

Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF, 1. Änderung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2000
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	26.06.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	10.07. – 11.08.2000
Offenlegungsbeschluss	11.12.2000
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	02.01. – 02.02.2001
Satzungsbeschluss	02.04.2001
Öffentliche Bekanntmachung	07.04.2001

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst das Grundstück Flst.Nr. 288/33. Im Geltungsbereich liegt zusätzlich ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 273.

Insgesamt besitzt die Fläche des Änderungsbereichs eine Größe von 0,52 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans AREAL STADTBAHNHOF, 1. Änderung, ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Platz und der Straße Alter Stadtbahnhof bildet von Westen kommend zusammen mit dem Gebäude des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK) und dem Arena-Gebäude den Stadteingang. Die Vervollständigung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der B 415 ermöglicht die Umsetzung des Ziels eines attraktiven Stadteingangs.

Die Stadt Lahr möchte mit der Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 288/33 (Standort ehem. Stadtbahnhof) zur Erweiterung und Verbesserung des Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangebots beitragen.

1.3 Belange der Regionalplanung

Der Regionalplan Südl. Oberrhein vom 11.8.1995 weist das Mittelzentrum Lahr als Siedlungsbereich in einer Entwicklungsachse aus. Gemäß Ziff. 2.3.1 des Regionalplans soll hier vorrangig

- die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen,
- die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots,
- die Erweiterung und Verbesserung des Angebots an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen

stattfinden.

1.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan, 1. Änderung, der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim ist der Bereich als Sonderbaufläche dargestellt. Aus den Darstellungen ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Landschaftsplan wird die Umnutzung des Bereichs als unproblematisch eingestuft, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet bildet im westlichen Kernstadtbereich einen Teil des Stadteingangs und liegt unmittelbar an der B 415. Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche (ehem. Bahnhof der Stadt Lahr), die umgenutzt wird.

Die Fläche ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen: Westlich ein Lebensmittelmarkt mit kleinteiliger Ladenzone (Arena), Schnellrestaurant und weitere Einzelhandelsflächen, südlich Dienstleistung (MDK-Gebäude) und nördlich an der Hansastrasse wird eine Fläche für die Stadthalle vorgehalten. Im Osten schließt sich der Friedrich-Ebert-Platz an.

1.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Altstandort „Stadtbahnhof“. Er ist durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als B-Fläche = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft.

Die Erdarbeiten der Neubebauung (Fundament/Grabenaushub) sind durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung erfahrenen Gutachter zu überwachen. Dadurch kann frühzeitig auf möglicherweise nicht festgestellte, eng begrenzte Schadstoffbereiche reagiert werden.

Alle im Bebauungsplan gekennzeichneten Verkehrsflächen (inkl. Parkflächen) sind zu versiegeln. Hierdurch wird einer Verlagerung von Restschadstoffen aus der wasserungesättigten Bodenzone in das Grundwasser vorgebeugt.

Auf Flächen, die nicht versiegelt werden, sind Oberbodenbeprobungen durchzuführen. Alternativ können die Flächen mit unbelastetem Material abgedeckt werden.

1.7 Immissionen

Auf das Bebauungsplangebiet wirken vor allem Immissionen, die von der B 415 verursacht werden.

Zur Abschätzung der Lärmbelastung wurde ein Lärmschutzgutachten beim Ingenieurbüro Braunstein + Berndt, Leutenbach, in Auftrag gegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung erfolgt unter Punkt 2.7.

1.8 Ausgleich

Bei dem Gelände handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Wiedernutzung zugeführt werden soll. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Zwischennutzungen auf dem ehem. Bahngelände waren große Teile versiegelt und wurden als Lagerplatz genutzt. Durch die Wiedernutzung des Geländes werden die vorhandenen Flächen aufgewertet.

Die Parkplatzflächen werden versiegelt, jedoch tragen die festgesetzten Baumpflanzungen zu einer Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz bei.

2 **Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen**

2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielsetzung ist es, im Gebiet die Funktionen Hotel, Büro-/ Dienstleistungen planungsrechtlich vorzubereiten. Die zu erstellenden Baukörper sollen zusammen mit den Gebäuden des MDK und der Arena den westlichen Stadteingang bilden bzw. markieren.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet – Hotel, Büro-/Dienstleistungseinrichtungen – ist der Bau eines Hotels und eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes zulässig. Insbesondere sollen in der Stadt Lahr Möglichkeiten für Tagungen und Kongresse geschaffen werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die max. Höhe der baulichen Anlagen und die Geschossflächenzahl. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee bildet das Maß der baulichen Nutzung ein elementares Instrument.

Die Festsetzung der Zulässigkeit der max. Höhe definiert die Obergrenze der dritten Dimension. Die Höhenentwicklung steigt von Westen nach Osten. Dadurch werden städtebauliche Akzente im Stadtbild gesetzt. Hierbei vermittelt der Baukörper im Baufenster 2 zwischen dem bestehenden Gebäude Arena und dem geplanten Hotelneubau.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude zulässig, deren Länge größer oder kleiner als 50 m sein kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng gefasst, wobei dem Bauherrn jedoch ein gewisser Spielraum für die Ausgestaltung seiner Baukörper überlassen wird.

Um einen Akzent im Bereich des Stadteingangs zu setzen, wird die Stellung der baulichen Anlage im Baufenster 1 senkrecht zur B 415 vorgeschrieben. Sie fasst somit auch den Friedrich-Ebert-Platz in westlicher Richtung. Das Gebäude im Baufenster 2 vermittelt zwischen dem bestehenden straßenbegleitenden westlichen Baukörper und dem Hotelineubau.

2.5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Bereichs erfolgt über die bestehende Straße Alter Stadtbahnhof. Von hier aus wird über eine interne Ringerschließung sowohl das Hotel als auch das Büro- und Dienstleistungsgebäude erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden hier die Ein- und Ausfahrt und der Bereich definiert, für den keine Ein- und Ausfahrt zulässig ist

Die Anlieferung des Hotels erfolgt über die verkehrsberuhigte HansasträÙe, die in diesem Bereich auf Grund des festgelegten Zuschnitts des Grundstücks Flst.Nr. 288/33 erhalten bleibt. Die Zufahrt für die Anlieferung des Hotels ist hier festgelegt. Im Norden grenzt der Fußgängerbereich an und im Osten der verkehrsberuhigte Friedrich-Ebert-Platz. Darüber hinaus ist sowohl die fußläufige Verbindung als auch die Radanbindung über den Fuß- und Radweg nördlich der B 415 gegeben.

2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Aufgrund gestalterischer Belange, aber auch aufgrund ökologischer Gesichtspunkte werden für den Geltungsbereich Neupflanzungen von großkronigen Bäumen festgesetzt. Da die Stellplatzflächen zu versiegeln sind, haben die Baumpflanzungen eine besondere ökologische Bedeutung.

2.7 Immissionen, Lärmschutz

2.7.1 Grundlagen

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Strukturkonzepts eine schalltechnische Untersuchung vom Ing.-Büro Braunstein + Berndt GmbH, Leutenbach, für das Hotel und das Büro- und Dienstleistungsgebäude erarbeiten lassen. Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend zusammengefasst.

Es wurden folgende Lärmquellen untersucht:

- Gewerbelärm (Parkplätze)
- Straßenlärm B 415

Bei Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – die maßgebende Beurteilungsgrundlage.

Für ein sonstiges Sondergebiet gilt, soweit die Nutzungen schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart: tags 45 dB(A) – 65 dB(A)
nachts 35 dB(A) – 65 dB(A).

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet betragen: tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A).

Die Hotelnutzung ist vergleichbar mit einem Allgemeinen Wohngebiet.

2.7.2 Immissionen

Auf das Hotel wirken Immissionen, die durch Gewerbelärm (Parkplätze) verursacht werden. Die Beurteilungspegel – Teilpegel Gewerbelärm – liegen beim lautesten Geschoss bei 53,4 dB(A) tags und bei 48,6 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel – Teilpegel Straßenverkehrslärm – liegen beim lautesten Geschoss bei 65,8 dB(A) tags und bei 58,4 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel – Teilpegel Gewerbelärm – am Büro-/Dienstleistungsgebäude liegen beim lautesten Geschoss bei 55,9 dB(A) tags und bei 50,7 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel – Teilpegel Straßenverkehrslärm – liegen beim lautesten Geschoss bei 65,4 dB(A) tags und bei 57,6 dB(A) nachts.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde zu legenden Orientierungswerte werden durch die Lärmeinwirkungen deutlich überschritten. Insbesondere wirken auf die südlichen Fassaden sehr hohe Lärmimmissionen (vgl. dazu Tabelle A 1 im Anhang der Festsetzungen).

2.7.3 Maßnahmen

Auf Grund der Nutzung der Gebäude als Hotel bzw. Büro-/Dienstleistungsgebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich.

Hinweise für angemessene Maßnahmen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm gibt die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die DIN 4109 weist Lärmpegelbereiche aus, die in 5 dB(A)-Schritten klassifiziert sind. Diesen Lärmpegelbereichen werden jeweils Werte für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile zugeordnet.

Maßgebend für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“. Dieser wird in der Tabelle A 1 für jede Gebäudeseite und jedes Stockwerk gesondert angegeben.

2.7.4 Lärmschutzfestsetzungen

In den Baufenstern 1 und 2 werden die Lärmpegelbereiche III bis V entsprechend der Karte und der Tabelle festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Lärmgutachtens. Dadurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Im Hinblick auf die Überschreitung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht ist die Festsetzung von passiven Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

2.8.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Die Festsetzungen Dachform, -neigung, -eindeckung orientieren sich am Umfeld. Als Außenwandmaterialien sind daher zulässig Metall, Glas und helle Materialien.

2.8.2 Stellplätze und Zufahrten

Zur Ausführung von Stellplatzflächen sind nur wasserundurchlässige Materialien zulässig. Diese Festsetzung begründet sich durch die bestehende Altlastensituation. Um einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden, sind hier die Stellplätze zu versiegeln.

2.8.3 Gestaltung von Freiflächen

Einfriedigungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Eine Einfriedigung würde einerseits dem Charakter der Umgebung, andererseits der Nutzung widersprechen.

Fensterlose Mauern sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen begrünt werden.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem erkennbar ist, wie die Freiflächen gegliedert werden. Dies erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

2.8.4 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis aufgrund der Nutzung als Hotel und Büro-/Dienstleistungsgebäude Rechnung getragen wird.

2.8.5 Antennen

Die Beschränkung von Antennen hat die Intention, ein harmonisches Ortsbild zu erhalten.

3 **Kosten**

Für die Stadt Lahr entstehen keine Kosten (außer Planungskosten).

4 **Städtebauliche Daten**

Sonstiges Sondergebiet

Hotel, Büro-/Dienstleistung 0,520 ha 99,8 %

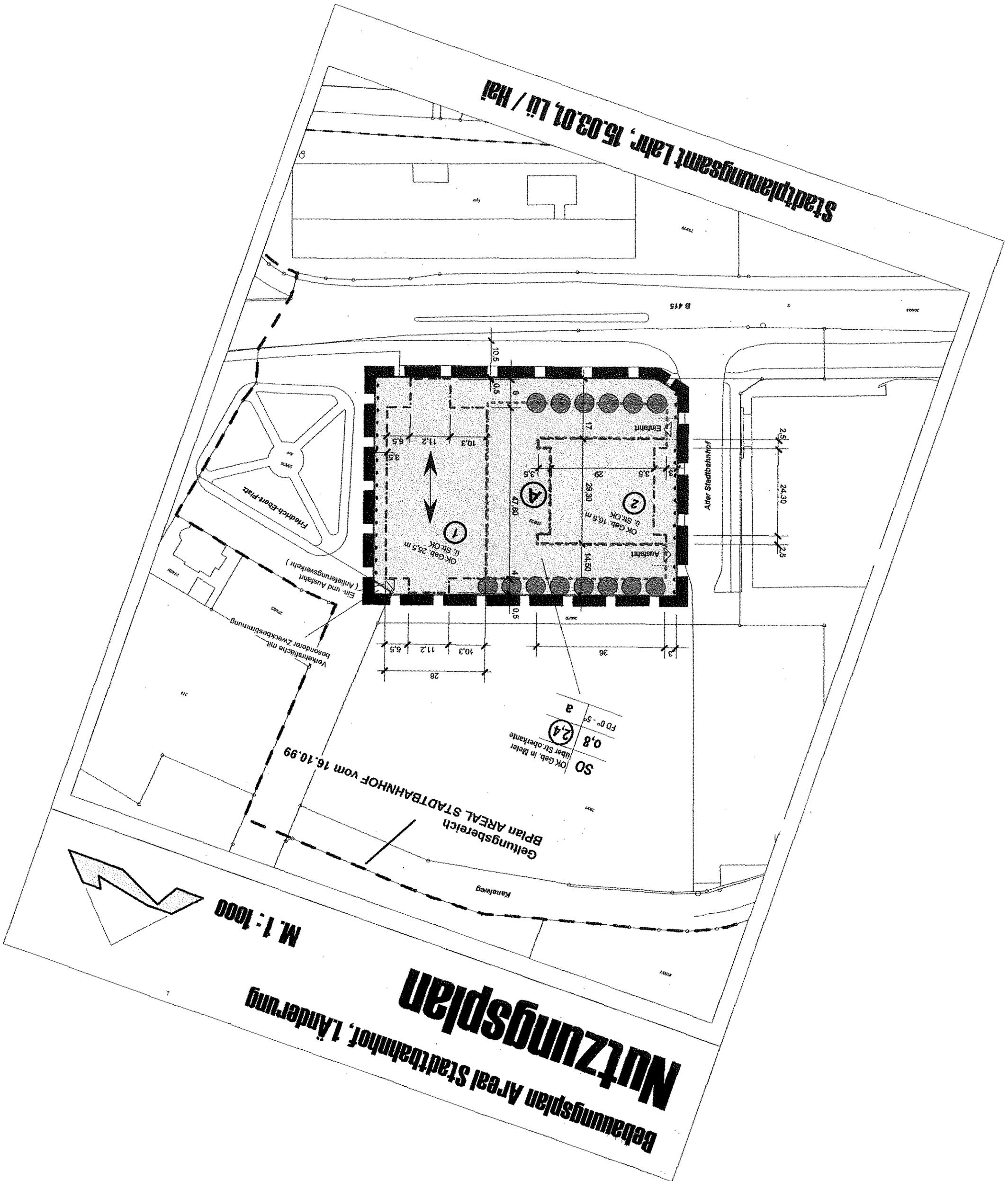
öffentliche Verkehrsfläche – verkehrsberuhigter Bereich -

0,001 ha 0,2 %

0,521 ha 100,0 %


(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin

Stadtplanungsgesamt Lehr, 15.03.01 Lü / Hai



M. 1 : 1000

Nutzungsplan

Behauungsplan Areal Stadtbahnhof, Ländering

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

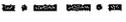
Sonstiges Sondergebiet  Zweckbestimmung: Hotel, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen

Erschoßflächenzahl **(24)**

Erdflächenzahl 0,8

25,50 m Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. OK Str. als Höchstgrenze

Sonstige Planzeichen

Baugrenze 

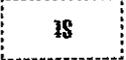
vorhandene Grundstücksgrenzen 

Pflanzgebot (Anpflanzung) von Bäumen 

Altlastenfäche ("B"-Fall), s. planungsrechtliche Festsetzungen **(A)**

Bezeichnung der Baufenster **(1 2)**

Stellung baulicher Anlagen 

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze **St** 

Ein- und Ausfahrt 

Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung  Verkehrsberechtigter Bereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 

angrenzender rechtsverbindlicher Plan 

Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Planes 