

**2021/05/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz / Büro Kernplan



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lidl-Filiale Ernstweilerstraße Einöd", Gemarkung Einöd, Aufstellungsbeschluss**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Einöd (Anhörung)	04.03.2021	N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	11.03.2021	N
Stadtrat (Entscheidung)	25.03.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

- a) Dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens wird zugestimmt
- b) Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl-Filiale Ernstweilerstraße Einöd“ in der Gemarkung Einöd wird beschlossen

### **Sachverhalt**

Mit Posteingang vom 10.02.2021 hat die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl-Filiale Ernstweilerstraße Einöd“ gestellt.

Es wird beabsichtigt, im Stadtteil Einöd an der Ernstweilerstraße Nr. 4 einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Der Standort liegt direkt an der Stadtgrenze zu Zweibrücken und ist aktuell noch durch ein Autohaus belegt. Vorgesehen ist, das bestehende Gebäude abzureißen und durch eine Lidl-Filiale der neuesten Filialgeneration, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> und ebenerdigen Stellplätzen zu ersetzen. Die Filiale bietet ein nachhaltiges Technologiekonzept sowie einen hohen Kundenkomfort.

Die Erschließung ist über die Ernstweilerstraße sichergestellt. Der Planstandort weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf.

Insgesamt sind 114 Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Grundstück nach § 34 BauGB. Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Ziel ist demnach die Realisierung einer neuen Lidl-Filiale an diesem Standort.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 7.700 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4171/1, 4171/2 und 4172 in der Gemarkung Einöd. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an eine städtische Wegeparzelle, welche mit Grünstrukturen bewachsen ist, im Osten an die Gemarkungsgrenze von

Homburg/Zweibrücken, im Süden an die Ernstweilerstraße und im Westen an eine städtische Wegeparzelle.

Die genauen Grenzen der Fläche können den Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung handelt, könnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homburg stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Da das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Homburg aktuell entgegensteht, wurde seitens der Lidl Vertriebs-GmbH § Co. KG die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bereits im Vorfeld mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung der Lidl-Filiale beauftragt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche (VK) von max. 1.100 m<sup>2</sup> überschreitet das Vorhaben die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VK). Entsprechend sind die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. (Die Auswirkungsanalyse bezieht sich noch auf eine zuvor geplante VK von 1.400 m<sup>2</sup>).

Fazit aus der Auswirkungsanalyse:

- Konzentration- und Kongruenzgebot: Das Konzentrations- und Kongruenzgebot wird am Standort nicht eingehalten. Für die Umsetzung der Planung ist eine interkommunale Abstimmung erforderlich.
- Beeinträchtigungsverbot: Es werden keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Homburg und Zweibrücken oder an anderer Stelle im Untersuchungsraum ausgelöst. Bei einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> wird die Umverteilung gegenüber dem Netto-Markt an der Heinrich-Spoerl-Straße auf ein verträgliches Niveau gebracht (< 10%).
- Städtebauliches Integrationsgebot: Es handelt sich aus städtebaulicher Sicht um eine teil-integrierte Lage mit eingeschränktem Wohngebietsbezug. Der Standort ist als Pkw-orientierte Lage einzustufen.

Aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht bestehen bei Realisierung einer Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> keine wesentlichen Bedenken. Eine interkommunale Abstimmung wird für die Umsetzung der Planung jedoch erforderlich.

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg durch ein externes Büro überarbeitet. Hierbei ist eine dringende Abstimmung mit dem Standort der neuen Lidl-Filiale erforderlich.

## **Anlage/n**

- 1 Antrag auf Einleitung (öffentlich)
- 2 Übersichtskarte (öffentlich)
- 3 Luftbild + Kataster (öffentlich)
- 4 Geltungsbereich (öffentlich)
- 5 Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)
- 6 Ansicht (öffentlich)

- 7 Bestandsfotos (öffentlich)
- 8 Wirkungsanalyse GMA (öffentlich)