

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 6. ÄNDERUNG, Lahr-Mietersheim

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	29.11.2004
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	29.11.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	6.12.2004 – 21.01.2005
Offenlegungsbeschluss	13.11.2006
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	27.11.2006 – 8.01.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	26.03.2007
Öffentliche Bekanntmachung	31.03.2007

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Die 6. Änderung des Bebauungsplans RIEDMATTEN umfasst die darin festgesetzten gewerblichen Flächen. Das Gewerbegebiet Riedmatten ist im wesentlichen durch die Vogesen- und Allmendstraße und der Straße An den Stegmatten sowie im Süden durch den Wassermattengraben abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet ist geprägt von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie durch eine Einzelhandelsbranche, die durch die Insolvenz des Möbelhauses des Schreinerhandwerks (MdS) entstanden ist.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das leerstehende MdS mit seinen ehemals ca. 5.800 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen sowie die Gültigkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 für große Teile des Gewerbegebietes Riedmatten bieten dem Einzelhandel günstige Ansatzpunkte sich dort niederzulassen. Aufgrund des allgemeinen und dynamischen Strukturwandels im Einzelhandel kann daher die Gefahr bestehen, dass dort das produzierende und verarbeitende Gewerbe zurückgedrängt wird.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das seit 1973 im Bebauungsplan RIEDMATTEN festgesetzte gleichnamige Gewerbegebiet entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entwickelt sich die 6. Änderung, die weiterhin ein Gewerbegebiet dort vorsieht, aus dem Flächennutzungsplan.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RIEDMATTEN, 6. Änderung soll für das Gewerbegebiet Riedmatten die Nutzung Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dadurch sollen die Gewerbegrundstücke für die Erhaltung und Entwicklung des produzierenden und verarbeitenden, mittelständischen Gewerbes gesichert werden.

2.2 Bebauung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, im Gewerbegebiet Riedmatten auszuschließen, wird die unter 2.1 formulierte städtebauliche Zielsetzung umgesetzt. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Verkaufs von selbst verarbeiteten oder hergestellten Produkten soll den (produzierenden) Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Selbstvermarktung eingeräumt werden.

Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben auf der Baugebietsteiffläche „Einzelhandelsbetriebe“ (GE EHB) wird über eine sog. Fremdkörperfestsetzung (§ 1 (10) BauNVO) eine Entwicklungsmöglichkeit zugestanden. Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche können dort Erneuerungen, Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen vorgenommen werden. Eine Nutzungsänderung ist dagegen nur zulässig, wenn sie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung einhält, die für das gesamte Gewerbegebiet gelten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten 1, 2 und EHB hat ebenfalls das Ziel einer Verdrängung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes vorzubeugen. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet 3 bietet dagegen die Möglichkeit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an einen hinsichtlich Verkehr und Lärm verträglichen Standort im Lahrer Siedlungsgefüge zu lenken.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans gilt für das Gewerbegebiet Riedmatten (Plangebiet) die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990. Damit wirken sich neben der offenkundigen Änderung – dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben – weitere Änderungen auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben aus. Gegenüber den BauNVO von 1968 bzw. 1977 sind nun Anlagen für sportliche Zwecke allgemein und nicht mehr nur ausnahmsweise zulässig. Die bislang unzulässigen Vergnügungsstätten bleiben aufgrund der oben angeführten Festsetzung mit Ausnahme im GE 3 unzulässig (mit der BauNVO von 1990 wären sie ausnahmsweise zulässig gewesen).

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc.

Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan RIEDMATTEN, bzw. nach der 3. Änderung des Bebauungsplans.

2.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB Satz 1 ist für einen Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. In Satz 3 heißt es weiter, dass sich die UP auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann, beziehen soll.

Inhalt des Bebauungsplans RIEDMATTEN, 6. Änderung ist die Beschränkung des Einzelhandels im bestehenden Gewerbegebiet auf das zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Maß. Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das Planungsziel hervorgerufen werden könnten, konnten auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Bürger (Scoping) keine ermittelt werden. Die schutzgutbezogene grobe Einschätzung hat sich daher bestätigt.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten im bestehenden Gewerbegebiet ändert die Situation für Tiere und Pflanzen nicht.
Boden		X	Die 6. Änderung ermöglicht keine über das bisherige Maß hinausgehende Bebauung / Versiegelung.
Wasser		X	Keine weitere Versiegelung aufgrund der BP-Änderung zulässig, daher keine Verschlechterung der Regenwasserversickerung.
Luft		X	Planung hat keine / sehr geringe Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen.
Klima		X	Maß der baulichen Nutzung (Versiegelungsgrad) bleiben unverändert, daher keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten.
Landschaftsbild / Erholung		X	Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.


 Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin