

Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13a BauGB	17.02.2020
Offenlegungsbeschluss	17.02.2020
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	26.02. - 27.03.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der 1,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes OFFENBURGER STRASSE OST liegt am nördlichen Stadteingang direkt an der Bundesstraße 3. Im Wesentlichen wird er im Norden und Osten durch die Rilkestraße, im Süden durch die Husarenstraße und im Westen durch die Offenburger Straße (B 3) abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst einen Lebensmitteldiscounter, einen Textilmarkt, einen gastronomischen Betrieb, eine Spielhalle sowie drei Wohngebäude. Auch das Umfeld weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für den Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST ist eine Bauvoranfrage zum Neubau eines großflächigen Lebensmittel-Discounters, Ziel ist die Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahr.

Beim *Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inklusive Nahversorgungskonzept)* für das Mittelzentrum Lahr/Schwarzwald, Verfasser Fachbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 9. März 2017 handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 und § 9 Absatz 2a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB). Der Gemeinderat hat dies in öffentlicher Sitzung am 27. März 2017 einstimmig beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept definiert die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich der Stadt und grenzt ihn ab. Einzelhandelsbetriebe sind dort zulässig nach § 30 BauGB aufgrund der Bebauungspläne VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, Q 6, Q 14 OST, Q 33, Q 34, Q 35, Q 36, Q 42 NÖRDLICHER TEIL, Q 42 SÜDLICHER TEIL, Q 43 und Q 45. Weitere zentrale Versorgungsbereiche werden für die Stadt Lahr nicht festgelegt.

Für die Einzelhandelsentwicklung im Bebauungsplangebiet OFFENBURGER STRASSE OST bedeutet das, dass es sich hier (gemeinsam mit dem schräg gegenüberliegenden Real-Markt) zwar um einen integrierten Einzelhandelsstandort mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich handelt, aber eben nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar. Der Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein enthält ein allgemeines Agglomerationsverbot und sieht zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Vorrangflächen für die Zulässigkeit zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels vor, und zwar neben der Innenstadt für die Bereiche Arena sowie Fachmarktzentrum. Das Plangebiet liegt außerhalb solcher Vorrangflächen.

Der für das Plangebiet bislang geltende Bebauungsplan AM HUSARENPFAD von 1996 dürfte nach Auffassung der Stadt einer gerichtlichen Überprüfung nicht mehr standhalten. Die hier getroffene Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² ist gemäß Bundesverwaltungsgerichtsurteil nicht mehr zulässig. Auch die hinsichtlich Geschossigkeit und Bauweise stark vom Plan abweichende tatsächliche Bebauung spricht dafür, dass der Plan inzwischen obsolet wurde. Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse und eine geschlossene Bebauung, Textil- und Lebensmittelmarkt sind jedoch eingeschossige, nicht zusammenhängend errichtete Baukörper. Diese und andere Bedenken wurden auch von Lidl vorgetragen. Auch der Vorgängerplan wurde gerichtlich für unwirksam erklärt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Gebiet beurteilt sich dann nach § 34 BauGB. Schon der mit der vorliegenden Bauvoranfrage zum Ausdruck gekommene Veränderungsdruck macht zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Regelungsbedürftig erscheint zunächst die Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung mit Blick auf das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt, dann aber auch die künftige Bebauung mit Blick auf Art und Maß der Nutzung (Zulassung von Wohnbebauung, sparsamer Umgang mit Flächen, ansprechende Gestaltung des Ortseingangs u.a.m.). Eine städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung und die Lösung von Lärmkonflikten erfordern mehr Untersuchungs- und Planungsaufwand, als die Stadt bisher leisten konnte. Mit Blick auf den drohenden Ablauf der bestehenden Veränderungssperre soll zunächst die Einzelhandelsthematik im Wege eines einfachen Bebauungsplans geordnet werden. Zur Beurteilung der Zulässigkeit anderer Vorhaben als Einzelhandel genügt zunächst § 34 BauGB. Der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB soll später durch einen qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass sich die städtebaulich unerwünschte Situation im Bereich des Einzelhandels verfestigt, was auch in Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan stünde.

2. Planinhalte

In dem einfachen Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST soll zunächst jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dies ist die alleinige Festsetzung des Bebauungsplanes. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Damit werden insbesondere die beiden bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf den baurechtlichen Bestandsschutz beschränkt, auf den der Bebauungsplan keinen Zugriff hat. Im Zuge der Neuordnung des Gebietes wird zu befinden sein, wie die Stadt mit den Vorgaben der Raumordnung (Vorranggebiete für zentrenrelevanten Einzelhandel nur an anderer Stelle, Agglomerationsverbot) und des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M) umgeht.

Der Ausschluss dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Lahr. Damit wird das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a BauGB berücksichtigt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben in den genannten Versorgungs-bereichen beruhen auf § 30 BauGB, womit auch die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a S. 3 BauGB erfüllt sind. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Plangebiets ist bis auf weiteres durch die bestandsgeschützten Einzelhandelsnutzungen gewährleistet. Allerdings wäre sie dies auch durch den benachbarten großflächigen Real-Markt.

3. Abwägung

Im Rahmen der Abwägung hat sich die Stadt auch damit auseinandergesetzt, dass bisher bestehende Baurechte für Einzelhandel entfallen. Dies ist zur Erreichung der vorgenannten Ziele (siehe oben 1.2) unumgänglich. Großflächiger Einzelhandel und Agglomerationen sind im Plangebiet grundsätzlich nicht mehr erwünscht. Selbst nicht großflächiger Einzelhandel führte bei Gesamtbetrachtung mit dem vorhandenen Real-Markt zu einem raumordnerisch und städtebaulich unerwünschten Nebenzentrum. Die Zulassung nicht großflächigen Einzelhandels ohne Flächengrenzen führte in Verbindung mit dem Verbleib auch nur eines der beiden vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zu einer raumordnungsrechtlich unzulässigen Agglomeration. Der baurechtliche Bestandsschutz für die bestehenden teils großflächigen Einzelhandelsbetriebe bleibt von dem Bebauungsplan unberührt. Den Aufwand für die Planung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters hat Lidl unternommen in voller Kenntnis des entgegenstehenden Planungswillens der Stadt.

Wenn die Stadt bisher mit Lidl erwogen hat, tatsächlich wieder Einzelhandel zuzulassen, dann unter der klaren Prämisse, dass erhebliche städtebauliche und raumordnerische Bedenken der Stadt zugunsten einer städtebaulich anspruchsvollen Lösung mit viel neuem, in der Stadt dringend benötigtem Wohnraum zurückgestellt werden könnten. Zu den erforderlichen Zusagen war Lidl bisher nicht bereit. Im Ergebnis ordnet die Stadt jetzt die Eigentümerinteressen den dargelegten städtebaulichen Interessen unter.

Aus den genannten Gründen kam auch nicht in Betracht, den Ausschluss von Einzelhandel auf zentrenrelevante Sortimente oder auf Lebensmitteleinzelhandel zu beschränken oder eine Bestandsschutzfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzusehen, was die Stadt alles erwogen hat.

Ungeachtet aller juristischen Relevanz ist es für die Stadt auch befremdlich, dass Lidl sich auf eine Rechtsprechung beruft, die den Verkaufsflächenbegriff ausweitet

zugunsten von mehr Schutz gegen die schädlichen Auswirkungen großflächigen Einzelhandels, um das genau gegenteilige Ziel, hier mit einer Verdoppelung der bisherigen Verkaufsfläche zu erreichen. Respekt vor den Planungszielen der Stadt sieht jedenfalls anders aus.

Im Sinne einer planerischen Selbstbeschränkung nimmt die Stadt die Steuerung der Entwicklung abgesehen vom Einzelhandel nur noch durch § 34 BauGB für eine vorübergehende Zeit in Kauf, bis absehbar ist, ob doch noch eine Verwirklichungschance mit dem bisherigen Eigentümer besteht und jedenfalls die noch nicht abschließbaren Planungs- und Gutachtenaufträge erledigt werden konnten.

Aus Anlass der Einzelhandelsteuerung wurden nachrichtliche Übernahmen unter Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Planungswille hinsichtlich Z. 1 bleibt davon unberührt.

4. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsfläche mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche. UVP-pflichtige Vorhaben werden mit dem Bebauungsplan nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Eine Umwelt-Vorprüfung ist mangels Zulassung großflächigen Einzelhandels nicht erforderlich. § 13a findet auch auf einfache Bebauungspläne Anwendung. Der Bebauungsplan dient auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des § 13a Abs. 2 Z. 3 BauGB, indem er eine anderweitige Verfestigung des Gebiets gerade verhindert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

5. Kosten

Abgesehen von den noch nicht näher bezifferbaren Kosten für rechtliche und fachliche Beratung sowie internen Kosten für die Planaufstellung sind keine sonstigen Kosten für die Stadt Lahr zu erwarten.

6. Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet	ca. 14.000 m ²	100%
---------------------	---------------------------	------

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin