

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

| | |
|---|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB | 15.06.2009 |
| Offenlegungsbeschluss | 15.06.2009 |
| Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 29.06. – 31.07.2009 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 28. 09.2009 |
| Öffentliche Bekanntmachung | 10.10.2009 |

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage 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. Das Plangebiet der 1. Änderung erstreckt sich von der Goethe- bis zur Liebensteinstraße ohne die Blockrandbebauung entlang der Berg- sowie der Kaiserstraße. Es ist 0,45 ha groß. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Q 6 wurde 2007/2008 durch den Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6 überplant. Dieser sah im Plangebiet Kerngebietsflächen vor.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird aufgrund des Wunsches des Investors, den Innenbereich des Q 6 nur noch mit einer Gebäudezeile zu bebauen, erforderlich. Sowohl in ihrer vorgesehenen Lage als auch in ihrer Geschossigkeit entspricht diese eine Gebäudezeile nicht den Vorgaben des verbindlichen Bebauungsplanes.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurde immer deutlicher, dass das Wohnen so zum Nutzungsschwerpunkt wurde, dass es nicht mehr mit der festgesetzten Gebietskategorie Kerngebiet in Übereinstimmung zu bringen war.

Für die geänderte bauliche Entwicklung im Inneren des Quartiers bedarf es für ihre geordnete städtebauliche Einbindung ins Gesamtquartier und zur bauplanungsrechtlichen Sicherung einer Bebauungsplanänderung. Da es sich hier eindeutig um

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG

Begründung

einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB (BauGB-Novelle 2007, beschleunigtes Verfahren).

1.3 Flächennutzungsplan

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

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 die Bauflächen entlang der Liebensteinstraße sowie im Blockinneren 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 ausgeschlossen.

Kerngebiet

Die Bauflächen entlang der Goethestraße werden unverändert gegenüber dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Im Kerngebiet wird dem Ziel – das Wohnen in der Innenstadt zu stärken – Rechnung getragen, in dem Wohnungen allgemein zulässig sind.

Der Ausschluss von Spielhallen, Imbisswagen und –ständen, Sexshops, -kinos, -shows, Pärchentreffs (Swingerclubs), Saunabetriebe und Massagesalons mit Angeboten zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse sowie Stripteasevorführungen im Plangebiet wird im Bebauungsplan VERGNÜGUNGSTÄTTEN 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 weiterhin 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 0,2 auf 1,4 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).

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 liegen aufgrund der angestrebten Dichte meist etwas darüber.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird 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 Goethestraße 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.

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 zur 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.

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG
Begründung

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.

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

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6 sind auch auf dessen erste Änderung übertragbar.

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 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 und dessen erster Änderung 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 um die geplante Neubebauung verbessern gegenüber der ehemals vorwiegend gewerblichen Nutzung mit weitgehend versiegelten Flächen die Situation für Tiere und Pflanzen. |

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG
Begründung

| | | | |
|----------------------------|--|---|--|
| 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

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

2.9 Städtebauliche Daten

| | | |
|---------------------|--------------------|------|
| Mischgebiet: | ca. 0,37 ha | 82 % |
| Kerngebiet: | ca. 0,08 ha | 18 % |
| Bebauungsplangebiet | <u>ca. 0,45 ha</u> | |


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin