

Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF, 2. ÄNDERUNG

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2001
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	26.11.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	03.12.2001- 18.01.2002
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	03.12.2001- 18.01.2002
Offenlegungsbeschluss	10.04.2006
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18.04.2006- 26.05.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	10.07.2006
Öffentliche Bekanntmachung	15.07.2006

B Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Die Änderung betrifft nur den Textteil des Bebauungsplans AREAL STADTBAHNHOF vom 16.10.1999 (Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet – Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe). Eine Änderung des Geltungsbereichs ergibt sich daraus nicht.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Entwicklung des Projektes Arena Einkaufspark und des Bebauungsplans Areal Stadtbahnhof wurde aus städtebaulichen Gründen besonderer Wert auf eine zweigeschossige Bebauung gelegt und diese Entscheidung auch vom Investor mitgetragen, obwohl für einen rein rational begründeten Betrieb eines Einkaufszentrums ein Obergeschoss nicht notwendig gewesen wäre.

Das ursprüngliche Nutzungskonzept sah neben einem Lebensmittelmarkt, Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen auch einen Fitness- /Wellness-Bereich im Obergeschoss vor.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des am 16.10.1999 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF orientieren sich eng an dem für das Einkaufszentrum zu Grunde gelegten Nutzungskonzept. Danach sind für die Nutzungsschablone 3, Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe - folgende Nutzungen zugelassen:

- Ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 3.300 m²
- Der Non-Food-Bereich wird begrenzt auf eine max. Verkaufsfläche von 3.000 m²

Es ist zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.400 m²
- einzelne Läden mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m²; jede Ladeneinheit darf max. eine Verkaufsfläche von 200 m² besitzen, ausnahmsweise sind Läden mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m² zulässig

- Dienstleistungseinrichtungen mit einer max. Fläche von 500 m²
- gastronomische Betriebe mit einer max. Fläche von 500 m²

Im Obergeschoss sind Einrichtungen für den Freizeit- und Wellnessbereich zulässig.

Der im Obergeschoss vorgesehene Freizeit- und Wellnessbereich konnte mangels eines Betreibers aber nicht verwirklicht werden. Die übrigen realisierten Nutzungen schöpfen die durch den Bebauungsplan vorgegebenen maximal zulässigen Verkaufsflächen nahezu voll aus.

Es ist nun geplant die bereits vorhandene ca. 1.500 m² große Fläche im Obergeschoss einer Nutzung als weitere Verkaufsfläche zuzuführen. Die neue Nutzungsvorstellung erfordert eine Bebauungsplanänderung, da die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen durch die bereits bestehenden Nutzungen erreicht sind.

1.3 Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, eine Verkaufsflächenerweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Um die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht zu gefährden, sind die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf max. 6.300 m² begrenzt. Dies entspricht der bereits vor der Änderung zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Areal Stadtbahnhof vom Oktober 1999 wurde nicht zwischen Zentrenrelevanz und Nichtzentrenrelevanz der Sortimente differenziert, sodass hier auch die Möglichkeit bestanden hätte, die Obergrenze von 6.300 m² mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auszufüllen. Mit der Änderung erfolgt hier eine Klarstellung zur Zulässigkeit der Sortimente. Bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Non-Food-Bereich wird nicht mehr, wie im Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF, bei den Größen der Ladeneinheiten differenziert, sondern die zulässige Gesamtverkaufsfläche angegeben, mit der Einschränkung, dass ein einzelner zentrenrelevanter Betrieb eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschreiten darf. Dies ermöglicht eine flexiblere Handhabung bei der Nutzung der Flächen, schließt aber gleichzeitig eine weitere großflächige Ladeneinheit aus.

1.4 Auswirkung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine verträgliche Nutzung des städtebaulich wichtigen Obergeschosses im Arena Einkaufspark ohne die unmittelbare Innenstadtversorgung zu gefährden.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim sind neben der Darstellung einer Sondergebietsfläche, großflächiger Einzelhandel, Stadthalle, Hotel folgende Auflagen enthalten:

Innerhalb der Sonderbaufläche sind nur solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich führen. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 7.700 m² beschränkt.

Darin sind folgende Verkaufsflächen zulässig:

1. Eine maximale Verkaufsfläche von 3.300 m² für Lebensmittel (ohne Getränkemarkt)
2. Eine maximale Verkaufsfläche von 4.400 m² für Non-Food-Sortimente
 - davon maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente
 - die Verkaufsfläche eines einzelnen zentrenrelevanten Betriebes darf 1.500 m² nicht überschreiten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden diese Obergrenzen eingehalten. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung ergibt sich keine höhere Ausnutzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF festgesetzten zulässigen Grundflächen. Ein formales Verfahren zur Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Umweltbericht etc.) ist damit nicht erforderlich.

Weitere Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans AREAL STADTBAHNHOF wurden nicht geändert.



Sabine Fink
(Stadtbaudirektorin)