

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 22/4226**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	20.09.2022	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	11.10.2022	Ö

Beteiligung der Gemeinde gem. § 36 BauGB, hier Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 BauGB

Sachverhalt:

Für den ehemaligen Discountermarkt an der Koblenzer Straße 27-29 ist ein Antrag auf Bauvorbescheid zwecks Umbau und Nutzungsänderung gestellt worden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - und ist, was die baulichen Maßnahmen betrifft - grundsätzlich zulässig, da es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der am Kauf des Grundstücks interessierte Bauherr beabsichtigt, das Gebäude in mehrere Teilbereiche aufzugliedern und für einzelne Arztpraxen, zusammen mit einer Apotheke, zu nutzen.

Restflächen könnten für Büro- und Verwaltungseinheiten genutzt werden; Raum wäre gegebenenfalls noch für eine Kleingastronomie und/oder einen Post- und Paketdienstleister.

Allgemein zulässig nach Bebauungsplan ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten aus der „Lahnsteiner Liste“, die am 17. Dezember 2012 im Zuge des (damals fortgeschriebenen) Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat beschlossen wurde. Dort sind die innenstadtrelevanten Sortimente über entsprechende Nummern aus der „Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes“, die als rechtsichere Definition über die Bezeichnung aller Sortimente des Einzelhandels gilt.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Reihe von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor, wie Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ein „Ärztelhaus“ fällt trotz vermeintlich naheliegender Wortwahl nicht unter die „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“; dieser Begriff ist vielmehr auf Gemeinbedarfsanlagen beschränkt

wie Krankenhäuser, Klinikzentren, aber auch Institute für Heilgymnastik, selbst Gesundheitsämter sind enthalten.

Einzelne Arztpraxen fallen unter die sog. „freien Berufe“, die in den meisten Wohn- und Mischgebieten grundsätzlich zulässig sind, allerdings nicht in einem - wie hier - Sondergebiet.

Da vorliegend im Bebauungsplan „Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude“ ausnahmsweise zugelassen werden können, dürfen sie unter diese Gruppe von Nutzungen subsummiert werden; es bedarf daher der Gewährung einer Ausnahme nach § 31 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die übrigen beantragten Nutzungen, auch soweit noch nicht näher spezifiziert, sind ebenfalls in einem „Geschäftsgebäude“ zulässig oder als „Gewerbebetrieb aller Art“ zu klassifizieren und damit ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit einer Apotheke ist durch den Bebauungsplan nicht uneingeschränkt gegeben. Zwar werden rezeptpflichtige Arzneimittel vom Einzelhandelskonzept nicht erfasst, da ihre Bereitstellung bzw. ihr Verkauf allein über das Apothekenrecht normiert ist und einer näheren Konkretisierung im Rahmen des eines Einzelhandelskonzeptes rechtlich nicht zugänglich ist, wie in der Fußnote 56 des Lahnsteiner Einzelhandelskonzeptes dargelegt. Allerdings werden dort „freiverkäufliche pharmazeutische Artikel“ als innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert; solche sind im Bebauungsplan-Gebiet ausgeschlossen.

Daher bedarf es einer Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39, um „freiverkäufliche pharmazeutische Artikel“ auf einer untergeordneten Fläche (innerhalb der Apotheke) anbieten zu dürfen.

Die Befreiungstatbestände des § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB (Gründe des Wohls der Allgemeinheit; städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung) sind gegeben.

(Vergleichend ist dies mit der Zulassung der Apotheke im Bebauungsplan Nr. 29Ä des Nahversorgungszentrums „Am Rasenplatz“.)

Hinweis: Für ein zuvor beabsichtigtes Vorhaben eines anderen am Kauf des Grundstücks interessierten Bauherren war am 10. Februar 2022 (Beschussvorlage Nr. 22/4081) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer Zulässigkeit zweier Sortimente aus WZ 2008 (Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.ä.) auf einer bestimmten Flächengröße befreit worden.

Über die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Anwendung des § 31 BauGB ist gemäß § 36 Abs. 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Ausnahme und Befreiung werden gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 bzw. 2 BauGB zugelassen bzw. erteilt.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister