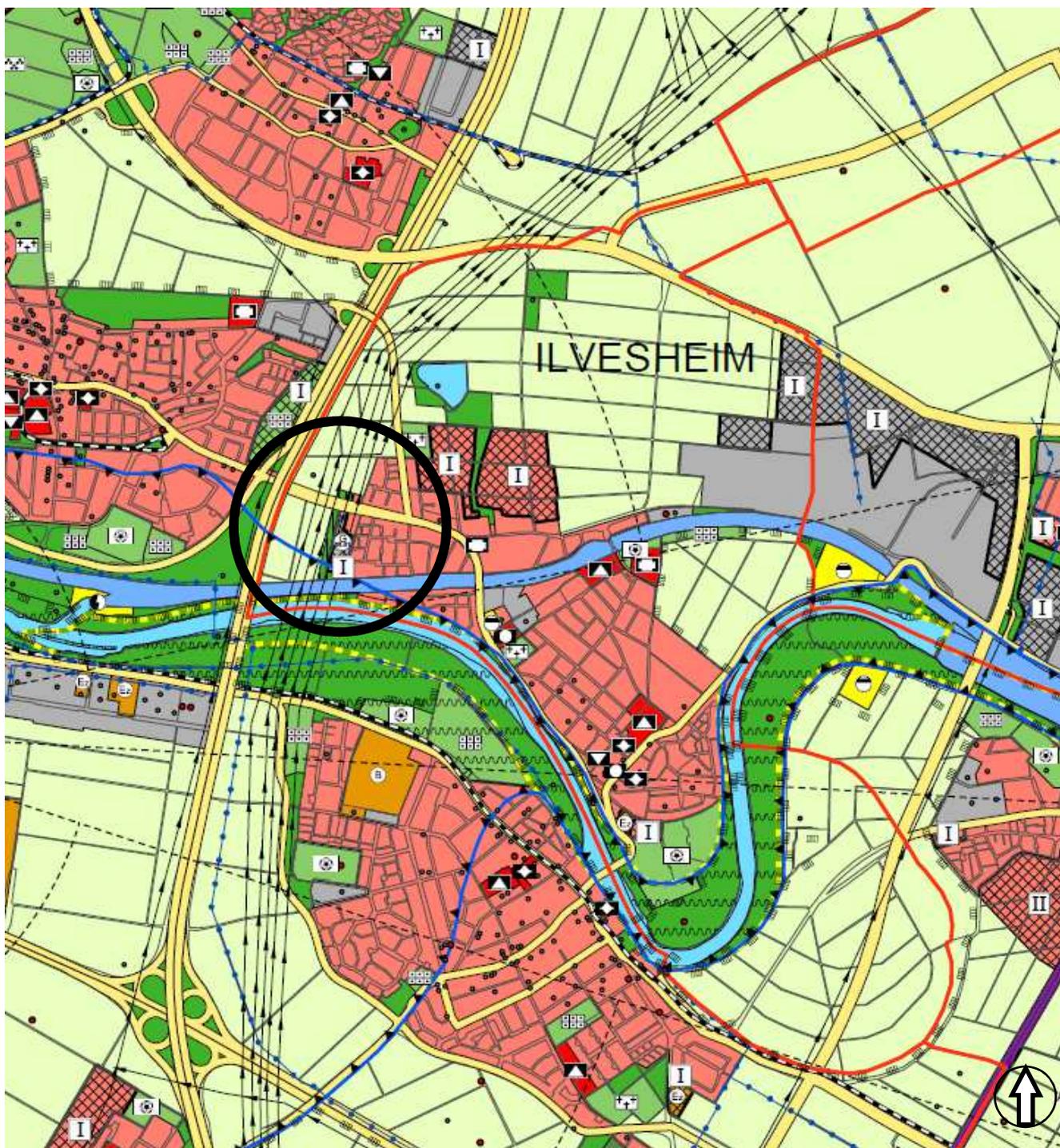




Ilvesheim

Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren



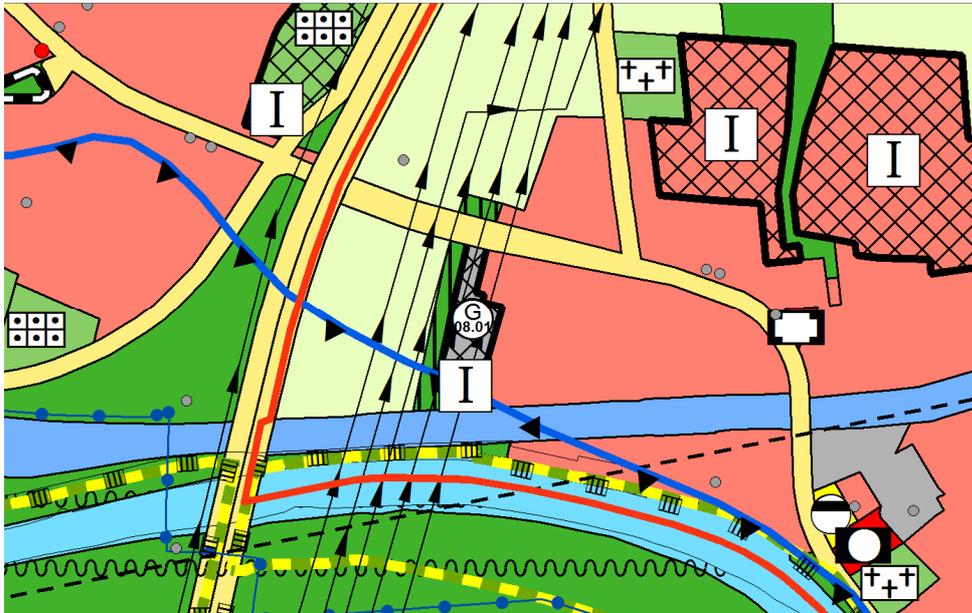
Aktuelle Plandarstellung



Ilvesheim

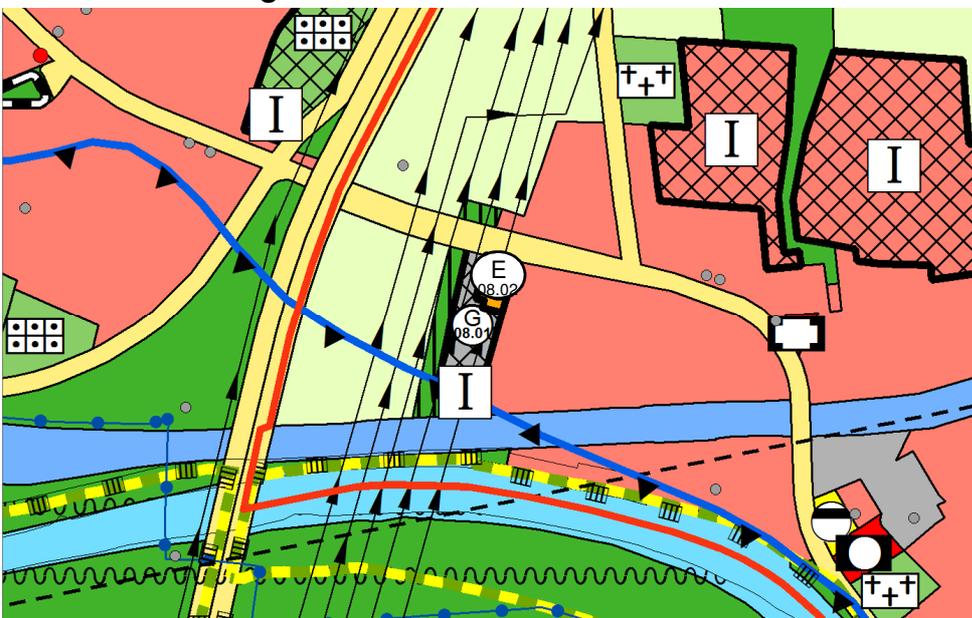
Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom April 2017



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Ziel des Änderungsverfahrens

Wohnbaufläche 0,8 ha



Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen 0,8 ha



Ilvesheim

Umplanung in eine "Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen" im Parallelverfahren

Ergänzende textliche Bestimmungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 08.02

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Straßentunnel / Querung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Fernbahn
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Bahntunnel
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Stadtbahn
Altlast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Schifffahrtsweg
Altlastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Hochspannungsfreileitung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	Sport- und Freizeitanlage		
Wasserschutzgebiet	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



Änderung des Flächennutzungsplans in Ilvesheim

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Wohnbaufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord/ 1. Änderung“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand April 2017



1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Ilvesheim möchte an ihrem westlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen Lebensmittelmarkts (Discounter) von derzeit 1.000 qm Verkaufsfläche um 300 qm auf 1.300 qm Verkaufsfläche schaffen.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu soll eine bisherige Wohnbaufläche im Umfang von rund 0,8 ha zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ dargestellt werden. Das Verfahren erfolgt als „Vereinfachtes Verfahren“ nach § 13 BauGB.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist eine der zentralen Aufgaben des Nachbarschaftsverbandes. Die erhebliche Siedlungsdichte im Verbandsgebiet und die Mobilität eines Großteils der Bevölkerung haben zur Folge, dass sich das Einkaufsverhalten für Güter des täglichen Bedarfs nicht nur auf das jeweilige nähere Wohnumfeld bezieht, sondern zu einem großen Teil auch auf gut erreichbare und attraktive Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft. Das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes ist eine der landesweit am dichtesten besiedelten Siedlungsregionen, weshalb diese Verflechtungen hier besonders stark ausgeprägt sind.

Die Dimensionierung, Attraktivität und räumliche Zuordnung von Märkten haben vielfältige Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsstrukturen. So bringen verkehrsgünstig gelegene und attraktive Märkte starke Kaufkraftumverteilungen mit sich. Damit ist die Konkurrenzfähigkeit sonstiger Anbieter betroffen, was generell Auswirkungen auf die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung sowie auf die Zentren mit sich bringt.

Vor diesem Hintergrund werden die Neuansiedlung oder Erweiterung von Märkten nach einer ganzen Reihe von Zielsetzungen und Kriterien geprüft. Die möglichen Perspektiven für den Einzelhandel an dem Standort in Ilvesheim wurden bereits im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans für die westlich angrenzende gewerbliche Baufläche betrachtet. Die damals angedachte Ansiedlung eines weiteren Marktes war nicht möglich. Die nunmehr angestrebte maßvolle Erweiterung des bestehenden Marktes kann mitgetragen werden. Eine nähere Betrachtung dazu erfolgt in Kap. 2.1.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die zu ändernde Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“. Sie umfasst vollständig das dort festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“. Westlich schließen sich die Flächen des Gewerbegebiets Nord / Feudenheimer Straße an, die bisher noch unbebaut sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ dar, zukünftig ist eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ vorgesehen. Damit wird Einzelhandel ermöglicht, der der Nahversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden erwarten lässt.

Der Flächennutzungsplan enthält keine maximal mögliche Verkaufsfläche, diese ist jedoch im Bebauungsplan mit maximal 1.300 qm vorgesehen. Aufgrund der unter Kap. 2.1 dargestellten Nachweise



kann der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Für mögliche zukünftige Änderungsverfahren des Bebauungsplans mit dem Ziel einer Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche ist der Nachweis entsprechend neu zu führen. Die Beurteilung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt dabei durch den Träger der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans umfasst zusätzlich eine insgesamt knapp 0,8 ha große Fläche, auf der sich der bestehende Markt und die zugeordneten Stellplätze befinden.

2.1 Großflächiger Einzelhandel

2.1.1 Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans

Wie bereits einleitend dargestellt, stellt die geordnete Entwicklung von Standorten zum Einzelhandel eine der Kernaufgaben der interkommunalen Flächennutzungsplanung dar.

Zentrale Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Einzelhandelskonzeption des Nachbarschaftsverbandes. Demnach ist insbesondere relevant, dass die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleibt und die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel so dimensioniert wird, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

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.

Der Verdichtungsraum des Nachbarschaftsverbandes ist durch eng beieinander liegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen geprägt, die aufgrund des Einkaufsverhaltens und der Kaufkraftverteilungen in engem Wechselspiel zueinander stehen. Deshalb hat die Berücksichtigung der interkommunalen Belange eine besondere Relevanz und es ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang zu den genannten Zielsetzungen stehen.

In diesem Fall kommt der direkten Nähe zu den Mannheimer Stadtteilen besondere Bedeutung zu. Sowohl Feudenheim als auch Wallstadt verfügen über Ortszentren mit vielfältigen Qualitäten, die nicht zuletzt durch den vorhandenen Einzelhandel besonders attraktiv sind. Mannheim steuert den Einzelhandel seit vielen Jahren gezielt mit dem Zentrenkonzept sowie einer ganzen Reihe von daraus abgeleiteten Maßnahmen, wie beispielsweise dem planungsrechtlichen Ausschluss von weiterem Einzelhandel in den Gewerbegebieten. Problematisch sind Altstandorte wie das Kurpfalzzenrum im Stadtteil Vogelstang, die heute planungsrechtlich als neue Entwicklungen nicht mehr möglich wären. Hier gilt jedoch, dass rein quantitativ keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen können. Diese Maßnahmen entsprechen den Steuerungszielen des Nachbarschaftsverbandes, so wie sie für das gesamte Verbandsgebiet mit seinen 18 Verbandsmitgliedern gelten.

2.1.2 Ziele des wirksamen Flächennutzungsplans für den Teilraum Ilvesheim-Nord

Im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens zum westlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim Nord/ Feudenheimer Straße“ aus dem Jahre 2012 zeigte sich, dass ein weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsmarkt in diesem Standortbereich nicht möglich war. Die Ansiedlung eines weiteren Marktes in dieser städtebaulichen Randlage hätte ein hohes Risiko im Hinblick auf die Strukturen in benachbarten Mannheimer Stadtteilen in sich getragen. Dies war mit den oben genannten Maßgaben des Nachbarschaftsverbandes nicht vereinbar. Folgerichtig wurden für die gewerbliche Baufläche auf Flächennutzungsplan-Ebene ergänzende textliche Bestimmungen festgelegt, die Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließen. Zusätzlich wurde verdeutlicht, dass im Falle von einzelhandelsbezogenen Vorhaben in diesem Bereich und auf den angrenzenden Flächen ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht möglich ist.

Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan



Im Rahmen des Parallelverfahrens im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplans „Ilvesheim-Nord / Feudenheimer Straße“ wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen am westlichen Ortsrand von Ilvesheim geschaffen. Im hierzu erforderlichen Zielabweichungsverfahren konnte die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt werden. Betroffen war insbesondere die regionalplanerische Grünstreifen, die den Freiraum westlich von Ilvesheim vor weiterer Bebauung schützen soll. Der Abschluss des Zielabweichungsverfahrens war Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan. In seiner Zielabweichungsentscheidung vom 18.05.2012 kommt das RP Karlsruhe zu der Beurteilung,



dass der Bedarfsnachweis für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am westlichen Ortsrand von Ilvesheim nicht erbracht werden konnte. Außerdem sei der Standort auch nicht vereinbar mit der Nahversorgungskonzeption des Nachbarschaftsverbands. Aus diesem Grund enthält die Zielabweichungsentscheidung die Bedingung, dass im Bereich dieses Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden müssen. Unter Punkt 2.2 der Entscheidung heißt es dazu wie folgt: *„Diese Bedingung entfällt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde Ilvesheim gegenüber dem Nachbarschaftsverband den Nachweis erbringt und der Nachweis seitens des Nachbarschaftsverbandes anerkannt wird, dass zur Sicherung der Grundversorgung Einzelhandelsbetriebe mit den oben genannten Sortimenten in Ilvesheim erforderlich sind.“*

Für die angrenzende gewerbliche Baufläche wurde in die damalige Änderung des Flächennutzungsplans eine ergänzende textliche Bestimmung aufgenommen, nach der Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wenn sie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ausschließen. Gleichzeitig wurde in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt, dass *„eine zukünftige Zulässigkeit von zentren- bzw. nahversorgungsbezogenem Einzelhandel (...) nur über eine entsprechende Änderung des FNP erfolgen“* kann.

Die Vorgaben der Zielabweichungsentscheidung wirken auch auf den Standort des aktuellen Vorhabens, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Für die mögliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts ist demnach zu prüfen, ob dies mit den oben genannten Steuerungszielen des Nachbarschaftsverbandes in Einklang steht. Über ergänzende textliche Bestimmungen im Flächennutzungsplan sowie deren Konkretisierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan muss gesichert werden, dass das Vorhaben dem Flächenbedarf der Gemeinde Ilvesheim gerecht wird und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gemeinden und Ortsteile erwarten lässt.

2.1.3 Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

Um die möglichen Auswirkungen einer Erweiterung des bestehenden Markts abschätzen zu können, hat die Gemeinde Ilvesheim eine „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Marktes in Ilvesheim“ (bulwiengesa, November 2016; im Folgenden kurz „Wirkungsanalyse“) in Auftrag gegeben. Diese geht im Sinne der durch die Rechtsprechung geforderten „worst-case“ Betrachtung vor und legt den Berechnungen für Umsatzerwartung und Umverteilung adäquate Flächenleistungen sowie den Einwohnerstand zum 31.12.2014 zugrunde.

Der Wirkungsanalyse zufolge beträgt die Zentralitätskennziffer (also der lokale Umsatz im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Ilvesheim derzeit rund 75%. Die Zentralitätskennziffer für den gesamten periodischen Bedarf, also einschließlich anderer regelmäßig benötigter Waren wie Drogerie- und Kosmetikartikel, liegt mit knapp 69% etwas darunter. Nach der Erweiterung wird sich der Wert für Nahrungs- und Genussmittel auf rund 80-85% erhöhen. Dieser Wert für sich alleine ist für eine Gemeinde wie Ilvesheim durchaus angemessen. Eine Bindungsquote von unter 100% bedeutet nicht, dass die Versorgung in Ilvesheim nicht ausreichend ist und direkt ein weiterer „Bedarf“ abgeleitet werden kann. Gemeinhin gelten auch Werte deutlich unter 100 % als eine vergleichsweise gute Versorgungssituation. Die vollständige rechnerische Ausschöpfung des örtlichen Kaufkraftpotenzials kann also nicht als Begründung für den Anspruch auf einen Markt an jeder



beliebigen Stelle im Gemeindegebiet gelten. Vielmehr kommt es gerade im Verdichtungsraum in erster Linie auf die raumstrukturellen Auswirkungen der jeweiligen Lage an.

In Ilvesheim liegen zwei Märkte in städtebaulicher Randlage und großer Nähe zu Mannheimer Stadtteilen und erzielen einen nicht unerheblichen Anteil ihres Umsatzes mit Kunden aus Mannheim. Heute kommen rund 55% der Kunden des bestehenden Lidl aus Ilvesheim, weitere knapp 29% aus Feudenheim und Wallstadt. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Reichweite des Marktes nach der Erweiterung dauerhaft erhöhen wird, da das Standortnetz des Discounters im Verbandsgebiet bereits recht dicht ist. Insgesamt ist nachvollziehbar, dass die in Ilvesheim ansässigen Lebensmittelmärkte und auch die Erweiterung des bestehenden Markts überwiegend der Nahversorgung der Gemeinde dienen.

Mit der Erweiterung wird sich der Gesamtumsatz des bestehenden Markts von heute rund 6,4 Mio € im periodischen Bedarfsbereich um etwa 1,1 Mio € erhöhen. Dieser zusätzliche Umsatz kommt laut Wirkungsanalyse überwiegend aus Umverteilungen gegenüber anderen Nahversorgungslagen im näheren Umfeld zustande. Um in Bezug auf die Umverteilung eine echte „worst-case“ Betrachtung durchführen zu können, wurde angenommen, dass die Erhöhung der Streuumsätze sehr gering ausfällt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die Umverteilungsquoten gegenüber Feudenheim, Wallstadt und Seckenheim zwischen 1,0 und 2,8 % bewegen. Demnach muss im zentralen Versorgungsbereich von Feudenheim maximal mit einem Umsatzrückgang von 2,8 % gerechnet werden. Der zentrale Bereich von Wallstadt wäre von einem Rückgang von etwa 1,0 % betroffen. Der Ortskern von Seckenheim würde keine messbaren Umsatzrückgänge erleiden. Ebenfalls nicht betroffen wären die an Ilvesheim angrenzenden Gemeinden Ladenburg und Edingen-Neckarhausen. Alle Umsatzverluste bewegen sich in einem Bereich, der als noch verträglich angesehen werden kann.

Ein Großteil der zusätzlichen Umsätze von Lidl wird aus Ilvesheim selbst stammen und vor allem die Streulagen in Ilvesheim treffen: Hier ist eine Umverteilungsquote von 5,8 % zu erwarten, die voraussichtlich vor allem zu Lasten des bestehenden Penny-Markts gehen wird. Allerdings wurde der Standort des Markts inmitten der Wohngebiete erst vor kurzem modernisiert und er ist nicht nur zu Fuß, sondern auch per Pkw gut erreichbar. Wesentliche Grundlagen für eine gute Frequentierung und einen Fortbestand des Markts sind somit gegeben.

Fazit

Die Erweiterung der Verkaufsflächen steht in Einklang mit dem rechnerischen Bedarf der Gemeinde und kann trotz der räumlichen Nähe zu den Mannheimer Stadtteilen mitgetragen werden. Ein über die geplante Erweiterung hinausgehender Bedarf kann aber nicht festgestellt werden. Somit sind nach Stand auch in näherer Zukunft weitere Verkaufsflächen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ilvesheim nicht denkbar.



2.1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grenzen ergänzende textliche Bestimmungen die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher. Gleichzeitig dienen sie den Vorgaben des RP Karlsruhe, bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben den Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne im Flächennutzungsplan näher zu konkretisieren. Insofern gelten - so wie es seit Jahren im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands übliche Praxis ist – folgende textliche Bestimmungen:

Textliche Bestimmungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 08.02:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Auf der Grundlage dieser textlichen Bestimmungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie planungsrechtlich sicherstellen, dass zulässige Vorhaben der Nahversorgung von Ilvesheim dienen und die oben genannten Ziele der Einzelhandelssteuerung eingehalten sind.

Aktuell ist dies für die im Bebauungsplan vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm gegeben. Mögliche zukünftige Änderungen des Bebauungsplans müssen mit den oben dargestellten Maßgaben in Einklang stehen, damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist.

2.2 Alternativenprüfung

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt. Da es hier um die Erweiterung eines bestehenden Marktes geht, ist keine nähere Alternativenprüfung erforderlich. Mit der Erweiterung des bestehenden Marktes entstehen keine Bodeneingriffe und Umweltbelastungen an anderen Stellen.

Abbildung 2: Zu erweiternder Lebensmittelmarkt (Luftbild)



Quelle: Google maps

2.3 Verkehrliche Auswirkungen und Lärm

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs und des damit verbundenen Lärms ist nicht zu erwarten. Die im weiterhin gültigen Bebauungsplan „Nahversorgung Nord“ festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gelten fort, so dass keine Konflikte mit angrenzenden sensiblen Nutzungen entstehen werden.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Der Bereich des Plangebiets wird als Entwicklungsfläche für den Biotopverbund mit einem erhöhten Anteil extensiver Strukturen dargestellt. Bei der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord / Feudenheimer Straße wurde diesen Zielen der Landschaftsplanung gut Rechnung getragen: Im angrenzenden Freiraumkorridor sind demnach Maßnahmen zur Aufwertung hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit im Biotopverbundsystem zu schaffen.

4. Der Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/ 1. Änderung“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 setzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ fest. Die zulässige Grundfläche war auf 1.300 m² beschränkt. In der nun vorliegenden Änderungsplanung wird die Grundfläche auf max. 1.900 m² erhöht und die Verkaufsfläche auf maximal 1.300 m² festgesetzt. Zulässig sind Sortimente der Nahversorgung sowie in geringem Umfang auch zentrenrelevante Randsortimente.

Abbildung 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgung Nord und 1. Änderung



Quelle: Gemeinde Ilvesheim

Der Bebauungsplan „Nahversorgung Nord/ 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Er entspricht hinsichtlich seiner Festsetzungen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund der Maßgaben des Flächennutzungsplans und dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord / Feudenheimer Straße“ kann der Flächennutzungsplan nicht berichtigt werden (vgl. Kapitel 2.3.2). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen in Einklang mit den ergänzenden textlichen Bestimmungen des Flächennutzungsplans.



5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Ilvesheim im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Flächennutzungsplan -Änderungsfläche liegt in einem Bereich, den der Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen hat.

Um die regionalen Einzelhandelsentwicklungen raumverträglich zu gestalten, legt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan für großflächige Einzelhandelsplanungen in den Plansätzen 1.7.2 ff insbesondere folgende planerische Ziele fest:

Zentralitätsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind in Baden-Württemberg in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind (Zentralitätsgebot).

Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde abzustimmen.

Beeinträchtungsverbot

Die städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit der Ortskerne dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Standortgemeinde und ihre zentralen Versorgungsbereiche als auch für benachbarte Gemeinden.

Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet oder erweitert werden. Laut Begründung zum Integrationsgebot sind Standorte dann „städtebaulich integriert“, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen liegen. Alternativ können sie als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Besondere Berücksichtigung erhalten dabei die Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Standorte zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Im Übrigen wird auf die oben bereits genannte Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahre 2012 verwiesen.

Mit der vorliegenden Planung wird einem bestehenden Lebensmittelmarkt die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Verkaufsflächen eingeräumt. Die Erweiterung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Gemeinden und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung haben. Die raumordnerischen Vorgaben können mit Blick darauf wie folgt beurteilt werden:



Die Planung dient der Sicherung der Nahversorgung an einem bestehenden nahversorgungsrelevanten Standort, der funktional den angrenzenden Wohngebieten zugeordnet ist. Das Integrationsgebot wird nicht verletzt.

Die Gemeinde erreicht im Sortimentsbereich des periodischen Bedarfs eine Zentralitätskennziffer von knapp 69 %. Damit wird deutlich, dass ein beträchtlicher Anteil der Ilvesheimer Kaufkraft an andere Standorte abfließt und der Standort einen wichtigen Baustein bei der Sicherung der Nahversorgung in Ilvesheim darstellt. Damit wird auch das Zentralitätsgebot eingehalten.

Dennoch beschränkt sich der Einzugsbereich des bestehenden Markts aufgrund der großen Nähe der einzelnen Kommunen im Verbandsgebiete nicht nur auf die Standortgemeinde. Bereits im Bestand werden knapp 29 % der Umsätze mit Kunden aus Mannheim Feudenheim und Wallstadt erwirtschaftet. Streuumsätze und Umsätze aus weiteren Nachbargemeinden summieren sich auf rund 16 % des Gesamtumsatzes. Darin spiegeln sich letztendlich die engen und vielfältigen Verflechtungen der Kommunen im Verbandsgebiet. Im Vergleich zur bestehenden Situation treten mit der Erweiterung jedoch keine Veränderungen ein, die zu einer schlechteren Bewertung des Standorts mit Blick auf das Kongruenzgebot führen.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden ist nicht zu erwarten, die prognostizierten Umsatzverteilungen liegen unter den getroffenen Annahmen deutlich im allgemein akzeptierten Rahmen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird somit entsprochen.

6. Verfahren

Der Gemeinderat von Ilvesheim hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgung Nord / 1. Änderung“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Da wesentliche planerische Grundlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Nord / Feudenheimer Straße“ erarbeitet wurden, kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Insofern erfolgt das Verfahren nach § 13 BauGB.

Mit Schreiben vom 24.04.2017 wurden die Behörden am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und 29.05.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es ging keine Stellungnahme ein, die zu einer Änderung der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan geführt hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom 16.05. bis 19.06.2017 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung ist keine Anregung vorgetragen worden, die für die Flächennutzungsplanung relevant ist.

7. Umweltbericht

Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Verfahren kein Umweltbericht erforderlich.



Änderung des Flächennutzungsplans in lvesheim

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Wohnbaufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgung Nord/ 1. Änderung“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Gemeinde lvesheim möchte an ihrem westlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen Lebensmittelmarkts (Discounter) von derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche auf 1.300 m² Verkaufsfläche schaffen.

Im FNP war der Bereich ursprünglich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll hier zukünftig eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ darstellen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Im FNP erfolgt lediglich eine Anpassung der Nutzungsdarstellung an den Bestand. Gleichzeitig ist die Änderung erforderlich für eine bauliche Vergrößerung eines Lebensmittelmarkts auf bereits bestehende Stellplatzflächen. Die Änderung der Darstellung von „Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche“ geht daher auf Ebene des FNP nicht mit einer Erhöhung der Versiegelung einher.

Der städtebauliche Charakter und die Gesamtnutzung der Fläche werden nicht verändert, so dass nennenswerte Umweltauswirkungen in Folge der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Das Verfahren wurde nach § 13 BauGB durchgeführt, so dass von einem Umweltbericht abgesehen werden konnte.



Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 16.05.2017 bis 19.06.2017 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB ist keine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2017 am Verfahren beteiligt und bis 29.05.2017 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zur Änderung der Plandarstellung geführt hat.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt. In diesem Fall erwies Standort als geeignet für eine Erweiterung des bestehenden Markts. Er ist durch diese Nutzung bereits baulich städtebaulich geprägt und erfordert keine Veränderung der bestehenden Infrastruktur.

Auch die bestehenden Versorgungsstrukturen im Umfeld werden nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Dies gilt gerade auch für die zentralen Versorgungsbereiche der Mannheimer Ortsteile Feudenheim und Seckenheim.

Wichtige Ziele der Flächennutzungsplanung wie flächensparende Planung oder Reaktivierung von Brachen werden mit der Planung erreicht und Bodeneingriffe bzw. Umweltbelastungen an anderen Stellen vermieden.