

## 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 15. Juli 2014
- 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 Grundfläche<sup>1</sup>, die für *zentrenrelevante* Sortimente entsprechend Anlage 1 zum Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung insgesamt 50 % der jeweiligen Grundfläche<sup>2</sup> - mit den im Folgenden aufgelisteten Einschränkungen - nicht überschreiten.

<sup>1</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 4.555 m<sup>2</sup>.

- b) Zulässig ist Einzelhandel als Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) mit einer Verkaufsfläche von max. 20 % der jeweiligen Grundfläche<sup>3</sup> 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 90%<sup>4</sup>. Aktionsware – Reformwaren, Schnittblumen, Apothekerwaren, Sanitärwaren, 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 10 % der jeweiligen Grundfläche<sup>5</sup> zulässig.

Einzelhandel als Lebensmittelmarkt (Discount) mit einer weiteren Verkaufsfläche von max. 12 % der jeweiligen Grundfläche<sup>6</sup> 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%<sup>7</sup>. Aktionsware – Reformwaren, Schnittblumen, Apothekerwaren, Sanitärwaren, 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 Grundfläche<sup>8</sup> zulässig.

- c) Ausnahmsweise zulässig sind maximal 4 Shops mit jeweils 80 m<sup>2</sup> bis 199 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Nahrungs- und Genussmittel sind nicht zulässig.
- d) Drogerie-/ Kosmetik -/ Parfümeriewaren sind nur auf einer Verkaufsfläche von max. 8 % der jeweiligen Grundfläche<sup>9</sup> zulässig. Ihre Zulässigkeit im Bereich des Lebensmittelmarktes in den Grenzen des Buchstaben b) bleibt hiervon unberührt.
- e) Weitere Einzelhandelsbetriebe sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:
- Ihre Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Anlage 1 zum Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung darf 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Nahrungs- und Genussmittel sind nicht zulässig.
  - Die Mindestverkaufsfläche beträgt jeweils 200 m<sup>2</sup>.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind unbegrenzt (auch auf Food-Flächen) zulässig.

<sup>3</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.620 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt maximal 180 m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 935 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt maximal 165 m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> beim zugeordneten Grundstückszuschnitt maximal 755 m<sup>2</sup>

- f) 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.

**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, zoolog. 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 /</li> <li>- 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 / Mineralölerzeugnisse</li> </ul>
<p>Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.</p>	

## Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

### A    **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. (1) BauGB	29.09.2014
Offenlegungsbeschluss	29.09.2014
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	13.10. – 14.11.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	15.12.2014
Öffentliche Bekanntmachung	20.12.2014

### B    **Begründung**

#### 1.    **ALLGEMEINES**

##### 1.1    Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet **BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung**, im Stadtteil Mietersheim umfasst ca. 1,8 ha und betrifft lediglich den Textteil einer Teilfläche des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung (Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet).

Das Gebiet ist Bestandteil des Fachmarktzentrums (FMZ) im Stadtteil Mietersheim.

##### 1.2    Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das festgesetzte Sondergebiet für Einzelhandel wurde mit der 2. Änderung BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN am 29. Oktober 2011 rechtsverbindlich. Der gesamte Bereich befindet sich in der Hand von mehreren Eigentümern und ist in verschiedene Bauflächen (1.1 + 1.2, 2 und 3) aufgeteilt.

Seit Dezember 2013 liegt ein städtebauliches Konzept für die Bauflächen 1.1 + 1.2 vor. Das Konzept orientiert sich an den planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung. Das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren hierzu läuft.

##### Bisheriges Nutzungskonzept:

- Bau- und Heimwerkermarkt
- Lebensmittel-Vollsortimenter
- Drogeriemarkt
- 4 Shops
- Weitere Betriebe bis zur Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenze

Das bestehende Schuhfachgeschäft soll weitestgehend in der bestehenden Gebäudehülle erhalten bleiben und genießt Bestandsschutz. Nach den Festsetzungen der 2. Änderung ist das Sortiment nicht zulässig.

Bezogen auf die Grundfläche für die Bauflächen 1.1 + 1.2 waren bisher zentrenrelevante Sortimente – betrifft auch den Nahrungs- und Genussmittelbereich – mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 3.200 qm zugelassen. Mit der 3. Bebauungsplanänderung sollen nun 1.100 qm für den Nahrungs- und Genussmittelbereich zusätzlich zugelassen werden; dies soll die Verlagerung eines

geringfügig kleineren Discounters von einem nahegelegenen Standort (Tramplerstraße, rund 300 m Luftlinie vom Fachmarktzentrum entfernt) in das Fachmarktzentrum und damit in die unmittelbare Nähe des bereits zulässigen Vollsortimenters mit 1.800 qm ermöglichen.

Auf eine weitere Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten wird dafür am „Alt-Standort“ verzichtet. Der Nutzer der Bestandsfläche ist gleichzeitig ihr Eigentümer und wird den dauerhaften Verzicht auf diese Nutzung erklären und vertraglich zusichern und dinglich absichern. Hierfür erfolgt neben dem Verzicht auf die bestehende Baugenehmigung insbesondere die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt. Vertragsschluss und Absicherung sollen vor Entstehen von neuem Baurecht erfolgen.

Ein Drogeriemarkt ist bereits planungsrechtlich zulässig, aber noch nicht umgesetzt. Er soll eine um ca. 255 qm größere Verkaufsfläche erhalten. Die dazu bislang vorgesehene Befreiung soll durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls planungsrechtlich aufgenommen und dauerhaft legitimiert werden.

Die Zulässigkeit von Sportbekleidung für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes wird gestrichen, da dafür geeignete Flächen gar nicht mehr zur Verfügung stehen.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Im Sinne der Innenentwicklung soll ausschließlich eine Regelung der zentrenrelevanten Sortimentsflächen im Bereich Lebensmittel getroffen werden.

Da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

### 1.5 Städtebauliche Zielsetzung

Neben der Innenstadt ist das Fachmarktzentrum Mietersheim der wichtigste Einkaufsschwerpunkt der Stadt und trägt zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Das Fachmarktzentrum mit den Bauflächen 1.1, 1.2, 2 und 3 ist im Regionalplan als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte eingetragen.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen zum Schutz der Innenstadt. Um das bereits bestehende Ungleichgewicht zwischen der Innenstadt und des Fachmarktzentrums nicht noch zu verstärken, sind die Obergrenzen notwendig.

Der Lebensmitteldiscounter an der Tramplerstraße befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage und hat eine Verkaufsflächengröße von 928 qm. Bestandskräftig genehmigt wurde dort am 14.05.2002 eine Verkaufsfläche von 799 qm. Da seit dem Urteil vom BVerwG 4 C 10.4 vom 24. November 2005 u.a. die Vorkassenzonen und der Windfang der Verkaufsfläche zugeordnet werden, ist die Verkaufsfläche bereits heute, also im Bestand, mit 928 qm anzusetzen und damit als großflächig anzusehen.

Mit der geplanten Verlagerung möchte der Lebensmitteldiscounter seine Verkaufsfläche um ca. 172 qm erweitern und dann auf insgesamt 1.100 qm seine Waren anbieten. Die Kassen-/Vorflächenbereiche sind dabei berücksichtigt. Damit diese Verkaufsflächengröße nicht überschritten wird, ist im Bebauungsplan diese Flächenobergrenze bezogen auf die Grundfläche festgesetzt. Zum Schutz der Innenstadt sind die Non-Food-Bereiche - dazu zählt auch die Aktionsware, die in der Regel keinerlei Bezug zu Lebensmitteln hat -, reglementiert. Zu den Non-Food-Artikeln I zählen Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung. Als Non-Food-Artikel II werden die Sortimente Textilien, Schuhe, Spielzeug, Schreibwaren, Unterhaltungselektronik, Dekoartikel usw. bezeichnet. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband wird die Flächengröße der Non-Food-Artikel II auf max. 15 %, bezogen auf die Grundfläche, begrenzt. bzw. der Food-Anteil mit den Non-Food-Artikeln I auf mind. 85 % festgesetzt. Die genannten Artikelgruppen sind im festsetzenden Teil des Bebauungsplans genau bestimmt.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg hat eine Untersuchung zu möglichen Auswirkungen durch die Verlagerung / Erweiterung des Lebensmitteldiscounters vorgenommen. Die Untersuchung ist als Anlage beigelegt.

Im Vergleich der beiden Standorte FMZ Mietersheim und Tramplerstraße ist der Standort FMZ wegen seiner höheren Nahversorgungsfunktion für den anschließenden Stadtteil Mietersheim laut GMA-Untersuchung vorzugswürdig. Die Nahversorgungsfunktion durch den Altstandort Tramplerstraße betrifft einen eng abgegrenzten Wohnbereich und kann – nach Bewertung durch die GMA – als untergeordnet eingestuft werden.

Die Erweiterungsfläche von 172 qm stellt in Bezug auf den Gesamtbestand einen Flächenanteil von unter 1 % dar. Städtebaulich relevante Wirkungen in Bezug auf die Lahrer Innenstadt sind daher nicht zu erwarten. Die Standortverlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung kann im Wesentlichen zu Lasten von Anbietern außerhalb städtebaulich integrierter Lagen bzw. Nahversorgungslagen gehen.

Unter der Voraussetzung, dass am Standort Tramplerstraße kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten – auch im Nahrungs- und Genussmittelbereich – zugelassen wird, können raumordnerische Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes ausgeschlossen werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung wird über entsprechende Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer am Altstandort und über städtebauliche Maßnahmen sichergestellt und rechtsnachfolgefest dinglich gesichert.

Schon im Nutzungskonzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK-GÖTZMANN ist ein Drogeriemarkt enthalten. Zwischenzeitlich ist klar, dass der bestehende Drogeriemarkt an der Straße Im Götzmann mit einer dortigen Verkaufsfläche von 600 qm in einen Neubau im Bereich des Fachmarktzentrums nicht nur umsiedeln, sondern dabei auch erweitert werden soll.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt auch den Bebauungsplan für den gegenüber liegenden Bereich ändern kann und soll, um dort zentrenrelevante Sortimente auszuschließen, wurde gleichsam im Vorgriff auf diese beiden Bebauungsplanänderungen im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines entsprechenden größeren Drogeriemarktes am neuen Standort eine Befreiung ausgesprochen. Somit kann hier eine Verkaufsflächenvergrößerung um 255 qm erfolgen. Nach Aussage der betreibenden Firma ist für den Altstandort nicht mit einer Neuansiedlung eines anderen Drogeriemarktes zu rechnen, was aufgrund der Wettbewerbssituation nachvollzogen werden kann. Über die genehmigte Nutzung als Drogeriemarkt hinaus gibt es keinen Bestandsschutz. Sollte ein anderes zentrenrelevantes Sortiment dort zur Genehmigung gestellt werden, müsste die Stadt kurzfristig mit Bebauungsplanaufstellung und Veränderungssperre reagieren.

Die GMA hat eine weitere fachliche Bewertung zu Nahversorgungslagen und zur Verlagerung des Drogeriemarktes vorgenommen. Im Ergebnis sind durch die Änderungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zulasten der Innenstadt und der Nahversorgungslagen Sulz und Schwarzwaldstraße zu erwarten. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

## 1.6 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird um 1.100 qm im Bereich Lebensmittel und um 255 qm im Bereich Drogerie-/Kosmetik-/Parfümeriewaren erhöht.

Durch die Bebauungsplanänderung wird es im Fachmarktzentrum zukünftig einen Vollsortimenter, einen Discounter und einen Drogeriemarkt geben.

Da insbesondere die Non-Food-Artikel II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs, z.B. Textil, Elektro, Gartenbedarf, Sportgeräte, häufig als Aktionsware, die wöchentlich wechselt) typischerweise nur in untergeordnetem Umfang zusammen mit Lebensmitteln angeboten werden, werden diese beim Discounter nun auch flächenmäßig auf max. 15 % der Verkaufsfläche begrenzt. Dies soll die Innenstadt und ihre Attraktivität schützen. Der Non-Food-Anteil II des Vollsortimenters beträgt aus den gleichen Gründen weiterhin – unverändert – 10 % der Verkaufsfläche insgesamt.

Die unterschiedlichen Prozentwerte ergeben sich aus der jeweiligen Gesamtgröße der beiden beabsichtigten Betriebsformen, nämlich 1.800 qm mit dann 180 qm Non-Food-Anteil und 1.100 qm mit dann 165 qm Non-Food-Anteil II.

## 1.7 Immissionen, Lärmschutz

Das Ingenieurbüro RS Ingenieure GmbH & Co. KG aus Achern führte im Auftrag der Stadt Lahr eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Blockschluck Götzmann, 2. Änderung durch.

Für die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine Abschätzung der Verkehrserzeugung durchgeführt. Dafür wurden die Nettoverkaufsflächen ermittelt. Für die geplante Nutzung hatte man eine Nettoverkaufsflächengröße der Bauflächen

1.1 + 1.2 von 20.000 qm zugrunde gelegt. Die Verkaufsflächengröße (1.1 + 1.2) im Bestand wurde mit 3.800 qm beziffert.

Das vorliegende Konzept zuzüglich Lebensmitteldiscounter weist eine Verkaufsfläche von rund 13.600 qm aus und liegt weit unter den 20.000 qm. Eine Aktualisierung der Prognose muss daher nicht erfolgen. Die schalltechnische Untersuchung vom 10.12.2009 gilt weiterhin.

#### 1.8 Kosten

Externe Kosten, die durch die Bebauungsplanänderung entstehen, sind in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt geregelt und werden vom Eigentümer übernommen.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin