



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 26.06.2019	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 165/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.07.2019	vorberatend	öffentlich	
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
- Geltungsbereich
- Beratung des Entwurfs
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlegung)

Beschlussvorschlag:

1. Das unter der Bezeichnung AREAL HEIM, 1. Änderung und Erweiterung begonnene Bebauungsplanverfahren wird unter der Bezeichnung AREAL HEIM WEST mit dem im Nutzungsplan vom 26.06.2019 abgegrenzten reduzierten Geltungsbereich fortgeführt.
2. Der Entwurf zum einfachen Bebauungsplan AREAL HEIM WEST vom 26.06.2019 wird gebilligt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. 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 (Offenlegung).

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Begründung

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 Aldi-Markt in der Oststadt. Die Verwaltung wollte daher beide Fälle planungsrechtlich gleich behandeln, entsprechend dem Urteil zunächst des Verwaltungsgerichts 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 April 2019. Auf dieser Basis soll nun der Bebauungsplan für den Fall Lidl erstellt werden.

Die Verwaltung schlägt nun aus Gründen der Verfahrenseffizienz und Rechtssicherheit vor, den bestehenden Bebauungsplan AREAL HEIM nicht zu erweitern, sondern einen eigenständigen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB zu erstellen, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll eine der Stadtlage entsprechende gemischte Nutzung ermöglicht werden, gleichzeitig eine intensivere Nutzung des Bereiches. Alles Weitere beurteilt sich nach § 34 BauGB, wie bisher auch. Der Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Nähere Details dazu sind insbesondere der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Mit der Offenlegung kann der wesentlichste Verfahrensschritt innerhalb der Planaufstellung noch während der Geltungsdauer der (2018 um ein Jahr verlängerten) Veränderungssperre beginnen, die am 10. August 2019 endet und nun um ein weiteres Jahr verlängert werden soll (siehe Drucksache Nr. 174/2019). Eine frühere Bearbeitung war nicht möglich, da wie erwähnt das VGH-Verfahren (welches rund zwei Jahre auf sich warten ließ) in die Festsetzungen einfließen sollte und das Stadtplanungsamt aus personellen Gründen das Urteil im April nicht sofort planerisch umzusetzen konnte.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren entsprechend den Beschlussvorschlägen fortzusetzen.

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.