

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Landesnatur-schutzver-band 12.10.2014	<p>Die Belange des Artenschutzes (gelbes Licht für Fledermäuse, unterlassen von Rodung von Brutgehölzen während der Brutzeit usw.) und des Umweltschutzes (kein Eindringen von Fremdstoffen in die Grundwasserzüge und ins übrige Erdreich) sollten beachtet werden. Um dies zu gewährleisten, sollte eine Person bestimmt werden, die dies überwacht und protokolliert.</p> <p>Es wird angeregt, den Verkehr von den Einkaufszentren in Richtung Osten über direkte Anschlüsse mit Einfädelspuren an den Autobahnzubringer abfließen zu lassen. Dies würde die Verkehrssituation und die damit verbundenen Schallemissionen in der Tramplerstraße entlasten.</p>	<p>Diese Anforderungen ergeben sich aus verschiedenen Fachgesetzen und bedürfen keiner Festsetzung in einem Bebauungsplan. Dies ist kein Bestandteil der 3. Änderung.</p> <p>Unter dem Aspekt des geringen Energieverbrauchs und der geringen Fangzahl bei Insekten ist die Stadt dabei, die Beleuchtung im öffentlichen Raum auf LED-Beleuchtung sukzessive umzustellen.</p> <p>Die Verkehrsanschlüsse wurden im Rahmen der 2. Änderung geprüft und neu geregelt.</p>	Die Anregungen werden zurückgewiesen, da sie sich nicht auf die 3. Änderung beziehen.
2	Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft 13.10.2014	Die Bereitstellung der Abfälle muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.	<p>Eine Bereitstellung der Abfälle sowie die Anfahrbarkeit für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug sind im Gebiet gegeben. Zudem werden in der Regel gesonderte Vereinbarungen zwischen den Abfallunternehmen und den großflächigen Handelsbetrieben getroffen.</p> <p>Die 3. Änderung beinhaltet keine Änderung an der Erschließung.</p>	Wird bereits erfüllt und ist nicht relevant für die 3. Änderung.
3	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p>Geotechnik: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegan-</p>	Im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung für das Vorhaben auf den Bauflächen 1.1 und 1.2 wurde bereits vom Eigentümer ein geologisches Bodengutachten vom Erdbaulabor Dr. Fritz Krause vorgelegt.	Wurde bereits vom Bauherrn aufgegriffen und durchgeführt. Ist nicht relevant für den Gegenstand der

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
	22.10.2014	gener Nutzungen ist zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.	Bereits im Bebauungsplan, 2. Änderung ist Hinweis enthalten.	3. Änderung.
4	Deutsche Bahn 20.10.2014	Keine Einwendungen, wenn folgender Hinweis beachtet und berücksichtigt wird: Durch den Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung werden gegenüber der DB Netz AG keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.	Das Plangebiet liegt ca. 1 km von den Gleisen der Rheintalbahn entfernt. Laut Planfeststellungsunterlagen der DB liegen die Immissionspegel sowohl heute als auch in Zukunft deutlich unter den Grenzwerten der 16. BImSchV für Gewerbegebiete. Für das hier festgesetzte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel kann der Schutzstatus wie bei einem Gewerbegebiet zugrunde gelegt werden. Die Grenzwerte für Gewerbegebiete liegen bei 69 tags bzw. 59 dB(A) nachts.	Zurückweisung, da kein Konflikt gesehen wird und damit keine Notwendigkeit, auf mögliche Rechtspositionen zu verzichten.
5	RP Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 23.10.2014	Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und	Die dritte Bebauungsplanänderung BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN betrifft ausschließlich eine textliche Änderung zur Art der baulichen Nutzung. Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise richten sich nach dem ursprünglichen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung und gelten weiterhin. In diesem Festsetzungsteil wurde bereits die Anregung des RP Frbg. Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheit aufgenommen. In der 3. Änderung des Bebauungsplans	Ist bereits im Bebauungsplan, 2. Änderung enthalten und nicht relevant für die 3. Änderung

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN ist unter dem Begriff „2. Hinweis“ verankert, dass die Festsetzungen und Hinweise nach dem ursprünglichen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung weiterhin gelten.	
6	NABU Naturschutz- bund Deutschland e.V. 14.11.2014	<p>Es wird in der Beschlussvorlage Seite 2 „nur eine textliche Änderung und zwar der baulichen Nutzung“ ausgelegt. Dies ist nicht nachvollziehbar. Bei der anstehenden Neuordnung, die bisher eine hohe Zersiedelung aufweist, ist es aus städtebaulicher und ökologischer Sicht dringend geboten, genügend Grünfläche mit Bäumen vorzusehen. Verwunderung wird zum Ausdruck gebracht, dass sich in den Unterlagen keinerlei Aussagen zu dieser Thematik finden. Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung kann nicht dazu führen, dass Umweltbelange vollkommen ausgeblendet werden.</p> <p>Folgende Punkte sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nachweis genügend großer Grünflächen. Diese Grünanlagen sind naturnah zu gestalten mit Blumenwiesen anstelle von Rasenflächen. 2. Ausweisung von Bäumen in ausreichender Anzahl. Es sind ausschließlich standortgerechte, möglichst einheimische Arten zu berücksichtigen, keine Exoten. 3. Dachbegrünungen sind für alle Gebäude, die dies 	<p>Die dritte Bebauungsplanänderung BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN betrifft ausschließlich eine textliche Änderung zur Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise richten sich nach dem ursprünglichen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung und gelten weiterhin. Dies wird im planungsrechtlichen Festsetzungsteil unter 2. Hinweise ausdrücklich benannt.</p> <p>Bei der 2. Bebauungsplanänderung wurde durch die BHM Planungsgesellschaft mbH eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt um festzustellen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Dabei wurde nachgewiesen, dass die durch die 2. Bebauungsplanänderung betroffene Fläche mit der bestehenden Bebauung und Nutzung als versiegelte Parkfläche keine Bedeutung im Naturhaushalt hat. Außerdem wurde ausgeführt, dass mit der Zunahme der Grundfläche von 0,15 (Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,5) keine erheblichen Wirkungen auf umliegende Flächen mit besonderen Naturhaushaltsfunktionen auftreten.</p>	Die angesprochenen Sachverhalte sind nicht Gegenstand der 3. Änderung.

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		statisch zulassen, als Auflage im Bebauungsplan festzusetzen. Die Kontrolle sollte gewährleistet werden.	Dennoch sind innerhalb des Bebauungsplanbereichs BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung Flächen ausgewiesen, auf denen Bäume und Sträucher zu erhalten sowie nach Geländemodellierungen vollständig zu begrünen sind. Bäume sind im Bereich der Parkplatzflächen und entlang der Mietersheimer Hauptstraße zu pflanzen und zu pflegen. In den Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung ist zudem verankert, dass die Dachflächen des Fachmarktes mit einer vegetationsfähigen Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Diese Festsetzungen gelten weiterhin.	
7	IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 14.11.2014	Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Verlagerung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung eines nahe gelegenen Hard-Discounters auf die Baufläche 1.2 ermöglicht werden. Weiter soll eine Umsiedlung des derzeit unmittelbar benachbarten Drogeriemarktes auf das Gelände des Fachmarktzentrums, d.h. auf eben die Baufläche 1.2 ermöglicht werden. Auch hier soll eine Erhöhung der Verkaufsfläche möglich sein. Mit den geplanten Änderungen würden die zentrenrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, die gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind, erhöht werden. Bei beiden Betreibern handelt es sich um den zurzeit leistungsstärksten Anbieter auf dem Markt. Aus erhöhter Verkaufsfläche sowie Agglomerationseffekten werden Umsatzzuwächse resultie-	Im Mai 2014 führte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA eine Untersuchung zu möglichen Auswirkungen durch die Verlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung des bestehenden Aldi-Lebensmitteldiscounters durch. Im November 2014 erfolgte eine ergänzende Betrachtung zu Nahversorgungslagen und zur Verlagerung des Drogeriemarktes. Die GMA hat sich mit den möglichen Auswirkungen durch die anstehende Verlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung von aktuell ca. 580 m ² auf 755 m ² eines Drogeriemarktes gutachterlich auseinandergesetzt. Zudem hat sie insbesondere die Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt Lahr und auch auf die Nahversor-	Die Anregungen werden überwiegend aufgenommen. Die GMA hat eine weitere fachliche Bewertung vorgenommen. Nicht aufgenommen werden untergeordnete Formulierungspunkte.

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>ren, welche zu entsprechenden Umsatzverlusten der Wettbewerber führen werden. Während für den Discounter mit den Planunterlagen eine gutachterliche Auswirkungsbetrachtung vorgelegt wird, fehlt diese für den Drogeriemarkt. Wir empfehlen u.a. aus Gründen der Rechtssicherheit eine entsprechende Ergänzung des Gutachtens. Besonders für die Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, sowie hinsichtlich der Nahversorgungslagen Sulz und des Stadtteilzentrums Schwarzwaldstraße sollten aus unserer Sicht konkrete „Lage-bezogene“ Zahlen nachgetragen und so belegt werden, dass hier keine maßgeblichen Beeinträchtigungen erfolgen können. Gleiches gilt für den Discounter.</p>	<p>gungslagen Sulz und des Stadtteilzentrums Schwarzwaldstraße untersucht.</p> <p>Die GMA kommt zu folgenden Schlussfolgerungen. Das Vorhaben der Drogeriemarkt-Verlagerung und -Erweiterung wird bei einem Marktanteil von 8% im drogeriewarenrelevanten Segment keine marktbeherrschende Position im Mittelbereich der Stadt Lahr einnehmen.</p> <p>In den Versorgungslagen Sulz und Schwarzwaldstraße sind aktuell keine Drogeriemärkte vorhanden. Die vorhandenen Supermärkte Treff 3000 sowie eine Apotheke haben das relevante Sortiment nur rudimentär präsent. Auf beide Standortbereiche wird sich die Verlagerung-/Erweiterung nur marginal auswirken.</p> <p>Bezogen auf vorhandene Drogeriemärkte im Stadtgebiet wird man von einer Umverteilung ausgehen müssen. Es ist von einer Umverteilungswirkung in einer Größenordnung von max. 5% auszugehen. Selbst bei einer stark überhöhten Annahme einer vollständigen Umsatzverteilung wären Wirkungen mit ca. 7% städtebaulich noch als verträglich einzuordnen.</p> <p>In einer bereits vorliegenden Wirkungsanalyse von Juni/August 2014 zur Standortverlagerung und Erweiterung des Discounters Aldi wurde im Rahmen einer worst case-Betrachtung ein Anteil von 1-2% für Food an der gesamtstädtischen Kaufkraft errechnet. Hierzu wurde ausgeführt,</p>	

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>In den Planunterlagen wird mehrfach deutlich gemacht, dass die Stadt dem Discounter nur zustimmt, wenn am Altstandort eine Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr möglich ist. Unter Ziffer 1.2 der Begründung bspw. wird die beabsichtigte Vorgehensweise der Stadt zu Sicherung dieses Ziels beschrieben. Hinsichtlich des Drogeriemarkt-Altstandortes fehlt eine entsprechende konkrete und "verbindliche" Regelung bzw. Zusicherung. In dem südlich unmittelbar an das Fachmarktzentrum angrenzenden Bereich (Teilbereich Bebauungsplan Blockschluck Götzmann-Neuaufstellung), in dem sich derzeit der Drogeriemarkt noch befindet, sind unserer Kenntnis nach bislang keine planungsrechtlichen Regelungen bzw. Einschränkungen zu Einzelhandelstätigkeiten getroffen worden.</p> <p>Im Regionalplan ist dem Bereich die Funktion eines Vorbehaltsgebietes für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zugewiesen. In dem Bereich befinden sich aktuell diverse zentrenrelevante Fachmärkte. Mehrere Geschäftsgebäude stehen wohl leer - mit dem geplanten Umzug des Drogeriemarktes würde ein weiterer Leerstand hinzu-</p>	<p>dass dies zu Lasten bestehender Discounterstandorte in unmittelbarer Nähe gehen wird. Negative Wirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs, gegenüber integrierter Nahversorgungslagen (Stadtteil Sulz bzw. Stadtteilzentrum Schwarzwaldstraße) aber auch gegenüber der Arena werden mit einer Umverteilungswirkung von unter 3% kaum nachweisbar sein.</p> <p>Die Eigentümerin der Fläche am Altstandort ist auch gleichzeitig die Betreiberin des geplanten Discounters des Fachmarktzentrums. Dieser Umstand lässt zu, dass vertraglich und dinglich gesichert wird, dass zentrenrelevante Sortimente am Altstandort ausgeschlossen werden können. Da der heutige Betreiber des Drogeriemarktes am Altstandort nicht gleichzeitig auch der Eigentümer ist, ist eine vertragliche Regelung zum Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente nicht durchführbar.</p> <p>Die schon seit 2011 anstehende Bebauungsplanänderung für den angrenzenden Bereich, der die Sortimente regeln soll, steht noch aus und wird für 2015 vorbereitet.</p>	

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>kommen. Wie der Einzelhandelsbestand zeigt, ist der Bereich durchaus attraktiv für zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Notwendigkeit zu wirksam steuernden Regelungen, z.B. durch eine Anpassung des betroffenen Bebauungsplanes war bereits Gegenstand von Gesprächen und soll hier nochmals angesprochen werden.</p> <p>Ergänzend wird auf die Agglomerationsregelung im geltenden Regionalplan hingewiesen. Mit der dritten geplanten Änderung des Bebauungsplanes, "Sportbekleidung" am Standort des Fachmarktzentrum Mietersheim auszuschließen, wird ein zentrenrelevantes und besonders zentrenprägendes Sortiment des mittelfristigen Bedarfs nicht mehr zulässig sein. Dies wird begrüßt, da hiermit der wichtigste Handelsplatz der Stadt, die Lahrer Innenstadt, "indirekt" gestärkt werden würde. Es wird angeregt, die Abschlussbegründung entsprechend abzuändern.</p> <p>Weitere Hinweise und Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 1:</p> <p>1. Zu a): Müsste es hinsichtlich der Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente nicht "41 %" anstelle "50 %" heißen?</p>	<p>In der Begründung wird festgehalten, dass die Ansiedlung des Sportmarktes gestrichen wird, da Flächen hierfür nicht mehr zur Verfügung stehen. Die gesamten Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen erfolgen zum Schutz der Innenstadt. Eine nochmalige ausdrückliche Benennung wird nicht als notwendig angesehen.</p> <p>1. Zu a): Die Grundstücksgröße der Baufläche 1.2 ist mit 18.360 m² ermittelt worden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 liegt die Grundfläche bei ca. 9.180 m². Die prozentuale Verkaufsfläche von 120% ergeben rund 11.000 m² mögliche Verkaufsfläche. Die prozentuale zentrenrelevante Sortimentsfläche mit 50% ergibt 4.590 m² (im Bebauungsplan ca. 4.555 m² festgesetzt). Die prozentuale Angabe mit 50% ist somit korrekt.</p>	

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 3. Änderung

– Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage vom 13.10. – 14.11.2014)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>2. Zu b), 2. Abschnitt wird angeregt, den Spiegelstrich "Die 50 %-Grenze gilt auch hier" zu streichen, um Missverständnisse zu vermeiden. Ziffer a) stellt dies u.E. ausreichend klar. Außerdem müssten u.E. sonst auch in c) und d) entsprechende Ergänzungen vorgenommen werden.</p> <p>3. Zu d) wird angeregt, analog zu a) die Formulierung vorzunehmen (Einzelhandel als Drogeriemarkt ...). In dem Zusammenhang wird weiter angeregt, den 2. Abschnitt von Unterpunkt b) als separaten, neuen Unterpunkt ("e") hinter d) zu stellen.</p> <p>4. Hinsichtlich des Vollsortimenters möchten wir anregen, auch für diesen einen praxisgerechten Spielraum für Randsortimente zuzulassen (empfohlen wird, für NonFood- II-Artikel eine Grenze von 10 % Flächenanteil zuzulassen).</p> <p>5. Offen bleibt, welche Bedeutung die Untergliederung in der Sortimentsliste (Anlage 1) hat.</p>	<p>2. Zu b) Die Anregung wird umgesetzt.</p> <p>3. zu d), b), d) Die Anregung wird umgesetzt.</p> <p>4. Die Anregung wird aufgegriffen. Die Festsetzung war so auch gemeint gewesen und wird nun sprachlich eindeutiger formuliert.</p> <p>5. Die Untergliederung hat keine Bedeutung und wird herausgenommen.</p>	

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin