

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„vB-Plan“ § 12 BauGB

*Straßen*  
Zust. Antrag von 9.10.1998  
des Straß. Offenburg  
gehört 3  
Anlage 3  
für Stadt Offenburg

FACHMARKTZENTRUM „SCHUTTERWÄLDER STRASSE“ IN  
77656 OFFENBURG

INHALT:

1. **Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf**
  - 1.1 Rechtsgrundlage – Gesetze –
  - 1.2 Verfahrensablauf – Daten der Beschlüsse –
2. **Anlaß der Planung**  
Antrag des Vorhabenträgers (§ 12 (2) BauGB)
3. **Geltungsbereich**  
Standort, Flurstücke
4. **Einordnung in die übergeordnete Planung und die  
Baulandplanung der Stadt**
  - 4.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 4.2 FNP
5. **Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**  
Beschreibung und Festlegung des Vorhabens
  - 5.1 Geltungsbereich und Bestand
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Nebenanlagen
  - 5.4 Städtebau/Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 5.5 Verkehrsflächen
  - 5.6 Grünflächen
  - 5.7 Beschreibung gewerbliche Anlagen
  - 5.8 Altlasten
6. **Flächen**
7. **Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**
8. **Realisierung**

# Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fachmarkt Zentrum Schutterwälder Straße

## 1. Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf

### 1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I. S. 2141) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. S.3)  
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995  
(Gbl. F. B-W. S. 617).

### 1.2 Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 30.09.97 hat der Vorhabenträger, die Fa. Gedo (Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbh & Co. KG), die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Eine erste öffentliche Vorstellung der Planung durch den beauftragten Architekten fand in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.01.98 statt.

Die Unterrichtung und Erörterung mit den Bürgern gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02. – 06.03.98 in Form der ausgehängten Pläne und am 03.03. in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt – ortsübliche Bekanntmachung dazu im „Offenblatt“ Nr. 6 vom 20.03.1998.

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens und die öffentliche Planauslegung in der Sitzung am 23.02.1998.

Die öffentliche Planauslegung erfolgte in der Zeit vom ~~6.4.98~~ bis ~~6.5.98~~ bekanntgemacht im „Offenblatt“-Nr. ~~.....~~ vom ~~27.3.98~~ ~~11~~ vom ~~.....~~

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB fand im März 1998 statt, die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme war auf ~~20.4.98~~ begrenzt.

Der Durchführungsvertrag wurde von den Vertragspartnern am ~~1.1.98~~ ~~1998~~ ~~und~~ ~~22.7.1998~~ unterzeichnet.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und der Satzungsbeschluss erfolgen in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.06.98.

Mit der Bekanntmachung vom ~~.....~~ ~~2.10.1998~~ ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

## 2. Anlaß der Planung

Der Anlaß der Planung war der Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Stadtgärtnerei an die Fa. Gedo im September 97 sowie die Antragstellung der Gedo vom 30.09.97 zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bau eines Bau- und Gartenfachmarktzentnums.

## 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zieht sich nördlich entlang der Schutterwälder Straße einschließlich des Kreisverkehrsplatzes, an der Ostseite entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1714/3, an der Südseite zum Weg, Flurstück-Nr.: 8814 und an der Westseite zum Weg, Flurstück-Nr.: 8812, bzw. angrenzend an das Blockheizkraftwerk Flurstück-Nr.: 8811.

Das Gelände befindet sich am Siedlungsrand von Offenburg und ragt in einen 3-seitig umgebenen Siedlungsbestand hinein. Im Westen befindet sich freie Landschaft. Die Verkehrsstrassen (NW: L99, SW: Südring, SO: Deutsche Bahn) umgeben das Gelände fast vollständig.

## 4. Einordnung in die übergeordnete Planung und die Bauleitplanung der Stadt

### 4.1 Raumordnung

Die Landesregierung beabsichtigt, in der nächsten Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP), die Stadt Offenburg als Oberzentrum auszuweisen.

Der Bestand der in Offenburg realisierten Einzelhandelsflächen wird durch das Vorhaben in einem Maße erweitert, welches möglicherweise Auswirkungen auf das Umland haben könnte. Dies wurde vom Regierungspräsidium Freiburg geprüft, mit dem Ergebnis, daß im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich raumordnerisch relevante Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind; von einem Raumordnungsverfahren könne deshalb abgesehen werden.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Offenburg in seiner gültigen Fassung von 1992 ist das Gebiet als „Grünfläche“ dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist aber bereits im Verfahren. Das Plangebiet wird zukünftig als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen. Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde für das vorliegende Gebiet z.Zt. eine vorgezogene „punktuelle“ Änderung durchgeführt. (Empfehlung des Gemeinderates vom 22.06.98 und Beschluß des „Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft“ vom 24.06.98).

Auf diese Weise wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB Rechnung getragen.

## 5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

### 5.1 Geltungsbereich und Bestand

#### 5.1.1 Standort:

Das Gelände befindet sich am Siedlungsrand von Offenburg und ragt in einen 3-seitig umgebenden Siedlungsbestand hinein. Im Westen befindet sich freie Landschaft. Die Verkehrsstrassen (NW: L99, SW: Südring, SO: Deutsche Bahn) umgeben das Gelände fast vollständig.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zieht sich nördlich entlang der Schutterwälder Straße einschließlich des Kreisverkehrsplatzes, an der Ostseite entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1714/3, an der Südseite zum Weg, Flurstück-Nr. 8814 und an der Westseite zum Weg, Flurstücks-Nr.: 8812, bzw. angrenzend an das Blockheizkraftwerk, Flurstück-Nr.: 8811.

Aus dem V+E-Plangebiet ausgeschlossen ist der durch Knötellinie abgetrennte Bereich mit Baufenster an der Schutterwälder Straße incl. der innerhalb dieses Bereiches liegenden Stellplätze.

#### 5.1.2 Bestand:

Auf dem Gelände war bisher eine gärtnerische Intensivnutzung mit weitestgehend unversiegelten Lagerflächen und Beetanlagen angesiedelt. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein größeres Bürogebäude, zwei Gewächshäuser sowie zwei Wohngebäude. Im Südosten befindet sich eine größere versiegelte Fläche, die als Parkplatz genutzt war.

Die Fläche ist momentan zu ca. 42% versiegelt oder überbaut.

Entlang der Schutterwälder Straße befinden sich dicht bewachsene Heckenstrukturen und Baumbewuchs, die eine gute Raumkante entlang der L99 bilden. Weitere Heckenstrukturen schirmen das Baugelände im Süden von der Bundesbahntrasse ab. Zudem befinden sich auf dem Grundstück ca. 25 mittlere und kleine Bäume und im Bereich der Wohngebäude 3 größere Nadelbäume und 3 größere Buchen.

Auf der West-, Nord- und Ostseite der beiden Wohngebäude befindet sich ein ca. 1,50 m hoher, im Mittel 10,00 m breiter, bewachsener Erdwall.

Erschlossen ist das Gelände an der Nord-West-Seite von der L99 sowie an der Südostecke über den Reichenberger Weg.

Vom benachbarten Blockheizkraftwerk ausgehend befindet sich in West-Ost-Richtung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Wärmeversorgung Offenburg GmbH. Dieses Leitungsrecht verläuft in Höhe der Zufahrt zum Wohngebiet „Kreuzschlag“ in nördlicher Richtung weiter.

Außerdem ist im Südteil des Geländes eine mögliche Erweiterungsfläche der Bahn im Plan gekennzeichnet.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Begrenzung der Sortimente

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird bei der Art der baul. Nutzung die Einzelhandelsnutzung unterschieden nach zentrenrelevanten und nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, sofern diese als sog. Kernsortimente geführt werden, ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind allenfalls in der Form von Ergänzungen und Randsortimenten auf untergeordneter Fläche zulässig. Grundlage der Differenzierung nach zentrenrelevanten Warensortimenten ist die ~~in der Anlage 1~~ beigefügte Sortimentszusammenstellung der GMA von 1995. *als Anhang*

Das Nutzungskonzept der Fa. GEDO sieht die Einrichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter auf einer Gesamt-Verkaufsfläche von 10.680 m<sup>2</sup> mit folgender Flächenkonzeption vor:

- Bau- und Heimwerkermarkt	7.350 m <sup>2</sup>
- Gewächshaus	1.300 m <sup>2</sup>
- Freifläche (überdacht)	730 m <sup>2</sup>
- Freifläche (nicht überdacht)	1.300 m <sup>2</sup>

Im Rahmen des Nutzungskonzeptes dürfen folgende Warengruppen als sog. nicht-zentrenrelevante Kernsortimente ohne Flächenbegrenzung geführt werden:

- Farben
- Tapeten
- Innendekoration
- Lampenausstellung, -lager
- Elektrozubehör
- Werkzeug/Maschinen
- Eisenwaren
- Holz/Bauelemente
- Bauelementeausstellung
- Möbel
- Sanitär
- Sanitärausstellung
- Badausstattung
- Küchenausstattung
- Mietgerät, Schlüsselshop
- Fliesen (Palettstellplatz)
- Fliesenzubehör
- Baustoffe

- Bau- und heimwerkermarktspezifische Sortimente des Bedarfsbereiches Papierwaren, Bürobedarf und Schreibwaren
- Bau- und Heimwerkermarktspezifische Saisonware
- Fahrräder, fahrradspezifisches Zubehör ohne Oberbekleidung, Fahrradwerkstatt
- Besen, Bürsten und bau- und heimwerkermarktspezifische Plastikwaren und Reinigungsmittel
- Autozubehör
- Rest- und Sonderposten des Bau- und Heimwerkermarktbedarfs inkl. Gartenbedarf
- Camping
- Gartenbedarf, Pflanzen (Gewächshaus)

Für folgende zentrenrelevanten Randsortimente wird die Verkaufsfläche auf zusammen max. 700 m<sup>2</sup> festgelegt:

- Haushaltswaren (mit Beschränkung auf baumarkttypische Haushaltswaren, d.h. ohne Glas/Porzellan/Keramik, Besteck, Töpfe usw.)
- Bilder und Bilderrahmen
- Heimtierbedarf, Heimtextilien (Gardienen und Zubehör)
- Fachliteratur im Do-it-yourself-Bereich
- Schnittblumen

Zusätzlich wird die Verkaufsfläche für jede einzelne dieser Warengruppen auf max. 200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Darüber hinaus sind alle weiteren zentrenrelevanten Warensortimente auch als sog. Randsortimente ausgeschlossen.

Als Sondernutzungsform kann ausnahmsweise eine Verkaufsstelle für Backwaren auf einer Nutzfläche von max. 50 m<sup>2</sup> in den Bau- und Heimwerkermarkt integriert werden.

Ergänzend zum Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter ist ein reiner Getränkemarkt in der Größe von 800 m<sup>2</sup> zulässig, wobei innerhalb des Getränkemarktes keine zusätzlichen Warengruppen aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel geführt werden dürfen.

Alternativ zu diesem Nutzungskonzept ist die Einrichtung eines anderen Fachmarktes/ oder Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.075 m<sup>2</sup> zulässig nach dem sortimentsbezogenen Leitbild der Stadt sowie ohne zentrumsrelevante Nutzung. Bezüglich evtl. Randsortimente muß eine ergänzende Prüfung (Gutachten/Stellungnahme der GMA) erfolgen. In diesem Fall reduziert sich die Grundfläche des Bau- und Heimwerkermarktes um ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

## 5.2.2 Sondergebiet

Die geplante bauliche Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ umfaßt folgende Planungskonzeptionen:

- F.:** Im Südteil des Grundstücks wird ein Baumarkt errichtet. Die Verkaufsflächen des Baumarktes betragen ca. 7350 m<sup>2</sup>. An die Nordseite angegliedert von Ost nach West befindet sich ein Garten-Center mit ca. 1300 m<sup>2</sup>, ein überdachter Freilandverkauf mit ca. 730 m<sup>2</sup> sowie ein eingezäunter Freilandverkauf mit ca. 1300 m<sup>2</sup>. Gesamtfläche: 10.680 m<sup>2</sup>  
Hinzu kommen Technikräume, Lagerräume und Nebenräume mit einer Fläche von ca. 1100 m<sup>2</sup>.

Alternativ hierzu ist die Ausführung eines anderen Fachmarktes / anderer Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2075 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der Baumarkt reduziert sich in diesem Falle um ca. 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche.

- F.:** Für Nutzungen wird das sortimentsbezogene Leitbild der Stadt Offenburg zugrundegelegt. Zentralrelevante Nutzungen sind nicht zulässig, gemäß Gutachten GMA.

Das vorgesehene Nutzungskonzept wurde auf Grundlage detaillierter Sortimentslisten eines GMA-Gutachtens, insbesondere hinsichtlich der genauen Festsetzung der zentrumsrelevanten Randsortimente, erstellt und findet die Zustimmung der GMA.

Das Nutzungskonzept des BAUMARKTES beinhaltet:

- |  |  |
|--|--|
| - Farben                                     | - Saison innen   |
| - Tapeten                                    | - Fahrräder, fahrradspezifisches Zubehör ohne Oberbekleidung, Fahrradwerkstatt                                 |
| - Innendekoration                            | - Besen- Bürsten und bau- u. heimwerker-spezifische Plastikwaren und Reinigungsmittel                          |
| - Lampenausstellung, -lager                  | - Autozubehör  |
| - Elektrozubehör                             | - Rest- bzw. Sonderposten des Bau/Heimwerkermarktbedarfs incl. Gartenbedarf                                    |
| - Werkzeug/Maschinen                         | - Camping  |
| - Eisenwaren                                 | - Tiernahrung, -bedarf   |
| - Holz/Bauelemente                           | - Back-Shop in Vorkassenzone   |
| - Bauelementeausstellung                     | - Bau- und heimwerkermarktspezifische Sortimente des Bedarfsbereiches Papierwaren, Bürobedarf und Schreibwaren |
| - Möbel                                      |  |
| - Bilderrahmen einschl. Zuschnitt u. Zubehör |  |
| - Sanitär                                    |  |
| - Sanitärausstellung                         |  |
| - Badausstattung                             |  |

*F\*= Festsetzung*

- Küchenausstattung
- Mietgerät, Schlüsselshop
- Fliesen (Palettstellplatz)
- Fliesenzubehör
- Baustoffe

- Fachliteratur/-zeitschriften in DIY-Bereich
- Getränkemarkt

**Summe Baumarkt: 7.350 m<sup>2</sup>**

### GEWÄCHSHAUS

- Saison Gewächshaus
- Garten
- Blumen/Pflanzen

**Summe Gewächshaus: 1.300 m<sup>2</sup>**

### FREIFLÄCHE ÜBERDACHT

- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| - Werkzeuge/Maschinen | - Eisenwaren |
| - Sanitär             | - Baustoffe  |
| - Garten              | - Sanitär    |
| - Autozubehör         | - Blumen     |

**Summe Freifläche überdacht: 730 m<sup>2</sup>**

### FREIFLÄCHE NICHT ÜBERDACHT

- |             |                |
|-------------|----------------|
| - Baustoffe | - Gartenhäuser |
| - Garten    | - Blumen       |

**Summe Freifläche nicht überdacht: 1.300 m<sup>2</sup>**

**GESAMTFLÄCHE BAUMARKT: 10.680 m<sup>2</sup>**

**F.:** Die Höhenentwicklung der Gebäude (Flachdächer) wird mit einer Traufhöhe zwischen 6,5 bei eingeschossigen und 10,50 m bei zweigeschossigen Gebäudeteilen festgesetzt.

Für die überdachten Außenbereiche und das Gewächshaus des Baumarktes wird die Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt, für die Überdachung der Tankstelle auf 5,0 m.

Die Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EFH) des Bau-, Fachmarktes beträgt ca. 153,25 üNN.

Über dem Baumarkt wird in der südöstlichen Grundstücksecke ein Gastronomiebetrieb mit Tanzfläche eingerichtet. Die Nutzfläche beträgt ca. 1000 m<sup>2</sup>, die Erschließung erfolgt von Norden ca. 20 m vom Zugang des Baumarktes entfernt. Aus Lärmschutzgründen werden keine Fenster auf der Gebäude-Südseite angeordnet.

In der Nord-Ost-Ecke des Baugrundstückes wird eine Tankstelle mit 6 Zapfsäulen errichtet werden. Die Fläche für das benötigte Baufenster beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Mischgebiet:

**F.:** Der durch Knötellinie vom V+E-Plangebiet abgegrenzte Grundstücksbereich wird als Mischgebiet gemäß BauNVO festgesetzt, wobei Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Für das Mischgebiet wird eine EFH von ca. 153,00 üNN festgelegt.

Für Nutzungen ist das sortimentsbezogene Leitbild der Stadt Offenburg verbindlich. Zentralrelevante Nutzungen sind nicht zulässig, gemäß Gutachten GMA: siehe dazu Pkt. 5.2.1

Voraussichtlich wird ein weiterer Fachmarkt, dessen Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, in diesem Mischgebiet gebaut.

### 5.3 Nebenanlagen

**F.:** Gegenüber des Einganges zum Baumarkt/Fachmarkt sind im Parkstreifen 15 überdachte Fahrradstellplätze anzuordnen.

Wertstoff- und Mülltonnensammelplätze sind auf den im Plan ausgewiesenen Orten zu befestigen (Pflasterbelag) und mit einer undurchsichtigen Holzverkleidung bis 2,00 m Höhe zu umgeben. Alternativ können diese Plätze mit einer dichten, 50 cm breiten und 2,00 m hohen Hecke entsprechend Pflanzliste eingegrünt werden.

Die Flächen des überdachten und des nicht überdachten Freilandverkaufes werden mit einem 3,00 m hohen Stahlzaun umgeben.

#### 5.4 Städtebau/Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Hauptbaukörper des Baumarktes wird im rückwärtigen Teil des Gebäudes angeordnet. Der relativ lange Baukörper von Bau- und Fachmarkt erfährt durch das in Richtung Schutterwälder Straße vorgesetzte Gewächshaus und die Vordächer des Einganges und der Anlieferung eine gewisse Gliederung.

Die mit der östlich an den Südring angrenzenden Heizzentrale begonnene lockere Raumkante entlang der Schutterwälder Straße wird durch den daneben geplanten Fachmarkt sowie das zuvor angesprochene Tankstellengebäude ergänzt.

Der Hauptbaukörper ist hauptsächlich eingeschossig ausgeführt, in Teilen an der Ost- und Westseite werden zweigeschossige Elemente angefügt. Diese dienen zur Unterbringung von Technik-, Sozial- und Nebenräumen. Der Hauptbaukörper erhält ein Flachdach, die zweigeschossigen Bauteile erhalten Pultdächer. Das Garten-Center erhält eine Holz-Glas-Konstruktion mit geneigten Dachelementen. Diese Form setzt sich im Bereich des überdachten Freilandverkaufes fort.

Zur Gliederung der hauptsächlich geschlossenen Hauptfassade sowie der Südseite werden in Abständen von ca. 20 m senkrecht angeordnete Verglasungselemente angebracht.

Eine ähnliche Struktur wird in Form von Stahlgestellen zwischen den Traufbereichen des Garten-Centers, als Werbeträger nutzbar, fortgeführt. Das Vordach des Haupteinganges und das Vordach über dem LKW-Anlieferungsbereich wird in einer filigranen Stahlkonstruktion ausgeführt.

**F.:** Für die Fassade des Baumarktes ist Gasbeton, alternativ eine Stahltrapezblechverkleidung vorgesehen. Dabei ist darauf zu achten, daß durch mögliche Schallreflexion der DB an der Baumarktsüdseite keine Verschlechterung gegenüber heute für die angrenzenden Wohngebiete entsteht. Dies wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen.

Gegebenenfalls müssen bauliche Vorkehrungen (Anbringen von schallabsorbierendem Material) getroffen werden.

Das Vortreten auskragender Gebäudeteile bis 1,50 m bezogen auf die festgesetzte Baugrenze, ist ab einer Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante zulässig.

Die Flachdächer des Baumarktes erhalten eine extensive Dachbegrünung. Die Dachentwässerung des Baumarktes erfolgt in einen Graben entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum „Südring“.

Die Tankstelle wird mit einer Stahlkonstruktion überdacht, worunter auch das Tankstellengebäude untergebracht ist. Zur Schutterwälder Straße erscheint die Gebäudewand als Scheibe.

**F.: Entlang der Straße werden 21 Bäume gepflanzt, um hier einen Alleecharakter zu erzeugen.**

**Der Bauabstand der Gebäude zur Schutterwälder Strasse wird auf mindestens 10.00 m festgelegt.**

## 5.5 Verkehrsflächen

**F.: Die Stell- und Parktplätze sind nur in wasserdurchlässigem Ausbau zulässig. Die Zufahrten zu den Stellplätzen auf dem Grundstück werden asphaltiert.**

**In den Doppelparkreihen wird kein mittlerer Pflanzstreifen vorgesehen, sondern die Bäume sollen mit Baumscheiben gepflanzt werden.**

**Es ist 1 großkroniger Baum je 8 PKW-Stellplätze zu pflanzen. Dies gilt nicht für die Parkreihe des Mischgebietes, da hier eine Fernwärmeleitung verläuft. Die Größe der Baumquartiere muß mind. 2 m<sup>2</sup> betragen.**

Insgesamt werden ca. 370 Kundenparkplätze hergestellt.

Im Bereich der DB-Erweiterungsfläche werden 42 vorläufige Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Diese sind mit Rasenschutzwaben versehen, somit sind die Stellflächen unversiegelt.

Im Bereich des Anlieferungshofes werden weitere 8 Mitarbeiter-Stellplätze vorgesehen. Auch diese Stellplätze werden mit Rasenschutzwaben ausgebildet.

Die Erschließung der Kundenparkplätze erfolgt über den Kreisverkehrsplatz Schutterwälder Straße.

Über den Kundenparkplatz wird auch die Tankstelle und der nicht im V+E-Plangebiet liegende Fachmarkt erschlossen.

Die Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung erfolgt getrennt vom Kundenverkehr von der Schutterwälder Straße über eine durch den Investor anzulegende Linksabbiegespur für den Verkehr aus Richtung Osten.

**F.: Anlieferungsflächen werden asphaltiert.**

Auf dem Kundenparkplatz ist mit einer 3 bis 4-fachen Belegung je Stellplatz und Tag zu rechnen. Die durchschnittliche Verweildauer eines Kunden im Baumarkt liegt bei ca. 40 Minuten.

## 5.6 Grünflächen

**F.: Die bestehenden Bäume und Gehölze an der Grundstückswestseite südlich des Blockheizkraftwerkes sind zu erhalten.**

Ebenso ist die Bepflanzung südlich des Gebäudes auf der DB-Erweiterungsfläche überall dort zu erhalten, wo keine Mitarbeiterstellplätze vorgesehen sind.

Bei Stell- und Parkplätzen ist je 8 Parkplätze 1 Baum, 1. Ordnung (großkronig), Stammumfang 18/20 cm, aus der Baumliste zu pflanzen. Bäume, die nicht zwischen Doppelparkreihen gepflanzt werden können (Leitungsrecht), sind auf den anderen Grünflächen unterzubringen.

Auf den Grünstreifen entlang der Schutterwälder Straße sind als Alleebäume, Bäume 1. Ordnung, 3xv, Stammumfang 18/20 cm mit einem Abstand von max. 10 m zu pflanzen. Diese Alleebäume auf Privatgrund sind mit Sträuchern 2xv, 60 – 100 cm aus der Pflanzliste zu unterpflanzen: 2 Sträucher je 3 m<sup>2</sup>.

Auf den sonstigen Flächen sind sämtliche einheimischen Obstgehölze und die Bäume und Sträucher der auf dem Plan befindlichen Pflanzliste zulässig.

Der V+E-Plan setzt Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Baumgruppen sowie sonstige landespflegerische Maßnahmen fest. Die Art der Bepflanzung und die Art der Maßnahmen ist in einem im Baugenehmigungsverfahren einzureichenden Baufreiflächengestaltungsplan darzustellen.

Entsprechend diesem Gestaltungsplan vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfähigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Die Flachdächer des Baumarktes werden extensiv begrünt, die Dachentwässerung erfolgt in den Graben entlang des „Südringes“.

## 5.7 Beschreibung gewerblicher Anlagen

Der Hauser-Baumarkt der Firma LIDL & SCHWARZ ist aufgeteilt in eine innere Verkaufsfläche, ein Gewächshaus sowie eine überdachte und eine nicht überdachte Freifläche. Unter dem großzügig ausgebauten Vordach befinden sich die Stellboxen für die Einkaufswagen, am Eingangsbereich befindet sich eine großzügig dimensionierte Kassenzone. Hier im Bereich der Kassenarbeitsplätze befindet sich zur Belichtung eine großflächige Verglasung.

Das Gewächshaus und die Freiflächenbereiche sind nur über den Baumarkt zu erreichen.

Das vorgesehene Nutzungskonzept wird unter Punkt 2 ausführlich beschrieben.

Die Zahl der Beschäftigten beträgt ca. 15 Frauen und 25 Männer.

Die Sozialräume für das Personal und die Verwaltung des Baumarktes/Fachmarktes werden im Obergeschoß bzw. Lagerbereich untergebracht und gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien belichtet und belüftet.

Für das Personal sind Pausenräume mit Küchenblock, Toiletten mit Vorraum und Waschbecken, getrennt für männliche und weibliche Mitarbeiter, Umkleiden und Waschräume, ebenfalls getrennt für beide Geschlechter, vorgesehen.

Die Beleuchtung der Verkaufsräume erfolgt über Lichtbänder, die Sozialräume erhalten Deckenleuchten.

Die Türen und Tore bestehen aus Stahl, im Anlieferungsbereich werden Roll- bzw. Sektionaltore angebracht. Fluchttüren erhalten Panikschlösser.

Die Raumtemperaturen im Verkaufsraum betragen 19 °C, in den Sozialräumen und in der Kassenzone 21°C sowie im Lager 14°C.

Durch den Betrieb des Marktes entstehen keine Luftverunreinigungen und keine Erschütterungen. Ebenso entsteht kein innerbetrieblicher Lärm.

An Abfallstoffen fallen hauptsächlich Kartonagen und Papier an, welche durch Eigenentsorgung beseitigt werden.

## 5.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

**F.: Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer, ...) wahrgenommen, wird umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) unterrichtet. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.**

## 6. Flächen

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	39.130 m <sup>2</sup>
Davon: Öffentliche Verkehrsflächen		3.550 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		970 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Summe Öffentliche Flächen:		4.520 m <sup>2</sup>
Nettobaupfläche:	a) Sondergebiet	13.425 m <sup>2</sup>
	b) Mischgebiet	1.075 m <sup>2</sup>
Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung (davon wasserdurchlässig 4.800 m <sup>2</sup> )		15.450 m <sup>2</sup>
Grünflächen		4.660 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Summe Private Flächen		34.610 m <sup>2</sup>

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhaben beansprucht eine Fläche von ca. 3,5 ha durch Überbauung und Flächenversiegelung. Die Fläche ist zu momentan ca. 42% versiegelt oder überbaut. Die Bodensituation verschlechtert sich durch die Versiegelung gegenüber der gärtnerischen Nutzung. Nach der Realisierung beträgt der Versiegelungsgrad ca. 73 %.

Eine gesamte Flächenaufstellung steht in der nachfolgenden Tabelle.

Oberflächengewässer werden nicht berührt. Die Grundwassersituation wird durch die erhöhte Versiegelung dahingehend verändert, daß die Grundwasser Neubildung verringert wird.

Die Entwässerung der Flachdächer des Baumarktes erfolgt in den Graben entlang des „Südringes“.

Eine Zunahme der Luftverunreinigungen wird durch den erhöhten Kfz-Verkehr auf der Schutterwälder Straße bzw. den Parksuchverkehr sowie durch den Betrieb der Tankstelle entstehen. Die Tankstelle ist lediglich für Kunden des Fachmarkt-Zentrums gedacht, eine direkte Zu- und Abfahrt zur Schutterwälder Straße existiert nicht. Es sind daher voraussichtlich nur geringfügige Belastungen zu erwarten.

Lärmbelästigungen entstehen geringfügig durch die Zunahme des Verkehrs, in höherem Maße durch mögliche Schallreflektion der DB an dem Fachmarktgebäude. Durch den Einsatz geeigneten Fassadenmaterials (s. Punkt 4) und partieller Fassadenbegrünung und einer teilweisen Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes an der Südgrenze des Grundstückes soll dieser Effekt, der hauptsächlich die Bewohner der Königswald- und Margeriten Straße betrifft, verhindert werden.

Klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzwürdige Tier- und Pflanzenbiotope gibt es nicht auf diesem Gelände. Entlang den Grundstücksrändern befinden sich jedoch ausgedehnte und zum Teil wertvolle Heckenstrukturen, die im Zuge der Neuplanung teilweise weggenommen werden, teilweise jedoch erhalten werden sollen. Ca. 20 kleinere und mittlere Laubbäume und Gehölze werden im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden müssen.

### 7.2 Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Betrachtung der einzelnen Umweltfaktoren zeigt, daß durch das geplante Bauvorhaben an dem vorgesehenen Standort Umweltschutzgüter nicht wesentlich betroffen sind.

In der folgenden Gegenüberstellung werden Ist-Zustand und Planung gegenüber-gestellt:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Überbauung	3.950 m <sup>2</sup>	14.500 m <sup>2</sup>	+10.550 m <sup>2</sup>
Versiegelung durch Asphaltierung der priv. Erschließungsflächen	11.500 m <sup>2</sup>	10.650 m <sup>2</sup>	- 850 m <sup>2</sup>
Wasserdurchlässiges Pflaster	-----	4.800 m <sup>2</sup>	+ 4.800 m <sup>2</sup>
Grünfläche	20.100 m <sup>2</sup>	4.650 m <sup>2</sup>	- 15.450 m <sup>2</sup>
	incl. Beetflächen der ehemaligen Stadtgärtnerei		
Bäume:	- 32		
Fällung/Neupflanzung	- 25	+ 93	+ 68

Der Zunahme von 9700 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Überbauung und Asphaltierung) sowie dem Wegfall von 25 kleineren und mittleren Laubbäumen und Gehölzen steht die Neupflanzung von 93 großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung incl. 21 Alleebäumen) gegenüber.

Insgesamt gehen 15.450 m<sup>2</sup> Grünfläche verloren, größtenteils - gegenüber den Gebüschstrukturen - ökologisch weniger wertvolle Beetflächen der bisherigen Stadtgärtnerei. Hiervon werden 4.800 m<sup>2</sup> Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung in Flächen mit wasserdurchlässigem Pflaster umgewidmet und dadurch die Verschlechterung der Bodenversiegelung reduziert.

Dahingegen werden die Hecken- und Gebüschstrukturen an der Grundstückswestseite unterhalb des Blockheizkraftwerkes erhalten, ebenso werden die Grünstrukturen auf der Erweiterungsfläche der Bahn, welche außerhalb der Mitarbeiterstellplätze liegen, erhalten sowie die Gebüsche und Sträucher entlang der Schutterwälder Straße ersetzt.

Zudem erhält das Flachdach des Baumarktes eine extensive Begrünung. Anfallendes Regenwasser wird in einen Graben entlang des „Südringes“ entwässert.

FAZIT:

Einer erhöhten Versiegelung des Grundstückes steht eine verstärkte Begrünung (Baumpflanzungen 1. Ordnung) gegenüber. Zusammen mit der extensiven Dachbegrünung auf dem Baumarktdach und dem hohen Anteil von versickertem Oberflächenwasser können die genannten Maßnahmen als Ausgleich gewertet werden. Somit tritt keine Verschlechterung ein.

## 8. Realisierung

Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag wird dem Gemeinderat vor Satzungsbeschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt.



## A N H A N G

Auszug aus der GMA-Einzelhandelsanalyse für die Große Kreisstadt Offenburg 1995

Als "nicht-zentrenrelevante Sortimente" können i.d.R. die Warengruppen bezeichnet werden, die einen hohen Flächenbedarf aufgrund der Eigenart der angebotenen Warengruppen benötigen bzw. bestimmten Anforderungen beim An- und Abtransport unterliegen (z.B. schwere, sperrige Güter). Von der Ansiedlung von sog. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dezentralen Lagen gehen i.d.R. keine negativen Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Als sog. "nicht-zentrenrelevante Sortimente" können folgende Sortimente eingestuft werden:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte ("weiße Ware"), Öfen, Herde, Elektroinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (bei vorwiegendem Absatz an gewerbliche Kunden)
- Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtung und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht-elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u.a.
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsport, Fitneßgeräte)

- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Als zentrenrelevant können folgende Sortimente eingestuft werden:

- Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck; Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

Mit Abwägungsspielraum, vgl. hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen.

Anmerkung: In einigen Sortimenten besteht ein Abwägungsspielraum. Bedeutsam ist hier

- die Angebotsform,
- die Randsortimentsgestaltung sowie
- die individuelle Angebotssituation.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sind die Vertriebsformen Discounter und Getränkemarkt weniger zentrenschädigend als Vollsortiment-Supermärkte, Reformhäuser oder das Lebensmittelhandwerk. Großflächige Verbrauchermärkte oder SB-Warenhäuser können einerseits i.d.R. gar nicht in Innenstadtlagen realisiert werden, andererseits generieren sie in Außenbereichslagen aufgrund der Umsatzbindung ein "Gefährdungspotential" für die Nahversorgungslagen.