



Beschlussvorlage

Amt: 61 Kühl	Datum: 10.03.2016	Az.: -0685/Kü	Drucksache Nr.: 80/2016
-----------------	-------------------	---------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.04.2016	vorberatend	öffentlich	
Ortschaftsrat Mietersheim	21.04.2016	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	02.05.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan RIEDMATTEN, 5. und 7. Änderung im Stadtteil Mietersheim
- Erweiterung des Gewerbegebietes und Neuordnung von Einzelhandelsfestsetzungen
 - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans RIEDMATTEN, 5. Änderung vom 24.07.2000 wird aufgehoben.
2. Um die gewünschten Erweiterungen planungsrechtlich zu ermöglichen wird der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans RIEDMATTEN gefasst.

Anlage(n):

- Übersichtsplan Erweiterung und Umzug
- Geltungsbereich der 5. Änderung, RIEDMATTEN
- Geltungsbereich der 7. Änderung, RIEDMATTEN

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rande des Gewerbegebietes Riedmatten und südlich des zukünftigen Seeparks.

Das Flurstück Nr. 344/14 im Planbereich wird momentan als Parkplatz einer ansässigen Firma für Sonderwerkzeuge genutzt, die ihren Firmensitz auf dem benachbarten Flst.Nr. 344/11 hat. Der Parkplatz soll nun mit einem betrieblichen Neubau ergänzt werden, in dem keine produktionsrelevanten Nutzungen untergebracht werden sollen (Logistik, Showroom, Ausbildung, Büros). Die Firma möchte ihre Neubaumaßnahme unmittelbar umsetzen. Seitens der Firma ist eine Fertigstellung vor der Eröffnung der Landesgartenschau gewünscht.

Weiterhin wird von der Firma angestrebt, das nebenliegende Flst.Nr. 344/18 käuflich zu erwerben und für eventuelle weitere Neubauerweiterungen in unbestimmter Zukunft vorzusehen. Die betreffenden zwei Flurstücke liegen momentan in einem ausgewiesenen Sondergebiet für die Bereitschaftspolizei, das nicht genutzt wird. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Sondergebietsfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist notwendig, um die gewünschten Bauvorhaben genehmigen zu können. Der Flächennutzungsplan sieht bereits eine Nutzung als Gewerbegebiet im betreffenden Gebiet vor.

Von einer zweiten Firma für Autoteile und Industriebedarf, die ihren momentanen Sitz in der Vogesenstraße 31 (Flst.Nr. 344/13) hat, wird aus Platzgründen ein Umzug des Betriebes in ein benachbartes Gebäude in der Allmendstraße 12 (Flst.Nr. 344/17) gewünscht. Die Firma befindet sich seit dreißig Jahren in Mietersheim. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind erschöpft. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans RIEDMATTEN.

Die derzeitige planungsrechtliche Grundlage der 6. Änderung weist auf dem Grundstück der Vogesenstraße 31 eine Baugebietsteiffläche als Gewerbegebiet mit allgemein zulässiger Einzelhandelnutzung aus. Dies erfolgte, weil man den zwei dortigen Einzelhandelsbetrieben eine Perspektive zur Entwicklung nicht entziehen wollte. Beide Betriebe führen keine zentrenrelevanten Sortimente.

Die 6. Änderung hatte zum Zweck, das örtliche produzierende und verarbeitende Gewerbe vor Verdrängung durch Einzelhandelsniederlassungen zu schützen. Zum Schutz des bestehenden Autoteile-Betriebes wurde auf diesem Grundstück eine Fremdkörperfestsetzung mit der Zulässigkeit als Einzelhandelsbetrieb getroffen. Das Instrument der Fremdkörperfestsetzung ist für Bestandsnutzungen möglich, nicht jedoch für Neuansiedlungen.

Am gewünschten neuen Standort in der Allmendstraße 12 sind hingegen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Daher ist planungsrechtlich ein Umzug der Firma in die Allmendstraße 12 gegenwärtig nicht möglich.

Derzeit wird das Einzelhandelsgutachten der Stadt Lahr durch das Büro Dr. Acocella, Lörrach fortgeschrieben. In diesem Rahmen wird eine Aussage zum weiteren Vorgehen bezüglich des Einzelhandels dieser Bebauungsplanänderung erwartet. Diese wird dann bei der Ausarbeitung des nächsten Verfahrensschrittes entsprechende Berücksichtigung finden.

Durch den politischen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes soll den Firmen eine gewisse Planungssicherheit gegeben werden. Es stehen Erwerbsverhandlungen an, bzw. der Abschluss eines langjährigen Mietvertrages.

Weiterhin gibt es auf dem Flst.Nr. 344/18 ein flächiges Gehölz. Hier ist eine Klärung mit dem Landratsamt notwendig, ob es sich bereits um einen Wald auf der Brachfläche handelt. Sobald die wesentlichen Klärungen erfolgt sind, wird die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes fertigen.

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits mit dem Geltungsbereich des 5. Änderungsverfahrens belegt. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung wurde am 24.07.2000 gefasst. Das Änderungsverfahren wurde seither nicht fortgeführt. Aufgrund neuer Planungsanforderungen wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans RIEDMATTEN aufzuheben.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes RIEDMATTEN zu fassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.