



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 15.09.2014	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 215/2014
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Mietersheim	18.09.2014	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	24.09.2014	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	29.09.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
 - Beratung des Entwurfs
 - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Nutzungsplan eingezeichneten Geltungsbereich wird gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung aufgestellt.
2. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung vom 15. September 2014 wird gebilligt.
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.
5. Die Zustimmung zur Verlagerung eines Discounters erfolgt unter dem Vorbehalt, dass ein rechtlich gesicherter Ausschluss des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort Tramplerstraße inklusive der Aufgabe des dortigen Baurechts erreicht wird.

Anlage(n):

- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Begründung
- GMA-Gutachten vom Juni/August 2014

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.			

Begründung:

Neben der Innenstadt ist das Fachmarktzentrum Mietersheim der wichtigste Einkaufsschwerpunkt der Stadt und trägt zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Mit dem Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 29. Oktober 2011, wurde die Fachmarktzentrumsfläche in Bauflächen 1.1, 1.2, 2 und 3 aufgeteilt und die Obergrenzen sowie Nutzungsarten für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Seit Dezember 2013 liegt ein städtebauliches Konzept für die Bauflächen 1.1 und 1.2 vor, das kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Realisiert werden soll nun auf der Baufläche 1.1 ein Bau- und Heimwerkermarkt und auf der Baufläche 1.2 ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit vier Shops sowie ein Drogeriemarkt.

Der Drogeriemarkt wird eine Verkaufsfläche von rund 755 qm erreichen. Dazu muss die festgesetzte Obergrenze von ca. 500 qm auf 755 qm Verkaufsfläche vergrößert werden.

Das bestehende Schuhfachgeschäft soll in seiner Gebäudehülle erhalten bleiben und genießt somit Bestandsschutz.

In rund 300 m Luftlinie Entfernung befindet sich in der Tramplerstraße ein Lebensmittel-discounter, der seinen Standort in das Fachmarktzentrum verlagern und seine Verkaufsfläche von 927 qm auf 1.100 qm erweitern möchte.

Eine gutachterliche Stellungnahme, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, belegt, dass der Standort im Fachmarktzentrum eine höhere Nahversorgungsfunktion aufweist und dadurch „vorzugswürdig“ ist. Die geplante Erweiterung um 170 qm Verkaufsfläche wird laut GMA-Gutachten keine negative Wirkung in Bezug auf die Lahrer Innenstadt haben. Voraussetzung hierfür ist, dass kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten am „Alt-Standort“ zugelassen wird. Der Betreiber und gleichzeitige Eigentümer des Altstandortes hat dies bereits zugesagt und wird auf die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung am Alt-Standort verzichten.

Damit die Vergrößerung des Drogeriemarktes um ca. 255 qm und die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um rund 1.100 qm realisiert werden kann, bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Die 3. Bebauungsplanänderung ist nur eine textliche Änderung und zwar der Art der baulichen Nutzung.

Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage des Entwurfs vom 15. September 2014 die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Sie könnte bei entsprechender Zustimmung durch den Gemeinderat vom 13. Oktober bis zum 14. November 2014 erfolgen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.