



Zweckverband
Industrie- und Gewerbepark
Raum Lahr

B

BEGRÜNDUNG



1. Allgemeines

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 8634, 8761/4, 9144, 9144/1, 9144/2, 9146, 9147 und 9147 sowie Teilflächen der Grundstücks Flst. Nr. 8761, 8766 und 9084.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 22,9 ha auf.

Anlass der Planaufstellung

Seit der Aufgabe des militärischen Standorts der kanadischen Streitkräfte wird die Aktivierung des Flugplatzes Lahr für eine zivile wirtschaftliche Nutzung als gemeinschaftliche Aufgabe der Raumschaft Lahr betrieben. Die Entwicklung und die Vermarktung des Areals westlich der Landebahn wird seit seiner Gründung im Jahre 1998 durch den Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ (im Folgenden: Zweckverband) wahrgenommen.

Leitbild der Planung ist die Entwicklung eines Logistikzentrums. Die Erschließung und Neuordnung des Gebietes ist auf der Grundlage einer Anfang der 90er Jahre erstellten Masterplanung und dem daraus entwickelten Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ von 1997 begonnen und mit der „Städtebaulichen Rahmenplanung Industrie- und Gewerbepark Flugplatzgelände Lahr“ aus dem Jahre 2002 sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 2008 fortgeschrieben worden.

Mit der Ansiedlung von zwei großflächigen Logistikunternehmen in jüngster Vergangenheit konnte die planerische Zielsetzung in großen Teilen umgesetzt werden. In dem unbebauten Änderungsbereich ist für weitere großflächige Ansiedlungen eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Bereitstellung zusammenhängender Gewerbeflächen in entsprechender Größenordnung erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden im Rahmen und im Umfang des bestehenden Baurechts die kleinteiliger strukturierten Parzellen östlich der Einsteinallee zwischen der vorhandenen Tankstelle und der Archimedesstraße zu einer zusammenhängenden Baufläche von über 9 ha zusammengefasst.

Weiterhin soll des Bestandsgebäude Flst. Nr. 8761/4 planungsrechtlich gesichert und gemeinschaftliche Werbeanlagen für das Zweckverbandsareal ermöglicht werden.

Umfang und Inhalt der Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 sind östlich der Einsteinallee drei Baufelder als Industriegebiet ausgewiesen, die durch eine Gemeinschaftsgrünfläche und die Bahntrasse untergliedert sind. Mit Überplanung der Bahntrasse und Verlagerung der Grünfläche werden die Industriegebietsflächen vereinigt; die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Im Bereich des Flst. Nr. 8761/4 wird kleinräumig ein eingeschränktes Industriegebiet neu ausgewiesen, das den Erhalt und eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gebäudes planungsrechtlich absichert.

Mit der Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird in der Randlage des Zweckverbandsareals eine Außenwerbung für den Gewerbestandort ermöglicht.



Auswirkungen der Planung

Mit der Anpassung des Bebauungsplans wird die seit dem Wegfall der militärischen Nutzung eingeleitete städtebauliche Entwicklung, die Flächen vorzugsweise mit logistikintensiven Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zu reaktivieren, kontinuierlich weitergeführt.

Durch die Überplanung der Bahntrasse wird allerdings die Zielsetzung aufgegeben, ein Güterverkehrszentrum für den kombinierten Verkehr Straße / Schiene mit zentralem Terminal im bisher vorgesehenen Bereich zu installieren. Zur bahnseitigen Erschließung des Flugplatzgeländes wurde dazu im Jahre 1997 eine Trasse mit Anbindung an den Bahnhof Lahr planfestgestellt. Eine Nachfrage oder Ansätze zur Umsetzung dieses Planungsziels konnte in der vergangenen Dekade am ursprünglichen Standort nicht ausgemacht werden. Im Zuge der weitergehenden Standortentwicklung werden die Optionen auf ein Güterverkehrszentrum in zentralerer Lage der Konversionsflächen weiterverfolgt.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Flächen und der baulichen Nutzung, der landschaftsökologischen Maßgaben und der Ausgleichskonzepte, der straßenverkehrlichen Erschließung und der technischen Ver- und Entsorgung entspricht den Grundzügen und Vorgaben der bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanung und ist aus der Flächennutzungsplanung entwickelt.

2. Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für die mit GI und GI^F gekennzeichneten Gebiete ist die Ausweisung eines Industriegebiets nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Das GI-Gebiet nimmt im Allgemeinen das flächenintensive Großgewerbe auf.

Die Ausnahmen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nur in den Obergeschossen zulässig. Der Bebauungsplan sieht aus städtebaulichen Gründen eine vertikale Gliederung gem. § 1 (7) BauNVO bezüglich der Wohnungen vor. Die Integration von Wohnungen in Betriebsgebäuden soll ausnahmsweise ermöglicht werden, wenn ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen Betrieb und Wohnen besteht; eigenständige Wohngebäude sind ausgeschlossen.

Die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden zur Sicherung der Zielsetzung, flächenintensives Großgewerbe anzusiedeln, ausgeschlossen.

Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. Damit wird die städtebauliche Zielvorstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ weitergeführt, diese Nutzungsart auf das im südlichen Eingangsbereich ausgewiesene Dienstleistungszentrum zu beschränken.

Die im Anhang ABSTANDSLISTE NRW 1998 aufgeführten Anlagen, die den Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 entsprechen, werden ausgeschlossen.



Im Hinblick auf die dem geplanten Industriegebiet am nächsten liegende Wohnbebauung in Hugsweier, die bis auf ca. 900 m heranreicht, werden Anlagen, die einen entsprechenden Emissionsgrad überschreiten, ausgeschlossen. Danach ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Einzelnen zu erbringen.

Die Flächen des **eingeschränkten Industriegebiets** (GI^E) werden neu ausgewiesen, eine einheitliche Regelung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das Gesamtareal des Zweckverbands wird angestrebt.

Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die eine schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser nach den Zielen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ermöglichen. Die Errichtung und der Betrieb der Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Einschränkung der Nutzung ist ausschließlich durch den fehlenden Anschluss an die zentrale Regenwasseranlage begründet, der aufgrund der topografischen Bedingungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herzustellen wäre.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden im eingeschränkten Industriegebiet ausgeschlossen. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots kann die Zielsetzung einer nur untergeordneten Baumasse nur mit Einschränkungen verwirklicht werden und ist aus städtebaulichen Gründen in der werbewirksamen Randlage des Areals unerwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die Festlegungen werden aus den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ von 1997 und den bei großflächigen Logistiksiedlungen üblichen Ausnutzungen abgeleitet und orientieren sich im Sinne eines sparsamen Umfangs mit Grund und Boden an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Im Bebauungsplan 1997 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aus den verbindlich nachzuweisenden Flächenanteilen am Gemeinschaftsgrün mit fiktiver Erhöhung der maßgebenden Grundstücksfläche (+ 15 %) resultiert eine rechnerische zulässige Grundflächenzahl von 0,92. Die Überprüfung der tatsächlichen realisierten Ausnutzungen hat ergeben, dass die gewerblichen Baugrundstücke bis zu 60% überbaut und zuzüglich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu 90 % in Anspruch genommen werden.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, rechtsverbindlich seit dem 26. April 2008, wurde aus Gründen der Handhabung die planungsrechtliche Umwidmung der Gemeinschaftsgrünflächen in Öffentliche Grünflächen vollzogen und zum Ausgleich die Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrads durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 erklärt. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden diese Regelungen gleichlautend fortgeschrieben.

Die Bestimmung der Baumassenzahl mit 9.0 genügt der zu erwartenden und bereits realisierten Kubatur großflächiger Logistiksiedlungen. Dies entspricht z. B. bei einer 50 %igen Überbauung einer Bauhöhe von 18 m, bei einer 60 %igen Überbauung von 15 m.



Die Bauhöhenbeschränkungen ergeben sich aus luftverkehrstechnischen Erfordernissen nach den einschlägigen Bestimmungen der Flugbetriebsgenehmigungen. Eine weitergehende planungsrechtliche Festlegung ist nicht vorgesehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m. Nach der städtebaulichen Zielvorstellung soll ein Industriegebiet für logistikintensive Betriebe entwickelt werden, die vielfach Gebäudelängen über 50 m mit umgreifenden Rangierflächen erfordern.

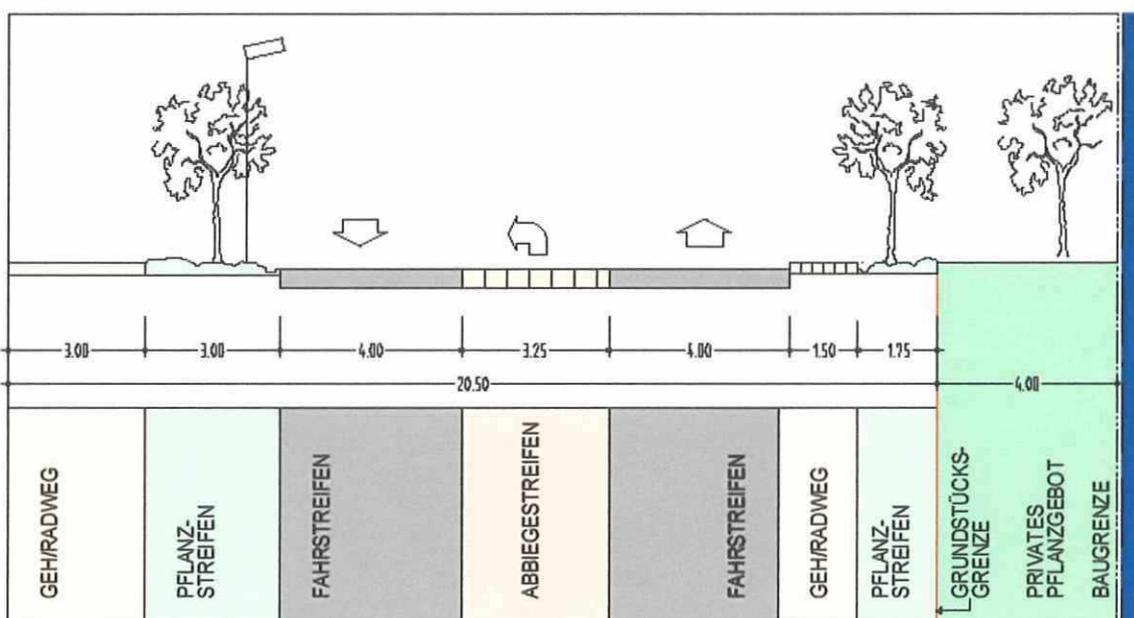
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die einen in der Regel 4 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen sichern.

Die großflächige Ausweisung der Bauflächen ermöglicht eine anpassungsfähige, sich an den sehr unterschiedlichen Erfordernissen der Betriebe orientierende Entwicklung des Industriestandorts innerhalb der durch die Grünflächen und die Haupteerschließungsstrasse markierten städtebaulichen Grundordnung. Es ist eine Zielsetzung der Planung, innerhalb des festgelegten planungsrechtlichen Rahmens eine bedarfsgerechte weitere Untergliederung der Bauflächen – gegebenenfalls auch mit weiteren Erschließungsstraßen – zu ermöglichen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1997 hat im Bereich der Einsteinallee eine Breite von 22 m festgesetzt; derzeit sind 18.50 m tatsächlich ausgebaut.

Mit der Darstellung im Bebauungsplan wird eine Straßenbreite von 20.50m vorgehalten, so dass bedarfsgerecht ein dreistreifiger Ausbau zur Errichtung von Linksabbiegespuren in der inneren Haupteerschließungsstraße ermöglicht wird.





Die Flächendarstellung in der Archimedesstraße entspricht im Wesentlichen dem Ausbau- und Planungszustand.

Öffentliche Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sowie Pflanzgebote

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsflächen“ ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“, die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert übernommen.

Die Flächen der ursprünglich ausgewiesenen Bahntrasse werden mit öffentlichen Grünflächen überplant und flächendeckend den Ausgleichsmaßnahmen „Brachen in der Einflugschneise“ und „Dunkler Wiesenknopf- Bläuling südlich des Flurstücks Nr. 9144 zugeordnet. Dieses Ausgleichskontingent wird bei der Bilanzierung der Neuausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets in Ansatz gebracht. Als weitere Kompensationsmaßnahme wird das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken im eingeschränkten Industriegebiet festgesetzt (s. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung, Kap.4)

Die überplante Gemeinschaftsgrünfläche östlich der Einsteinallee (ehemals Flurstück Nr. 9143) wird in ihrer entwässerungstechnischen Funktion nicht mehr benötigt. Die grünordnerischen Ausgleichsfunktionen werden in gleicher Größe und Qualität ersetzt durch eine Erweiterung des flächenhaften Pflanzgebots auf privaten Grünflächen (s. Textl. Festsetzungen Nr. 9.2, letzter Absatz) und sind im geforderten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Von einer flächengenauen Festlegung des Pflanzgebots wird im Hinblick auf die angestrebte Gestaltungsfreiheit der Privatgrundstücke abgesehen.

Die Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Industriegebiet werden modifiziert und um optionale Äquivalentwerte erweitert. Die Ablösung von festgelegten Pflanzstandorten zu flächenhaften Pflanzgeboten entsprechend den Festsetzungen zur 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und werden im Sinne einer verbesserten Anpassungsfähigkeit der Planung und zur Harmonisierung der Festlegungen eingeführt. Im Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung sind Methodik und Bilanzierung umfassend dargestellt.

Die ausführliche Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist in Anlage beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Flächen für die Landwirtschaft

Die ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ unverändert übernommen. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktionen wird von der beabsichtigten gemeinschaftlichen Werbeanlage für das Gesamtareal aufgrund der nur unbedeutenden Flächenbeanspruchung nicht erwartet.

Gemeinschaftliche Werbeanlagen

Zur Stärkung der Außenwerbung für das Gesamtareal werden zwei Flächen für gemeinschaftliche Werbeanlagen ausgewiesen; die Werbung von Einzelunternehmen wird ausgeschlossen.



Mit der Bündelung der gemeinschaftlichen Werbeanlagen im Verantwortungsbereich des Zweckverbands und dem Ausschluss von Einzelanlagen wird eine stadtgestalterisch qualitätsvolle Bewerbung der Konversionsflächen im Sinne des städtebaulichen Leitbilds an werbewirksamen Standorten angestrebt.

Die Fläche entlang des ehemaligen Munitionsdepots befindet sich in einem Abstand von mehr als 150 m zur Bundesautobahn A5 außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Straßenverkehrsbehörden gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Belange wird aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 8637 (Dreispitz) bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in einem Korridor von 20 – 40 m Entfernung zur Bundesstraße der Zustimmung der Straßenbehörden. Es ist Absicht des Planungsträgers, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Werbeanlage die verkehrlichen und werbewirksamen Aspekte im Einzelfall abzustimmen und möglicherweise einen Standort auch innerhalb des Korridors zu erwirken. Im zeichnerischen Teil wird eine entsprechende Flächenschraffur als Hinweis aufgenommen.

Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

4. Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Ausschluss von stark reflektierenden Materialien dient der landschaftlichen Einbindung und wird im Hinblick auf die fliegerische Nutzung aus Gründen der Flugsicherheit festgelegt.

Gestaltung von Freiflächen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen und Werbeanlagen erfolgen aufgrund ökologischer, stadtgestalterischer und flugtechnischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere die im Rahmen des Umweltberichts vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sichern.

Die Regelungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und – hinsichtlich der Werbeanlagen - an Aspekten der Flugsicherheit.

4. Sonstiges

Entwässerung

Die Flächen des Industriegebiets werden auf der Grundlage des genehmigten Entwässerungssystems als modifiziertes Trennsystem in die bestehende genehmigte Anlage entwässert.



Die Flächen des eingeschränkten Industriegebiets sind mit einem Bürogebäude bebaut und werden temporär genutzt. Der Anschluss an das Schmutzwassernetz in der Einsteinallee erfolgt über eine Druckleitung, Regenwasser wird natürlich versickert.

Die spätere Nutzung ist noch nicht vorhersehbar und somit ist das Schadstoffpotential der befestigten Flächen nicht absehbar. Es ist beabsichtigt, bei einer Nutzungsänderung oder Erweiterung das Trennsystem mit dezentraler Beseitigung des Regenwassers anhand der konkreten Anforderungen des Einzelfalls anzupassen. Maßgebend sind die Grundlagen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gemäß den Richtlinien der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Regenwasserableitung ist einzuholen.

Unbelastetes Niederschlagwasser kann in die temporären Feuchtbiopte der benachbarten Ausgleichsflächen zur Rückhaltung und natürlichen Versickerung eingeleitet werden, in das Grabensystem entlang der Dr. Georg Schaeffler- Straße abgeleitet oder nach Überprüfung der örtlichen Bodenverhältnisse örtlich (teil-) versickert werden. Soweit belastetes Niederschlagwasser zu erwarten ist, kann eine getrennte Regenwasserableitung mit Maßnahmen zur Rückhaltung der ersten, stark verschmutzten Abflussanteile und Anschluss an den Schmutzwasserkanal vorgesehen werden.

Radwegeplanung der Stadt Lahr

Die Radwegeplanung der Stadt Lahr sieht einen Radwegausbau vom Gewerbegebiet Rheinstraße/Ost bis zum Knoten Einsteinallee/ Dr. Georg Schaeffler- Straße vor. Dazu werden über den Änderungsbereich hinaus Flächen des Zweckverbands und weiterer privater Grundstückseigner benötigt, die teilweise die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ berühren.

Die Abgrenzung der 2.Änderung des Bebauungsplans wurde im südlichen Abschnitt an die Radwegeplanung der Stadt Lahr angepasst. Durch das Herausnehmen des Streckenabschnitts aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung wird eine einheitliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung der Gesamttrasse ermöglicht.

Städtebauliche Daten

Industriegebiet	9,85 ha GI + 0,29 ha GI (E)	10,14 ha
Verkehrsfläche		0,70 ha
Öffentl. Grünflächen/ Ausgleich		9,90 ha
Landwirtschaftliche Flächen		2,11 ha
Plangebiet		22,85 ha

Anlage:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan