


<b>Federführende Stelle:</b> 61 <b>Sachbearbeitung:</b> Löhr	<b>Drucksache Nr.:</b> 244/2021 <b>Az.:</b> - 0687/Lö
---	--

**An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen**

--	--	--	--	--	--

**Freigabe**

Durch den Oberbürgermeister / Ersten Bürgermeister / Bürgermeister nach der Vorlagenkonferenz am 10.11.2021 

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratung</b>	<b>Kennung</b>	<b>Abstimmung</b>
Ortschaftsrat Langenwinkel	16.11.2021	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	01.12.2021	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	13.12.2021	beschließend	öffentlich	

**Betreff:**

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL-SÜD, 1. Änderung und Erweiterung  
- Aufstellungsbeschluss  
- Städtebauliche Ziele

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den im beigefügten Lageplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL-SÜD, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Die in der Anlage formulierten wesentlichen städtebaulichen Ziele werden gebilligt.

**Zusammenfassende Begründung:**

Der rund 30 Jahre alte Bebauungsplan hat aus heutiger Sicht grundlegende Schwächen. Diese müssen per Plan-Änderung beseitigt werden, um das Ziel eines zukunftsorientierten kleinteiligen Gewerbegebietes mit breitem Branchenmix und verstärkter Konzentration auf klassische Gewerbebetriebe (v.a. Handwerk und Produktion) erreichen zu können.

## Sachdarstellung

Das Gewerbegebiet Langenwinkel-Süd wurde in der ersten Hälfte der 1990-er Jahre erschlossen. Während der westliche Teil nahezu vollständig vermarktet und bebaut ist, befinden sich im östlichen Bereich noch weitläufige zusammenhängende unbebaute Flächen im Eigentum der Stadt Lahr. Der Branchenmix im Areal weist eine große Bandbreite auf – vom Lebensmitteldiscounter über eine Kirche bis hin zu Autohandel.

Der gleichnamige Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 21. März 1992, hat aus heutiger Sicht drei grundlegende Schwächen. Er entspricht im Bereich Lebensmittelhandel nicht (mehr) den rechtlichen Anforderungen und der Genehmigungslage. Auch trifft er keine steuernden Festsetzungen zu dem in diesem Gebiet besonders drängenden Themenbereich Kfz-Handel. Außerdem sieht er im Osten sehr große Grundstücke vor, während hier insbesondere für deutlich kleinere Einheiten eine große Nachfrage herrscht. Dies erweist sich als wesentliches Hindernis bei der Vermarktung der städtischen Gewerbeflächen.

Allgemeines Ziel ist die (Weiter-)Entwicklung eines zukunftsorientierten kleinteiligen Gewerbegebietes mit einem breiten Branchenmix und die verstärkte Konzentration auf klassische Gewerbebetriebe (v.a. Handwerk und Produktion) bei einem weitgehenden Ausschluss von Wohnnutzungen.

Um dieses Ziel zu erreichen und die beschriebenen Schwächen zu beseitigen, ist im Sinne des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich der Plan-Änderung umfasst rund 27 Hektar, bis auf die K 5344 sowie am südlichen Rand gelegene Grün- und Verkehrsflächen den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Hinzu kommen die gewerblich genutzten Flächen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, 1. Änderung von 1980. Auch hier stellt sich die Problematik mit dem Thema Kfz-Handel. Damit sollen für das de facto zusammenhängende Gewerbegebiet einheitliche planungsrechtliche Festsetzungen gelten. Die wesentlichsten städtebaulichen Ziele sind der Anlage zu entnehmen.

Aktuell liegt ein Bauantrag zur Umnutzung einer Lagerhalle zu Kfz-Handel (Flst.-Nr. 1179/4) vor. Um eine weitere Verfestigung dieser hier durchaus problembehafteten Nutzungsart ausschließen zu können, schlägt die Verwaltung vor, zunächst einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Damit können gemäß § 15 BauGB Baugesuche zur Sicherung der Planung bis zu einem Jahr zurückgestellt werden. In dieser Zeit kann das Verfahren zur Plan-Änderung durchgeführt werden.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, nun den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL-SÜD, 1. Änderung und Erweiterung zu fassen.

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen Auswirkungen (i.S.v. Personalmehrbedarf)
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll als Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

**Begründung**

Die Maßnahme dient der Beseitigung von planungsrechtlichen Hindernissen auf dem Weg, das GE Langenwinkel-Süd zu einem zukunftsorientierten kleinteiligen Gewerbegebiet (weiter) zu entwickeln.



Tilman Petters



Sabine Fink

**Anlage(n):**

- Lageplan
- Wesentliche städtebauliche Ziele

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit 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 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.