

Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE im Stadtteil Mietersheim

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Offenlegungsbeschluss gemäß § 13a BauGB

Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung

B Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet im Stadtteil Mietersheim wird im Norden von der Bundesstraße 415, im Osten von der Straße Im Götzmann, im Süden von der Mietersheimer Hauptstraße und im Westen von der Wohnbebauung in der Straße Blockschluck abgegrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flst. Nrn. 1729/1, 1722, 1716, 2220, 2221, 2219, 2218, 2217, 2216, 2228, 2231/1, 2231/2, 2231. Für die räumliche Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 48.951 m². Die bestehenden Bebauungspläne BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN und BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 1. Änderung werden für diesen Bereich aufgehoben.

1.2 Anlass und Ziel der Neuaufstellung

Der Planbereich umfasst im bisherigen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, rechtsverbindlich seit 11.1.1986, Gewerbegebiete sowie Mischgebiete und grenzt an das Fachmarktzentrum der Stadt Lahr. Mit der Rechtsverbindlichkeit von 1986 gilt die Baunutzungsverordnung von 1977. Damit sind bis zu einer Geschossfläche von jeweils 1.500 m² sämtliche zentrenrelevanten Sortimente ohne Einschränkung zulässig. Für das ehemalige Spielwaren- und Fachgeschäft für Kinderzubehör, Breisgaustraße 39, lag im März 2015 ein genehmigungsfähiger Bauantrag für ein großflächiges Schuh- und Textilgeschäft mit rund 1.400 m² Geschossfläche vor. Zum Schutz der Innenstadtentwicklung, für die insbesondere der zentrenrelevante Einzelhandel von Bedeutung ist, wurde eine Veränderungssperre erlassen und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 4. Änderung gefasst. Der

Bauantrag wurde darauf zurückgezogen.

Für eine langfristige Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird insbesondere die Art der baulichen Nutzung an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse und an geänderte rechtliche Vorgaben und Rechtsprechung angepasst.

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, der Industrie- und Handelskammer, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Einzelhandelsverband ist eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bestimmung „ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ sinnvoll. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden zum Schutz und zur Sicherung von Nahversorgung und Innenstadtentwicklung ausgeschlossen. Lediglich Randsortimente können – auf einem untergeordneten prozentualen Flächenanteil - angeboten werden.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter Im Götzmann 3 wird einschließlich etwaigen Änderungsbedarfs über eine Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert, da er auch der Nahversorgung für das südlich gelegene Wohngebiet dient.

Der bestehende großflächige Gartenmarkt „Dehner“ wird durch eine Sondergebietsausweisung „Gartenmarkt“ planungsrechtlich gesichert. Bisher ist für diesen Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 1. Änderung vom 9.3.1991, ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Grundlage für die Entwicklung des Planbereichs ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Lahr aus dem Jahr 2017, das der Gemeinderat am 27.3.2017 – auf der Grundlage des „Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inkl. Nahversorgungskonzept) für das Mittelzentrum Lahr/Schwarzwald“ des Büros Dr. Acocella – Stadt und Regionalentwicklung vom 9.3.2017 – als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer Beschränkung auf die städtebaulich jeweils bestgeeigneten Standorte.

1.3 Flächennutzungsplan / Regionalplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (Flst. Nrn. 2231, 2231/1, 2231/2, 2228) und als gemischte Baufläche (Flst.Nrn. 1716, 1722, 1729/1, 2216, 2217, 2218, 2220, 2221) dargestellt. Die Festsetzung als Sondergebiet entspricht daher nicht dem Flächennutzungsplan. Da die Bebauungsplanneuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird im Sinne des § 13 Abs. 2 Z. 2 BauGB nicht beeinträchtigt, weil die Änderung dem bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt entspricht, mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist und im Wesentlichen die Bestandsnutzung absichert.

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planbereich als Vorbehaltsfläche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte verzeichnet. Im Bestand sind überwiegend Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die

nicht großflächig sind. Lediglich der Gartenmarkt Dehner, der sich neben dem Fachmarktzentrum befindet, ist großflächig. Der bisherigen Entwicklung des Plangebiets wird Rechnung getragen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt in Verbindung mit dem Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 19.300 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 1 wird auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Stattdessen hat eine frühzeitige Behördenrunde zum Thema der Einzelhandelsentwicklung unter Beteiligung von Regierungspräsidium und Regionalverband stattgefunden.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen, auch weil das Gebiet schon nahezu vollständig bebaut ist.

2. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet haben sich durch die Nähe des Fachmarktzentrums neben den gewerblichen Betrieben auch Handelsbetriebe niedergelassen. Die im bisherigen Mischgebiet zulässige Wohnnutzung findet im Plangebiet nur höchst untergeordnet statt und soll künftig auf den Bestand beschränkt bleiben. Um dem Bedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen, ist nun an der Breisgaustraße, an der Straße Im Götzmann und an der Mietersheimer Hauptstraße überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Aufgrund des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgt in einem Teilbereich eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Im Gewerbegebiet sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden aber zum Schutz von Nahversorgung und Innenstadt grundsätzlich ausgeschlossen, nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts zugelassen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Verkaufs von selbst verarbeiteten oder hergestellten Produkten auf begrenzten Flächen soll den (produzierenden) Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Selbstvermarktung eingeräumt werden.

Der Handel mit gebrauchten Kraftfahrzeugen und Anhängern wird zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sowie aus Gründen eines sparsamen Flächenverbrauchs ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls ausgeschlossen, da bei solchen Betrieben generell mit einer erhöhten Störwirkung auf die benachbarten Grundstücke zu rechnen ist.

Für das Grundstück Breisgaustraße 3, Flurstück Nr. 2221 ist ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine überwiegend bebaute Fläche, auf der der vorhandene und rechtmäßig ausgeübte Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten jetzt unzulässig, also auf den Bestandsschutz beschränkt wäre, näher bestimmte Änderungen des dort vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs aber über den Bestandsschutz hinaus zulässig sein sollen, solange die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

Das Flurstück 2228 im Norden des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenmarkt festgesetzt. Bei dem vorhandenen Betrieb handelt es sich um einen großflächigen Gartenmarkt mit rund 3.200 m² Verkaufsfläche. Um ihn planungsrechtlich zu sichern, wird ein Sondergebiet festgesetzt. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten branchentypischen Randsortimente wie Glas, Porzellan, Keramik, Terrakotta, Schnittblumen, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Nahrungs- und Genussmittel dürfen maximal 8 % der jeweiligen Grundfläche nicht überschreiten, um entsprechend dem Märktekonzept und dem entsprechenden Grundsatzbeschluss des Gemeinderats die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde zu schützen.

Dementsprechend dürfen auch Zooartikel, Tiernahrung (zentrenrelevant) sowie Zubehör 10 % der jeweiligen Grundfläche nicht überschreiten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE beträgt 0,4 in Anlehnung an die vorhandene kleinteilige dörfliche Baustruktur, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Sie darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit ist eine zu hohe bauliche Verdichtung ausgeschlossen. Gleichzeitig ist eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich und auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche gewährleistet. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze begründet sich mit der nutzungs- und lagebedingten Autoorientierung des Gebietes.

Im Sondergebiet wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Wert im angrenzenden Fachmarktzentrum.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11 m begrenzt und gewährleistet ein städtebaulich einheitliches Bild.

2.3 Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass eine den Nutzungsanforderungen angepasste Bebauung möglich ist.

Es wird entsprechend den vorhandenen Gebäudestrukturen, die auch über 50 m lang sind, eine abweichende Bauweise festgesetzt.

2.4 Stellplätze, Einfahrten, Nebenanlagen

Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet sind über die Straßen Im Götzmann, Breisgaustraße und Mietersheimer Hauptstraße erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die Anzahl der Zufahrten ist zugunsten einer flächensparenden Bodennutzung sowie aus verkehrlichen und optischen Gründen beschränkt. Die Festsetzung der maximalen Größe der Einfahrten auf 6,00 m erfolgt aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen (Fahrgeschwindigkeit).

Aus gestalterischen Gründen sind nur im Sondergebiet Freiverkaufsflächen beim bestehenden Gartenbaumarkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits durch öffentliche Straßen erschlossen. Die Straßenführung bedarf keiner Änderung.

2.6 Leitungsrecht

Auf dem privaten Grundstück des Sondergebiets ist wegen des vorhandenen und zu sichernden Mischwasserkanals sowie weiterer vorhandener Leitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Lahr eingetragen.

2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ziele der Festsetzungen sind die Eingrünung der unbebauten Flächen, die Begrünung zu den öffentlichen Erschließungsstraßen und zu der vorhandenen Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft. Um dies zu erreichen ist ein mindestens 5 m breiter Streifen festgesetzt, der zu bepflanzen und zu begrünen ist. Im Bereich der Stellplatzflächen im Plangebiet wird die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes pro 6 angefangene Stellplätze festgesetzt. Außerdem ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm anzupflanzen und sinnvollerweise zur Stärkung der Eingrünung zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Bestehende und zu pflanzende Bäume an den Stellplätzen werden bei der Flächenbezogenen Festsetzung angerechnet. Die Bepflanzung der Stellplätze ist unabhängig von der flächenbezogenen Festsetzung sowie den Bestandsbäumen in jedem Fall vorzunehmen.

Neben der Durchgrünung kann damit auch die luftklimatologische Situation, insbesondere in den Sommermonaten, deutlich verbessert werden.

2.8 Altlasten

Die Altlastenverdachtsfläche wurde im Rahmen einer flächendeckenden Nacherhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis im Jahr 2012 als Altstandort „Reifenhandel Im Götzmann 9“ erhoben. Da keine ausreichenden Erkenntnisse zu dieser Fläche vorliegen, sollen bei geplanten Nutzungsänderungen entsprechende Erkundungsmaßnahmen durchgeführt werden, um altlastenspezifische Kenntnisse detailliert und umfassend zu erhalten, so dass eine gegebenenfalls erforderliche Sicherung / Sanierung rechtzeitig erstellt werden

kann.

Der Altlastenverdacht beruht auf der Vornutzung als Reifenhandel. Mit dieser Nutzungsart gehen Altlasten nach der Lebenserfahrung mit einer gegenüber Gewerbebetrieben im Allgemeinen deutlich gesteigerten Wahrscheinlichkeit nicht einher, auch nicht in Ansehung des damit typischerweise verbundenen Werkstattbetriebs für die Montage der Reifen auf die Felgen und der Räder auf die Fahrzeuge. Anderes mag gelten für allgemeinen Kfz-Werkstattbetrieb, der mit Mineralöl umgeht, für Tankstellen aus dem gleichen Grund, für Betriebsstellen, die mit Lösungsmitteln oder sonst wassergefährdenden Stoffen umgehen, und für chemische Reinigungen, um nur einige naheliegende Beispiele zu nennen. Auch sind der Stadt in Bezug auf den betreffenden Reifenhandel keinerlei Umweltverstöße bekannt. Es handelt sich hier also um einen sehr allgemeinen Altlastenverdacht ohne jeglichen konkreten Anhaltspunkt mit Bezug auf den hier betroffenen Betrieb. Eine vertiefte Untersuchung mit entsprechendem Aufwand an Zeit und Geld erscheint der Stadt daher gegenwärtig unverhältnismäßig, auch wenn orientierende Untersuchungen nach den einschlägigen Förderrichtlinien grundsätzlich zu 100 % förderfähig sind. Hinzu kommt, dass es sich nicht um eine erstmalige Überplanung handelt und auch um keine Überplanung mit Übergang von einer weniger zu einer mehr schutzwürdigen und schutzbedürftigen Nutzungsart. Vielmehr ist bislang ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem sogar Wohnen zulässig war, ohne dass die untere Bodenschutzbehörde weiteren aktuellen Aufklärungsbedarf sah. Nunmehr wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine sensiblere Neunutzung ist also gerade nicht vorgesehen, im Gegenteil. Nach dem Reifenhandel wurde ein Drogeriemarkt errichtet und betrieben. Heute befindet sich auf dem Grundstück ein Leerstand. Anlass für einen weiteren Altlastenverdacht ergibt sich auch aus diesen Nachnutzungen nicht. Insgesamt ist festzustellen, dass der Altlastenverdacht allgemein und vage ist (aufgrund bloß flächendeckender historischer Erkundung) und die Bebauungsplanänderung die von einer Altlast etwa ausgehende Gefährdung nicht erhöht, sondern verringert, indem sie die bisherige Wohnnutzung gerade ausschließt.

Von einer *Kennzeichnung* als Altlastenfläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB („Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) wird abgesehen, weil eine solche Belastung gerade nicht feststeht.

3. Umweltbelange

Die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 bleibt im Wesentlichen unverändert. Eine Erhöhung auf 0,5 erfolgt nur für die Sondergebietsfläche – entsprechend dem östlich angrenzenden Sondergebiet. Sie liegt weit unter der Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete und Sondergebiete. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind stark versiegelt, und nur vereinzelt sind Grünbereiche und Baumpflanzungen vorhanden. Um die Flächenversiegelung im Geltungsbereich bei Neubauvorhaben zu begrenzen bzw. zu verringern, wird entlang der Grundstücksgrenze ein 5 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen sowie die Pflanzung von Sträuchern sind Festsetzungen, die die Eingriffe in den Boden vermindern und das stark versiegelte Plangebiet aufwerten.

Sonstige Bepflanzungen auf den Dachflächen wurden für alle Baugrundstückeals zumindest extensive Begrünung festgeschrieben.

Die flächige Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das lokale Mikroklima aus und

bietet zudem einen beachtlichen Puffer zur Regenwasserrückhaltung.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachgestaltung

Die Form der Dächer wird entsprechend den bereits realisierten und im angrenzenden Sondergebiet ebenfalls möglichen Dachformen gewählt, so dass ein homogenes und den festgesetzten Nutzungen entsprechendes Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Geltungsbereich ermöglicht wird.

Die Dachbegrünung erfolgt aus ökologischen (Wasserrückhaltung, Kleinklima, Grünvolumen) und gestalterischen Gründen.

4.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten getroffen, zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie, um nachbarschaftliche Konflikte und Belastungen des benachbarten Wohngebietes zu vermeiden.

5. Abwasserbeseitigung

Die Wasserableitung erfolgt unter der Maßgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten sind.

Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wird in Kombination mit der Gründachfestsetzung zurückgehalten und zeitlich versetzt abgegeben.

Eine Ableitung im Trennsystem entlastet die städtische Kläranlage und verbessert die Schmutzwasserreinigung.

6. Kosten

Im Vollzug der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten.

7. Städtebauliche Daten

Gewerbefläche	ca. 35.573 m ²	73 %
Sondergebiet	ca. 10.148 m ²	21 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.230 m ²	6 %
Geltungsbereich gesamt	ca. 48.951 m ²	100%