



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 21.11.2014	Az.: -0687 Lö	Drucksache Nr.: 292/2014
-----------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	03.12.2014	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	15.12.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan RHEINSTRASSE-SÜD, 1. Änderung
- Beratung des Entwurfs
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 1. Änderung, vom 21.11.2014 wird gebilligt.
2. Der Aufstellungsbeschluss vom 14.05.2012 wird hinsichtlich des betroffenen Plangebietes abgeändert. Der neue Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Plan. Die örtliche Bekanntmachung erfolgt durch die Offenlage des Bebauungsplanes.
3. 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.

Anlage(n):

- Nutzungsplan incl. Legende
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung

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:

Der Gemeinderat hat am 14. Mai 2012 den Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplanes RHEINSTRASSE SÜD gefasst und die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Diese erfolgte vom 4. Juni bis zum 6. Juli 2012.

Ziel der Planänderung ist, auf dem Areal einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt zuzulassen, das heißt er darf laut aktueller Rechtsprechung eine Verkaufsfläche von maximal 800 Quadratmeter besitzen. Parallel dazu soll diese (dort bislang zulässige) Nutzung für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEIN-STRASSE NORD ausgeschlossen werden.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein.

Von den 27 angeschriebenen externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Rückmeldung gegeben, davon sechs mit einer Stellungnahme. Vier Schreiben besitzen formal-redaktionellen Charakter, insbesondere zur Altlastensituation, Bauhöhenbeschränkung oder zu den Planungen der Deutschen Bahn.

Die beiden Stellungnahmen des Handelsverbandes Südbaden e.V. und der IHK Südlicher Oberrhein setzen sich inhaltlich kritisch mit der Bebauungsplanänderung auseinander.

Dabei wird moniert, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle im Widerspruch zum Lahrer Einzelhandelskonzept stehe und als rein autoorientierte periphere Lage wohngebietsnahen Lagen Kaufkraft entzöge. Außerdem würde das günstige Bodenpreisgefüge gefährdet und eine größere Fläche der Nutzung durch kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe entzogen.

Dies trifft aus Sicht der Verwaltung so nicht zu. Im Einzelhandelskonzept wird formuliert, dass am Flugplatz Einzelhandel über den bereits zulässigen Lebensmittel-Discounter hinaus nicht empfohlen wird (S. 53). Genau dieser Empfehlung folgt der Bebauungsplan, der eine (seit über zehn Jahren) zulässige Nutzung lediglich von Norden nach Süden verlegt. Von den benachbarten Arbeitsplatzschwerpunkten ist der Markt zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Auch befindet sich in der Nähe die verdichtete Wohnbebauung um die Flugplatzstraße, die innerhalb eines Radius´ von einem Kilometer keinen Lebensmittelmarkt hat. Die Bodenpreise der ausschließlich städtischen Grundstücke für die ansonsten vorgesehene gewerbliche Nutzung ändern sich durch den Markt nicht.

Nach diversen Verhandlungen mit den Investoren und dem Betreiber erfährt die Konzeption gegenüber 2012 eine signifikante Änderung. Der Markt soll nun eingeschossig in „zweiter Reihe“ errichtet werden. Die prestigeträchtige erste Reihe an der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße bleibt damit weiterhin für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten.

Die Verwaltung schlägt vor, die Offenlage des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 1. Änderung, auf der Grundlage des Entwurfes vom 21. November 2014 zu beschließen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

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.