

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015

#### 0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet „Gartenmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Im Sondergebiet „Gartenmarkt“ sind nur Gartenmärkte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 27,5 % der Grundfläche<sup>1</sup> mit folgenden Sortimenten zulässig:

1. Pflanzen und Zubehör (keine Schnittblumen), Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
2. Randsortimente sind zulässig, der Verkaufsflächenanteil für branchentypische zentrenrelevante Randsortimente nach Anlage 1 darf 10 % der Verkaufsfläche<sup>2</sup> nicht überschreiten. Randsortimente müssen nachweislich im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen und sich diesem deutlich unterordnen.

Im Sondergebiet „Gartenmarkt“ sind Gastronomiebetriebe mit einer Fläche von insgesamt nicht mehr als 2 % der Grundfläche<sup>3</sup> zulässig. Die Einrichtung von Kinderspielflächen ist zulässig.

<sup>1</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 5.000 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 500 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 350 m<sup>2</sup>

Hinweis Zur Definition der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente siehe Anlage 1. Die Auflistung wurde aus dem Gutachten „Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr“ der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, vom 17.09.2008 entnommen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,6** Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ von 0,6. Sie darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

**1,8** Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene GFZ von 1,8.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

**12,50 m** Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Kellergeschosse sind nicht zulässig.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

**-a-** Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

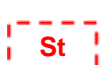
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

 Baugrenze

## 4. Flächen für Stellplätze und Einfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

 **St** Stellplatzanlagen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.

4.2 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

 Es sind nur die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zulässig.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche dürfen eine Breite von maximal 8,00 m nicht überschreiten.

## 6. Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

 Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)

## 7. 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.

## 7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

### 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm anzupflanzen. Dabei ist insbesondere eine verstärkte Eingrünung zum unbebauten Freibereich und zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Die eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 10 m entlang der Straße variabel. Dabei können die für die Stellplätze anzupflanzenden großkronigen Laubbäume angerechnet werden. Die Sortenwahl hat nach Vereinbarung mit dem Stadtbauamt, Abt. Öffentliches Grün und Umwelt, zu erfolgen.

Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

### 7.2 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

Die Entfernung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes bedarf der Genehmigung der Stadt Lahr und einer aus fachlicher Sicht geeigneten Ersatzpflanzung im näheren Umfeld unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 (1a) BauGB

### 8.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

### 8.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

### 8.2 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

**9. Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB**



Öffentliche Grünflächen, die als Entwässerungsmulden genutzt werden. Die Niederschlagsabflüsse der Dachflächen und Parkplätze sind über vorgeschaltete Regenwasserzisternen mit Überlauf gemäß § 6 (6) der Abwassersatzung der Stadt Lahr in öffentliche Mulden zu entwässern.

Die Hofflächen und Zufahrten sind über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zu entwässern.

**10. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB**

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik: Setzungsempfindlicher junger Hochflutlehm, eventuell mit humosen bis torfigen Zwischenlagen unbekannter Mächtigkeit bildet den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen sandige Kiese.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Grundwasser: Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Polizeirecht und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an seiner nördlichen Grenze 2,3 km südlich des Flugplatzbezugspunktes Sonderflughafen Lahr in dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Im Bauschutzbereich werden bei Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhen von 179,96 m über NN (25 m über Flughafenbezugspunkt) keine Einwände erhoben. Sollten zum Aufbau der Anlage Kräne verwendet werden, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

## 11. Nutzungsschablone

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Baugebiet        | Maximale Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl  |
| Dachneigung      | Bauweise             |

Stefan Lühr  
Dipl.-Ing.

### Anlage 1 Sortimentsgliederung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

| zentrenrelevante Sortimente   | nicht-zentrenrelevante Sortimente   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Apotheker-, Sanitätswaren</li> <li>- Tiernahrung, zoologischer Bedarf</li> <li>- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren</li> <li>- Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör</li> <li>- Fotowaren und -geräte</li> <li>- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</li> <li>- Haus- und Heimtextilien</li> <li>- Optik, Hörgeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)</li> <li>- Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung</li> <li>- Bettwaren, Matratzen</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör</li> <li>- Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten</li> <li>- Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte ( z. B. Surfboards, Boote)</li> <li>- Brennstoffe / Mineralölzeugnisse</li> </ul> |
| Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.   |   |

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD,

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08. August 1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 1.1 Dachneigung und -eindeckung

**0°-35°** Die zulässige Dachneigung beträgt 0-35°.

Als Dacheindeckung sind reflektierende Materialien unzulässig.

Flache und flach geneigte Dächer (< 15°) sind zu mindestens 80 % mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

#### **2. Gestaltung von Freiflächen**

##### 2.1 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen sind zu begrünen.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig. Ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

##### 2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

Sie sind insbesondere zum Außenbereich intensiv mit Hecken bzw. Sträuchern zu hinterpflanzen bzw. zu beranken.

##### 2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### **3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe der Gebäude und solche mit bewegten Werbebildern sind unzulässig. Einzige Ausnahme ist eine Werbeanlage direkt über dem Haupteingang; sie darf über die Dachtraufe hinaus gehen, jedoch nicht den First überragen.

Pro großflächigem Betrieb (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind nur zwei Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen in Richtung der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße zugeordnet werden. Die Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Größe von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 3,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Es sind maximal 6 Fahnenmasten (höchstens 3 pro Einzelstandort) zulässig. Die genaue Anordnung der Fahnenmasten ist mit dem Stadtplanungsamt Lahr/Schwarzwald abzustimmen. Pylone, deren Höhe 3,50 m überschreitet, sind unzulässig.

### **4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Unbelastete Niederschlagsabflüsse der Dachflächen und der PKW-Stellplätze sind über die rückwärtig zum Grundstück angeordnete öffentliche Mulde zu entwässern. Davon kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

Die Hofflächen und Zufahrten sind über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zu entwässern.

Stefan Löhr  
Dipl.-Ing.

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD 2. Änderung

### **A    Verfahrensablauf**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB | 25.07.2016        |
| Offenlegungsbeschluss                     | 25.07.2016        |
| Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 08.08.-16.09.2016 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB        |                   |
| Öffentliche Bekanntmachung                |                   |

### **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 2 ha auf. Er umfasst eine Teilfläche im Westen bzw. Südwesten des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD sowie eine Erweiterungsfläche am nordwestlichen Rand von ca. 5.740 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet war bis 1994 militärisch genutzt und wurde nach vollständigem Abbruch der militärischen Bauten 2011/2012 als Gewerbegebiet neu erschlossen. Die Erweiterungsfläche ist landwirtschaftlich genutzt.

##### **1.2   Anlass der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD wurde mit dem Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgestellt.

Parallel ist der Bereich des Bebauungsplans im aktuell rechtskräftigen Regionalplan auch als Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Ein weiterer Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet sich südwestlich des B-Planänderungsgebietes im Norden des Stadtteils Mietersheim. Das dortige Fachmarktzentrum enthält beispielsweise einen Baumarkt, einen Elektrofachmarkt und einen Gartenmarkt. Die Flächen sind vollständig bebaut und werden größtenteils genutzt. Die Ansiedlung eines weiteren Fachmarkts in der Größe von deutlich über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (großflächiger Einzelhandel) war daher an dieser Stelle nicht möglich. Die Stadt Lahr hat sich folglich aufgrund der vorhandenen Nachfragesituation entschlossen, den im Bereich Gewerbegebiet Rheinstraße Süd festgelegten Standort für großflächigen Einzelhandel zu aktivieren, um dort einen Gartenmarkt ansiedeln zu können.



Dennoch sollte das vorhandene GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD nicht zum Fachmarktzentrum geändert werden, sondern lediglich ein weiterer Standort ermöglicht, der damit das vorhandene Entwicklungspotenzial der Stadt Lahr im Bereich Blumen/Pflanzen nutzt (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Lahr GMA 2008). Um eine ausreichend große Grundstücksfläche für die Entwicklung eines Gartenmarktes zu erhalten, wird das Bebauungsplangebiet mit der 2. Änderung um ca. 5.470 m<sup>2</sup> in Richtung Nordwesten erweitert. Damit können an der Hauptverkehrsstraße entsprechend der Zielbestimmung des Gebietes weiterhin arbeitsplatzintensivere klassische Gewerbenutzungen (z.B. Handwerk, Dienstleistungen, Produktion) vorzugsweise mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung angesiedelt werden.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung als Sondergebiet entspricht daher nicht dem Flächennutzungsplan. Da hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB vorliegt, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.4 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche umfasst ca. 11.000 m<sup>2</sup> und wird damit der Anforderung des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gerecht, wonach ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann, wenn dieser weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt.. Daher wird gemäß § 13 a (2) und (3) von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltrelevanter Informationen abgesehen.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den geplanten Gartenmarkt ist eine Verkaufsfläche von deutlich mehr als 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit gehört dieser zum großflächigen Einzelhandel. Entsprechend wird ein Sondergebiet „Gartenmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt, innerhalb dessen die Verkaufsfläche auf 27,5 % der gesamten Grundstücksfläche begrenzt wird. Dies soll verhindern, dass ein zweites großes Fachmarktzentrum entsteht, das über den Bedarf der Stadt Lahr hinausgehen würde und eventuell Kaufkraft von den bestehenden Einzelhandelslagen abziehen würde. Die Sortimente, die innerhalb dieses Gebiets angeboten werden dürfen, sind analog zum Einzelhandelsgutachten der GMA von 2008 festgesetzt, um die Nutzung „Gartenmarkt“ in diesem Bereich zu sichern. Innerhalb dieses Sondergebietes sind, wie im angrenzenden Gewerbegebiet, zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche erlaubt, da diese unschädlich für das Zentrum der Stadt Lahr sind.

Dabei ist zu beachten, dass Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen Flächen sind, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und

Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Zur Verdeutlichung ohne Festsetzungscharakter wird die absolute Verkaufsfläche nach heutigem Stand des Grundstückszuschnitts mitgeteilt.

Im Sondergebiet „Gartenmarkt“ können auch Gastronomiebetriebe mit einer Fläche von maximal ca. 2 % der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden. Neben den Kunden des Gartenmarkts sollen die Gastronomiebetriebe vor allem auch der Versorgung (insbesondere in der Mittagszeit) der umliegenden Gewerbebetriebe (Rheinstraße Süd und Nord) dienen. Die Einrichtung von Kinderspielflächen entspricht dem Gesamtkonzept und ist daher zulässig.

Die räumliche Zuordnung innerhalb des Gebietes auf den westlichen Teilbereich 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 Änderungsbereichs im Eigentum der Stadt Lahr befinden, sind durch die Festsetzung des Teilbereiches keine spezifischen Eigentümerbelange tangiert.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt und unterschreitet damit die Vorgaben der BauNVO. Durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO darf die Obergrenze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD niedrige GRZ trägt vor allem der Nutzung als Gartenmarkt mit eigener Zucht und der sich daraus ergebenden großen Freiflächen Rechnung. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze begründet sich mit der nutzungs- und lagebedingten Autoorientierung des Marktes. Der versickerungsfähige Anteil von Stellplatzflächen sowie intensiv begrünte Dachflächen können bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,50 m begrenzt. Beide Festsetzungen entsprechen damit den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke und begünstigen ein städtebaulich einheitliches Bild.

## 2.3 Bauweise, überbaubare Fläche

Für das Sondergebiet „Gartenmarkt“ wird entsprechend der Nutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt, um ein über 50 m langes Gebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt und so angeordnet, dass sich zum Außenbereich eine geschlossene Raumkante und somit eine deutliche Abgrenzung zwischen freier Landschaft und Bebauung ergibt.

## 2.4 Stellplätze, Einfahrten

Das Grundstück wird über die Dr.-Georg-Schaeffler-Straße erschlossen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Nördlich der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße verläuft ein separater Fuß-/Radweg.

Die Anzahl von Zufahrten ist zugunsten einer flächensparenden Bodennutzung sowie aus verkehrlichen und optischen Gründen beschränkt. Die Festsetzung der maximalen Größe der Einfahrten auf 8,00 m erfolgt aus gestalterischen und verkehrlichen (Fahrgeschwindigkeit) Gründen.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan in zwei Bereiche aufgeteilt. Ein Bereich befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks sowie östlich zwischen dem Baufenster und der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße. Hier sollen vor allem die Kundenparkplätze untergebracht werden da kurze Wege zum Ein- und Ausgang vorhanden sind. Ein weiterer Stellplatzbereich befindet sich im Süden des Plangebietes. Dieser Stellplatz ist vorrangig für das Personal bzw. Zu- und Ablieferverkehr gedacht.

## 2.5 Niederschlagswasser, Leitungsrecht

Die ursprüngliche Konzeption sah am westlichen Rand eine Entwässerungsmulde vor. Durch die notwendige Erweiterung und Überbauung zugunsten einer zusammenhängenden Verkaufs- und Nutzfläche für den Gartenmarkt, entfällt die Entwässerungsmulde am westlichen Rand des Plangebietes. Auf Kosten des Investors wird die bereits vorhandene Mulde hier geschlossen.

Die Dachentwässerung erfolgt über Zisternen zur Zwischenspeicherung und Brauchwassernutzung. Überschüssiges Zisternenwasser wird außerhalb des Plangebietes versickert und wird nicht in das Abwassersystem der Stadt Lahr eingeleitet. Der zwischen den bisher geplanten Grundstücken verlaufende Kanal im Süden des Plangebietes bleibt erhalten und wird zum Teil verrohrt und an dieser Stelle mit einem Leitungsrecht auf der privaten Fläche zugunsten der Stadt Lahr gesichert.

## 2.6 Anpflanzen von Bäumen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird der bestehende Baum weiterhin wie bereits im Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD zum Erhalt festgesetzt.

Nach aktueller Bestandsaufnahme des Gebietes zeigte sich, dass nach neben dem genannten Baum eine großkronige Kastanie im südwestlichen Bereich des Plangebiets weiterhin erhaltenswert ist. Da die Kastanie jedoch inmitten der späteren Verkaufsräume steht und keine sinnvollen Alternativen möglich waren, wird vom Erhalt der Bäume abgesehen. Als Ausgleich wird die Neupflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen im Eingangsbereich des Gartenmarktes festgesetzt, die bereits zu einem frühen Zeitpunkt den Gebietscharakter mit prägen sollen.

Wie im bisherigen Bebauungsplan wird alle 4 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Dabei ist die Pflanzung der Bäume vor allem entlang der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße vorgesehen, um der Straße an dieser Stelle den Charakter einer Allee zu geben und den Straßenraum damit deutlich zu fassen. Parallel dienen sie der Verbesserung des kleinklimatischen Verhältnisses. Die Bäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind aber aufgrund der Stellplatzanzahl ebenfalls gepflanzt werden müssen, können frei auf dem Grundstück angeordnet werden. Bei insgesamt 180-200 notwendigen Stellplätzen bedeutet dies die Neuanpflanzung von 45-50 Laubbäumen.

### **3. UMWELTBELANGE**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD hat das Ziel, innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, das aus einer ehemals militärisch genutzten Fläche entwickelt wurde, einen Fachmarkt als Gartenmarkt zu ermöglichen. Die Änderung wird aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Grundfläche von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> als Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Daher sind weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Beides wurde für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD erstellt.

Die darin getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen werden weitgehend übernommen. Hier sind vor allem die Themen Pflanzgebote und Versickerung/Rückhaltung von Regenwasser zu nennen.

Insbesondere durch die Festsetzung einer niedrigeren GRZ (0,6 anstatt 0,8) wird trotz der Erweiterung des Plangebietes in Richtung Westen (Bestand: intensiv genutzte Äcker) die bisherige Situation in der Gesamtbetrachtung nicht verschlechtert. Die einzelnen Schutzgüter werden nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **4.1 Gestaltung der Gebäude**

Die Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich an besonderen Nutzungsanforderungen (Gewächshäuser). Daher wird eine stärkere Dachneigung ermöglicht.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Flachdächern erfolgt aus wasserwirtschaftlichen, energetischen, klimatologischen und ökologischen Gründen.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Die Einschränkung der Dimensionierung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

#### **4.3 Entwässerungssystem**

Das Plangebiet wird, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, über ein modifiziertes Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Fernspiegelleitungen, wie bereits geplant und im Bestand vorhanden, an das Schmutzwassernetz im Gewerbegebiet angeschlossen.

Regenwasser der Dachflächen wird in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt bzw. über die vorhandenen Entwässerungsmulden den Versickerungsflächen zugeführt.

Regenwasser der Hof-, Wege- und Parkplatzflächen wird – sofern es nicht versickert – in die Regenwasserkanalisation geleitet.

## 5. Kosten

Es entstehen keine Kosten für die Stadt Lahr. Die Kosten für sämtliche bauliche Maßnahmen werden vom Bauherren getragen.

## 6. Städtebauliche Daten

|                            |       |         |
|----------------------------|-------|---------|
| Sondergebiet „Gartenmarkt“ | 94 %  | 1,84 ha |
| Öffentliche Grünfläche     | 6 %   | 0,11 ha |
| Bebauungsplangebiet        | 100 % | 1,95 ha |

Stefan Löhr  
Dipl.-Ing.