

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV)) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

0. Abgrenzungen

§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe laut *Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr* (Einzelhandelskonzept) vom 29. September 2008 (siehe Anlage) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche sind zulässig.

Lebensmitteleinzelhandel ist bis zur Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässig. Aktionsware – Reform-, Apotheker-, Sanitätswaren, Schnittblumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe, Lederwaren, Geschenkartikel, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Fotowaren und –geräte, Hausrat, Glas/ Porzellan/Keramik, Haus- und Heimtextilien, Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien (Non-Food-II-Artikel) - ist bis zu einem Anteil von 15 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind unbegrenzt zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber/-leiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Stadt Lahr

Der Kanal darf bei entsprechendem statischem Nachweis überbaut werden. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

2. Hinweise

§ 9 (6) BauGB

Die weitere bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD vom 29. September 2011.

Regierungspräsidium FR, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieur-geologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf das Geotop-Kataster, das im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD 1. Änderung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	14.05.2012
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	14.05.2012
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB	04.06.2012 - 06.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	04.06.2012 - 06.07.2012
Offenlegungsbeschluss	15.12.2014
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	05.01.2015 – 06.02.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	29.06.2015
Öffentliche Bekanntmachung	04.07.2015

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsplan) zu entnehmen. Insgesamt weist der Geltungsbereich der Planänderung eine Fläche von rund 0,55 ha auf. Er umfasst lediglich eine Teilfläche des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD.

Das Gebiet war bis 1994 militärisch genutzt und wurde nach vollständigem Abbruch der militärischen Bauten 2011/2012 neu erschlossen.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD ist der Lebensmitteleinzelhandel als Handel mit innenstadt-relevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung, ist der Einzelhandel ausgeschlossen. Dies war eine zentrale Forderung des Regierungspräsidiums im Bebauungsplanverfahren. Ausnahmsweise zulässig war davon abweichend ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (damals 700 m², heute 800 m² Verkaufsfläche), um die Versorgung dieses Arbeitsplatzschwerpunktes zu ermöglichen.

Über zehn Jahre lang waren Stadt und IGZ bemüht, zur Versorgung der angrenzenden Gewerbeflächen und des großen Wohngebietes um die Flugplatz-

straße einen Lebensmittelmarkt im Ostbereich des Flughafens anzusiedeln. Dies gelang nicht. Ein Hauptgrund dafür war die Tatsache, dass die hierfür besonders attraktiven Lagen entlang bzw. nahe der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße frühzeitig vermarktet und bebaut oder nur zu unverhältnismäßig hohen Preisen zu erwerben waren. Eine Änderung dieser Situation ist nicht mehr realistisch.

Das neu erschlossene GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD beinhaltet für einen Lebensmittelmarkt gut geeignete Flächen. Hierfür besteht das ernsthafte Interesse von Investoren zur Errichtung eines solchen Marktes. Auf Wunsch der Stadt Lahr erfolgt die Ansiedlung in „zweiter Reihe“. Damit können an der Hauptverkehrsstraße entsprechend der Zielbestimmung des Gebietes arbeitsplatzintensivere klassische Gewerbenutzungen (z.B. Handwerk, Dienstleistungen, Produktion) vorzugsweise mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung angesiedelt werden.

Nachdem eine Realisierung im Nordteil nicht mehr realistisch ist, wird der noch immer gewünschte Lebensmittelmarkt baurechtlich gewissermaßen „nach Süden verschoben“. Daher wird diese bislang ausnahmsweise zulässige Nutzung im Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD in einer separaten Planänderung ausgeschlossen und im Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD (beschränkt auf einen geeigneten Teilbereich) zugelassen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der überwiegende Teil des Planbereichs bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt - bis auf die neue Regelung zum Lebensmittelhandel - gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert.

Wie unter Ziffer 1.2 beschrieben, scheint die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD nicht mehr realistisch. Dennoch ist sie im Bereich Flughafenareal mit mehreren tausend Arbeitsplätzen sowie einem nahe gelegenen großen Wohngebiet ohne eigene Lebensmittelversorgung aus städtebaulicher Sicht weiterhin sinnvoll und soll daher im GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD ermöglicht werden.

Die räumliche Zuordnung innerhalb des Gebietes auf den Teilbereich 2 erfolgt aus den unter Ziffer 1.2 genannten städtebaulichen Gründen. Zudem sind an dieser Stelle gute Zu-/Abfahrtsmöglichkeiten gegeben und die notwendige Grundstücksbreite ist gewährleistet. Da sich zum Zeitpunkt der Planänderung sämtliche Grundstücke des Gewerbegebietes im Eigentum der Stadt Lahr befinden, sind durch die Festlegung des Teilbereiches keine spezifischen Eigentümerbelange tangiert.

Lebensmitteleinzelhandel gilt als Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten, nimmt hier jedoch eine Sonderstellung ein. Er ist aufgrund stark gestiegener Verkaufsflächen und erhöhter Autoaffinität weitgehend aus den Innenstädten verschwunden. Ein Teil des insbesondere in Discountern angebotenen Sortiments ist jedoch sehr stark innenstadtrelevant. Hier handelt es sich um die wöchentlich (mehrmals) wechselnde Aktionsware, insbesondere die Non Food II Artikel, die

keinerlei Bezug zu Lebensmitteln haben. Dazu zählen die im festsetzenden Teil des Bebauungsplans genau bestimmten Artikel wie Textilien, Schuhe, Spielzeug, Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Dekoartikel etc. Zum Schutz der Innenstadt und ihrer Attraktivität wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein ein maximaler Verkaufsflächenanteil von 15% für diese besonders umsatzstarken Non Food II Artikel festgesetzt. Dies entspricht auch der Begrenzung, die in anderen (Lahrer) Plangebieten festgesetzt wurde bzw. noch werden soll.

2.2 Leitungsrecht

Die ursprüngliche Konzeption sah für den Änderungsbereich zwei Grundstücke mit jeweils rund 2.500 m² vor, zwischen denen eine offene Entwässerungsmulde verläuft. Der Lebensmittelmarkt benötigt eine zusammenhängende Fläche von insgesamt rund 5.500 m². Auf Kosten des Investors wird hier die Mulde zu einem geschlossenen Regenwasserkanal umgebaut, auf dem die Parkplätze sowie das Verkaufsgebäude errichtet werden können. Die dadurch entfallende Grünfläche von rund 250 m² wird durch eine intensivere Eingrünung des Grundstücks ausgeglichen.

Mit der Festsetzung des Leitungsrechtes wird der auf privater Fläche verlaufende Regenwasserkanal öffentlich-rechtlich zugunsten der Stadt Lahr gesichert.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin