

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/051/2015**

Aktenzeichen	621.4311.0	Datum: 25.02.2015
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Steinsfurt	Anhörung	05.03.2015	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	17.03.2015	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	24.03.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan STF: 10 "Südliche Froschwiesen"  
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat hebt seinen Beschluss vom 19.02.2008 zur Aufstellung des Bebauungsplans auf. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes STF: 10 „Südliche Froschwiesen“ in Sinsheim-Steinsfurt als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend der im beigefügten Lageplan vom 02.09.2014 umgrenzten Fläche beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**keine**

---

Der Gemeinderat beschloss zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am 19.02.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Südliche Froschwiesen“ in Sinsheim-Steinsfurt zur planungsrechtlichen Sicherung der dort ansässigen Gewerbebetriebe. Die Planung wurde wegen fehlender Dringlichkeit damals nicht weiter vorangetrieben.

Inzwischen wünscht der hier ansässige Nahversorger (Lidl) eine Erweiterung des vorhandenen Marktes von ca. 860 m<sup>2</sup> auf dann rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um die Leistungsfähigkeit des Marktes in den sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen langfristig zu gewährleisten. Aus Sicht der Stadt könnte so eine langfristige Sicherung der wohnortnahen (Grund-) Versorgung der genannten Stadtteile gewährleistet werden.

Der Lebensmittelmarkt bietet dem Stadtteil Steinsfurt eine fußläufige und den Stadtteilen Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach die allgemeine Nahversorgung und stellt damit die erforderliche wohnortnahe (Grund-) Versorgung der Verbraucher sicher. Auch für die Stadtteile Reihen und Rohrbach übernimmt der Standort eine Versorgerfunktion. Er wird im aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Sinsheim explizit als Standort der Nahversorgung für diese Stadtteile benannt.

Ausweislich dieses Einzelhandelsgutachtens sind die **Sicherung und der Ausbau** der vorhandenen Nahversorgungsstandorte anzustreben (Einzelhandelskonzept Stadt Sinsheim gemäß Ratsbeschluss vom 29.04.2014):

*„Entwicklungspotenziale: rein qualitativ bestehen nur noch begrenzte Entwicklungspotenziale, so dass hier vorrangig eine weiterhin zeitgemäße Aufstellung der bestehenden Betriebe gedacht werden sollte. Quantitativ bestehen noch Entwicklungspotenziale, die vorrangig an Standorten, die eine gute Nahversorgungsstruktur sicherstellen, erfolgen sollten“.* (Einzelhandelskonzept Sinsheim, Seite 37)

*„Steinsfurt weist neben dem Lebensmittelhandwerk Angebote durch (...) [einen] Discounter (Lidl) auf. Die Anbieter weisen hier zum Teil aber nur bedingt einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. (...) **Empfehlung / Strategie: Sicherung der eigenen Nahversorgung auch unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Aufstellung und gemeinsamen Strategie für die weiteren östlichen Stadtteile.**“* (Einzelhandelskonzept Sinsheim, Seite 169)

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich, der hier die Gebietscharakteristik eines Gewerbegebiets aufweist. In einem Gewerbegebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt jedoch regelmäßig nicht zulässig. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines **Sondergebietes** erforderlich.

Über das Vorhaben „LIDL“ hinaus sieht die Stadtverwaltung Sinsheim ergänzenden Steuerungsbedarf, um eine städtebaulich und raumordnerisch unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Umfeld zu vermeiden. Die beiden östlich angrenzenden Anwesen werden daher mit in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend ihres Bestandes als **Gewerbegebiet** gesichert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan STF:10 „Südliche Froschwiesen“ aufzuheben und

einen neuen Aufstellungsbeschluss über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der im beigefügten Lageplan vom 02.09.2014 umgrenzten Fläche zu beschließen.

Ein Städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB zwischen der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG c/o bzw. Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG und der Stadt Sinsheim regelt die Kostenübernahme für die Planungen durch die Lidl GmbH.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

---

Heinrich Lumpp  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersichtslageplan vom 26.08.2014
2. Lageplan vom 02.09.2014