

Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB	03.02.1997
Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung	13.10.1997
Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	27.10. - 28.11.1997
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	27.10. - 28.11.1997
Bürgerinformation gem. § 3 Abs. 1 BauGB	10.11.1997
Offenlegungsbeschuß	19.04.1999
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.05. - 04.06.1999
Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB	20.04. - 21.05.1999
Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB	11.10.1999
Öffentliche Bekanntmachung	16.10.1999

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Er umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 288/1, 288/22, 288/28, 288/29, 4202/1, 4203 und 4205/1. Im Geltungsbereich liegen zusätzlich teilweise die Grundstücke Flst.Nr. 273, 288/13, 288/23, 288/25 und 304. Im Norden wird das Bebauungsplangebiet begrenzt durch den Kanalweg, im Süden durch die B 415, im Osten durch den Friedrich-Ebert-Platz und im Westen reicht das Plangebiet bis zur Dreyspringbrücke.

Insgesamt besitzt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs eine Größe von ca. 9,2 ha.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

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

Das Areal Stadtbahnhof bildet von Westen kommend zusammen mit dem MDK-Gebäude (Medizinischer Dienst der Krankenkassen) den Stadteingang. Aufgrund der

derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation ist das Gelände als Chance für die Ausbildung eines attraktiven Stadteingangs anzusehen.

Die Stadt Lahr möchte mit der Bebauung des Areals Stadtbahnhof zur Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebots sowie der Versorgung beitragen.

1.3 Belange der Regionalplanung

Der Regionalplan Südlicher 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 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim, der am 20.3.1998 wirksam geworden ist, wurde der Bereich gem. § 5 Abs. 1 BauGB von einer Darstellung ausgenommen. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans fehlte für diesen Bereich die Planungshoheit der Stadt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 6.8.1999 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt.

Im Flächennutzungsplan, 1. Änderung, ist der Bereich als Sonderbaufläche, gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan, 1. Änderung, ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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 den Stadteingang. Es liegt unmittelbar an der B 415. Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche (ehemaliger Bahnhof der Stadt Lahr), die ungenutzt wird.

Die Fläche ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen: Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Schule. Das Bebauungsplangebiet wird von Süden nach Nord-Westen von der Schutter durchzogen.

1.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Altstandorte:

- Altstandort "Tanklager Fa. Günther", Teilfläche des Flst.Nr. 288/1,
- Altstandort "Stadtbahnhof", Teilfläche der Flst.Nr. 288/1 und 288/13,
- Altstandort "Brennstoffhandel Kanalweg", Flst.Nr. 42o3, 42o2/2
- Altstandort auf Grundstück Flst.Nr. 288/13.

Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials wurde eine Altlastenuntersuchung vom Büro ARCADIS Tritschler & Partner GmbH, Freiburg, durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden unter Punkt 2.13 dargelegt.

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 2.11.

1.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sagt aus, dass für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i.S.d. §11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO ab einer Geschoßfläche von 5.000 qm, für die Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Wiedernutzung zugeführt werden soll. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Bahngelände sind große Teile der Fläche versiegelt und werden als Lagerplatz genutzt. Das im Bebauungsplangebiet vorhandene Gewässer -Schutter- ist zu ca. 50% durch eine Brücke überbaut.

Durch die Wiedernutzung des Geländes werden die vorhandenen Flächen aufgewertet, die Überbauung der Schutter wird entfernt und das Gewässer im Plangebiet renaturiert.

Zudem ist das Gelände in Teilbereichen durch Altlasten belastet. Diese werden aufgrund des Bebauungsplans für die zulässige Nutzung saniert. Durch die Maßnahmen wird die Umweltsituation verbessert.

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

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen und der Aktivierung einer Brachfläche tritt für die Umweltmedien eine Verbesserung ein, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden muß.

2.0 Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielsetzung ist es, im Gebiet die Funktionen Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Stadthalle und Hotel planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Areal Stadtbahnhof bildet von Westen kommend zusammen mit dem MDK-Gebäude den Stadteingang. Das Gelände ist als Chance für die Ausbildung eines attraktiven Stadteingangs anzusehen. Den westlichen Auftakt auf dem Gelände bildet die Ausstellungshalle eines Autohauses. Richtung Innenstadt schließt sich ein Lebensmittelmarkt mit einer kleinteiligen Ladenzone, ein Schnellrestaurant und weitere Einzelhandelsflächen an. Östlich des SB-Warenhauses ist ein Hotel geplant. Nördlich des Hotels an der HansasträÙe wird eine Fläche für die Stadthalle vorgehalten. Rückwärtig, zum Kanalweg hin orientiert, ist der größte Teil der Parkplätze angeordnet. Südlich der B 415 soll das MDK-Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Die Schutter, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf dem Gelände größtenteils mit einer Brücke überdeckt ist, wird freigelegt und renaturiert.

Der Bebauungsplan legt ferner eine neue Straßenverbindung (Dreyspringstraße) fest, die die B 415 mit der vorhandenen Dreyspringstraße verbindet.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet soll der Unterbringung eines Autohauses dienen. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, würden einerseits einen erhöhten Flächenbedarf verursachen, der nicht zur Verfügung steht, andererseits der städtebaulichen Zielsetzung eines attraktiven Stadteingangs zuwiderlaufen. Aus diesen Gründen werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um den Charakter des Gewerbegebiets an die im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets angrenzenden Nutzungen (gewerbliche Betriebe) anzugleichen. Für kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen wird im Geltungsbereich kein Bedarf gesehen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde dem Charakter des Gebiets und dem angrenzenden Nachbargebiet zuwiderlaufen.

Im sonstigen Sondergebiet - Stadthalle - ist der Bau einer Stadthalle zulässig. Die in der Stadt Lahr vorhandene Stadthalle entspricht nicht mehr dem Bedarf der Stadt Lahr und soll daher an den neuen Standort verlagert werden. In Verbindung mit der Stadthalle wird es als notwendig erachtet, einen gastronomischen Betrieb zuzulassen.

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

Im sonstigen Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe - sind die Obergrenzen der Verkaufsflächen definiert. Im Einzelhandelsgutachten (Ökonomisch und städtebaulich orientierte GMA-Markt- und Standortuntersuchung von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - GMA -, 1997) für die Stadt Lahr wurde die Ansiedlung eines hypothetischen Projekts (SB-Warenhaus, Getränkemarkt und Shopzone) mit insgesamt 3.000 bis 5.000 m² Verkaufsfläche unter raumordnerischen und stadtplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Die derzeit geplanten Einzelhandelsverkaufsflächen belaufen sich in der Summe auf ca. 6.200 m². Das geplante konkrete Projekt ist mit dem hypothetisch untersuchten Projekt vergleichbar. Bezogen auf die Lage stellt das sonstige Sondergebiet eine städtebaulich teilintegrierte Lage in Nachbarschaft zur Innenstadt von Lahr dar. Aufgrund der gutachterlichen Aussage hat das Vorhaben keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf das Umland.

Das Regierungspräsidium hat die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens überprüft und kam zu dem Ergebnis, dass ein Raumordnungsverfahren für das projektierte Vorhaben nicht erforderlich ist.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen auf das festgesetzte Maß verhindert, daß über die Empfehlungen des GMA-Gutachtens hinaus Verkaufsflächen entstehen, die negative Auswirkungen auf den Einzelhandel zur Folge haben. Es verbleibt jedoch ein geringer Spielraum innerhalb der Festsetzungen, um Verschiebungen in den Nutzungen offen zu lassen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen beläuft sich auf 6.300 m², wobei der Food-Bereich auf 3.300 m² und der Non-Food-Bereich auf 3.000 m² begrenzt sind.

Im Erdgeschoß soll primär die Verkaufsfunktion vorherrschen. Daher sind nur Büroflächen zulässig, die der Einzelhandelsnutzung untergeordnet und für diese notwendig sind. Im Obergeschoß sind Büroräume generell zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Wohnung für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zulässig, sofern diese einem Betrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Im Obergeschoß sind Einrichtungen für den Freizeit- und Wellnessbereich zulässig.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, da sie dem Charakter des Gebiets (Einkaufen, Büroräume) zuwiderlaufen und sich städtebaulich negativ auf das Stadtbild auswirken können. Dies ist am Stadteingang nicht erwünscht.

Für den Bereich des MDK-Gebäudes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Zum Schutz der sich südlich anschließenden Wohnbebauung werden die allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und

Vergnügungsstätten - ausgeschlossen. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Größe der überbaubaren Grundflächen, die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Geschoßflächenzahl. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee bildet das Maß der baulichen Nutzung ein elementares Instrument. Die festgesetzte Grundflächenzahl erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Im Bereich 3 kann aufgrund der notwendigen Versiegelung - verursacht durch die Altlastensituation -, die vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, gefordert wird, die max. Obergrenze des § 17 BauNVO nicht eingehalten werden. Hier wird abweichend eine höhere GRZ (1,0) festgesetzt.

Der Bebauungsplan legt die maximal überbaubare Grundfläche fest, da diese Festsetzung u. a. unabhängig von den Grundstücksgrößen und -grenzen ist. Mit dieser Festsetzung wird die maximale Ausprägung des Baukörpers definiert.

Die Festsetzung der Zulässigkeit der maximalen Höhe definiert die Obergrenze der dritten Dimension. Die Höhenentwicklung steigt von Westen nach Osten. Dadurch werden städtebauliche Akzente im Stadtbild gesetzt. Die maximal zulässigen Höhen orientieren sich am bestehenden MDK-Gebäude und bilden damit Baufluchten, die den Eingang markieren. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird in den Bereichen 1, 3 und 4 eine Mindesthöhe festgesetzt.

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

In den Bereichen 2, 3, 4 und 5 gilt die geschlossene Bauweise. Diese Festsetzung erfolgt, um den Gebäuden eine entsprechende Länge und Kubatur zu geben und um dem bestehenden MDK-Gebäude ein entsprechendes städtebauliches Pendant gegenüber zu stellen.

Im Bereich 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist ein Gebäude zulässig, das größer oder kleiner als 50 m sein kann.

Diese Festsetzungen begründen sich in gestalterischen und städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien 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 seines Baukörpers überlassen wird. Aus stadtgestalterischen Gründen, d.h. zur Ausbildung einer Raumkante entlang der B 415 wird in den Bereichen 1 und 3 parallel zur B 415 ein Baulinie festgesetzt. Im Bereich 3 ist ausnahmsweise aus städtebaulichen Gründen eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Westen und Osten zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten straßenbegleitend vorgeschrieben.

2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu verhindern. Ausnahmsweise sind Überdachungen für Einkaufswagen zulässig. Dies ergibt sich aus der beabsichtigten Nutzung.

Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung begründet sich dadurch, dass die aufgrund der Nutzungen erforderliche hohe Stellplatzanzahl aus städtebaulichen Gründen nördlich der Gebäude angelegt werden soll.

2.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Areals Stadtbahnhof erfolgt über einen neuen Knotenpunkt an der B 415. Diese Zufahrt zwischen Hotel und Einzelhandelsbetrieb ermöglicht das Anfahren der Parkplätze für die Kunden.

Im westlichen Bereich ist eine neue Straße, die die Verbindung zwischen B 415 und der Dreyspringstraße darstellt, geplant. Hier wird aus Gründen der Sicherheit der Bereich definiert, für den keine Ein- und Ausfahrt zulässig ist. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts und die Zufahrt zu McDonald's erfolgt über die Dreyspringstraße und den Kanalweg. Hier sind ebenfalls aus verkehrstechnischen Gründen die Zufahrten festgesetzt. Parallel zur B 415 wird auf der Südseite des Einzelhandelsbetriebs und des Hotels ein Fuß- und Radweg (3 m) vorgesehen, der in Richtung Osten in die Innenstadt führt, im westlichen Bereich entlang der Schutter an den vorhandenen Radweg anschließt. Im östlichen Geltungsbereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich und verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Hier soll die Aufenthaltsqualität Vorrang haben. Das Überfahren dieser Zone im Bereich der neuen Zufahrt ins Areal Stadtbahnhof zum Erreichen der Parkplätze ist notwendig. Hier soll durch entsprechende Oberflächengestaltung auf die Fußgängerquerungen aufmerksam gemacht werden.

2.7 Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für Leitungsrechte

Im Geltungsbereich sind mehrere mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten eines Begünstigten (Stadt Lahr, EWM AG, Stadtwerke Lahr GmbH, Deutsche Telekom) festgesetzt. Dies erfolgt zur Sicherstellung der Versorgung. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Für das Badenwerk ist ein Schutzstreifen ausgewiesen.

Zur Pflege der Böschung der vorhandenen Dreyspringstraße ist am Böschungsfuß ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lahr vorgesehen.

In die Stadthalle wird eine Trafostation integriert, die der Versorgung der Stadthalle und des Hotels dient.

Die Grünfläche beidseits der Schutter ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind aufgrund ihrer optischen Wirkung für das Stadtbild zu erhalten.

2.11 Immissionen, Lärmschutz

2.11.1 Grundlagen

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans eine schalltechnische Untersuchung vom Ing.-Büro Braunstein und Berndt GmbH, Leutenbach, für das Hotel 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.

2.11.2 Immissionen

Auf das Hotel wirken Immissionen, die durch Gewerbelärm (Parkplätze) verursacht werden. Die Beurteilungspegel - Teilpegel Gewerbelärm - liegen beim lautesten Geschoß bei 55,6 dB(A) tags und bei 53,4 dB(A) nachts.

Die Beurteilungspegel - Teilpegel Straßenverkehrslärm - liegen beim lautesten Geschoß bei 70,2 dB(A) tags und bei 62,8 dB(A) nachts.

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

2.11.3 Maßnahmen

Aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Hotel sind passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich.

2.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf der Stellplatzfläche des Stadthallengrundstücks ist ein Regenüberlaufbecken festgesetzt. Das Regenüberlaufbecken erhält einen Anschluß an den Abwasserhauptsammler und an den bestehenden Entlastungskanal im Kanalweg (alter Gewerbekanal).

2.9 Grünflächen

Im Bebauungsplan ist nördlich der B 415 entlang der Bundesstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier ist eine Baumallee aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten anzupflanzen. Aus verkehrstechnischen Gründen ist ein Abstand zur B 415 von 4,50 m einzuhalten.

Westlich der Dreyspringbrücke wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient als städtebaulicher Auftakt für den neuen Stadteingang auf der Nordseite der B 415. Westlich der Dreyspringstraße ist in der öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m herzustellen, der an den festgesetzten Fuß- und Radweg östlich der Dreyspringstraße anschließt. Auf der Südseite der B 415 wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen eine Grünfläche festgesetzt.

Entlang der Schutter wird beidseitig eine öffentliche Grünfläche - Renaturierungsfläche - ausgewiesen. In diesem Bereich ist die Schutter ökologisch aufzuwerten bzw. zu renaturieren. Dies erfolgt, um dem Gewässer wieder eine naturnahe Gestaltung zurückzugeben und damit einerseits zu einem Lebensraum für Flora und Fauna beizutragen. Andererseits wirkt sich die Renaturierung positiv auf die Stadtgestalt und die Ökologie aus. Der Grünbereich dient ferner für angrenzende Bereiche als Naherholungsgebiet. Innerhalb der Renaturierungsfläche ist ein Fuß- und Radweg, der gleichzeitig als Pflegeweg dient, auf der Ostseite der Schutter mit einer Breite von 2,50 m herzustellen, auf der Westseite ist ein begrünter Pflegeweg (Schotterrasen) von 2,50 m anzulegen. Der Renaturierungsbereich soll mit einer lockeren, standortgerechten Bepflanzung versehen werden, um eine natürliche Gestaltung zu erlangen.

Auf der Ostseite der Schutter ist eine Versorgungsleitung der Stadtwerke Lahr GmbH geplant. Hier darf auf einem 4 m breiten Schutzstreifen keine tiefwurzelnde Bepflanzung vorgesehen werden.

2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist entlang des Zufahrtbereichs zu den Parkplätzen gemäß der Planeintragung ein Pflanzgebot (Einzelbäume) festgesetzt.

Ebenfalls aufgrund gestalterischer Belange, aber auch aufgrund ökologischer Gesichtspunkte ist auf den Parkplätzen für je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzusehen. Da die Stellplatzflächen zu versiegeln sind, haben die Baumpflanzungen eine besondere ökologische Bedeutung.

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.

2.11.4 Lärmschutzfestsetzungen

Im Bereich 1 werden die Lärmpegelbereiche II 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.

2.12 Örtliche Bauvorschriften

2.12.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Die Festsetzungen Dachform, -neigung, -eindeckung orientieren sich am Umfeld. Maßgebend für die äußere Gestaltung der Baukörper des Städteingangsbereichs ist die Optik des MDK-Gebäudes. Als Außenwandmaterialien sind daher zulässig Metall, Glas und helle Materialien.

2.12.2 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.

2.12.3 Gestaltung von Freiflächen

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

Ausnahmsweise ist im Bereich der Anlieferung im Bereich 3 - Lebensmittelmarkt - aus stadtgestalterischen Gründen als Einfriedigung eine begrünte Mauer zulässig.

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.

2.12.4 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis aufgrund der Einzelhandelsnutzung und der gastronomischen Nutzung Rechnung getragen wird. Beim Lebensmittelmarkt sind ausnahmsweise zwei weitere Werbeflächen zugelassen, um zusammengefaßt für das Einkaufszentrum werben zu können.

2.12.5 Antennen

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

2.13 Altlasten

2.13.1 Altstandort Tanklager Fa. Günther

Beim Altstandort "Tanklager Fa. Günther" wurden bei der durchgeführten Erkundung folgende Ergebnisse festgestellt:

Die Fläche ist in der ungesättigten und gesättigten Bodenzone (Grundwasserbereich) durch Benzol und PAK belastet. Der Schadensbereich wurde abgegrenzt. Er befindet sich im Bereich der Parkplätze.

Die Untersuchungsergebnisse erfordern eine Sanierungsnotwendigkeit. Es zeichnet sich eine Kombination aus Bodenaushub und Grundwasserdekontamination ab. Die Sanierungsvorplanung, die den genauen Umfang der Maßnahmen definiert, wird derzeit erarbeitet.

Aufgrund dieser Ergebnisse ist im Bebauungsplan nach den Vorgaben des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - eine Sanierungsfläche - Bodenaustausch, Grundwassersanierung - ausgewiesen worden.

2.13.2 Altstandort Brennstoffhandel Kanalweg (Flurstück Nr. 4203)

Im Rahmen der Grundwasseruntersuchungen " Tanklager Fa. Günther" wurde eine Grundwassermeßstelle auf dem Altstandort Brennstoffhandel Kanalweg niedergebracht. Dabei wurde eine Grundwasserverunreinigung mit PAK, die den Prüfwert um ca. das 3-fache überschreitet, nachgewiesen. Zudem wurden Auffüllungen mit schwarzer Schlacke vorgefunden. Aufgrund dieser Tatbestände wurde die Fläche vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - als Fläche mit weiterem Erkundungsbedarf eingestuft.

Für diesen Bereich wurde daraufhin eine Ergänzende Altlastenerkundung durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, daß für die Schadstoffparameter PAK und MKW die Prüfwerte weit unterschritten wurden, so daß eine Gefahr für das Grundwasser nicht vorhanden ist.

Für die CKW- Gehalte in der Bodenluft wird die einzelfallbezogene Mindestanforderung eingehalten, d.h. die durch CKW ausgehende Gefahr für das Grundwasser ist aufgrund geringer Ausdehnung des Schadens sowie kleinen Schadstofffrachten

tolerierbar. Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Ebenso ist eine Gefährdung der Gesundheit von Menschen aufgrund der festgestellten Gehalte an CKW in der Bodenluft nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte weit unterschritten werden. Oberbodenuntersuchungen bzgl. der Schadstoffparameter PAK und MKW wurden noch nicht durchgeführt.

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

Aufgrund der Prüfwerte wurde die Fläche vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - in B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft.

2.13.3 Altstandort auf Grundstück Flst.Nr. 288/13 (Gewerbegebiet)

Für den Bereich wurde eine Grundwasserbeprobung durchgeführt. Dabei wurden Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich des entsprechenden Prüfwerts und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) in der 3,2-fachen Konzentration des maßgeblichen Prüfwerts festgestellt. Aufgrund dieser Tatsache wurde vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - diese Fläche als weiterer Erkundungsfall eingestuft, worauf hin eine Techn. Altlastenerkundung durchgeführt wurde. Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass für das Medium Boden kein weiterer Erkundungsbedarf besteht. Für den Bereich Grundwasser wurden die vorhandenen Belastungen (3-fache Belastung des maßgeblichen Prüfwerts von LCKW) aus der ersten Beprobung bestätigt. Eine Wiederholungsbeprobung ergab, dass bereits im Zustrom kontaminiertes Grundwasser analysiert wurde. Die Fläche wurde daraufhin vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, in B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft. Auf Flächen, die nicht versiegelt werden, sind Oberbodenbeprobungen durchzuführen. Alternativ können die Flächen mit unbelastetem Material abgedeckt werden.

3.0 Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

- Grunderwerb und Vermessung	DM	1.813.000,--
- Friedrich-Ebert-Platz	DM	1.650.000,--
- Straßenbau	DM	1.240.000,--
- Fußläufige Anbindung an die Innenstadt	DM	1.700.000,--
- Beleuchtung	DM	120.000,--
- Kanalbau	DM	70.000,--
- Brückenabriß	DM	500.000,--
- Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Renaturierung Schutter	DM	1.600.000,--
Gesamt	DM	8.693.000,--

4.0 Städtebauliche Daten

Sonstiges Sondergebiet		
- großflächiger Einzelhandel	1,95 ha	21,2 %
- Stadthalle	1,00 ha	10,9 %
- Hotel	0,53 ha	5,8 %
Gewerbegebiet	0,98 ha	10,6 %
Mischgebiet	0,50 ha	5,4 %
Verkehrsfläche	2,11 ha	23,0 %
Öffentliche Grünfläche	1,30 ha	14,1 %
Renaturierungsfläche	<u>0,83 ha</u>	<u>9,0 %</u>
Plangebietsgröße	9,20 ha	100,0 %



(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin