Beschlussvorlage

Nr. GR/061/2013

Aktenzeichen	022.39; 793.23	Datum: 25.04.2013
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumpp	Tel.: 07261 404-143

Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**
Gemeinderat	Entscheidung	14.05.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Fertigstellung des Einzelhandelsgutachtens der Großen Kreisstadt Sinsheim

Vorschlag:

Die imakomm AKADEMIE GmbH Aalen wird gebeten, das Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Sinsheim mit folgenden ergänzenden Untersuchungen zeitnah fertigzustellen:

- Erweiterung des EDEKA-Marktes in Steinsfurt
- Erweiterung des LIDL-Marktes in Steinsfurt.

Finanzielle Auswirkungen: Keine zusätzlichen Kosten, da bereits beauftragt.

Sachverhalt:

Mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Große Kreisstadt Sinsheim wurde das Büro imakomm AKADEMIE GmbH Aalen beauftragt.

Die Vorstellung des Entwurfes erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2012. Seinerzeit war folgende Vorgehensweise vorgesehen:

1. Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes mit der Raumordnung,

2. Diskussion des Einzelhandelskonzeptes mit dem Wirtschaftsforum und der Öffentlichkeit,

3. Offenlegung des Einzelhandelskonzeptes mit der Möglichkeit, noch verschiedene Änderungen und Wünsche einzuarbeiten,

4. Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Gemeinderat.

Bisher konnte keiner der vorgenannten 4 Punkte erledigt werden, da in der Entwicklung des Einzelhandels im Bereich der Großen Kreisstadt Sinsheim neue Wünsche/Gesichtspunkte aufgetreten sind.

In dem vorgestellten Konzept wurden durch das Büro imakomm folgende mögliche Ansiedlungen abgehandelt:

- Ansiedlungsanfrage Kaufland in der Neulandstraße mit 4.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich Konzessionäre (ca. 350 m²),

- Verlagerungsplanungen des Edeka-Marktes Steinsfurt nach Rohrbach mit einer Verkaufsfläche von 1.660 m² unter gleichzeitiger Betrachtung der Nachnutzung des Altstandortes

- Interesse von Aldi für eine Nachnutzung des bestehenden Penny-Marktes (Neulandstraße) mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (Erhöhung ca. 200 m²).

Inzwischen sind folgende Entwicklungen eingetreten:

- Der Siedlungswunsch Kaufland in der Neulandstraße mit 4.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Konzessionäre besteht nach wie vor.

- Verlagerungsplanungen von Edeka aus Steinsfurt nach Rohrbach können nach Gesprächen mit der Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) nicht weiter verfolgt werden. Stattdessen soll der vorhandene Edeka-Markt in Steinsfurt entsprechend aufgerüstet werden. Hierzu müsste ein weiterer Anschluss einer vergrößerten Parkierungsfläche an den Kreisel Steinsfurt geschaffen werden. Die Erweiterungsabsicht kollidiert zusätzlich in einer Teilfläche mit dem dort beginnenden Landschaftsschutzgebiet sowie mit dem Abstand zur Elsenz. Gespräche mit entsprechenden Fachbehörden wurden begonnen. Die in Rohrbach sodann nicht benötigte Grundstücksfläche könnte von dort anliegenden Betrieben für Erweiterungszwecke genutzt werden.

- Interesse von Aldi für eine Nachnutzung des bestehenden Penny-Marktes in der Neulandstraße mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung auf 1.100 m² besteht nach wie vor.

  Ein entsprechender Bauantrag liegt der Stadt Sinsheim vor. Dem Antragsteller wurde inzwischen mitgeteilt, dass das endgültige Einzelhandelskonzept abgewartet werden muss, was wiederum Voraussetzung für die weitere Bearbeitung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich ist.

- Weiterhin besteht Interesse der Firma Lidl an einer Erweiterung des Lidl-Marktes im Stadtteil Steinsfurt auf 1.200 m² Verkaufsfläche.

  Die Firma Lidl beantragt die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lidl-Marktes in Steinsfurt auf 1.200 m² Verkaufsfläche (großflächig). Der Firma Lidl wurde ebenfalls mitgeteilt, dass die endgültige Fassung des Einzelhandelskonzeptes abzuwarten ist. Falls die endgültige Fassung des Einzelhandelskonzeptes eine Erweiterung des Lidl-Marktes im Stadtteil Steinsfurt zulässt, könnte hier ein gemeinsamer Bebauungsplan „Edeka und Lidl“ in Erwägung gezogen werden.

Auf Grund der momentanen Entwicklung schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, das Einzelhandelskonzept unter Beachtung der vorgenannten Punkte endgültig abzuschließen.

Die Vorlage der Endfassung des Einzelhandelsgutachtens ist auch im Hinblick auf den Einleitungsbeschluss zur Änderung des und Ergänzung des Bebauungsplanes im westlichen Bereich der Neulandstraße vom 29.11.2011 erforderlich.

Hierbei soll der Bebauungsplan „Neuland“ (12. Änderung) geändert und in Teilbereichen bis zur L550 erweitert werden.

Innerhalb dieser Änderung wären mehrere Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich:

a) Sondergebiet „Haus- und Gartenmarkt (Raiffeisenmarkt),
b) Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich von Grundstück Flst. Nr. 13870 (Rewe-Markt),
c) Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 14383 und 14383/1 (ehemals Firma Edel) sowie zusätzlich
d) Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel im Bereich von Grundstück Flst. Nr. 14266/1 (jetziger Penny-Markt).

Für die Überplanung der zuvor erwähnten Sondergebiete sind auch entsprechende Änderungen im Flächennutzungsplan erforderlich.

(Jörg Albrecht) Oberbürgermeister	(Heinrich Lumpp) Amtsleiter