

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6 in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	21.05.2007
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	21.05.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	29.05. – 06.07.2007
Offenlegungsbeschluss	12.11.2007
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	26.11.2007 – 11.01.2008
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	03.03.2008
Öffentliche Bekanntmachung	08.03.2008

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das rund 0,9 ha große Altstadtquartier 6 (Q 6) wird im Norden durch die Bergstraße, im Osten durch die Liebensteinstraße, im Süden durch die Kaiserstraße und im Westen durch die Goethestraße abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet war geprägt von einer Gewerbebrache und zu großen Teilen von baufälliger Bausubstanz. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nordwestlich der Altstadt“, deren letztes Teilstück das Q 6 war, wurde ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb ausgelagert und mit Ausnahme der Gebäude entlang der Goethestraße, zweier denkmalgeschützter Häuser in der Kaiserstraße sowie einem Gebäude in der Liebensteinstraße die vorhandene Bebauung abgebrochen und die Grundstücke freigelegt.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit der Neubebauung des Q 6 soll entsprechend der Zielsetzung des Rahmenplans Innenstadt aus dem Jahr 2003 das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiv gemacht werden. Ein privater Projektentwickler hat in enger Abstimmung mit der Stadt einen Bebauungsvorschlag erarbeitet. Im Mittelpunkt stehen dabei ca. 70 – 80 barrierefreie Wohneinheiten, die ergänzt werden durch Einrichtungen der Betreuung und Pflege sowie durch Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Kaiserstraße.

Sowohl entlang der Bergstraße als auch an der Kaiserstraße wurden zwei Gebäude mit zusammen 25 Wohnungen und der Diakoniestation Lahr bzw. ein Wohn- und Geschäftshaus aufgrund ihrer Blockrandlage unter Anwendung des § 34 BauGB (Innenbereich) genehmigt und befinden sich derzeit im Bau. Für die weitere geplante bauliche Entwicklung im Innern des Quartiers bedarf es für ihre geordnete städtebauliche Einbindung ins Gesamtquartier und zur bauplanungsrechtlichen Sicherung dagegen eines Bebauungsplans. Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des neuen § 13a BauGB (BauGB-Novelle 2007).

1.3 Flächennutzungsplan / bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Q 6 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

In den Bebauungsplänen VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT von 1989 sowie dessen 1. ÄNDERUNG aus dem Jahr 1999, wurde wie für die gesamte Altstadt (innerhalb der Innenstadtumfahrung) auch für das Q 6 ausschließlich die Art der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. So wurde der Bereich entlang der Kaiserstraße als Kerngebiet (MK) und der Bereich zur Bergstraße hin als Mischgebiet (MI) festgesetzt. An dieser Aufteilung wird im Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6 grundsätzlich festgehalten.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Damit entsprechend seiner zentralen Innenstadtlage das Q 6 trotz der angestrebten Schwerpunktnutzung Wohnen wieder ein gemischt genutztes Stadtquartier wird, werden auch die Bauflächen entlang der Bergstraße als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen und Arbeiten sollen so in enger räumlicher Beziehung ermöglicht werden und zu einem urbanen Quartierscharakter beitragen. Damit dieses Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten nicht zu unzumutbaren Störungen führt, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in diesen Mischgebieten nicht zugelassen.

Kerngebiet

Die Kaiserstraße ist in Verbindung mit dem Urteilsplatz und der Friedrichstraße neben der Marktstraße die wichtigste und historisch gewachsene städtebauliche Achse, an der sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Verwaltung befinden. Das Q 6, an ihrem westlichen Ende gelegen, wird daher im Bereich der Kaiserstraße als Kerngebiet (MK 1) festgesetzt und bleibt damit Teil des zentralen Versorgungsbereichs für die Gesamtstadt. Dort sowie entlang der viel befahrenen Goethestraße werden dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Kerngebiet wird dem Ziel – das Wohnen in der Innenstadt zu stärken – Rechnung getragen, indem im Blockinneren und entlang der Liebensteinstraße (MK 2) oberhalb

des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. In den Erdgeschossen wie auch im gesamten MK 1 sind Wohnungen allgemein zulässig.

Der Ausschluss von Spielhallen, Imbisswagen und -stände, Sexshops, -kinos, -shows, Pärchentreffs (Swingerclubs), Saunabetriebe und Massagesalons mit Angeboten zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse sowie Stripteasevorführungen im Plangebiet wird im Bebauungsplan VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT; 1. ÄNDERUNG aus dem Jahr 1999 geregelt. Dabei stand und steht der Schutz der Innenstadt vor den möglichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen mit der Folge der Verdrängung des Einzelhandels sowie auf das Erscheinungsbild der Innenstadtbezirke im Vordergrund. Die dazu ergangene umfassende Begründung kann dem o.g. Bebauungsplan entnommen werden.

Wie im Mischgebiet soll auch im Kerngebiet das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten nicht zu unzumutbaren Störungen führen, daher sind auch im Kerngebiet Tankstellen unzulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossfläche (GFZ)

Im Q 6 wird eine für die Innenstadt typische hohe Nutzungsdichte mit dem Schwerpunkt Wohnen angestrebt. Daher werden die in § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossfläche voll ausgeschöpft bzw. überschritten. So wird im Mischgebiet die Überschreitung der Obergrenze der GFZ um 0,4 auf 1,6 aufgrund mehrerer besonderer städtebaulicher Gründe für erforderlich erachtet:

- Die in der Altstadt vorhandene technische wie soziale Infrastruktur wird besser genutzt und die Geschäftslage in der nördlichen Altstadt wird gestärkt.
- Flächensparendes Bauen in der Innenstadt ermöglicht den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden an anderer Stelle (Außenbereich).
- Entlang der vielbefahrenen Innenstadtaufahrung muss zur Abschirmung des Verkehrslärms eine geschlossene Blockrandbebauung entstehen.

Des Weiteren darf im Mischgebiet die zulässige Obergrenze der GRZ von 0,6 durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Firsthöhe / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässigen Höhen der Gebäude orientieren sich an der noch vorhandenen Bestandsbebauung im Plangebiet bzw. in den jeweiligen Nachbarquartieren. Sie bleiben aufgrund der angestrebten hohen Dichte meist etwas darüber. Die Firsthöhen für die nach Süden orientierten Gebäudezeilen entlang der Bergstraße bzw. im Blockinneren reduzieren sich entsprechend der Topographie von Nord nach Süd. Gleiches gilt für die geplanten Gebäude entlang der Liebensteinstraße.

Entlang der Kaiserstraße ist für die westliche Hälfte das Bestandsgebäude Kaiserstraße 65 Maßstab für die zulässige Firsthöhe. Für die östliche Hälfte ist das Bestandsgebäude Kaiserstraße 57 Maßstab für die maximal 3-geschossige Bebauung. Die max. Firsthöhe bleibt knapp 2 m unter der Firsthöhe von Kaiserstraße 57. Somit erhält das Kulturdenkmal Kaiserstraße 51 in Verbindung mit den festgesetzten zur Kaiserstraße giebelständigen Satteldächern mit 35°- 45° Neigung ein verträgliches bauliches Umfeld und seine langfristige Erhaltung wird unterstützt.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird bis auf die beiden Baufenster an der Liebensteinstraße ein Mindest- und ein Höchstmaß festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, sowohl keine zu hohe als auch keine zu geringe bauliche Dichte in diesem innerstädtischen Quartier zu erhalten. Entlang der viel befahrenen Straßen gewährleistet eine Mindestgeschossigkeit eine gute Abschirmung des Blockinneren gegen den Verkehrslärm.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Da in der gesamten Innenstadt die geschlossene Bauweise dominiert, wird sie auch im Q 6 festgesetzt. Der Blockrand des Quartiers wird mit einer Baulinie entlang der Berg-, Kaiser- und Goethestraße klar definiert und wird lediglich zur Liebensteinstraße geöffnet. Die beiden durch Baugrenzen definierten Gebäudezeilen im Blockinneren sind in das Gesamtgefüge integriert. Der geschlossene Blockrand zu den drei belebten Straßen im Norden, Westen und Süden schirmt den davon ausgehenden Lärm ab und sorgt so an dessen straßenabgewandter Seite sowie im Blockinneren für ruhige Wohnlagen.

2.1.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Aufgrund der angestrebten hohen Dichte im Quartier bedarf es auch für den ruhenden Verkehr einer klar geregelten Ordnung. Stellplätze sowie Tiefgaragen bzw. halb eingegrabene Parkdecks sind daher nur innerhalb der Baugrenzen und den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Altstadtquartier 6 liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung. Ihre Festsetzungen der Gestaltung der Gebäude, Freiflächen, Werbeanlagen, Antennen, etc. sind somit für das Q 6 verbindlich. Daher kann auf örtliche Bauvorschriften, die ausschließlich für das Q 6 Gültigkeit hätten, verzichtet werden.

2.3 Verkehr

2.3.1 Erschließung

Die vier Straßen, die das Q 6 abgrenzen, erschließen es vollständig. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind daher nicht notwendig. Zufahrten von der Bergstraße ins Plangebiet werden nicht zugelassen, damit der Verkehr auf der Innenstadtumfahrung weiterhin möglichst ungestört fließen kann. Aus dem gleichen Grund werden auch in den Kreuzungsbereichen der Goethestraße Grundstückszufahrten ausgeschlossen und entlang der Goethestraße nur zwei Zufahrten zugelassen.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Mit der Revitalisierung und intensiveren Nutzung des gesamten Plangebietes ist ein höherer Bedarf an Parkraum als zuvor verbunden. Daher werden für die Fahrzeuge der künftigen Bewohner, Bediensteten und Kunden Tiefgaragen bzw. in das hängige Gelände eingegrabene Parkdecks festgesetzt.

2.4 Umweltbelange

2.4.1 Lärm

Das Altstadtquartier 6 grenzt im Westen und im Norden an die mit rund 14.000 Kfz täglich viel befahrene Innenstadtumfahrung. Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass insbesondere entlang der Blockrandbebauung, aber auch z.T. im Blockinneren die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen DIN 18005 überschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage) durch das Büro Verkehrsplanung Link aus Stuttgart hat daher ermittelt, welche Schalldämmmaße Außenbauteile (Wand, Fenster,...) aufweisen müssen, damit in den schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlafräume, ...) keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Dabei werden für den Blockinnenbereich zwei unterschiedliche Fälle – mit bzw. ohne Blockrandbebauung entlang der Goethestraße – betrachtet. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bestehenden baulichen Situation sind dort die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden und Aussagen zu Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

2.4.2 Sonstige Schutzgüter

Inhalt des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIER 6 ist die Revitalisierung eines ehemals vollständig bebauten Altstadtquartiers. Der Bebauungsplan wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Daher ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das Planungsziel hervorgerufen werden könnten, sind aufgrund der durch das Stadtplanungsamt vorgenommenen, schutzgutbezogenen Einschätzung nicht zu erwarten.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Die gärtnerisch angelegten Grün- und Freiräume zwischen der geplanten Neubebauung verbessern gegenüber der ehemals vorwiegend gewerblichen Nutzung mit weitgehend versiegelten Flächen die Situation für Tiere und Pflanzen.
Boden		X	Der Bebauungsplan ermöglicht keine über das bisherige Maß hinausgehende Versiegelung.
Wasser		X	Keine weitere Versiegelung als bisher aufgrund des Bebauungsplans zulässig, daher keine Verschlechterung der Regenwasserversickerung
Luft		X	Planung hat keine / sehr geringe Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen
Klima		X	Durch intensive Dachbegrünung der Parkgaragen ist eine Verschlechterung des Kleinklimas nicht zu erwarten.
Landschaftsbild / Erholung		X	Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene technische Infrastruktur kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets abdecken.

2.6 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

2.7 Bodenordnung

Die Neustrukturierung des Plangebiets wird durch Veränderungsnachweise herbeigeführt.

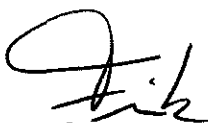
2.8 Kosten

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nordwestlich der Altstadt“ sind im Jahr 2005 für der Abbruch von Bestandsgebäuden 948.700 Euro (Land 632.500, Stadt 316.200 Euro) an Städtebaufördermittel bewilligt worden.

Aufgrund der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur sind keine Folgekosten zu veranschlagen.

2.9 Städtebauliche Daten

Mischgebiet:	ca. 0,23 ha	26 %
Kerngebiet:	ca. 0,67 ha	74 %
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 0,9 ha</u>	


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin