



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 13.02.2020	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 6/2020 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	17.02.2020	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

### Betreff:

- Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST**
- Aufstellungsbeschluss
  - Beratung des Entwurfs
  - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
  - Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlegung)

### Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans OFFENBURGER STRASSE OST gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST vom 5. Februar 2020 wird gebilligt.

### Ergänzung:

3. **Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.**
4. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen (Offenlegung).

### Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Begründung

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>			<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<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:

Die Lidl-Filiale an der Offenburger Straße wurde 2002 mit einer Verkaufsfläche von 698 m<sup>2</sup> als kleinflächig beantragt und genehmigt. Der direkt benachbarte KIK-Textilmarkt hat eine Verkaufsfläche von 495 m<sup>2</sup>. Beide Grundstücke und Gebäude befinden sich im Eigentum der Firma Lidl.

Nach dem Bebauungsplan AM HUSARENPFAD von 1996 ist für diesen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt, Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis 700 m<sup>2</sup> zulässig und eine mindestens zweigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt.

Die Grenze der Großflächigkeit unterliegt der gerichtlichen Kontrolle und wurde 1987 erstmals mit 700 m<sup>2</sup> festgelegt (Urteil vom 22. Mai 1987, Az. 4 C 19.85). Mit einem Gerichtsurteil von 2005 wurde die Grenze auf 800 m<sup>2</sup> erweitert.

Tatsächlich ist der derzeitige Discounter bereits auf Grund der neueren Rechtsprechung als großflächig einzustufen. Zwar wurde eine Verkaufsfläche von 698 m<sup>2</sup> - entsprechend dem Bebauungsplan - genehmigt. Auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von 2005 sind aber alle Bereiche, zu denen die Kundschaft Zutritt hat, also auch die Kassenzone, Schaufenster, innerhalb der Verkaufsfläche liegende Treppen und Aufzüge als Verkaufsflächen zu werten. 2006 wurde auf Grund der Änderungen im Pfandbereich auch noch ein Pfandraum von 15 m<sup>2</sup> genehmigt. Die bestehende Verkaufsfläche erhöhte sich somit auf 819 m<sup>2</sup>. Dadurch ist der heutige Discounter bereits großflächig.

Seit 2017 liegt eine Bauvoranfrage von Lidl vor, die zur (vorgezogenen) Genehmigung beantragt hat, dass ein Neubau des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> zulässig sei.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist wohl erforderlich, da eine absolute Festsetzung der Verkaufsfläche anhand von Quadratmeterangaben für das gesamte Bebauungsplangebiet nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr zulässig ist. Auch sollen die durch das 2017 beschlossene Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele gesichert werden. Diese sind eine Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung in möglichst flächendeckender Form.

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan AM HUSARENPFAD, 1. Änderung fasste der Gemeinderat am 15. Mai 2017. Um zwischenzeitlich unerwünschte Entwicklungen im Geltungsbereich des Änderungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans zu verhindern, wurde in gleicher Sitzung außerdem eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen, die 2019 um ein weiteres Jahr verlängert wurde. Gegen die darauf gestützte Ablehnung der Bauvoranfrage reichte Lidl im Februar 2019 eine Klage vor dem Verwaltungsgericht Freiburg ein.

Seit August 2019 stehen Stadt und Lidl in Verhandlungen, um einen Kompromiss zu finden. Den Stand der Gespräche und ihre jeweilige Position stellten beide Seiten am 12. Dezember 2019 in nichtöffentlicher Sitzung dem Technischen Ausschuss vor, der die Verwaltung einhellig mit weiterer Verhandlungsführung beauftragte. Dieses bestätigte der Gemeinderat am 16. Dezember 2019 in nichtöffentlicher Sitzung per Beschluss. Um die Rechtsposition der Stadt in diesen Vergleichsverhandlungen zu wahren, sollen Inhalte noch nicht an die Öffentlichkeit gegeben werden.

Daneben soll für das Gelände des benachbarten Real-Marktes erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um auch hier die weitere Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

Da mit der Firma Lidl bislang noch keine Einigung erzielt werden konnte, empfiehlt die Verwaltung auch im Hinblick auf die noch anhängige Klage und den Ablauf der Veränderungssperre im Mai, nun den Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST aufzustellen. Ähnlich wie im Fall des Lidl-Marktes in der Geroldsecker Vorstadt soll zunächst ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

Er soll lediglich den Ausschluss von Einzelhandel zum Inhalt haben, wobei die bisherigen Einzelhandelsmärkte Bestandsschutz genießen. Alle anderen Parameter sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Verwaltung geht dabei von der Unwirksamkeit des bisherigen Bebauungsplans aus, dessen Vorgängerplan wiederum gerichtlich für unwirksam erklärt wurde. Damit ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen und der Weg zum einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB eröffnet. Hielte ein Gericht den neuen einfachen Einzelhandels-Bebauungsplan für unwirksam, bliebe der bisherige Bebauungsplan hiervon unberührt.

Dementsprechend bittet die Verwaltung, dem in Abstimmung mit Herrn Prof. Dr. Sparwasser formulierten Planentwurf zuzustimmen und die Offenlegung zu beschließen. Sollte zwischenzeitlich eine Einigung mit Lidl erzielt werden, kann der Bebauungsplan entsprechend angepasst und inhaltlich erweitert werden.

Tilman Petters

Sabine Fink

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 nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.