

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet für den Einzelhandel dient der Unterbringung von *großflächigen* und – für sich genommen – *nicht großflächigen* Einzelhandelsbetrieben. Es ist das Fachmarktzentrum des Mittelzentrums Lahr und beinhaltet sowohl *zentrenrelevante* als auch *nicht zentrenrelevante* Sortimente.

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.

BFL 1.2

Baufläche 1.2:

- a) Die Verkaufsfläche darf innerhalb der Baufläche 1.2 insgesamt 120 % der jeweiligen Grundfläche¹, die für *zentrenrelevante* Sortimente entsprechend Anlage 1 zum Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung insgesamt 50 % der jeweiligen Grundfläche² - mit den im Folgenden aufgelisteten Einschränkungen - nicht überschreiten.

¹ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 11.000 m².

² beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 4.555 m².

- b) Zulässig ist Einzelhandel als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 20 % der jeweiligen Grundfläche³ mit einem Food-Flächen-Anteil hieran von mindestens 90%⁴ und Einzelhandel als Lebensmittelmarkt mit einer weiteren Verkaufsfläche von max. 12 % der jeweiligen Grundfläche⁵ mit einem Food-Flächen-Anteil zuzüglich der Flächen für Drogerie-/Kosmetik-/ Parfümeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, zoologischer Bedarf (Non-Food-I-Artikel) hieran von mindestens 85%⁶. Aktionsware – Reformwaren, Schnittblumen, Apothekerwaren, Sanitätswaren, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe, Lederwaren, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Fotowaren und –geräte, Hausrat, Glas / Porzellan /Keramik, Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien, Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien (Non-Food-II-Artikel) - ist demnach bis zu einem Anteil von 15 % der jeweiligen Grundfläche⁷ zulässig.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:

- Ihre Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Anlage 1 zum Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung darf 500 m² nicht überschreiten.
- Die 50%-Grenze gilt auch hier².
- Nahrungs- und Genussmittel sind nicht zulässig.
- Die Mindestverkaufsfläche beträgt jeweils 200 m².

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind unbegrenzt (auch auf Food-Flächen) zulässig.

- c) Ausnahmsweise zulässig sind maximal 4 Shops mit jeweils 80 m² bis 199 m² Verkaufsfläche. Nahrungs- und Genussmittel sind nicht zulässig.
- d) Drogerie-/ Kosmetik -/ Parfümeriewaren sind nur auf einer Verkaufsfläche von max. 8 % der jeweiligen Grundfläche⁸ zulässig. Ihre Zulässigkeit im Bereich des Lebensmittelmarktes in den Grenzen des Buchstaben b) bleibt hiervon unberührt.
- e) Ausgeschlossen sind die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren. Ihre Zulässigkeit im Bereich des Lebensmittelmarktes in den Grenzen des Buchstaben b) bleibt hiervon unberührt.

2. Hinweise

§ 9 Abs. 6 BauGB

Die weitere bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung vom 29. Oktober 2011.

³ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.800 m².

⁴ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.620 m².

⁵ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.100 m².

⁶ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 935 m².

⁷ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt maximal 165 m²

⁸ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt maximal 755 m²

Anlage 1

Sortimentsgliederung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin