

## **Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung**

### **A. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.7.1998
frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.8. - 18.9.1998
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	11.8. - 18.9.1998
Offenlegungsbeschuß	07.12.1998
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	21.12.1998 - 21.01.1999
Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB	19.4.1999
Bekanntmachung	

### **B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **1. Allgemeines**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung für den zeichnerischen Teil ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Um den überörtlichen Anforderungen gerecht zu werden, waren im Textteil zum Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD für den gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung zu ändern und zu ergänzen.

##### **1.2 Anlaß und Erfordernis der Planänderung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD ist der Bereich zwischen Rheinstraße und Rainer-Haungs-Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Die Verlagerung eines Möbelhauses auf diese Fläche macht eine Ausweisung als Sondergebiet notwendig. Für diesen Bereich (ca. 2 ha) wurde die Plandarstellung geändert.

Diese planerische Entscheidung der Stadt muß mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie enthalten Festlegungen, die als verbindlich hinzunehmen sind. Ein konkretes Ziel der Raumordnung ist die Steuerung des Einzelhandels, um die aus überörtlicher Sicht festgelegten Zentrenfunktionen sicherzustellen.

Um diesen überörtlichen Anforderungen gerecht zu werden, waren im Textteil zum Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD für den gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Einzelhandel zu ändern und zu ergänzen.

Bau- und Planungsabsichten auf angrenzenden gewerblichen Bauflächen machen ein Teilstück des durch das Plangebiet führenden Geh- und Radweges entbehrlich. Für dieses Teilstück wird der Geh- und Radweg aufgehoben, die angrenzenden Bauflächen der Veränderung angepaßt.

### 1.3 Belange der Raumordnung

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen. Dieses Ziel der Raumordnung wird dahingehend berücksichtigt, daß Rahmenbedingungen definiert werden und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden (s. 2. Bebauung).

### 1.4 Flächennutzungsplan

Die der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Planung ist Bestandteil der zeitgleich durchgeführten 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 1.5 Lage im Stadtgebiet

Das am Westrand der Stadt gelegene Gelände eröffnet die Möglichkeit einer Städterweiterung in einer optimalen Verkehrslage mit Autobahnanschluß. Die hohe Verkehrsgunst prägt in erster Linie die Standorteignung. Bezogen auf die Betriebsform Möbelmarkt kann der Standort auch unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten positiv beurteilt werden, ist raumordnerisch verträglich und gefährdet nicht die zentralörtliche Funktion benachbarter Mittel- bzw. Oberzentren.

## 2. **Bebauung**

### 2.1 Planerisches Konzept

Das Konzept sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Ansiedlung eines Möbelhauses, eines Mitnahmemarkts und eines Zentrallagers. Die

notwendige Ausweisung als Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt dargestellt und festgesetzt.

Um den Charakter eines Möbelhauses und auch die Grundzüge des Standort- und Sortimentskonzepts der Stadt Lahr zu wahren, ist auch eine Begrenzung der Rand- und Ergänzungssortimente und der Verkaufsflächen vorzunehmen.

Diese Einschränkungen und weitere für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu treffende Festsetzungen ergeben sich auch aus den überörtlichen Anforderungen, die Einfluß auf die Planung nehmen.

Im westlichen Planbereich wird ein Teilstück des festgesetzten Geh- und Radwegs aufgehoben und auf direktem Weg an die nördliche Haupterschließungsstraße angebunden. Die Flächen werden den angrenzenden gewerblichen Bauflächen zugeordnet.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Die überwiegende Fläche innerhalb der 1. Änderung wird als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" dargestellt und festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die An- bzw. Umsiedlung eines Möbelmarkts.

Im Sondergebiet ist ausnahmsweise eine Wohnung zulässig unter den gleichen Einschränkungen und Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete.

Die Teilflächen des aufzuhebenden Geh- und Radwegs werden den angrenzenden Gewerbegebieten zugeordnet. Entgegen den bisherigen Festsetzungen werden in sämtlichen Gewerbegebieten innerhalb des gesamten Plangebiets Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Versorgung des Gebiets. Der Verkauf von Produkten aus ansässigen gewerblichen Betrieben ist zulässig.

Hierdurch soll die evtl. Entstehung einer weiteren Konzentration von Fachmärkten verhindert werden. Außerhalb der Gebiete Areal Stadtbahnhof und Blockschluck-Götzmann ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus städte- und raumplanerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, da hierdurch die Gefahr bestünde, Kaufkraft aus der Innenstadt und den bestehenden bzw. geplanten Fachmarktzentren abzuziehen und demzufolge diese Nutzflächen veröden könnten.

Zur Bedarfsdeckung im Baugebiet soll jedoch die Möglichkeit gegeben bleiben, einen Lebensmittelmarkt, der die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf, anzusiedeln. Dies soll das Einkaufen in der Nähe des Arbeitsplatzes ermöglichen, damit aus Umweltschutzgründen unnötige Fahrwege entfallen können.

Für den Verkauf von selbst verarbeiteten oder hergestellten Produkten sollen untergeordnete Flächen zulässig sein, damit eine teilweise Selbstvermarktung nicht generell unterbunden wird. Als untergeordnet werden beurteilt max. 15 % der genehmigten Geschosfläche bzw. max. 200 m<sup>2</sup> bei sperrigen und max. 100 m<sup>2</sup> bei sonstigen Artikeln.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das im Gewerbegebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,8 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird auch für das Sondergebiet festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude läßt eine 3-geschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 12,50 m zu, 2 m über der im Gewerbegebiet festgesetzten Obergrenze. Damit werden spezifische Belange eines Möbelhauses berücksichtigt und gleichzeitig eine Aufwertung aus städtebaulicher Sicht im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet erreicht.

### 3. **Pflanzbindungen**

Die im Plan mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wenn der Erhalt eines Baums die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, ist eine Beseitigung zulässig. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

### 4. **Altlasten**

Das Sondergebiet (Flst.Nr. 9160/1) befindet sich im sog. "A-Bereich" des ehem. NATO-Flugplatzes Lahr. Das geplante Bauvorhaben tangiert drei Verdachtsflächen, die im Rahmen der "Orientierenden Erkundung weiterer Verdachtsflächen" im Auftrag der Stadt Lahr untersucht wurden. Es handelt sich dabei um die kontaminationsverdächtigen Flächen im Bereich der Bauwerke A 31, A 41 und A 42.

#### Weiteres Vorgehen:

##### A 41 und A 42

Die Heizöltanks im Bereich A 41 und A 42 wurden gereinigt, entgast bzw. vorschriftsmäßig stillgelegt. Im Zuge des Tankausbaus wurden keine altlastenrelevanten Auffälligkeiten festgestellt. Weitere Erkundungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

##### A 31

Die Ursache, Art und Ausmaß der im Bereich der Freifläche um Bauwerk A 31 festgestellten organoleptischen Auffälligkeiten (Ölgeruch) werden durch geeignete Erkundungsmaßnahmen von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro im Auftrag des Bauplanungsträgers durchgeführt, insbesondere ist der Schadensherd einzugrenzen. Ggf. ist darüber hinaus vom Träger der Bauleitplanung eine Sicherungs- bzw. Sanierungskonzeption zu erarbeiten. Bei der Aufstellung der Konzeption ist dabei insbesondere zu beachten:

- Die relevanten Schutzgüter "Grundwasser" und "Mensch" werden berücksichtigt.
- Eine evtl. notwendig werdende Sicherung/Sanierung darf nicht durch die künftige Nutzung beeinträchtigt werden.

Eine Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn die erforderlichen Erkundungsmaßnahmen bzw. die ggf. erforderlichen Sicherungs-/Sanierungsplanungen durchgeführt und dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Prüfung vorgelegt und als ausreichend bewertet werden.

Die Teilfläche um Bauwerk A 31 ist in der Planänderung gekennzeichnet.

#### **5. Emissionen und Immissionen**

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO beschränkt sich der Störungsgrad auf einen nicht erheblich belästigenden Betrieb (Möbelmarkt). Mit Rücksicht auf diesen Störungsgrad ist nur als Ausnahme eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zulässig. Beeinträchtigungen durch das Sondergebiet sind nicht zu erwarten.

Zwischen einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemast südlich der Rheinstraße und dem Sondergebiet besteht ein Abstand von ca. 150 m, der als ausreichend angesehen wird und keine besonderen Schutzmaßnahmen erfordert.

#### **6. Kosten**

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Lahr keine Mehrkosten.

  
(Fink)