



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 27.06.2019	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 174/2019 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	----------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	22.07.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Bebauungsplan AREAL HEIM WEST
- 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan AREAL HEIM WEST, die dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist, wird beschlossen.

Der geänderte Geltungsbereich kann dem Bestandsplan vom 26. Juni 2019 entnommen werden, der Bestandteil der Satzung und hier ebenfalls als Anlage beigefügt ist.

Anlage(n):

- Bestandsplan zur Veränderungssperre
- Satzung

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.		

Sachdarstellung:

Nachdem die Firma Lidl im Juni 2016 eine Bauvoranfrage zur Erweiterung ihres Marktes in der Geroldsecker Vorstadt auf eine Verkaufsfläche von 1.022 qm einreichte, beschloss der Gemeinderat am 18. August 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Veränderungssperre. Ziel war, eine solche Erweiterung deutlich über die Grenze der Großflächigkeit zu verhindern, um eine Entwicklung in Abstimmung mit dem damals in Erarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu ermöglichen. Dieses liegt zwischenzeitlich vor und bestätigt die Haltung der Stadt. Gegen die Ablehnung hat Lidl Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg eingereicht.

Der Fall ist inhaltlich vergleichbar mit dem Erweiterungswunsch für den benachbarten Aldi-Markt in der Oststadt. Die Verwaltung will daher beide Fälle planungsrechtlich gleich behandeln, entsprechend dem Urteil zunächst des Verwaltungsgerichts Freiburg und dann in der Berufung des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Baden-Württemberg, die beide eine Klage von Aldi gegen die Ablehnung ihres Erweiterungsantrages verhandelten und jeweils die Haltung der Stadt bestätigten. Das entsprechende Urteil des VGH datiert vom 3. April 2019. Auf dieser Basis soll nun der Bebauungsplan für den Fall Lidl erstellt werden, als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB, der sich auf das Lidl-Gelände beschränkt und lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt (siehe Drucksache Nr. 165/2019).

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes AREAL HEIM WEST soll von Anfang August bis Anfang September 2019 und der Satzungsbeschluss möglichst bald danach erfolgen. Da die Geltungsdauer der (2018 um ein Jahr verlängerten) Veränderungssperre am 10. August 2019 endet, soll die Planung über eine 2. Verlängerung nach § 17 (2) BauGB gesichert werden.

Die hierfür erforderlichen Umstände liegen in den Schwierigkeiten der Planung, die das in Umsetzung befindliche Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept einbezieht, auf mehrfache Änderungswünsche reagiert, die den Gesamtzusammenhang mit anderen höchst dynamischen Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt bewahrt und die mit einer Reihe oft schwer zu koordinierender Planungsbeiträger abgestimmt werden muss. Neben dem Einzelhandelsgutachter zählen dazu die einschlägigen Träger öffentlicher Belange wie Regierungspräsidium oder Regionalverband, mit denen mehrfach Besprechungen bei der Stadt stattgefunden haben. Sie liegen weiterhin in der oben genannten Absicht, den Bebauungsplan inhaltlich an dem VGH-Urteil auszurichten, das rund zwei Jahre auf sich warten ließ und erst seit April vorliegt. Das Stadtplanungsamt konnte es dann aus personellen Gründen nicht sofort planerisch umsetzen.

Die Stadt geht zugleich davon aus, die mögliche Geltungsdauer der zweiten Verlängerung bei weitem nicht auszuschöpfen.

Entgegen dem bisherigen Umgriff wird der Geltungsbereich der Veränderungssperre deutlich reduziert und umfasst nur noch das rund 6.300 m² große Lidl-Gelände, für das weiterhin die Notwendigkeit besteht, die von der Stadt verfolgte Planung im Sinne des § 14 BauGB zu sichern.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

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