovenstraße entfällt, so dass die bisherige SO-Fläche am östlichen Rand als private Grünfläche ausgewiesen werden kann.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird die überbaubare Fläche durch das gemäß Planzeichnung vergrößerte Baufenster begrenzt. Der Verlauf der Baugrenze entspricht nahezu dem Grundriss des Marktgebäudes gemäß Vorhabenplanung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für Hochbauten (GRF_H) wird entsprechend um ca. 600 m² erhöht und die zulässige Grundfläche für die Hauptanlage auf 1.900 m² festgelegt.

Die bisher zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrgassen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um max. 3.000 m² (GRF_N) bleibt für den weiterhin gültigen Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ bestehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes führen die Festsetzungen rechnerisch zu einer Überschreitung der für Sondergebiete bestimmten Obergrenze des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 (GRZ). Da der Wert für das Gesamtgrundstück jedoch eingehalten werden kann, ist die Überschreitung der Dichtewerte für den Änderungsbereich (GRZ ca. 0,9) im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die zur Umsetzung des Zieles des Betreibers (Sicherung und Entwicklung des wichtigen Nahversorgungsstandortes) erforderlichen baulichen Maßnahmen realisiert **werden können**. Selbst wenn die Dichtewerte auf den Geltungsbereich bezogen ermittelt würden, könnte eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zulässige Abweichung von der Regelobergrenze im Einzelfall begründet werden. **Auf eine zusätzliche Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet. Da im Änderungsbereich gemäß Vorhabenplanung keine Stellplätze vorgesehen sind, kann auch auf die Festsetzung, wonach wasserdurchlässige Stellplätze nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen sind, entfallen.**

4.4.3 Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Als Bauweise bleibt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung der Gebäude festgelegt. Nach Norden wird die überbaubare Grundstücksfläche durch den einzuhaltenden Schutzradius (Mindestabstand) von 10 m zum Mast Nr. 228 der 380-kV-Freileitung des Betreibers Amprion GmbH begrenzt, wodurch sich eine maximale Gebäudelänge von ca. 66,5 m ergibt.

Der Überschreitung des Sicherheitsabstandes von ursprünglich 25 m und der Reduzierung der Schutzzone auf einen Mindestabstand von 10 m wurde durch den Betreiber (Amprion GmbH) zugestimmt.⁶ Die Leitungen und Maststandorte müssen dabei jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere auch für schwere Fahrzeuge. Alle Maßnahmen, die die Höchstspannungsfreileitungen gefährden, sind untersagt. Weiterhin bedürfen alle geplanten (Bau-)Maßnahmen im Schutzstreifen bzw. in seiner Nähe der Zustimmung der Amprion GmbH. Die Festsetzungen zu den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Nr. 1.10) wurden entsprechend angepasst.

Die Baugrenze kann weiterhin durch Vordächer bis zu 3,5 m auf einer Fläche von max. 75 m² überschritten werden (s. Festsetzung Nr. 1.3.2. Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“).

4.4.4 Grünordnung

Aufgrund der Erweiterung der Baugrenze nach Norden werden zwei Standorte von zu pflanzenden Bäumen gestrichen und in den Bereich der privaten Grünfläche östlich der Baugrenze verlagert. Durch die östliche Erweiterung der SO-Fläche reduziert sich die dort befindliche als „private Grünfläche“ gekennzeichnete Fläche um ca. 70 m².

Die Versiegelung eines Teils der privaten Grünfläche wird hinsichtlich ihrer örtlichen klimatischen und lufthygienischen Bedeutung durch die hinzukommende Dachbegrünung kompensiert bzw. auf ein unerhebliches Maß minimiert (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 5). Die Festsetzungen und Hinweise zur Dachbegrünung aus dem Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ bleiben bestehen (s. Festsetzung Nr. 1.7.3 und Hinweise Nr. 2.5).

4.4.5 Lärmschutz

Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz im VEP „Nahversorgung Nord“ bleiben auch für den Änderungsbebauungsplan bestehen und dienen der Wahrung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Auf die Ausführungen in der Begründung zum VEP „Nahversorgung Nord“ wird verwiesen.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) wurden im VEP „Nahversorgung Nord“ die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt, um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt.

⁶ Gemäß Vereinbarung mit der Amprion GmbH vom 24.04.2015 und Bestätigung vom 08.12.2015.

Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben auch für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes verbindlich. Auf die Begründung zum VEP „Nahversorgung Nord“ wird verwiesen.

5 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Klima, Natur und Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung wird die geplante bauliche Erweiterung des Discountmarktes planungsrechtlich gesichert. Dadurch kann der Einzelhandelsstandort, wie in Kapitel 2.2 erläutert, nachhaltig gestärkt werden.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann zwar u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB) und die Abarbeitung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Dennoch sind ggfls. betroffene Umweltbelange zu ermitteln und in der Begründung darzulegen.

Um die Auswirkungen der ursprünglichen Bebauung zu beurteilen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, wurde für den VEP „Nahversorgung Nord“ ein Grünordnungsplan erstellt, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt war. Die im Zuge der Planaufstellung durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsberechnung kam zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Pflanzgebote, Dachbegrünung, Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung) rechnerisch ein ökologischer Überschuss von 9.086 Punkten (+ 6,4 %) entsteht und damit die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, den entstehenden Eingriff auszugleichen.

Die bauliche Erweiterung des Marktgebäudes erfolgt in nördlicher Ausdehnung (ca. 13 m) über bereits versiegelte Flächen, davon etwa drei Viertel stark versiegelte Verkehrsflächen (Parkplatzzufahrt) bzw. ca. ein Viertel befestigte und begrünte Flächen (Parkplatzflächen mit Fugenpflaster). Die zwei betroffenen Baumstandorte werden durch zwei neu festgesetzte Standorte 1:1 auf der privaten Grünfläche ersetzt. Schließlich wird eine kleine Fläche von ca. 70 m² östlich des Marktgebäudes, die als „private Grünfläche“ festgesetzt ist, zusätzlich als SO-Fläche überplant. Dieser zusätzlich versiegelte Bereich ist flächenmäßig relativ gering und kann hinsichtlich seiner klimatischen und lufthygienischen Bedeutung über die zusätzliche Dachbegrünung (Dachflächenerweiterung um bis zu 600 m²) ausgeglichen werden. Durch die geänderten Festsetzungen wird somit nur eine geringfügige, klimatisch wenig bedeutende Freifläche neu versiegelt, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft **und den Boden** als nicht erheblich zu betrachten ist.

Gemäß der Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg befindet sich der Standort außerhalb eines wichtigen Kaltluftentstehungsgebietes oder einer bedeutenden Luftleitbahn. Mit Schreiben vom 18.09.2001 (Stellungnahme zum VEP „Nahversorgung Nord“) bestätigte der Nachbarschaftsverband, dass der Standort die Funktion der bestehenden Klimaschneise zwischen Ilvesheim-Nord und der Autobahn/Feudenheim nicht entscheidend beeinträchtigt.

Wesentliche negative Auswirkungen durch die Planänderung auf die Belange der Umwelt, insbesondere das Klima, Natur und Landschaft, können damit ausgeschlossen werden.

6 **Kosten und Durchführung**

Der zwischen der Gemeinde Ilvesheim und dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungs- und Erschließungsvertrag wird an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der Gemeinde Ilvesheim entstehen durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

7 **Flächenbilanz**

Geltungsbereich Änderungsbebauungsplan: 2.282 m²

davon Sondergebiet: 2.062 m²

Private Grünfläche: 220 m²

Änderungen gegenüber dem Bestand:

Sondergebiet: + 70 m²

Private Grünfläche: - 70 m²

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Bulwiengesa AG: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Erweiterung des Lidl-Marktes in 68549 Ilvesheim, Frankfurt a. M., 17.03.2017.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/2020, Mannheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015, Mannheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim: Klimauntersuchung, Mannheim, 2002.