

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft 04.08.2016	Ergänzend wird gebeten, nachfolgende Punkte in die textl. Festsetzungen unter „Hinweise“ aufzunehmen: Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Die Dr.-Georg-Schaeffler-Straße, von der aus der zukünftige Gartenmarkt erschlossen wird, ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge befahrbar. An ihr werden die Abfallbehälter/ gelbe Säcke zur Abholung bereitgestellt und sind somit für die kommunale Abfallabfuhr gut erreichbar.	Hinweis wird berücksichtigt.
2	bnNetze GmbH 11.08.2016	Die Erdgas- und Wasserversorgung für die geplante Bebauung kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Gemäß der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m ³ /h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.	Im Hinblick auf die Versorgung mit Erdgas, Trink- und Löschwasser steht dem Bebauungsplan nichts entgegen. Die vorgebrachten Hinweise richten sich an die Projektplanung bzw. das Baugenehmigungsverfahren.	Hinweis wird berücksichtigt.
3	Regionalverband Südlicher Oberrhein 11.08.2016	Hinweise Laut Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen wird die Verkaufsfläche sowie die Gastronomiefläche auf die „Grundfläche“ bezogen. Dies vermittelt den Eindruck, dass es sich um die „zulässige Grundfläche“ nach § 19 BauNVO handelt. Der Bezug auf die „Grundstücksfläche“ entsprechend Ziffer 2.1 der Begründung könnte zur Eindeutigkeit beitragen. Laut Ziffer 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan	Zur Verdeutlichung der textlichen Festsetzungen zur Verkaufs- und Gastronomiefläche werden diese auf die Grundstücksfläche bezogen.	Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		muss der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich erfolgen. Das vom Regierungspräsidium Freiburg geführte Raumordnungskataster AROK ist dem aktuellen Flächennutzungsplan anzupassen.	Der Hinweis auf § 6 (5) BauGB wird in die Begründung eingefügt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird schnellstmöglich erfolgen und das Regierungspräsidium Freiburg darüber in Kenntnis gesetzt.	
4	Landratsamt Ortenaukreis. Amt für Landwirtschaft 16.08.2016	Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegende öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1.). Die im überplanten Bereich liegenden Ackerflächen bieten eine hohe Ertragssicherheit. Eine Produktion auf landwirtschaftlich weniger geeigneten Böden erfordert einen erhöhten Einsatz von Produktionsmitteln (Dünger, Pflanzenschutzmittel, ...). Die Flächenbewirtschaftung bei weniger guten Böden, bei hängigen oder kleinen unförmigen Flächen weist eine wesentlich geringere Rentabilität auf und muss sowohl aus betriebswirtschaftlichen als auch aus Gründen des Umweltschutzes teuer erkaufte werden. Auch hat die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundener Verknappung der	Dem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche steht die Planungsabsicht der Gemeinde gegenüber, an diesem Standort einen Gartenmarkt zu ermöglichen. Die Kriterien der intensiven Standortsuche waren die Flächengröße, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Verfügbarkeit sowie die Erschließung. Daraus ging die Entscheidung für das Grundstück hervor. Auch ist der Großteil (67%) der Gesamtfläche eine ehemals militärisch genutzte Fläche und nur eine geringfügige Erweiterung im Gesamtverhältnis des Grundstücks geplant. Weiterhin legt der Regionalplan (Teilfortschreibung – Kapitel 2.6.9 „Einzelhandels-großprojekte von 2010) an dieser Stelle Flächen für nicht-zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte fest. Auch im FNP der Stadt Lahr ist dieser Bereich als Erweiterung für gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Areal wurde daher bereits in den übergeordneten Planungen als eine für Bebauung geeignete Fläche eingestuft. Die Inanspruchnahme aktuell landwirtschaftlich genutzter Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auf das ge-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem in Mitteleuropa vorliegen, zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung.</p> <p>Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu, so z. B.</p> <p>Abpufferung des Säureeintrags oder sonstiger Schadstoffe z. B. aus der Luft</p> <p>Wasserspeicher: hohe Wasseraufnahmefähigkeit bedeutet hohe nutzbare Wasserkapazität für Kulturpflanzen, hohe Grundwasserneubildungsrate, geringerer oberflächlicher Abfluss und verzögerte Wasserabgabe (Verdunstung, Versickerung)</p> <p>Wasserfilter: langsame Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Wasserreinigung und Nitratabbau</p> <p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist v.a. eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern wird es bedauert, dass mit Ausweisung neuer Plangebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.</p> <p>Vom Verlust dieser Flächen ist ein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen, der diese Flächen als Ackerflächen mit</p>	<p>ringstmögliche Maß reduziert. Auch wird sich auf dem Grundstück ein Gartenmarkt mit eigener Anpflanzfläche ansiedeln, so dass ein Teilbereich weiterhin als Anbaufläche verwendet wird und der Boden hier sein Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktion beibehält.</p> <p>Parallel wurde für das Gebiet des Gesamtbebauungsplans ein Entwässerungskonzept für anfallendes Niederschlagswasser erstellt, welches das Wasser in die direkt südlich anschließenden Wiesen ableitet.</p> <p>Die Flächen, die vom Eigentümer aktuell nicht zum Getreideanbau sondern zur Herstellung von Rollrasen verwendet werden, werden von der Stadt Lahr durch gleichwertige Flächen in direkter Umgebung ersetzt.</p>	

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>überwiegend Getreideanbau nutzt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher sind weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.</p> <p>Somit entfällt die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.</p>		
5	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 13.09.2016</p>	<p>I. Grundwasserschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Bauen im Grundwasser 1.1.1 Art der Vorgabe Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Folgende Bestimmungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzung der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Abschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszu-</p>	<p>Im Hinblick auf die Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ steht dem Bebauungsplan nichts entgegen. Der höchste bekannte Grundwasserstand, der mittlere Grundwasserstand und die Bestimmungen zum Bauen im Grundwasserbereich werden in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ ergänzt.</p>	<p>Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p>

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>führen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/ Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p> <p>1.1.2 Rechtsgrundlagen §§ 5, 6, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG 1.1.3 Möglichkeiten der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) - Keine</p> <p>II. Abwasserentsorgung/ Oberflächenentwässerung Der Begründung zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung ist in Ziffer 2.5 zu entnehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen zur Brauchwassernutzung in Zisternen gesammelt wird. Überschüssiges Niederschlagswasser bzw. Zisternenwasser wird außerhalb des Plangebietes versickert und nicht in das Abwassersystem der Stadt Lahr eingeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Versickerung außerhalb des Plangebietes gesichert ist und die örtlichen Gegebenheiten ausreichend geprüft wurden. Für die kanaltechnische Erschließung einschließlich der gezielten Versickerung und Regenwasserbehandlung im öffentlichen Bereich liegt für das „Gewerbegebiet Rheinstraße Süd“ eine wasserrechtliche Entscheidung vor. Sofern sich hierzu im Zuge der weiteren Planung und Erschließung relevante Änderungen ergeben, sind diese rechtzeitig mitzuteilen.</p> <p>III. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind keine Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Das System zur Oberflächenentwässerung war bereits Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes und wurde im Zuge des Straßenbaus im Plangebiet hergestellt und ist bereits in Gebrauch. Mit der Erweiterung des Bebauungsplans wird ein Entwässerungsgraben am westlichen Rand wieder geschlossen, da er sich am zukünftig unter dem Gebäude befindet. Das Hauptentwässerungssystem bleibt jedoch erhalten. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Gartenmarkts in diesem Bereich ergeben sich dementsprechend keine relevanten Änderungen an der Oberflächenentwässerung des Gebiets.</p>	
6	Handelsverband Südbaden	In der Bewertung der Planänderung kommt der Handelsverband Südbaden zur Auffassung, dass die im	Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücks-	Kenntnisnahme.

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	e.V. 23.08.2016	<p>Sondergebiet festzusetzenden Sortimente weit überwiegend nicht-zentrenrelevante Angebote vorhalten sollen und dass die geplante Verkaufsflächengröße die Maßstäblichkeit des Handelsangebotes in einem größeren Mittelzentrum wie Lahr nicht überschreitet. Die periphere Standortlage deutet zudem darauf hin, dass die Stadt Lahr ein Fachmarktzentrum verhindern will, wie das an anderer Stelle wohl entstanden ist. Der Handelsverband vermutet, dass damit die Flächenagglomeration im Ortsbereich Mietersheim gemeint ist.</p> <p>Wenn das vorgenannte Flächengrößenkonzept und auch die Flächennutzung (nahe der maximal zulässigen 5.000 qm Verkaufsfläche) im Plan ausgewiesen wird, dann sind keine Bedenken vorzutragen, wenn der gültige Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens berichtigt wird und eine Sonderbaufläche im Gegensatz zur jetzt geltenden gewerblichen Baufläche ausweist.</p>	<p>größe wurde aufgrund der nun vorliegenden, exakten Ausmessung des Grundstücks geringfügig angepasst.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.</p>	
7	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt 31.08.2016	<p>Der nahe gelegene Schutterentlastungskanal wird in den kommenden Jahren von Referat 53.1 ertüchtigt. Der Abstand von ca. 25 Metern zwischen Deichverteidigungsweg des SEK und dem Umfahrungsweg (siehe Lageplan) ist als evtl. Bewegungsraum für die Baustelle ausreichend.</p>	<p>Der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD setzt keinen Umfahrungsweg, sondern Entwässerungsgräben fest, die jeweils an den Rändern der Grundstücke verlaufen, das Oberflächenwasser sammeln und in Richtung Süden zu den Versickerungsflächen führen.</p>	Kenntnisnahme.
8	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 13.09.2016	<p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den Untergrund.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksre-</p>	<p>Der vorhandene Hinweis in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.</p>	Der Anregung wird gefolgt.

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		levant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung 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.		
9	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 16.09.2016	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gegen die Möglichkeit der Realisierung eines neuen Standortes des anfragenden Familienunternehmens in der Stadt Lahr in der vorgelegten Ausführung werden keine Bedenken geäußert. 2. Relevante Bedenken werden jedoch gegen den vorgesehenen Standort geäußert: <ul style="list-style-type: none"> - Zwar wird der Markt formal in einen regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegen, gemeinsam mit dem starken Discounter, dem gegenüberliegenden großen Möbel-Vollsortimenter sowie den vorhandenen und im Plangebiet künftig neuen Gastronomieangeboten wird hier jedoch weit vor den Toren der Kernstadt ein weiterer – für französische Kunden sehr interessanter – attraktiver Einzelhandelsstandort mit Verweilcharakter ausgebaut. Der Standort ist rein autoorientiert. Es handelt sich aus unserer Sicht um einen typischen „Grüne Wiese-Standort“, der in keinsten Weise mehr heutigen Ansprüchen der Stadtentwicklung entsprechen dürfte. - Zudem würde er Flächenressourcen blockieren, die für (sonstige) Gewerbebetriebe u.a. aufgrund ihrer Siedlungsferne und guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr besonders geeignet wären. In diesem Zusammenhang wird auch darauf 	<p>Die Stadt Lahr hat sich nach intensiver Standortsuche und Abwägung der Vor- und Nachteile für einen Gartenmarkt im Gewerbegebiet Rheinstraße Süd entschieden. Neben der Verfügbarkeit der Fläche waren weitere wesentliche Voraussetzungen der Zuschnitt der Fläche, die Erschließung sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Da der Gartenmarkt neben dem Verkauf von Pflanzen auch eine Anpflanzfläche beinhaltet, war ein Grundstück von rund 17.500 m² notwendig. Ein Areal dieser Größe war im Zentrum von Lahr nicht vorhanden. Das in der Stellungnahme erwähnte Gebiet östlich der Arena ist zu klein und hat ein anderes Planungsziel. An dieser Stelle ist eine Vorbehaltsfläche für die Stadthalle sowie eine Fläche für ein Hotel, welches städtebaulich die Eingangssituation zur Kernstadt betonen soll, planungsrechtlich gesichert. Ein Gartenmarkt am Friedrich-Ebert-Platz würde nicht den städtebaulichen Anforderungen an eine Eingangssituation entsprechen.</p> <p>Weiterhin stellt der rechtsverbindliche Regionalplan (Teilfortschreibung – Kapitel 2.6.9 „Einzelhandelsgroßprojekte von 2010) im Be-</p>	Den Anregungen wird nicht gefolgt.

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>hingewiesen, dass unmittelbar südlich des geplanten Gartenmarktes die Ansiedlung einer wohl immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Asphaltmischanlage (ebenfalls laufendes B-Planverfahren) geplant ist und die Bereiche südlich des Kanals i.d.R. als Industriegebiete ausgewiesen sind. Nutzungskonflikte mit der vorgesehenen publikumsorientierten Nutzung sind daher nicht ausgeschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laut Begründung möchte die Stadt hier kein (weiteres) Fachmarktzentrum entstehen lassen (s. dort Ziffer 1.2). Nicht ausgeführt wird, wie sie dies verhindern möchte. - Weiterhin muss die Frage gestellt werden, ob andere stadtnähere und integrierte Standortmöglichkeiten geprüft worden sind, die im besten Fall sogar die Innenstadt Lahrs stärken könnten? Es wird bspw. auf die großen Brachflächen östlich der Arena (s. Anhang) hingewiesen, deren Bebauung mit einem Gartenmarkt mit Gastronomie zudem dem Ziel der Stadt, zwischen ARENA und Innenstadt eine Verbindung zu schaffen, entsprechen würde. - Aufgrund der vorgenannten Argumente wird empfohlen, zur Standortsituation Gewerbegebiet Rheinstraße Süd, ggf. möglichen Agglomerationsseffekten sowie der Vereinbarkeit mit bestehenden bzw. ggf. auch neuen Zielen des Lahrer Einzelhandelskonzeptes eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen. <p>3. Unabhängig von der notwendigen Klärung der Standortfrage wird zu den Festsetzungen Folgendes angemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Eingrenzung des Kernsortiments wie vorgenommen wird begrüßt, ebenso die Begrenzung 	<p>reich südlich der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße einen Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dar. Damit entspricht die Festsetzung eines Sondergebietes „Gartenmarkt“ der gegenwärtigen regionalplanerischen Zielsetzung.</p> <p>Auch bleibt auf allen weiteren Flächen, insbesondere im Bereich direkt an der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße die Festsetzung als Gewerbegebiet erhalten. Dies entspricht dem Ziel des Bebauungsplans, dort kleinteilige Gewerbestandorte anzubieten, ebenso wird weiterer Einzelhandel, der nicht in direktem Zusammenhang mit der Produktion steht, ausgeschlossen.</p> <p>Ein Gartenmarkt ist, neben Baumärkten, klassisch eine Nutzung mit hoher Autoorientierung und geringer Flächenintensität. Daher werden Gartenmärkte regelmäßig in peripheren Lagen angesiedelt.</p> <p>Eventuelle Konflikte mit der südwestlich geplanten Asphaltmischanlage werden aktuell im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans INDUSTRIEGEBIET WEST geprüft und auf Ebene dieses Bebauungsplanes gelöst.</p> <p>Die Ansiedlung eines Gartenmarktes im Gewerbegebiet Rheinstraße Süd wurde mit dem Gutachter, der das neue Lahrer Einzelhandelskonzept erstellt, abgestimmt. Dort bestanden keine Bedenken gegen die Lage und das Verkaufsflächenkonzept.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird die Stadt Lahr keine erneute Prüfung der Flächenwahl durch eine gutachterliche Stellungnahme ver-</p>	

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>der Verkaufsflächen für branchentypische zentrenrelevante Randsortimente. Hinsichtlich möglicher nicht-zentrenrelevanter Randsortimente sind die Festsetzungen nicht eindeutig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als Bestandteil des Bebauungsplans sollen Nutzungsplan und Gestaltungsplan gelten. Auch dies wird begrüßt. Bei letzterem Plan bleibt die Frage offen, ob dieser mit dem als „Flächenkonzept Gartenmarkt“ bezeichneten Plan identisch ist. Zudem wird angeregt, zu überprüfen, ob es sich um den aktuellsten Entwurf handelt: Die Verkaufsflächen liegen nicht bei 5.000 m², sondern bei rund 5.250 m² Verkaufsfläche; ggf. kämen die westlichen Ausstellungsflächen hier noch hinzu. Die Gastronomie ist im Plan nicht enthalten. <p>4. In der Begründung wird auf das sortimentsbezogene Entwicklungspotenzial des GMA-Einzelhandelskonzeptes von 2008 bezogen. Da die Bestandsaufnahme für dessen Aktualisierung durch das Büro Dr. Acocella wohl abgeschlossen ist, wird angeregt, auf die aktuellen Daten Bezug zu nehmen.</p>	<p>anlassen.</p> <p>Die in den Festsetzungen enthaltene Beschreibung von Randsortimenten – diese müssen nachweislich in Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen und sich diesem deutlich unterordnen – wird als hinreichend erklärend angesehen.</p> <p>Der Gestaltungsplan dient lediglich der Verdeutlichung des Konzepts des Bebauungsplans, hat jedoch, im Gegensatz zu diesem, keinen rechtsverbindlichen Charakter. Rechtsverbindlich sind nur der Nutzungsplan sowie die textlichen Festsetzungen. Daher stellt der Gestaltungsplan nur ein Grobkonzept dar, welches im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben bis zur Baugenehmigung noch angepasst werden kann. Die Verkaufsflächen setzen sich aus dem Zentralbau, dem Warmabteil (hier abzüglich der Fläche für Gastronomie mit rund 350 m²) und dem Kaltabteil zusammen. Noch nicht genauer differenziert sind in diesen Abteilungen die Bereiche, die dem Kunden nicht zugänglich sind (wie beispielweise Personalräume, Büros, die Küche der geplanten Gastronomie), und damit nicht zur Verkaufsfläche gezählt werden. Das Grobkonzept des Gestaltungsplans entspricht damit dem Bebauungsplan.</p> <p>Soweit die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens bereits vorliegen, werden diese in den Bebauungsplan übernommen.</p>	
10	NABU-Gruppe Lahr 22.09.2016	Der Erhalt bestehender Gehölze ist wichtig und wird deshalb auch in den Planunterlagen ausgewiesen. Da die bestehenden Bäume während der Bauphase gefährdet sein können, ist es wichtig, die Schutzeinrichtungen	Die Sortenwahl der neu zu pflanzenden Bäume wird im Kaufvertrag des Grundstücks geregelt. Die Anregung wird beachtet, soweit	Der Hinweis wird weitergeleitet.

GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 08.08.2016 – 16.09.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		rechtzeitig anzubringen und darüber hinaus die bauausführenden Firmen für diese Thematik zu sensibilisieren. Es ist erfreulich, dass für die Neupflanzung Hochstämme vorgesehen sind. Es wird Wert darauf gelegt, dass einheimische Laubbäume gepflanzt werden.	heimische Laubbäume für den jeweiligen Standort geeignet sind.	
11	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz 22.09.2016	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum geplanten Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken, jedoch müssen artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.	Die Begründung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird im Kapitel 3. Umweltbelange um die artenschutzfachlichen Belange ergänzt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans treten nicht ein, da die Fläche aktuell intensiv bewirtschaftet wird.	Der Anregung wird gefolgt.

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin