



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 18.12.2017	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 321/2017
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	17.01.2018	vorberatend	öffentlich	11 Ja, 3 Enth., 0 Nein
Ortschaftsrat Mietersheim	18.01.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	29.01.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE im Stadtteil Mietersheim
- Neuaufstellung statt Änderung, neuer Name
 - Beratung des Entwurfs
 - Teilaufhebung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN und Aufhebung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 1. Änderung
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
 - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB der Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE neu aufgestellt. Der Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Blockschluck Götzmann vom 23.3.2015.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE wird gebilligt.
3. Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN und der Aufhebung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 1. Änderung wird zugestimmt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
5. Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

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.			

Anlage(n):

- Übersichtsplan
- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Legende
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet im Stadtteil Mietersheim umfasst eine Fläche von rund 4,8 Hektar und betrifft Teilbereiche des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, rechtsverbindlich seit 11.1.1986, sowie den Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 9.3.1991.

Der Planbereich im bisherigen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN umfasst Gewerbegebiete sowie Mischgebiete und grenzt an das Fachmarktzentrum der Stadt Lahr. Mit der Rechtsverbindlichkeit von 1986 gilt die Baunutzungsverordnung von 1977. Damit sind bis zu einer Geschossfläche von jeweils 1.500 m² sämtliche innenstadtrelevante Sortimente ohne Einschränkung zulässig. Für das ehemalige Spielwaren- und Fachgeschäft für Kinderzubehör, Breisgaustraße 39, lag im März 2015 ein Bauantrag für ein großflächiges Schuh- und Textilgeschäft mit rund 1.400 m² Geschossfläche vor. Zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 4. Änderung gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Der Bauantrag wurde darauf zurückgezogen.

Nach rechtlicher Einschätzung durch den Juristen Prof. Dr. Sparwasser wird der Bebauungsplan nicht geändert, sondern neu aufgestellt und mit dem Namen GARTENMARKT UND GEWERBE versehen. Damit soll verhindert werden, dass eventuelle Fehler im „alten“ Bebauungsplan den neuen Bebauungsplan „kontaminieren“ könnten, das heißt, ihn rechtlich angreifbar machen.

Im Plangebiet haben sich durch die Nähe des Fachmarktzentrums neben den gewerblichen Betrieben auch Handelsbetriebe niedergelassen. Die im bisherigen Mischgebiet zulässige Wohnnutzung findet im Plangebiet nur untergeordnet statt. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, der Industrie- und Handelskammer, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Einzelhandelsverband ist eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bestimmung „ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ sinnvoll. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden zum Schutz und zur Sicherung von Nahversorgung und Innenstadtentwicklung ausgeschlossen. Lediglich Randsortimente können - mit einem niedrigen prozentualen Anteil - angeboten werden.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter Im Götzmann 3 wird über eine Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert und kann maximal bis zur Großflächigkeit erweitern, da er auch der Nahversorgung des südlich anschließenden Wohngebietes dient.

Der bestehende großflächige Gartenmarkt „Dehner“ mit einer Verkaufsfläche von rund 3.200 m² wird durch eine Sondergebietsausweisung „Gartenmarkt“ planungsrechtlich gesichert. Bisher ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 1. Änderung vom 9.3.1991 ein Gewerbegebiet festgesetzt und damit die Großflächigkeit nicht zulässig.

Grundlage für die Entwicklung des Planbereichs ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahr aus dem Jahr 2017, das der Gemeinderat am 27.03.2017 beschlossen hat. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer Beschränkung auf die städtebaulich jeweils bestgeeigneten Standorte und um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu schützen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung als Sondergebiet für einen Teil des Bebauungsplans entspricht daher nicht dem Flächennutzungsplan. Da hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB vorliegt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Beschleunigtes Verfahren

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird für das nahezu vollständig bebaute Gebiet von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan-Entwurf GARTENMARKT UND GEWERBE zu beschließen und die Beschlüsse zur Neuaufstellung sowie zur Offenlage zu fassen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

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.