

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	25.06.2013

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Untere Landstraße",
32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Untere Landstraße"
hier: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen VEP, § 12 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

„Gemäß dem vorliegenden Antrag der Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG vom 19.04.2013 wird die Verwaltung beauftragt, für das Flurstück 1489, Gemarkung Haan Flur 9 gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die hieraus resultierende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.“

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG hat im Namen der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Flurstück 1489, Gemarkung Haan, Flur 9 gestellt (s. Anlage 1).

Die Lidl Immobilienbüro West beabsichtigt den an der Landstraße 13 ansässigen Lidlmarkt um ca. 400 qm Verkaufsfläche von derzeit 800 qm auf 1.200 qm zu erweitern. Die Verkaufsflächenerweiterung soll primär durch die Umwandlung von Lagerfläche in Verkaufsfläche erfolgen. Zudem wird derzeit die Möglichkeit eines Anbaues geprüft, welcher noch nicht in dem Lageplan der Antragsunterlagen dargestellt wurde. In der Sitzung des Planungsausschusses wird die beabsichtigte Planung von der Lidl Immobilienbüro West vorgestellt werden.

2. Bestehendes Planungsrecht und erforderlicher Änderungsbedarf

Das von der Lidl Immobilienbüro West beantragte Flurstück bzw. der bestehende Lidlmarkt liegt im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43, 2. Änderung „Untere Landstraße (s. Anlage 2). Das betroffene Flurstück ist in diesem als GE² und GE³ festgesetzt. Gemäß textlichen Festsetzung Nr. 1.3 sind Einzelhandelsbetriebe in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können im GE² und im GE³ Läden, die der Versorgung des Gebiets im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO dienen, zugelassen werden.

Durch die nunmehr beabsichtigte Erhöhung der Verkaufsfläche des Lidlmarktes von 800 qm auf 1.200 qm wird der Schwellenwert von 800 qm, der in der Rechtsprechung maximal für vorgenannte Läden zulässig ist, überschritten. Der nunmehr geplante großflächige Lebensmittelmarkt ist bauplanungsrechtlich gemäß § 11 BauNVO nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig. Entsprechend muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist der betroffene Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund dessen muss auch dieser geändert werden.

3. Verträglichkeit der Verkaufsflächenvergrößerung gemäß Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan wird der bestehende Markt der Firma Lidl als Nahversorgungsstandort außerhalb der Versorgungsbereiche in teilintegrierter Lage aufgeführt. Gemäß dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sollen diese vorhandenen, ergänzenden Standorte zur Versorgung der angrenzenden Bevölkerung gesichert werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche geht jedoch, wie auch bei der angedachten Erweiterung des Aldimarktes an der Landstraße, über eine reine Nahversorgungsfunktion hinaus. Der Standortbereich kann aber eine Mitversorgungsfunktion für die fußläufig unterversorgten Bereiche in den Stadtteilen Nachbarsberg, Oberhaan und Haan-Nord ausüben. Durch die beabsichtigte Verkaufsflächen-Dimensionierung können die vorhandenen Märkte an der Landstraße zudem langfristig gesichert werden. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur insgesamt sind im Rahmen des weiteren Planverfahrens gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes im Detail zu prüfen und darzulegen

4. Beschlussempfehlung und nächste Schritte

Es wird empfohlen, zur Standortsicherung des Lidlmarktes an der Landstraße und zur Umsetzung der durch die Lidl Immobilienbüro West GmbH beantragten Nutzung, die Verwaltung mit der Erarbeitung eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses für einen VEP und für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zu beauftragen.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ermöglicht zusammen mit dem ihm zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag im Unterschied zu einem „normalen“ Bebauungsplan

weitergehende Regelungsinhalte. Die Art des beantragten Bebauungsplanverfahrens ist daher auch aus Sicht der Verwaltung gut geeignet. Im weiteren ist zudem zu prüfen, ob die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann, wodurch sich Verfahrenserleichterungen für das Bebauungsplan- als auch für das FNP-Änderungsverfahren ergeben würden.

Finanz. Auswirkung:

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG vom 19.04.2013
- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung "Untere Landstraße"