

## Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung

### A     **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und gem. § 13 a BauGB	13.10.2008
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	13.10.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	20.10. – 14.11.2008
Offenlegungsbeschluss	14.12.2009
Erste Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	04.01. – 05.02.2010
Beschluss zur zweiten Offenlage	18.04.2011
Zweite Offenlage gem. § 4a (3) S.1 i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	02.05. – 03.06.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	24.10.2011
Öffentliche Bekanntmachung	29.10.2011

### B     **Begründung**

#### 1.     **ALLGEMEINES**

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

Das Plangebiet BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN im Stadtteil Mietersheim wird im Norden von der Bundesstraße 415, im Osten von der Otto-Hahn-Straße, im Süden von der Mietersheimer Hauptstraße und im Südwesten von der Straße Im Götzmann abgegrenzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,9 ha mit den Flst. Nr. 1826, 1826/4, 1855/1, 1870, 2222, 2223, 2228/1, 2228/2, 8406 (teilw.), 8784 (teilw.) und 8350 (teilw.). Die räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Planbereich befindet sich das Fachmarktzentrum (FMZ) Mietersheim.

##### 1.2    Anlass Planaufstellung

###### Bestandssituation

Negative Auswirkungen des Fachmarktzentrums auf die Innenstadt sollen vermieden werden, damit die Innenstadt nicht von Leerständen geprägt wird. Die Stadt Lahr ist bemüht, ihre historische Innenstadt zu stärken und Konkurrenz mit zentrenrelevanten Sortimenten des Fachmarktzentrums (FMZ) zu beschränken. Dieser Schutz der Innenstadt und die deshalb notwendige Änderung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN werden auch von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung sowie den Einzelhandelsverbänden (Regionalverband Südl.

Oberrhein, IHK, Einzelhandelsverband) und dem Regierungspräsidium Freiburg befürwortet und gefordert. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN ist der Leerstand der ehemaligen Kaufhalle, auf deren Baufläche bei heutiger Rechtslage 5.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente ohne Beschränkung zulässig wären. Um die Neunutzung der Kaufhalle mit zentrenrelevanten Waren in dieser Größenordnung zu unterbinden, muss der Bebauungsplan zum Schutze und zur Stärkung der Innenstadt geändert werden.

Heute weist das Fachmarktzentrum Blockschluck Götzmann im Stadtteil Mietersheim einen vielseitigen Besatz an Fachgeschäften auf und wird stark frequentiert. Dennoch zeigt sich ein deutlicher Modernisierungsbedarf.

#### Bestand

Das Sondergebiet gemäß dem Bebauungsplan Blockschluck Götzmann, 1. Änderung befindet sich heute in der Hand von 3 Eigentümern.

Das Areal des Eigentümers 1 umfasst die ehemalige Kaufhalle, den Bereich der Tankstelle sowie den Thomas-Phillips-Markt, Eddy's Kinderland und den Schuhhof.

Auf dem Grundstück des Eigentümers 2 befindet sich der OBI-Baumarkt, der einen größeren Außenbereich mit Gartenbedarf belegt, aber auch Stellplätze mit sperrigem Sortiment blockiert. Es ist offensichtlich, dass die zur Verfügung stehende Fläche nicht ausreicht. Dies zeigt sich auch darin, dass eine Fläche beim westlichen Nachbarn, Eigentümer 3, noch hinzugemietet ist.

Im Gebäude des Eigentümers 3 befinden sich ein Media-Elektrofachmarkt und ein Schuhgeschäft.

	<b>Bestand Verkaufsfläche</b>	<b>davon zentrenrelevant</b>	<b>Planungsrechtlich zulässig</b>
Eigentümer 1 Schuhhof Eddy's Kinderland Thomas Phillips	590 qm 790 qm 1.700 qm	590 qm 620 qm 1.700 qm	Sondergebiet Einkaufsmarkt ausgenommen Nahrungsmittel und Textilien
Eigentümer 1 Ehem. Kaufhalle	5.500 qm	5.500 qm	Sondergebiet Einkaufsmarkt
Eigentümer 2 OBI-Baumarkt	4.550 qm	800 qm	Sondergebiet Einkaufsmarkt ausgenommen Nahrungsmittel und Textilien
Eigentümer 3 OBI-Baumarkt	1.850 qm	0 qm	Sondergebiet Einkaufsmarkt ausgenommen Nahrungsmittel und Textilien
Media Markt Schuh Deichmann	2.100 qm 700 qm	1.200 qm 700 qm	Sondergebiet Einkaufsmarkt ausgenommen Nahrungsmittel und Textilien
<b>Summe</b>	<b>17.780 qm</b>	<b>11.110 qm</b>	

Die beiden Magneten – Baumarkt und Elektrofachmarkt – haben beide Erweiterungsbedarf. Durch den Leerstand und den Renovierungsstau im Bereich der ehem. Kaufhalle ergibt sich die Möglichkeit einer Neuordnung und Neustrukturierung.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

### 1.4 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 34 000 m<sup>2</sup>. Die „Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 13 a, Abs. 1 Nr. 2 ergab, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Beteiligung, zur „Vorprüfung des Einzelfalls“, der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand während der ersten Offenlage statt.

Nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

#### 2.1.1 Nutzung

Vorgesehen ist, die Kaufhalle abzubrechen und einen Neubau für einen Baumarkt mit angemessener Freifläche für den Gartenbedarf zu realisieren. Nach Umzug des Baumarktes könnte dann ein weiterer Teilbereich abgebrochen und neu bebaut werden, sodass sich eine Neuordnung des Gesamtbereiches in mehreren Bauabschnitten vollziehen könnte.

Diese umfassende Erneuerung bietet für die Eigentümer die Möglichkeit, ihre Gebäude zweigeschossig zu erstellen.

Die Stadt nimmt die Veränderungen zum Anlass, die Festsetzungen hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen wie auch der zentrenrelevanten Sortimente auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen und zukünftig nicht mehr zwischen dem Bereich der ehemaligen Kaufhalle und dem sonstigen Sondergebiet zu differenzieren, sondern entsprechend der Eigentümer- bzw. Betriebsstruktur die Festsetzungen für jedes Baugrundstück bzw. jeden Einzelbetrieb zu treffen.

Die Festsetzungen ermöglichen den Eigentümern eine größere Nutzfläche, die in erster Linie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden soll, speziell mit Angeboten, die in der kleinteilig strukturierten Innenstadt nur schwer unterzubringen sind und daher im Fachmarktzentrum offeriert werden sollen.

Die Festsetzungen wurden so formuliert, dass die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden, aber dem Eigentümer ein möglichst großer Spielraum verbleibt, womit er diese belegt. Gleichzeitig wurden Ober- und Untergrenzen definiert, um den Fachmarktcharakter dieses Sondergebietes zu unterstützen und seine Attraktivität zu steigern.

Anstelle absoluter Flächengrenzen werden Verhältniszahlen mit Bezug auf die jeweilige Grundfläche gewählt, um das „Windhundprinzip“ auszuschließen und so den

Entscheidungen des BVerwG vom 3.4.2008 – 4 CN 3/07 und des VGH BW vom 8.7.2009 – 3 S 1432/07 Rechnung zu tragen. Dies wird auch da beibehalten, wo in der Hauptsache nur ein einziger Betrieb je Teilfläche zugelassen wird, weil diese Festsetzung keine Nachteile aufweist und Unsicherheiten vermieden werden, die sonst aus der gleichzeitigen Zulassung weiterer Betriebe (1.1.5 der Festsetzungen) folgen könnten. Zur Verdeutlichung und ohne Festsetzungscharakter wird jeweils das Ergebnis in absoluter Verkaufsfläche nach heutigem Stand des Grundstückszuschnitts mitgeteilt.

Grundlage der Verkaufsflächenermittlung sind die heutigen bzw. zugeordneten Grundstückszuschnitte der Bauflächen.

**In der Baufläche 1.1 bzw. 1.2 des Eigentümers 1** ist ein Bau- und Heimwerkerfachmarkt und Einzelhandel als Lebensmittelmarkt zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente werden in der Summe auf ca. 4.000 qm begrenzt und damit von bisher ca. 8.410 qm zentrenrelevant genutzter Fläche deutlich beschränkt.

Für den Bau- und Heimwerkerfachmarkt auf der Baufläche 1.1 werden die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente auf ca. 800 m<sup>2</sup> beschränkt. Die zentrenrelevanten Sortimente auf der Baufläche 1.2 werden auf ca. 3.200 m<sup>2</sup> beschränkt.

Nach den derzeitigen Vorstellungen des Eigentümers könnte sich folgende Aufstellung ergeben (beispielhaft):

Beispielhafte Ermittlung der Verkaufsflächen und Nicht-Verkaufsflächen für die Baufläche 1.1 + 1.2 bei einer möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. **28.000 m<sup>2</sup>**:

**Verkaufsfläche:**

$BGF \times 0,93 = NF$  (Nutzfläche) und  $NF \times 0,85 = VK$  (Verkaufsfläche)

(Rechenbeispiel zur Ermittlung der Nutz- und Verkaufsflächen)

Baufläche 1.1 + 1.2	Verkaufsflächen	Nicht-Verkaufsflächen	davon zentrenrelevant
<b>Bsp. Verkaufsflächen</b>			
Lebensmittelmarkt	ca. 1.800 qm		ca. 1.800 qm
Baufachmarkt	ca. 9.000 qm		ca. 800 qm
z.B. Sportfachgeschäft	ca. 1.500 qm		max. 500 qm
z.B. Spielwaren	ca. 500 qm		max. 500 qm
Shops:			
z.B. Zeitung	max. 199 qm		ca. 160 qm
z.B. Blumen	max. 199 qm		min. 80 qm
z.B. Bäcker	max. 199 qm		min. 80 qm
z.B. Handy-Laden	max. 199 qm		min. 80 qm
Getränke	ca. 500 qm		
z.B. Küchenstudio	ca. 1.500 qm		0 qm
z.B. Beleuchtungskörper	ca. 1.200 qm		0 qm
z.B. Computer	ca. 600 qm		0 qm
etc.			
1. Bsp. Zwischensumme	ca. 17.396 qm		ca. 4.000 qm

Verkaufsfläche			
<b>zulässig nach 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 20.000 qm</b>		<b>ca. 4.000 qm</b>
<b>Bsp. Nicht-Verkaufsflächen</b>			
Bank		ca. 10 qm	
Friseur		ca. 90 qm	
Gastronomie		ca. 270 qm	
Kinderbetreuung		ca. 280 qm	
z.B. Bowling		ca. 2.500 qm	
z.B. Fitness		ca. 1.900 qm	
2. Bsp. Zwischensumme, Nicht-Verkaufsfläche		ca. 5.050 qm	

<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>ca. 28.000 qm</b>
-----------------------------	----------------------

Die zulässige Größe des Baumarktes orientiert sich am Wunsch des Betreibers. Da das Sortiment überwiegend nicht zentrenrelevant ist, kann dem Wunsch entsprochen werden. Die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente verbleiben in der Größenordnung von 800 qm, die bereits heute in gleicher Größe im Markt angeboten werden.

Ein Lebensmittelmarkt ist zulässig, da im Bereich der Kaufhalle über Jahrzehnte Lebensmittel verkauft wurden. Im angrenzenden Bereich gibt es zwei Lebensmittel-discounter, aber ansonsten ist im Stadtteil Mietersheim keine Versorgung mit Lebensmitteln vorhanden. Die Größe von max. 1.800 qm wird gewählt entsprechend dem Bedarf eines Vollsortimenters mit Frischeangebot, damit die Lücke, die durch die Schließung der Kaufhalle entstanden ist, wieder geschlossen werden kann.

Weitere Einzelhandelsbetriebe werden mit Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente von max. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Mindestverkaufsfläche in den Einzelhandelsbetrieben beträgt 200 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise können vier Shops genehmigt werden mit einer Mindestgröße von 80 qm und einer Maximalgröße von 199 qm, davon ist maximal ein Lebensmittelshop zulässig.

Insgesamt soll damit eine gesunde Durchmischung verschiedener Angebotsformen und Ladengrößen erreicht und so einerseits der Fachmarktcharakter gestärkt, andererseits eine gewisse Kleinteiligkeit des Angebots gewährleistet werden.

Mit der Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente soll der Schutz der Innenstadt gewährleistet werden. Außerhalb des Lebensmittelmarktes und des Lebensmittelshops sind Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig. Die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sind bis auf die Non-Food- Fläche des Lebensmittelmarktes nicht zulässig. Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren sind außer auf der Non-Food-Fläche des Lebensmittelmarktes nur auf einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> zulässig. Sportbekleidung ist auf einer Verkaufsfläche max. 500 m<sup>2</sup> zulässig, wenn das Sportbekleidungsangebot weniger als ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Sportfachmarktes belegt.

**In der Baufläche 2 des Eigentümers 2** werden heute auf 800 qm zentrenrelevante Sortimente im Rahmen des Baumarktes angeboten. Die heutige Situation wird planungsrechtlich aufgegriffen und in den Festsetzungen verankert. Bei einer Verkaufsflächenbegrenzung auf max. 800 qm für zentrenrelevante Sortimente können schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden, indem die Angebote Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-/ Kosmetik-/ Parfümeriewaren, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör sowie Fotowaren und –geräte nicht zulässig sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um innenstadtrelevante Waren, die die Einkaufsstruktur in der Innenstadt in besonderer Weise prägen. Um diese zentralen Angebotsstrukturen weiterhin zu stärken, soll keine Konkurrenz zur Innenstadtlage ermöglicht werden.

Beispiel für eine mögliche Nutzung der überbauten Fläche:

<b>Baufläche 2</b>	<b>Verkaufsflächen</b>	<b>Nicht-Verkaufsflächen, beispielhaft</b>	<b>davon zentrenrelevant</b>
<b>Bsp. Verkaufsflächen</b>			
z.B. Möbelhaus	ca. 7.000 qm		ca. 800 qm
oder			
z.B. Küchenstudio	ca. 1.500 qm		0 qm
z.B. Sanitär-Badeinrichtung	ca. 1.500 qm		0 qm
z.B. Bettenhaus	ca. 1.500 qm		0 qm
etc.			
<b>zulässig nach 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 7.100 qm</b>		<b>ca. 800 qm</b>
<b>Bsp. Nicht-Verkaufsflächen</b>			
z.B. Büronutzung		ca. 400 qm	
z.B. Dienstleistung		ca. 1.000 qm	
z.B. Spielhalle		ca. 250 qm	
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>ca. 9.000 qm</b>		

In der Baufläche 2 ist bspw. die Ansiedlung von Möbelgeschäften bzw. Küchenstudio, Bettenhaus und/oder Sanitär-/Badeinrichtung möglich. Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente wie in der Anlage 1 (zu den planungsrechtlichen Festsetzungen) aufgelistet, können auf der Baufläche 2 untergebracht werden.

**In der Baufläche 3 des Eigentümers 3** kann Einzelhandel der Branche Haushalts- und Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche von maximal 35% der jeweiligen Grundfläche realisiert werden. Der Elektrofachmarkt kann sich somit vergrößern. Es sind zukünftig maximal 1.200 qm branchentypische zentrenrelevante Randsortimente zulässig, damit negative Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wobei zentrenrelevante Sortimente hier ausgeschlossen sind. Es gilt eine Mindestverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>.

Auch hier wird damit der Stärkung der Innenstadt Rechnung getragen. Unter dem Aspekt der Konkurrenz zum Innenstadthandel sind die innenstadttypischen Sortimente flächenmäßig begrenzt und nur so weit zugelassen, wie sie auch heute im Elektrofachmarkt angeboten werden.

Beispiel für eine mögliche Nutzung der überbauten Fläche:

Baufläche 3	Verkaufsflächen	Nicht-Verkaufsflächen, beispielhaft	davon zentrenrelevant
<b>Bsp. Verkaufsflächen</b>			
z.B. Elektrofachmarkt	ca. 3.000 qm		ca. 1.200 qm
z.B. Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Fliesen	ca. 2.000 qm		0 qm
etc.			
<b>zulässig nach 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 7.000 qm</b>		<b>ca. 1.200 qm</b>
<b>Bsp. Nicht-Verkaufsflächen</b>			
z.B. Büronutzung		ca. 400 qm	
z.B. Dienstleistung		ca. 1.000 qm	
z.B. Spielhalle		ca. 250 qm	
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>ca. 8.800 qm</b>		

Planungsrechtlich berücksichtigt wurde der heute ansässige Elektrofachmarkt, der seine Verkaufsfläche im nicht zentrenrelevanten Sortiment erweitern und damit auch seine Konkurrenzfähigkeit sicherstellen kann. Auch die in Anlage 1 (zu den planungsrechtlichen Festsetzungen) aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der Baufläche 3 zulässig.

#### Gesamtgebiet/Sonstiges Sondergebiet

Zum Schutz der Innenstadt wurden die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren bis auf die formulierten Ausnahmen ausgeschlossen.

Gastronomiebetriebe, Büronutzungen, Dienstleistungseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen für den Freizeit-, Sport- und Wellnessbereich und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind allgemein zulässig, um die Attraktivität des Gebiets zu steigern.

Um die Möglichkeit einer Betriebsleiterwohnung bzw. Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben einzuräumen, ist die Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohnungen gegeben.

Vergnügungsstätten sind nur in den Bauflächen 2 und 3 im Obergeschoss jeweils bis zu einer Fläche von max. 250 m<sup>2</sup> als Ausnahme zulässig. Dadurch ordnet sich die Nutzung deutlich dem Gebietscharakter unter und kann als nichtstörend eingestuft werden. Zum Schutz der Gewerbeschule, die östlich des Plangebiets liegt, und der

Wohnbebauung entlang der Mietersheimer Hauptstraße dürfen ausschließlich in den Bauflächen 2 und 3 Vergnügungsstätten untergebracht werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes BLOCKSCHLUCK/GÖTZMANN werden die Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten von bisher 11.110 m<sup>2</sup> auf 6.000 m<sup>2</sup> und damit auf 54 % reduziert.

### 2.1.2 Raumordnerische Überprüfung

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg hat eine raumordnerische Untersuchung zu diesem Vorhaben im Mai 2009 vorgenommen. Die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wurden dargelegt und bewertet.

Raumordnerische Wirkungen im Sinne eines Verstoßes gegen das Kongruenzgebot sind nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Wirkungen, insbesondere in den umliegenden Gemeinden und Städten des Mittelbereichs, sind für alle Segmente auszuschließen.

Die Untersuchung ist als Anlage beigelegt.

## 2.2 Bebauung

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel

Die Einstufung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant orientiert sich am Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und am von der GMA erarbeiteten Sortiments- und Standortkonzept zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Lahr aus dem Jahr 2008, dessen Grundannahmen weiter gelten.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO darf die Obergrenze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Da die angestrebte Modernisierung des Fachmarktzentrum eine höhere Frequentierung des Areals nach sich ziehen wird, deren Parkraumbedarf für Beschäftigte, Besucher/Kunden auf den Grundstücken zu erbringen ist, wird es schwierig, die Kappungsgrenze einhalten zu können. Der versickerungsfähige Anteil von Stellplatzflächen sowie intensiv begrünte Dachflächen können bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Boden können vermindert werden, wenn Stellplatzflächen mit einem versickerungsfähigen Belag ausgebildet werden (z.B. Drainfugenpflaster). Bei Stellplatzflächen mit einem Versiegelungsanteil / Abflussbeiwert von 0,4 können diese zu 60% als nichtversiegelte Flächen bewertet werden.

Eine ergänzende fachliche Stellungnahme widmete sich der möglichen Überschreitung der Kappungsgrenze im Zusammenhang mit der Ausbildung von intensiv begrünten Dächern. Hierbei wurden die Bodenfunktionen „Ausgleich im Wasserhaushalt“, Filter und Puffer für Schadstoffe“, Standort für natürliche Vegetation“ und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ dem Grünflächenanteil gegenübergestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass 1 m<sup>2</sup> versiegelter Boden mit 0,8 m<sup>2</sup> intensive Dachbegrünungsflächen (mehrlagig und hoher Anteil an Aktivkohle im

Substrat) „ausgeglichen“ werden kann. Eine entsprechende rechnerische Berücksichtigung einer intensiven Dachbegrünung kann somit erfolgen.

### 2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Eine geschlossene Bauweise entlang der Mietersheimer Hauptstraße, der Otto-Hahn-Straße und der Bundesstraße 415 wurde festgesetzt, um eine durchgängige Gebäudeflucht zu sichern sowie den Parkierungsverkehr mittig im Plangebiet des Fachmarktzentrams zu bündeln.

Außerdem wird durch die Stellung des Baukörpers parallel zur Mietersheimer Hauptstraße die Wohnbebauung gegenüber der Parkierungsanlage abgeschirmt. Aus städtebaulichen Gründen sind die einzelnen Baukörper miteinander zu verbinden.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan so abgegrenzt und bemessen, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung (insbesondere Gebäudekanten zum öffentlichen Raum) gewährleistet ist. Gleichzeitig sind individuelle Gebäudekubaturen umsetzbar und zusammenhängende Parkierungsflächen sichergestellt.

Die eingetragene Baulinie definiert aus städtebaulichen Gründen Lage und Höhe einer Sichtschutzwand gegenüber der Ladezone entlang der Otto-Hahn-Straße (inklusive Einmündung in die Mietersheimer Hauptstraße).

## 2.3 Verkehr

### 2.3.1 Erschließung

Spätestens seit der Ergänzung des Einzelhandelsstandortes Mieterheim durch das Fachmarktzentrum um das Jahr 1991 stand die verkehrliche Erschließung mit im Vordergrund der Flächenentwicklung. Bereits damals wurde deutlich, dass der direkte Anschluss an den Verbindungsast B 3/B 415 zwar eine deutliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit mit sich bringt, aber in den Verkehrsspitzen punktuelle Überlastungserscheinungen möglich sind. Dies wurde seinerzeit bewusst akzeptiert. Die Hauptanbindung des Fachmarktzentrams über den Verbindungsast der B 3/B 415 zu lösen, stellte eine sehr spezielle Lösung dar, die bereits damals nicht den Regeln der Technik entsprach. Mit den Schwachstellen einer solchen Lösung müssen sich das Fachmarktzentrum und seine Kunden seitdem arrangieren.

Die nun anstehende Modernisierung – und hier insbesondere die Steigerung der möglichen Verkaufsflächen - im Fachmarktzentrum Mietersheim lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten. Dies lässt sich nicht exakt berechnen, da die Art der Belegung der Handelsflächen nicht bekannt ist und damit die zukünftigen Ziel-/Quellbeziehungen der Kunden nicht eingeschätzt werden können.

Um verstärkte Überlastungen in den Spitzenstunden zu vermeiden, hat die Stadt Lahr zur Konfliktbewältigung Variantenuntersuchungen zu einer verbesserten Verkehrsanbindung des Fachmarktzentrams bei einem Verkehrsplanungsbüros in Auftrag gegeben.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis wurde eine direkte Zufahrt für den Anlieferungs- und Kundenverkehr von der B 415 in das Bebauungsplangebiet entwickelt. Dies betrifft ausschließlich den von Westen kommenden Verkehr. Damit wird eine Entlastung des Knotenpunktes „signalisierter Bereich B 415, B 3, B 36“ erreicht, der bis dahin die kritischste Stelle der gesamten Verkehrserschließung des Fachmarktzentrams war.

Eine zusätzliche Rechtsabbiegespur an der Ausfahrt aus dem Fachmarktzentrum am Ast der B 3 zur B 415 (im Bereich der Firma Dehner) wird zu einer weiteren Entlastung der Kreuzung führen. Ihre Realisierung soll bedarfsabhängig zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Ein neugeplanter Kreisverkehr im Bereich des Knotenpunktes Im Götzmann unterstützt ebenfalls den Verkehrsfluss.

Eine geplante Rampe, die von der Otto-Hahn-Straße auf ein Parkdeck führt, nimmt gezielt weitere Besucher und Kunden des Fachmarktzentrums auf.

Die Andienung in das Fachmarktzentrum erfolgt somit nun über drei Zufahrten. Durch die neugeschaffene Zufahrt von der B 415 in das Gebiet besteht die Möglichkeit, sämtliche Bauflächen anzudienen. Vom bestehenden Kreisverkehr Im Götzmann/Breisgaustraße können die Bauflächen 2 und 3 beliefert werden. Die Andienungsstraße führt im Norden um das Fachmarktzentrum herum und über die Durchfahrtsmöglichkeit im Erdgeschoss der Baufläche 1.2 aus dem Gebiet wieder hinaus. Über den neu geplanten Kreisverkehr können die Baufläche 1.1 und 1.2 (teilweise) beliefert werden. Die Andienungsstraße führt weiter zu einem großzügigen Wendehammer mit Anlieferung und versorgt die Baufläche 1.

Die vom neugeplanten Kreisverkehr ins Baugebiet abzweigende öffentliche Verkehrsfläche wird auf das notwendige Maß minimiert. Kriterium für deren Länge sind eventuelle Rückstaulängen, die sich an den Einfahrten zu den Parkieranlagen bilden könnten. Die Prämisse dabei war, dass ein Zustauen des Kreisverkehrs verhindert werden soll. Weitere innere Verkehrsflächen sind demzufolge als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Erschließung sämtlicher Bauflächen ist über diverse Geh- und Fahrrechte sichergestellt.

Der Geh- und Radweg parallel zur B 415 und im westlichen Bebauungsplanbereich ist Bestandteil des übergeordneten Radwegenetzes und bleibt weiterhin bestehen. Der Kreuzungspunkt mit der neugeplanten privaten Zufahrt von der B 415 ist über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird weiterhin mittig im Gebiet liegend abgewickelt und über den neugeschaffenen Kreisverkehr angebunden. Ein (über Geh- und Fahrrechte gesichertes) geplantes Parkdeck im 1. Obergeschoss der Bauflächen 1.2, 2, und 3 wird über eine Rampe erschlossen, die von der Otto-Hahn-Straße auf das Parkdeck führt. Dies führt zu einer weiteren Entlastung der verkehrlichen Situation, da dies eine attraktive Alternative zur Anfahrt über den signalisierten Kreuzungsbereich der Bundesstraßen darstellt.

## 2.4 Begrünung

### 2.4.1 Anpflanzen von Bäumen

Die flächenhafte Festsetzung zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen sowie Sträuchern an der Böschung der Otto-Hahn-Straße erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Erhöhung des Grünvolumens. Letzteres hat insbesondere auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Im Bereich der Stellplatzflächen im Plangebiet wird die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes pro 6 Stellplätze festgesetzt. Neben der Durchgrünung des Gebietes

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

Die Bäume werden nur textlich und nicht zeichnerisch festgesetzt, damit im Rahmen des Bauantrages die genauen Standorte definiert werden können. Parallel zur Mietersheimer Hauptstraße und zur Bundesstraße 415 werden auf den privaten Flächen Bäume gepflanzt.

#### 2.4.2 Dachbegrünung

##### Intensive Dachbegrünung

Zum Ausgleich von versiegelter Bodenfläche können intensiv begrünte Dachflächen herangezogen werden (1m<sup>2</sup> Bodenfläche / 0,8 m<sup>2</sup> intensiv begrünte Dachfläche). Hierbei erzielt man keine Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Hierdurch sind nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

#### 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13 a BauGB erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung. Das Landschaftsarchitekturbüro bhm planungsgesellschaft mbH aus Bruchsal führte eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durch, um festzustellen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, gem. § 13 a, Abs. 1, Nr. 2.

Da durch das Vorhaben eine Nutzfläche von 34.000 m<sup>2</sup> möglich wird und die Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,5 festgesetzt wird, prüfte das Landschaftsarchitekturbüro aufgrund der Zunahme der Grundfläche um 0,15 die damit verbundenen Umweltauswirkungen. Die Beteiligung zur Vorprüfung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte während der ersten Offenlage. Hierbei gingen keine Stellungnahmen ein.

Gemäß den in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Durch die bestehende Bebauung und Nutzung als (versiegelte) Parkfläche hat die durch die Bebauungsplanänderung betroffene Fläche keine Bedeutung im Naturhaushalt. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,5 treten keine erheblichen Wirkungen auf umliegende Flächen mit besonderen Naturhaushaltsfunktionen auf.

#### 2.6 Ver- und Entsorgung

##### 2.6.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen und privaten Flächen verlegt werden, wobei sie in den privaten Flächen über Leitungsrechte gesichert werden. Ebenso sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Lahr eingetragen, um Pflegemaßnahmen an benachbarten öffentlichen Flächen vorzunehmen.

##### 2.6.2 Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist derzeit im Trennsystem entwässert und muss auch so beibehalten werden. Zur Minimierung der Regenwasserabflüsse sind im Bereich der Parkieranlagen wasserdurchlässige Pflastersysteme vorzusehen, wenn die

Untergrundverhältnisse (evtl. Altlasten) dies zulassen. Durch die Festsetzung von Gründächern wird ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers erreicht. Aus Gründen der Regenwasserbewirtschaftung und der Gestaltung der Parkierungsflächen werden ausreichend dimensionierte Sickermulden mit Sickerflächenzuläufen zwischen den Parkierungsständen angelegt. Bäume im Bereich der Parkierungsanlagen können im Grünstreifen gesetzt werden.

Das Plangebiet ist Teilgebiet des seit 9.10.2003 genehmigten Generalentwässerungsplans. Das Gesamtgebiet betrug zum damaligen Zeitpunkt 19,3 ha, das Teilgebiet umfasst 7,7 ha.

## 2.7 Immissionen, Lärmschutz

2.7.1 Das Ingenieurbüro RS Ingenieure GmbH & Co. KG aus Achern führte im Auftrag der Stadt Lahr eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet durch. Darin wurden die Einwirkungen von Lärm aufgrund der Bebauungsplanänderung auf die vorhandene Wohnbebauung beurteilt.

### 2.7.2 Emissionskontingentierung

Außerdem führte das Ingenieurbüro eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches durch. Hierbei wurden die Emissionskontingente als Grundlage für spätere Baugenehmigungen festgelegt.

### 2.7.3 Gewerbelärmprognose

Für eine fiktive Nutzung des Gesamtareals wurde eine Gewerbelärberechnung nach TA Lärm durchgeführt. Die Richtwerte der TA Lärm werden an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten.

### 2.7.4 Verkehrslärmprognose

Betrachtet wurde auch die Auswirkung auf den Verkehr im angrenzenden Straßennetz. Dazu wurde die vorhandene und prognostizierte Verkehrsbelastung ermittelt (Verkehrszählung erfolgte im April 2009). Es sind keine weitergehenden Maßnahmen nach TA Lärm notwendig.

### 2.7.5 Straßenbau – Kreisverkehr

Der neu geplante Kreisverkehr führt insgesamt zu einer Verkehrsberuhigung und -verstetigung und wirkt insofern auch lärm mindernd. Der Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist schon wegen der insgesamt geringen Lärmerhöhung von unter 3 dB(A) nicht eröffnet, vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der VO.

## 2.8 Örtliche Bauvorschriften

### 2.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Fassadenbegrünung

Eine Eingrünung von weitgehend geschlossenen Außenwandflächen wird einerseits aus gestalterischen und andererseits aus ökologischen Gründen (Mikroklima) verlangt.

#### Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung der Flachdächer von baulichen Anlagen wird sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen gefordert.

#### Extensive Dachbegrünung

Zur Verringerung und Verzögerung des Regenabflusses, zur Regenwasserspeicherung und zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Dachflächen der Fachmärkte mit einer extensiven Dachbegrünung, Mindestaufbau 8 cm, ausgeführt. Ausnahmen bilden die Flächen für technische Dachaufbauten und für Parkierung.

#### 2.8.2 Werbeanlagen

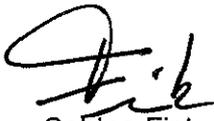
Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis aufgrund der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung Rechnung getragen wird.

#### 2.9 Kosten

Die überschlägig ermittelten Planungskosten sowie Erschließungskosten für den Kreisverkehr von ca. 300.000 Euro sind in einem Städtebaulichen Vertrag verankert und werden vom Eigentümer 1 übernommen.

#### 2.10 Städtebauliche Daten

Sondergebiet Baufläche 1.1, 1.2, 1.3 (Böschung)	ca. 4,06 ha	51 %
Sondergebiet Baufläche 2	ca. 1,43 ha	18 %
Sondergebiet Baufläche 3	ca. 1,70 ha	22 %
<u>Öffentl. Straßenverkehrsflächen</u>	<u>ca. 0,71 ha</u>	<u>9 %</u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 7,9 ha</u>	

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin