



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 24.06.2021	Az.: - 0685/Da	Drucksache Nr.: 165/2021
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.07.2021	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Ortschaftsrat Mietersheim	15.07.2021	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	19.07.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Mitwirkung						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht

Betreff:

- Bebauungsplan FACHMARKTZENTRUM I
 - Aufstellungsbeschluss
 - Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans FACHMARKTZENTRUM I gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Die Planungsziele zum Bebauungsplan FACHMARKTZENTRUM I werden gebilligt.

Anlage(n):

- Geltungsbereich
- Anlage 0

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.			

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
		SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)				
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:

Mit Beschluss vom 28.06.2021 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss und die Konkretisierung der Planungsziele für den Bereich des heutigen Leerstandes im Fachmarktzentrum in die Wege zu leiten. Der bestehende Bebauungsplan wird nicht geändert, sondern neu aufgestellt und mit dem Namen FACHMARKTZENTRUM I, versehen. Eventuelle Fehler im „alten“ Bebauungsplan können damit nicht „durchgreifen“.

Bestehendes Baurecht

Für den zu überplanenden Bereich gilt der Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 29.10.2011. Der Bebauungsplan setzt für die Baufläche 2 eine geschlossene Bauweise sowie maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente fest. Zum Schutz der Innenstadt sind die Sortimente Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe, Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-/Kosmetik-/Parfümerie ausgeschlossen. Auch Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Fotowaren und Geräte sind ausgeschlossen.

Fachmarktzentrum/Plangebiet

Das rund 1,5 ha große Plangebiet im Stadtteil Mietersheim liegt inmitten des Fachmarktzentrams (FMZ) der Stadt Lahr. Das Plangebiet FACHMARKTZENTRUM I umfasst die Flurstücke Nr. 2228/2, 1826/7, 8406 (teilweise) und 8784/1 (teilweise) und ist über die Straße Im Götzmann erschlossen. Auf dem Grundstück befinden sich leerstehende Hallen, in denen früher der OBI-Baumarkt bis Ende 2015 untergebracht war.

Das mit dem Fachmarktzentrum grundsätzlich verfolgte Ziel der Stadt ist ein breit gefächertes Spektrum an großflächigen nicht zentrenrelevanten Märkten, die das Angebot in der Innenstadt ergänzen. Daneben sind in deutlich untergeordnetem Maß Nahversorgungsmärkte vorgesehen.

Das Fachmarktzentrum insgesamt weist gegenwärtig diesen angestrebten vielseitigen Besatz an Fachgeschäften auf und wird stark frequentiert. Bis auf den Planbereich sind eine Neuordnung sowie Modernisierung im Bestand in den letzten Jahren erfolgt.

Der Angebotsschwerpunkt des FMZ liegt mit einem Bau- und Heimwerkermarkt, einem Gartenfachmarkt und einem Elektrofachmarkt im langfristigen Bedarfsbereich.

Ergänzt wird das Angebot durch großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter sind hier platziert. Weiterhin befindet sich hier nichtgroßflächiger Einzelhandel wie z.B. ein Drogerie- und Parfümeriemarkt, ein Schuhfachmarkt und ein Deko- und Geschenkartikelmarkt. Kleine Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebote runden das Nutzungsangebot ab.

Im Regionalplan sind die Flächen als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

Ansiedlungswunsch LIDL

Das Discounterunternehmen LIDL hat im Dezember 2020 die Baufläche 2 (Plangebiet) erworben. Vertreter von LIDL haben dem Technischen Ausschuss am 05.05.2021 den Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche vorgestellt. Als Reaktion darauf fasste der Gemeinderat den eingangs erwähnten Beschluss.

Bestehendes Lebensmittelangebot im Fachmarktzentrum und „Speckgürtel“

Neben dem vorhandenen Vollsortimenter REWE mit rund 1.800 m² VF und dem Lebensmitteldiscounter Aldi mit rund 1.100 m² VF befinden sich in direkter Nähe im „Speckgürtel“ des Fachmarktzentrum der Lebensmitteldiscounter Penny mit rund 700 m² VF sowie der Lebensmittler Denn's Biomarkt mit rund 450 m² VF.

Im Fachmarktzentrum in Verbindung mit dem „Speckgürtel“ besteht damit ein großzügiges Lebensmittelangebot.

Das Einzelhandelskonzept von 2017 weist für den Bereich Nahrungs-/Genussmittel bis zum Zieljahr 2025 im Mittel der Entwicklungsprognose einen Spielraum von rund 1.700 m² Verkaufsfläche aus. Gesamtstädtisch betrachtet sind davon seit 2017 rund 1.000 m² bereits realisiert. Geplante bzw. gewünschte Nahversorgungsflächen betragen rund 450 m² VF. Damit bestünde noch ein Rest-Spielraum von ca. 250 m² VF. Selbst bei einer Betrachtung des prognostizierten maximalen Spielraums von 2.400 m² VF stünden nur noch 950 m² zur Verfügung. Der Ansiedlungswunsch von LIDL würde also zu einer Überversorgung mit Lebensmitteln nicht nur im Fachmarktzentrum führen. Auf die Gesamtstadt bezogen würde das zu einer Verdrängung vorhandener kleinerer, wohnstandortnaher Lebensmittelmärkte führen.

Planaufstellung und Planungsziele

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Konkretisierung der Ziele der Raumordnung wird für den im Bestandsplan umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Übergeordnetes Planungsziel für das Fachmarktzentrum ist ein breitgefächertes spartenübergreifendes Zentrum für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Gleichzeitig sollen der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die integrierten Nahversorgungslagen geschützt werden. Gefördert werden soll die Entwicklung und der Schutz des Fachmarktzentrum-Charakters unter Einbeziehung der Entwicklungen im Bereich des Fachmarktzentrum und der Gesamtstadt seit 2011. Der zuvor dargestellten Überversorgung mit Lebensmitteln soll entgegengewirkt werden.

Mit der Neufassung des Bebauungsplans sollen dementsprechend die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten zur Umsetzung der vorgenannten Ziele und des Einzelhandelskonzepts von 2017 sowie unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung insgesamt aktualisiert und neu formuliert werden. Das Einzelhandelskonzept, das auch das Lebensmittelangebot hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation beurteilt und das Nahversorgungskonzept beinhaltet, weist die ortsspezifische „Sortimentsliste Lahr“ aus. Die zentrenrelevanten Sortimente gliedern sich darin nach „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevante Sortimente“. Gemäß dieser Sortimentsliste sollen – jedenfalls soweit wie für Lebensmittel oben ausgeführt und im weiteren Planverfahren zu untersuchen eine Überversorgung droht – die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie-/ Kosmetik/ Parfümeriewaren, Reformwaren, Apotheker-, Sanitätswaren, (Schnitt-)Blumen, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör) im Bebauungsplan FACHMARKTZENTRUM I ausgeschlossen 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.