

**Stadt Lahr**

Stadtplanungsamt

3. März 2010

Az.: PlanKom/he + Amt 61/ LÜ

**Bebauungsplan AM GIESENBACH 1. Änderung und Erweiterung  
in den Stadtteilen Reichenbach und Kuhbach****1. Allgemeines****Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 20/4, 170/12, 170/22, 297 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 99, 170, 1286.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1.08 ha auf.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Am westlichen Ortseingang des Stadtteils Reichenbach soll der bestehende Lebensmittelmarkt durch einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche ersetzt und das Parkplatzangebot durch eine Erweiterung der Stellplatzflächen westlich des Giesenbachs verbessert werden. Dazu ist es erforderlich, den Bebauungsplan AM GIESENBACH, rechtskräftig seit 7.10.1991, zu ändern und zu erweitern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

**Ziel und Zweck der Planung**

Der Penny-Markt am westlichen Ortseingang von Lahr/Reichenbach ist der letzte verbliebene Versorger für die Ortsteile Reichenbach und Kuhbach und soll an seinem Standort erhalten werden. Städtebauliches Ziel ist es, ein ausreichendes Flächenangebot für zeitgemäße Einkaufsangebote bereitzustellen, die eine wohnortnahe Grundversorgung der Stadtteile Reichenbach und Kuhbach sicherstellen.

Die vorhandenen Baulichkeiten entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Marktbetreiber nach Mindestverkaufsflächen, Stellplatzangebot und ungehindertem Betriebsablauf. Der Grundstückseigentümer möchte zusammen mit den derzeitigen Betreibern den Markt durch Abriss und Neubau an die aktuellen Marktkonzeptionen anpassen. Es soll ein Lebensmittelmarkt der Grundversorgung entstehen sowie separate Verkaufsräume für Back- und Metzgerwaren auf getrennten Grundstücken; die bestehende gastronomische Nutzung wird aufgegeben.

Die vom Marktbetreiber geforderte Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen lässt sich auf dem vorhandenen Grundstück nicht in vollem Umfang realisieren. Ein Suchlauf nach einem anderen möglichen Standort für den Markt blieb ohne Ergebnis.

Im Vorfeld der Planung wurde durch Variantenuntersuchungen zur Gebäudeform und -stellung, zur Parkplatzorganisation und zur Anlieferung nach einer möglichst nachbarschaftsverträglichen, natur- und landschaftsbildschonenden Lösung gesucht, die mit den betrieblichen Erfordernissen in Einklang zu bringen war. Geprüft und verworfen wurden dabei die Möglichkeiten einer Parkplatzenerweiterung östlich der Straße Am Giesenbach und einer baulichen Verdichtung in Form von Hoch- und Tiefgaragen oder Parkdecks.

## 1. Änderung und Erweiterung

---

Die Erweiterung des erforderlichen Parkplatzes über den Giesenbach hinaus in Richtung Nord-Westen ist als einzig realisierbare Option verblieben.

Das für die Parkplatzenerweiterung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 297 liegt im Bereich der Grünzäsur zwischen Kuhbach und Reichenbach. Der Giesenbach bildet auch im Flächennutzungsplan die Grenze zwischen den bebaubaren und den landwirtschaftlichen Flächen.

Es ist geplant, die Parkplatzenerweiterung über zwei Brücken möglichst natur- und ortsbildverträglich durch entsprechende Eingrünung und Abstände zum Giesenbach zu realisieren. Durch die Parkplatzanlage wird eine ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Fläche der Grünzäsur in Anspruch genommen werden. Auf der verbleibenden westlichen, ca. 15 m breiten Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 297 soll durch Baum- und Strauchpflanzungen ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

### **Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim von 1998 stellt westlich des Giesenbachs Flächen für die Landwirtschaft dar.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme hat der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Kippenheim am 22. Juli 2008 die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen. Die auf Kuhbacher Gemarkung liegende Fläche soll künftig als Verkehrsfläche dargestellt werden.

### **Umfang und Inhalt der Planung**

Der am 7.10.1991 rechtsverbindlich gewordene Plan setzt östlich des Giesenbachs eine Mischbaufläche mit einem Baufenster für eine maximal zweigeschossige Bebauung fest. Eine Erweiterung des Marktes und vor allem der Parkplätze ist durch den Bebauungsplan nicht abgedeckt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Baufenster auf der – bereits rechtsverbindlich festgesetzten - Mischbaufläche angepasst. Mit der Erweiterung werden die privaten Parkplatzflächen und die privaten Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen neu ausgewiesen sowie die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zur Anlage einer Linksabbiegespur und Radwegequeerung angepasst.

### **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen, das Grünordnungskonzept und die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ -Planfassung zur Offenlage vom 22. Oktober 2009 (Büro Mario Kappis, Freier Landschaftsarchitekt) dargestellt.

Umweltbericht und Grünordnungsplan sind Bestandteile des Bebauungsplans.

## **2. Begründung der Planinhalte**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Nachtandienung durch LKW wird ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Das Festhalten am Gebietscharakter sichert die Maßstäblichkeit der Entwicklung im Verhältnis zur Nachbarschaft, die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die Grundversorgung der Stadtteile Reichenbach und

## 1. Änderung und Erweiterung

---

Kuhbach mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. Mit der Festsetzung des Mischgebiets ist die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe ausgeschlossen.

Die möglichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung für die Erweiterung eines SB-Marktes in Lahr-Reichenbach“ (Fichtner Water & Transportation GmbH, Juni 2009) erhoben. Die Anlieferung während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) wird ausgeschlossen, da bereits bei der Andienung durch einen LKW die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass darüberhinaus keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung zu erwarten ist. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die gemäß § 6 (2) und (3) allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden zum Ausschluss unerwünschter Nutzungen nicht zugelassen. Der Ausschluss umfasst insbesondere auch Dienstleistungsangebote zu Befriedigung sexueller Bedürfnisse wie Pärchentreffs (Swingerclubs), Saunabetriebe, Massagesalons, Sexshows, -kinos und-shops.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich an den zeitgemäßen Größen für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung und an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht ein ausreichendes Stellplatzangebot. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl können die als private Grün- und Verkehrsflächen dargestellten Teilflächen der maßgebenden Grundstücksfläche zugezählt werden. In Verbindung mit der nahezu vollständigen naturverträglichen Ableitung des Niederschlagswassers und der Eingrünung des Gebiets wird der Beeinträchtigung von Klima, Landschaftsbild und Wasserhaushalt entgegengewirkt.

Die Festlegung der maximal zweigeschossigen Bebauung schafft den städtebaulichen Rahmen für die Baumassenenentwicklung, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren unangemessen einzuschränken.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine geschlossenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung. Nach der städtebaulichen Zielvorstellung soll ein kompakter Baukörper ausschließlich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets entwickelt werden, um den Eingriff in die freie Landschaft möglichst zu begrenzen.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Giesenbach sowie über eine neu geplante Zufahrt am westlichen Ende des Parkplatzes.

Nach dem Bebauungsplan von 1991 war auf der B 415 eine Linksabbiegespur zur Straße Am Giesenbach vorgesehen, die aber nicht ausgeführt wurde. In Abstimmung mit den Straßenver-

## 1. Änderung und Erweiterung

---

kehrsbahnen wird die Linksabbiegespur aufgrund der erwarteten verstärkten Frequentierung erforderlich und zur Entflechtung der Verkehrsbezüge an der westlichen Parkplatzzufahrt angeordnet.

Dies ermöglicht die Anlage einer Überquerungshilfe westlich des Giesenbachs und verbessert die Fuß- und Radwegeanbindung nach Kuhbach.

Die B 415 wird in nordöstlicher Richtung aufgeweitet, das Entwässerungsgrabensystem und die landwirtschaftlichen Zufahrten werden entsprechend angepasst. Die Ausweisung der Sichtdreiecke mit Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Westlich des Giesenbachs werden die privaten Parkplatzflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Damit wird jede weitere bauliche Nutzung in der Grünzäsur ausgeschlossen.

### **Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird der Zugang zu den hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken mit einem Geh- und Fahrrecht eingetragen. Ein Ausbau oder eine Befestigung ist nicht vorgesehen. Die Grunddienstbarkeiten sind dinglich zu sichern.

Die Gas- und Wasseranschlussleitungen der Gebäude Am Giesenbach Nr. 3-7 verlaufen am Nordrand des Flurstücks Nr. 170/12. Über die bestehende Trasse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

### **Grünflächen und Wasserflächen**

Die öffentlichen Grünflächen stellen im Wesentlichen das vorhandene Straßenbegleitgrün einschließlich der Straßenböschungen und Entwässerungsgräben dar.

Die Ausweisung der privaten Grünflächen dient der natur- und landschaftsbildverträglichen Einbindung. Mit dem winkelförmigen, ca. 15 m breiten Umgriff der privaten Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets wird ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen. Bei der Überprüfung des Hochwasserschutzes (s. Anhang: HQ 100-Nachweis Giesenbach, Kappis Ingenieure, August 2009) wurde nachgewiesen, dass die Flächen im Hochwasserfall überflutet werden. Hier ist im Zuge der Ausführung eine Verbreiterung der Bachsohle und Ausmuldung der angrenzenden Grünflächen vorgesehen, so dass sich die Abflussverhältnisse gegenüber der Bestandsituation verbessern werden.

Mit den Gewässerrandstreifen beidseits des Giesenbachs wird der naturnahe Zustand des Gewässers erhalten und ausgebaut.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote**

Die umfassenden siedlungsökologischen Funktionen werden im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ (Büro Mario Kappis vom 22.10.2009) beschrieben, Umfang und Erfordernis der Festsetzungen dargestellt und der erforderliche Ausgleich begründet und zugeordnet. Der erforderliche Ausgleich kann vollständig innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

## **Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

#### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Der Ausschluss von stark reflektierenden Materialien dient der landschaftlichen Einbindung.

#### **Anforderungen an Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen dienen der ortsbildverträglichen Einbindung am Ortseingang von Reichenbach.

Ausgeschlossen wird die Errichtung jeglicher Werbeanlage westlich des Giesenbachs, der den Übergang in die freie Landschaft markiert und aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße. Mit den Größenbegrenzungen und dem Ausschluss von Werbeträgern mit bewegtem und wechselndem Licht wird eine Regelung angestrebt, die den Belangen einer zurückhaltenden Ortsbildgestaltung an sensibler Stelle gerecht wird, ohne die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden unverhältnismäßig einzuschränken. Bezugsgrundlage für die Größenbegrenzung von je 10 m<sup>2</sup> Werbefläche ist jedes eigenständige Mischbaugrundstück.

#### **Gestaltung von Freiflächen**

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen und Werbeanlagen erfolgen aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere die im Rahmen des Umweltberichts vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sichern. Die Regelungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten.

### **4. Sonstiges**

#### **Anhang**

Im Anhang werden Unterlagen zur Umsetzung der Planung und zur Vorbereitung der baulichen Nutzung zusammengestellt mit

Anhang 1: Geotechnischer Bericht, Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom 14.05.2009  
Anhang 2: Schalltechnische Untersuchung, Fichtner Water & Transportation, Juni 2009  
Anhang 3: HQ 100-Nachweis Giesenbach, Kappis Ingenieure August 2009 (Hochwasserschutz)  
Anhang 4: Entwässerungskonzept - Erläuterungsbericht, Kappis Ingenieure Oktober 2009  
Die Unterlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Planbereich sind Schwermetallrückstände aus mittelalterlicher Verhüttungstätigkeit nachgewiesen; die vorbelasteten Böden sind westlich des Giesenbachs mit Auffüllungen sehr inhomogener Zusammensetzung überlagert. Es wird angestrebt, durch Massenausgleich und zusätzliche Auffüllungen auf den vorhandenen Böden aufzubauen und eine Abfuhr von Erdaushub weitgehend zu vermeiden.

## 1. Änderung und Erweiterung

Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes wird auf eine flächenhafte Oberflächenwasserversickerung verzichtet; vorgesehen ist eine dezentrale Oberflächenentwässerung über belebte Bodenschichten in die begrünten Randstreifen des Giesenbachs und der offenen Entwässerungsgräben.

Nördlich der Parkplatzflächen ist eine Ausmuldung der Bachsohle und angrenzenden Grünflächen beabsichtigt, so dass sich die Abflussverhältnisse am Giesenbach verbessern werden.

Mit dem Ausschluss einer Nachtanlieferung können die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden; weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

**Bodenordnung**

Die im Plangebiet neu entwickelten Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Projektträgers, zur B 415 grenzen Grünflächen in städtischem Eigentum an. Durch die geplanten Maßnahmen werden kleinteilige Grundstücksanpassungen im Bereich der Verkehrsflächen erforderlich, die im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen sollen. Bodenordnende Maßnahmen sind zunächst nicht vorgesehen.

**Erschließungskosten**

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Projektträger übernommen, die Regelung erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag. Danach ist eine Kostenbeteiligung der Stadt Lahr an den Planungs- und Herstellungskosten der Abbiegespur und Überquerungshilfe zur Hälfte, maximal 50.000 €, vereinbart.

**Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich der Änderungs- und Erweiterungsfläche des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha mit folgenden Nutzungszuordnungen:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Mischgebietsflächen      | 0,354 ha |
| Private Parkplatzflächen | 0,109 ha |
| Private Grünflächen      | 0,147 ha |
| Öffentl. Verkehrsflächen | 0,271 ha |
| Verkehrsgrün             | 0,178 ha |
| Wirtschaftswege          | 0,019 ha |
| Wasserflächen            | 0,006 ha |



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin