

## Einfacher Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE OST

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen



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

#### 1. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans werden bisher bestehende Bebauungspläne aufgehoben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit *zentrenrelevanten* Sortimenten im Sinne der geltenden Lahrer Sortimentsliste (siehe unten) sind unzulässig.

Davon ausgenommen ist nicht großflächiger Einzelhandel mit dem Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels nebst Randsortimenten auf bis zu 10% der Verkaufsfläche in dem abgegrenzten und entsprechend gekennzeichneten Teilgebiet (heutiger Standort eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Flurstücksnummer 22226/2).

## **2. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)**

### 2.1 Oberflächenentwässerung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei der Gestaltung von PKW-Stellplatzflächen sind die entsprechenden Maßgaben der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW zu berücksichtigen.

### 2.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 2,5 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes und Sonderflughafens Lahr, im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet liegt inmitten bereits bestehender Gebäude.

Durch die Planungen werden weder Flugsicherungseinrichtungen gestört noch Hindernisfreiflächen durchdrungen. Aus luftrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Sollten einzelne Bauvorhaben die im Bau- und Anlagenschutzbereich zulässigen Höhen überschreiten, sind diese dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen. Kranstellungen sind gesondert zu beantragen.

## **3. Hinweise**

### 3.1 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,

zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.2 Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden von der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

### 3.3 Abfall

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. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

**Sortimentsliste Lahr**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p style="text-align: center;"><b>sonstige zentrenrelevante Sortimente</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf Fliesen</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bettwaren, Matratzen</li> <li>• Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Büromaschinen</li> <li>• Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li> <li>• Elektroinstallation</li> <li>• Farben und Lacke</li> <li>• Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde. Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>• Kamine, (Kachel-) Öfen</li> <li>• Kfz/ Motorräder</li> <li>• Kinderwagen, -sitze</li> <li>• Maschinen und Werkzeuge</li> <li>• Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel/ Sanitär-/ Badeeinrichtung</li> <li>• Pflanzen und Zubehör</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten</li> <li>• Zooartikel- und Tiermöbel und lebende Tiere</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung (incl. Sportbekleidung)</li> <li>• Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör</li> <li>• Bücher</li> <li>• Computer</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fotowaren und -geräte</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien</li> <li>• Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeit, Wolle</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien</li> <li>• Optik, Hörgeräte</li> <li>• Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte</li> <li>• Uhren/ Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik (braune Ware)</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>nachversorgungsrelevante Sortimente</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apotheker-, Sanitätswaren</li> <li>• (Schnitt-) Blumen</li> <li>• Drogerie-/ Kosmetik/ Parfümeriewaren</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren</li> <li>• Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör</li> </ul>	

Quelle: Dr. Donato Acocella – Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inkl. Nahversorgungskonzept) für das Mittelzentrum Lahr/ Schwarzwald, 2017

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin