

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD 2. Änderung und Erweiterung

sowie hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

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	21.11.2016
Öffentliche Bekanntmachung	26.11.2016

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 m².

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 rechtsverbindlichen 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 m² 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 soll das vorhandene GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD nicht zum Fachmarktzentrum geändert werden. Es wird lediglich ein weiterer Standort ermöglicht, der damit das vorhandene Entwicklungspotenzial der Stadt Lahr im gartencenterspezifischen Bereich nutzt (vgl. Bestandsaufnahme zum Einzelhandelskonzept Stadt Lahr, Dr. Donato Acocella – Stadt und Regionalentwicklung, 2016).

Um eine ausreichend große Grundstücksfläche für die Entwicklung eines Gartenmarktes zu erhalten, wird das Bebauungsplangebiet mit der 2. Änderung um ca. 5.470 m² 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. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 6 (5) BauGB jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.

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 m² 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 m² 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 m² vorgesehen. Damit gehört dieser zum großflächigen Einzelhandel. Entsprechend wird ein Sondergebiet „Gartenmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt, innerhalb dessen die Verkaufsfläche auf 29 % der Grundstücksfläche im Sondergebiet „Gartenmarkt“ des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD begrenzt wird. Grundstücksteile, die außerhalb des Gebiets der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegen, können nicht zur Berechnung der Verkaufsfläche hinzugenommen werden. 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 2,5% der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden. Neben den Kunden des Gartenmarkts dienen die Gastronomiebetriebe vor allem auch der Versorgung (insbesondere in der Mittagszeit) der umliegenden Gewerbebetriebe (Rheinstraße Süd und Nord). 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 Anzucht 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 Gründen (Fahrgeschwindigkeit).

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 einen Entwässerungsgraben vor. Durch die notwendige Erweiterung und Überbauung zugunsten einer zusammenhängenden Verkaufs- und Nutzfläche für den Gartenmarkt, entfällt der Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Plangebietes. Auf Kosten des Investors wird der bereits vorhandene Entwässerungsgraben ordnungsgemäß verfüllt.

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 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 m² als Bebauungsplan 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. Im Plangebiet oder in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen nicht betroffen. Die zusätzlichen Flächen werden heute intensiv bewirtschaftet und dienen der Produktion von Rollrasen.

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. Die genaue Anordnung und Gestaltung der Werbung ist privatrechtlich im Kaufvertrag des Grundstückes dargestellt und gesichert.

4.3 Entwässerungssystem

Das Plangebiet wird, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, über ein modifiziertes Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen, 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 %	1,74 ha
Öffentliche Grünfläche	6 %	0,11 ha
Bebauungsplangebiet	100 %	1,85 ha

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin