



Beschlussvorlage

Amt: 61 Brandenburger	Datum: 22.03.2018	Az.: -0687 Lö/Br	Drucksache Nr.: 75/2018
--------------------------	-------------------	------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	11.04.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	16.04.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Aktuelle Veränderungssperren gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB)
- Zwischenstand

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat macht sich die nachstehend aufgeführten Planungsziele der Veränderungssperren jeweils ausdrücklich zu eigen und bekräftigt sie hiermit.

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:

Die Verwaltung informiert den Gemeinderat mit dieser Vorlage über die derzeit geltenden Veränderungssperren nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) und die jeweiligen aktuellen Sachstände, um hier einen aktuellen Überblick zu ermöglichen. Des Weiteren soll die jeweilige grobe Zeitplanung der Bebauungsplanverfahren dargelegt werden. Mit seiner Beschlussfassung konkretisiert und aktualisiert der Gemeinderat die bestehenden Planungsziele, zugleich als Vorgabe für die Verwaltung bei der Entscheidung über etwaige Ausnahmen von der Veränderungssperre und bei der Erarbeitung der Beschlussvorlagen zum Offenlage- bzw. Satzungsbeschluss.

AM HUSARENPFAD, 1. Änderung

Am 15. Mai 2017 beschloss der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes AM HUSARENPFAD, 1. Änderung. Anschließend wurde in gleicher Sitzung die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes beschlossen.

Ursächlich für die Veränderungssperre war eine Bauvoranfrage, in der die Zulässigkeit des Neubaus eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² geklärt werden sollte, anstelle des momentanen Lidl-Marktes mit rund 800 m² Verkaufsfläche. Dies widersprach dem Ende März 2017 beschlossenen neuen Einzelhandelskonzept (inklusive Nahversorgungskonzept) der Stadt Lahr. Die Schwerpunkte der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollen demnach vor allem auf der Stärkung der Innenstadt und der Sicherung der Nahversorgung liegen. Die Nahversorgung ist durch den bestehenden Discounter und das gegenüberliegende SB-Warenhaus mehr als gedeckt.

Die städtebauliche Zielsetzung für den künftigen Bebauungsplan AM HUSARENPFAD, 1. Änderung sieht weiterhin eine mehrgeschossige geschlossene Bebauung entlang der Offenburger Straße vor. Es ist angedacht, anstelle des bisherigen Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Betriebe, die das Wohnen nicht stören, sollen zulässig sein. Einzelhandel hingegen soll ausgeschlossen werden, so dass die derzeitigen Betriebe Bestandsschutz genießen, eine Erweiterung jedoch nicht genehmigungsfähig wäre.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird somit nicht erforderlich. Derzeit werden unterschiedliche Festsetzungsvarianten entwickelt und fachlich bzw. rechtlich überprüft.

Die Offenlage könnte im 2. Halbjahr 2018 durchgeführt werden. Mit dem Satzungsbeschluss ist bis Anfang 2019 zu rechnen.

AREAL HEIM, 1. Änderung und Erweiterung

Am 18. August 2016 wurde in öffentlicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan AREAL HEIM, 1. Änderung und Erweiterung gefasst und anschließend die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen.

Grund für die Veränderungssperre war eine Bauvoranfrage, die eine deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes auf gut 1.000 m² beinhaltet.

Das Einzelhandelskonzept (inklusive Nahversorgungskonzept) der Stadt Lahr wurde zu der Zeit fortgeschrieben. Es ist als Beurteilungsgrundlage für das Erweiterungsvorhaben uner-

lässlich, konnte aber innerhalb der durch die Landesbauordnung vorgeschriebenen Genehmigungsfrist der Voranfrage nicht vorliegen.

Die Veränderungssperre wurde am 27. August 2016 öffentlich bekanntgegeben und tritt spätestens nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern.

Die städtebauliche Zielsetzung für den künftigen Bebauungsplan sieht vor, das Grundstück des Discounters in den Geltungsbereich zu integrieren und ihn bis zur Grenze der Großflächigkeit planungsrechtlich zu sichern. Das heißt, auch hier soll das Einzelhandelskonzept Berücksichtigung finden und großflächiger Einzelhandel (Betriebsgrößen derzeit oberhalb 800 m² Verkaufsfläche) ausgeschlossen werden.

Auf dem gesamten Flurstück 5747/10 waren bisher nur Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) vorgesehen. Künftig soll dort ein Baufenster die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses ermöglichen – analog zu den westlichen anschließenden Grundstücken, die bereits bebaut wurden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird somit nicht erforderlich.

Nach Durchführung von Gesprächen mit den Grundstückseigentümern kann die Offenlage im Frühjahr 2018 erfolgen. Der Satzungsbeschluss ist im Sommer 2018 vorgesehen.

QUARTIER AM STADTPARK

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK und anschließend die Entscheidung zur Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre wurde ebenfalls am 18. August 2016 vom Gemeinderat getroffen.

Eine Bauvoranfrage, die eine Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit 800 m² Verkaufsfläche und die Errichtung von fünf Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 70 Wohneinheiten auf dem Grundstück Am Stadtpark 1 (Betriebsgelände der Fa. Nestler Wellpappe) beinhaltet, war Grund für den Erlass der Veränderungssperre.

Das Einzelhandelskonzept inklusive Nahversorgungskonzept der Stadt Lahr wurde zu der Zeit fortgeschrieben. Es ist als Beurteilungsgrundlage für das Ansiedlungsvorhaben des Discountmarktes unerlässlich, konnte aber innerhalb der Genehmigungsfrist der Voranfrage nicht vorliegen. Einzelhandel – auch nicht großflächig – soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Etwaige Ausnahmen sollen aus dem fortzuschreibenden Zentrenkonzept entwickelt werden. Darüber hinaus sind die in der Bauvoranfrage dargestellten Dimensionen der Geschosswohnungsbauten städtebaulich unverträglich.

Die Veränderungssperre wurde am 27. August 2016 öffentlich bekanntgegeben und tritt spätestens nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan – möglichst unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke – Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung festzusetzen. Angesichts der städtebaulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Komplexität des Vorhabens sind umfangreiche Abstimmungen mit Eigentümern und möglichen Investoren nötig. Diese sind noch nicht abgeschlossen.

Auch in diesem Fall wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt.

Sollte in den nächsten Monaten eine Einigung über die Planung erzielt werden, könnte die Offenlage im Frühsommer 2018 begonnen werden. Der Abschluss des Verfahrens wäre dann im Herbst 2018 möglich. Andernfalls müsste die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden.

VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 3. Änderung

Der Gemeinderat hat am 27. März 2017 in seiner öffentlichen Sitzung die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 3. Änderung beschlossen.

Anlass war ein Bauantrag, der darauf abzielt, eine bestehende Gaststätte in der Kaiserstraße in zwei kleinere Bistros (33 m² und 36 m²) zu unterteilen. In beiden sollen jeweils drei Geldspielgeräte betrieben werden.

In Lahr gab es bereits an anderen Standorten solche Nutzungsänderungen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Betriebe in gleicher Weise geändert werden sollen. Außerdem ist die Tendenz zu beobachten, dass vermehrt Einzelhandelsgeschäfte zu Wettbüros umgenutzt werden (sollen).

Diese relativ neuen Entwicklungen widersprechen dem städtebaulichen Ziel einer attraktiven Innenstadt, können aber durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT (noch) nicht gesteuert werden. Dieser Mangel soll durch eine Planänderung behoben werden. Vergnügungsstätten, Vergnügungseinrichtungen, Gaststätten mit Spielgeräten, Wettbüros und andere Einrichtungen mit der Gefahr eines Trading-Down-Effects sollen ausgeschlossen werden. Einzelheiten sollen sich aus einem noch zu entwickelnden Vergnügungsstätten- und Spielhallenkonzept ergeben.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Offenlage kann nach Klärung noch offener rechtlicher Detailfragen voraussichtlich im Herbst 2018 erfolgen.

Die Veränderungssperren zu den Bebauungsplänen **WILLY-BRANDT-STRASSE** und **BLOCKSCHLUCK-GÖTZMANN, 4. Änderung** (jetzt GARTENMARKT UND GEWERBE) sind mit Ablauf ihrer Geltungsdauer außer Kraft getreten, nachdem die jeweils verfolgte Zielsetzung erreicht wurde. Das Projekt WILLY-BRANDT-STRASSE erfolgt nach zwischenzeitlichem Grundstücksverkauf in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor. Der Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE hat mittlerweile den Verfahrensschritt der Offenlage durchlaufen und steht vor dem Satzungsbeschluss.



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.