

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Bürger (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Bürger 1 28.11.2012	<p>Bisher war auf Grundlage des Bebauungsplanes GE RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb baurechtlich zulässig.</p> <p>Planungen zur Realisierung im GE RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung eines solchen Einzelhandelsbetriebes haben sich seit Jahresbeginn 2012 konkretisiert. Ein erster Entwurf für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde erstellt.</p> <p>Daher ist es nicht zutreffend, wenn in der Begründung zum laufenden Bebauungsplanverfahren die Behauptung aufgestellt wird, dass es in den vergangenen Jahren im Geltungsbereich des B-Planes GE RHEINSTRASSE NORD keinerlei Interesse daran gegeben habe, die nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässige und städtebaulich zur Grundversorgung der zahlreichen Arbeitnehmer in diesem Baugebiet auch erwünschte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu realisieren. Tatsächlich ist das Gegenteil der Fall. Der nunmehr geplante Totalausschluss von nicht produktionsbezogenem Einzelhandel kann deshalb nicht damit begründet werden, dass die bisherige zulässige Nutzung von niemandem habe realisiert werden wollen.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist die Verlagerung der Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf die gegenüberliegende Seite der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße in das GE RHEINSTRASSE SÜD. Die Funktion einer Mindestversorgung mit Lebensmitteln im insgesamt sehr großen Gewerbegebiet am Flugplatz in Lahr, die für die dortige Arbeitsbevölkerung sicherlich sinnvoll ist, kann ein</p>	<p>Die seit über 15 Jahren angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung kam trotz intensiver Unterstützung durch IGZ und Stadt Lahr nie zustande (und ist auch nicht mehr zu erwarten). Sie scheiterte mangels geeigneter Flächen bzw. an zu hohen Kaufpreisvorstellungen privater Grundstückseigentümer. Dies gilt ebenfalls für die in der Anregung beschriebenen Planungen aus den Jahren 2012/2013 auf der Fläche des ehemaligen Centennial Clubs.</p> <p>Um den gewünschten Markt überhaupt realisieren zu können, entschied sich die Stadt Lahr für einen ähnlich gut geeigneten Standort (der Einzugsbereich umfasst auch das Industriegebiet-West) südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße. Hier zeichnet sich eine positive Projektentwicklung deutlich ab. Nachdem im Bereich des Flugplatzes nur ein Lebensmittelmarkt zulässig und sinnvoll ist, muss diese Nutzung im GE RHEINSTRASSE NORD ausgeschlossen werden, um sie im südlichen Teil zu ermöglichen.</p> <p>Da der durch den Gemeinderat festgelegte Kaufpreis exakt der gleiche ist wie bei einer klassischen gewerblichen Nutzung, kommen die unterstellten „fiskalischen Motive“ nicht zum Tragen.</p> <p>Zwischenzeitlich ist auf einer Teilfläche des Centennial Club-Grundstücks (rund 60% der</p>	Die Anregung wird nicht aufgenommen.

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Bürger (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Lebensmittelbetrieb auf der Nordseite der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße deutlich besser erfüllen als auf deren Südseite, da auf der Nordseite der weit-aus größere Teil der Gewerbebetriebe und der Arbeitsplätze angesiedelt ist. Ein Lebensmittelbetrieb mit Versorgungsfunktion für das GE auf der Südseite würde zu einer deutlich erhöhten Zahl von Querungen dieser wichtigen Ost-West-Verkehrsachse führen und im Kreuzungsbereich die Unfallgefahr erhöhen. Insbesondere aber würde das Querungsrisiko und die psychologische Barriere, die diese Straße bildet, die Frequentierung des Betriebes deutlich verringern.</p> <p>Tatsächliches, in der Begründung aber verschwiegenes Motiv für das Verfahren zur Änderung der beiden Bebauungspläne GE RHEINSTRASSE NORD und SÜD ist wohl, dass die Stadt auf der Südseite selbst Eigentümerin von Flächen ist, die für den Lebensmittelmarkt in Betracht kommen. Die Stadt betreibt die parallele Änderung der beiden Bebauungspläne offensichtlich allein zu dem Zweck, selbst von der Wertsteigerung eines Grundstückes, das für Einzelhandel zulässig ist, zu profitieren.</p> <p>Eine allein von fiskalischen Motiven getragene Bauleitplanung ist jedoch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Genau dies ist aber hier der Fall, da keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe für die Verlagerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den südlichen Teil aufgeführt werden und die Begründung, es habe auf der Nordseite kein Interesse an der Errichtung eines solchen Marktes gegeben, schlicht falsch ist.</p>	<p>Grundstücksfläche) ein gastronomischer Betrieb vorgesehen, dessen Bauantrag bereits genehmigt wurde.</p>	

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Bürger (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Es wird gefordert, die Option zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Nordseite aufrecht zu erhalten.		
2	Bürger 2 24.10.2012 – Eingang bei Stadt Lahr am 20.12.2012, also nach Ende der Offenlage	<p>Es werden folgende Einwendungen vorgebracht:</p> <p>Es lag vom 21.01.2005 bis 31.03.2008 eine befristete Genehmigung zum Bau und Betrieb eines Großhandels für Omnibusse und LKWs vor. Anschließend wurde eine Verlängerung der Baugenehmigung beantragt, diese aber mit Bescheid vom 03.11.2008 abgewiesen. Die Stadt berief sich auf den Einzelhandelserlass des Landes BW. Da es sich aber nicht um Einzel-, sondern um Großhandel handelt, wurde Widerspruch eingelegt. Folge: die beantragte Baugenehmigung wurde (befristet auf 3 Jahre) am 03.09.2009 erteilt.</p> <p>Am 07.06.2012 wurde die Verlängerung erneut beantragt. Im Nachgang wurde am 21.11.2011 ein Bauantrag zum Neubau einer Werkshalle für den Umbau und das Herrichten von Reisebussen gestellt. Die Baugenehmigung für den Neubau der Werkshalle und das Aufstellen von Bürocontainern wurde am 24.04.2012 erteilt. Der beantragte Großhandel mit gebrauchten Reisebussen und LKWs wurde aber untersagt, da eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen wurde.</p> <p>Der Gewerbebetrieb und das Anwesen Europastr. 5/2 sind gepflegt. Es kam zu keinem Zeitpunkt zu Belästigungen der Angrenzer. Es wurde immer wieder in den Betrieb investiert, der die Lebensgrundlage für den Betreiber darstellt. Ein Umzug auf ein anderes Grundstück stellt keine Alternative dar, weil die getätigten Investitionen verloren wären und ein</p>	<p>Dem bestehenden betroffenen Betrieb wurde von Beginn an signalisiert, dass die für drei Jahre beantragte Nutzung „Lagerung und Handel mit Reisebussen“ an dieser Stelle (Eingangsbereich des Gebietes) grundsätzlich nicht gewünscht ist. Nicht zuletzt um zwischenzeitlich geeignetere Flächen suchen zu können, wurde 2005 die befristete Baugenehmigung ausgesprochen. 2009 wurde eine erneut auf drei Jahre befristete Genehmigung für die nun konkretisierte Nutzung „Großhandel“ erteilt, verbunden mit der Absicht der Stadt, über Bebauungsplanänderung und Veränderungssperre eine dauerhafte Ablehnung dieses und vergleichbarer Fälle zu ermöglichen.</p> <p>Dennoch war der Betriebsinhaber trotz wiederholter Bemühungen der IGZ und der städtischen Wirtschaftsförderung zu Gesprächen über Alternativstandorte nicht bereit.</p> <p>Aus den in der Begründung zur Planänderung formulierten städtebaulichen Gründen soll nun auch der Großhandel mit Kfz ausgeschlossen werden. Das Herrichten und Reparieren von Kfz als klassische gewerbliche Tätigkeit ist weiterhin uneingeschränkt zulässig. Aus diesem Grund wurde der Antrag des Betriebsinhabers zur Errichtung einer entsprechenden Werkshalle 2012 im Zuge einer Ausnahme</p>	Die Anregung wird nicht aufgenommen.

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Bürger (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>geeignetes Grundstück nicht zur Verfügung steht.</p> <p>Es ist nicht verständlich, warum auf einem gegenüberliegenden Grundstück ein Großhandel mit LKWs betreiben darf. Es liegt eine Ungleichbehandlung vor.</p> <p>Die berechtigten Interessen eines Einzelnen werden in einem nicht vertretbaren Maße verletzt, weshalb die 2. Änderung des Bebauungsplanes GE RHEINSTRASSE NORD für rechtlich nicht zulässig gehalten wird.</p> <p>Außerdem wird eine Ausnahme der beschlossenen Veränderungssperre für zulässig gehalten.</p>	<p>von der Veränderungssperre genehmigt. Allerdings wurde sie bislang ebenso wenig verwirklicht wie verschiedene im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen beispielweise zur Gestaltung und Begrünung der einzelnen Grundstücke. Von einem gepflegten Zustand des Grundstücks kann nicht die Rede sein.</p> <p>Der erwähnte benachbarte Betrieb verfügt über eine unbefristete Baugenehmigung und genießt daher Bestandsschutz.</p> <p>Eine Ausnahme von der Veränderungssperre hinsichtlich der Genehmigung des Großhandels wäre kontraproduktiv zur Zielsetzung der Planänderung.</p>	

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich. 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Regierungspräsidium FR, Ref. 62 Polizeirecht und Verkehr 25.10.2012	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes aufgeführten Grundstücke befinden sich sämtlich im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz. Im Nahbereich um den Sonderflughafen Lahr gelten bestimmte Bauhöhenbegrenzungen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich an seiner nördlichen Grenze ca. 1,6 km südlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderflughafen Lahr und innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes. Die Hubschrauberlandeplätze sind jeweils 4,3 km und 4,7 km entfernt. Seitens des RP bestehen keine Einwände gegen die Planung. Sollten Kräne, Bauten, Antennenmasten, Schornsteine etc. errichtet werden, die die Höhe von 25 m über Grund überschreiten, ist eine Genehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p>	<p>Änderungen werden nur hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die bestehenden Festsetzungen und Hinweise hinsichtlich der Bauhöhen bleiben unverändert gültig.</p>	Die Anregung wird nicht aufgenommen.
2	IHK, Südlicher Oberrhein 31.10.2012	<p>Ausschluss Kfz-Großhandel:</p> <p>Die Stadt verweist hinsichtlich der betroffenen Kfz-Großhandelsbetriebe auf baurechtlichen Bestandsschutz. Von der neuen Festsetzung wäre jedoch besonders ein Betrieb betroffen, dessen befristete Baugenehmigung ausläuft und der mit dem Ausschluss von Kfz-Großhandel keine Baugenehmigung mehr erhalten könnte. Die IHK bittet, gemeinsam mit dem Betrieb zu prüfen, ob ggf. bestehende Bedenken über entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung nicht ausgeräumt werden könnten.</p> <p>Die IHK bezweifelt, dass sich der Betrieb einen kostenträchtigen Umzug leisten kann. Soweit der IHK bekannt ist, stünde der Bebauungsbereich auf dem Flugplatz für Umzüge aufgrund der Altlastenproblematik und des nicht existierenden B-Planes kurz-</p>	<p>Dem bestehenden betroffenen Betrieb wurde von Beginn an signalisiert, dass diese Nutzung an dieser Stelle nicht gewünscht ist. Aus diesem Grund und um geeignetere Flächen zu suchen, wurde eine befristete Baugenehmigung ausgesprochen. Leider war der Betriebsinhaber trotz wiederholter Bemühungen der städtischen Wirtschaftsförderung zu Gesprächen über Alternativstandorte nicht bereit.</p> <p>Im nördlichen Teil des Flugplatzes (B-Bereich) sind Betriebe für Kfz-Großhandel nicht ausgeschlossen. Gleichzeitig stehen hier durchaus altlastenfreie Grundstücke zur Vermarktung und kurz- bis mittelfristigen Bebauung nach §</p>	Die Anregung wird nicht aufgenommen.

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Dem Betrieb bliebe damit nur noch die Aufgabe seiner Existenz.</p> <p>Lebensmittelmarkt:</p> <p>Der Ausschluss des bisher zulässigen Lebensmittelmarktes wird begrüßt. Nicht nachvollziehbar bleibt die Argumentation der Stadt, die bisherige Zulässigkeit des Marktes in das neue Gewerbegebiet RHEINSTRASSE SÜD zu verlagern. Hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Sortiments Lebensmittel hat sich die Gesamtsituation grundlegend verändert. Auf der einen Seite findet bei größeren und gut versorgten Gemeinden nur noch der Verdrängungswettbewerb zwischen wenigen Konkurrenten statt, auf der anderen Seite versuchen kleine Gemeinden die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung wieder herzustellen. Der Lebensmittelmarkt würde, mit einer Versorgung einpendelnder Arbeitskräfte, diesen kleinen Gemeinden die Kaufkraft entziehen.</p> <p>Das Argument einer erforderlichen Nahversorgung des Wohngebietes um die Flughafenstraße ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da alleine die nahe gelegene Lebensmittelmarkttagglomeration in der Offenburger Straße keine Kundenwünsche offenlassen dürfte.</p>	<p>34 BauGB zur Verfügung.</p> <p>Die Anregung betrifft insbesondere den parallel geänderten Bebauungsplan GE RHEINSTRASSE SÜD. Die Stadt hält ihre von Beginn des Konversionsprozesses verfolgte Ziel aufrecht, in diesem Arbeitsplatzschwerpunkt (rund 10.000 Beschäftigte) und in Nähe zu einem verdichteten Wohngebiet <u>einen</u> nicht großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dies ist auch so mit Regionalverband und Regierungspräsidium abgestimmt. Der Markt kommt dem Bedürfnis entgegen, ohne Umwegfahrten, in der Arbeitspause oder nach der Arbeit Waren für den kurzfristigen Bedarf einzukaufen. Er wertet damit die benachbarten Gewerbe- und Wohngebiete auf. Im übrigen bestand bis Ende der 90-er Jahre ein vergleichbarer Lebensmittelmarkt im angrenzenden Industriegebiet-West. Einer reinen „Wege-lagererfunktion“ an einer viel befahrenen Straße mit den unerwünschten Effekten für wohnortnahe Lagen wird durch die Platzierung in zweiter Reihe begegnet.</p> <p>Die Nahversorgung für das Wohngebiet ist zwar bereits grundsätzlich gegeben. Der zusätzliche Markt steigert jedoch die Attraktivität der Versorgung und damit des gesamten eher peripher gelegenen Wohngebietes, ohne die bestehenden sehr stabilen Märkte in der Offenburger Straße zu gefährden.</p>	

GE RHEINSTRASSE NORD, 2. Änderung

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 29.10. bis einschließlich. 30.11.2012)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
3	Handelsverband Südbaden e.V. 29.11.2012	Der Ausschluss von Einzelhandel wird gestützt. Für die Versorgung der Arbeitnehmer des Plangebietes ist, wenn überhaupt, eine Ladenfläche etwa im Sinne der Zulässigkeit in allgemeinen Wohngebieten absolut ausreichend. Keinesfalls ist eine Angebotsfläche von bis zur Großflächigkeit für etwa 8.000 Bewohner in der discounterorientierten Vollversorgung (wie im GE RHEINSTRASSE SÜD geplant) maßstäblich.	Die Anregung betrifft insbesondere den parallel geänderten Bebauungsplan GE RHEINSTRASSE SÜD. Für rund 10.000 Arbeitnehmer und das teilweise mitversorgte Wohngebiet an der Flugplatzstraße stellt ein nicht großflächiger und in zweiter Reihe platzierter Lebensmittelmarkt in der heutigen Praxis die untere Grenze dar. Dies betrifft sowohl die angebotenen Sortimente als auch die notwendige Rentabilität. Die Maßstäblichkeit ist daher in vollem Umfang gegeben.	Die Anregung wird nicht aufgenommen.

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin