

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	19.09.2005
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	19.09.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	26.09. – 28.10.2005
Offenlegungsbeschluss	06.03.2006
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	20.03. – 21.04.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	19.06. 2006
Öffentliche Bekanntmachung	24.06.2006

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das als „Innenstadt Südwest“ bezeichnete Plangebiet in der Lahrer Kernstadt ist innerstädtisch gelegen und wird im Norden von der Tiergartenstraße (B 415), im Osten vom Bädleweg, im Westen von der Alte Bahnhofstraße und im Süden durch den südlichen Uferbereich der Schutter zwischen Bädleweg und Alte Bahnhofstraße abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet ist geprägt von den Gewerbebrachen des ehem. Areals Nestler-Zeichentechnik und des ehem. Autohauses Schmidt & Hartmann. Weitere noch bestehende Nutzung ist ein Lebensmittelmarkt, der unmittelbar am nördlichen Schutterufer liegt.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bereich Innenstadt Südwest zwischen Tiergartenstraße, Alte Bahnhofstraße, Schutter und Bädleweg ist in Anbetracht seiner besonderen Lage zwischen Innenstadt und Schutter sowie seiner brachliegenden Flächenpotenziale für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Lahr von großer Bedeutung. Im Rahmenplan Innenstadt 2003 wird deshalb eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle als „große Chance“ für die Innenstadt bezeichnet.

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST

Begründung

Mit Hilfe des Instruments der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll das untergenutzte bzw. brachliegende Areal revitalisiert werden. Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen angestellten vorbereitenden Untersuchungen haben folgende städtebauliche Missstände für den Bereich Innenstadt Südwest festgestellt:

- ausgeprägte Funktionsschwäche des Areals, die gerade im Widerspruch zu seiner prominenten Lage steht,
- gefährdete Nahversorgung für die Südstadt und großer Teile der Innenstadt,
- unzureichende Erschließung,
- lange Zeit vernachlässigte, z.T. denkmalgeschützte Bausubstanz,
- verbauter kaum wahrnehmbarer Flusslauf der Schutter.

Entsprechend wurden die folgenden Sanierungsziele formuliert:

- gemischt genutztes Stadtquartier
- gestalterische Aufwertung des Stadteingangs
- verbesserte, an der künftigen Nutzung orientierte Erschließung
- Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Sicherung der Nahversorgung
- „Stadt an der Schutter in Szene setzen“ (Rahmenplan Innenstadt)
- naturnaher Umbau des Schutterlaufs

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist dabei eine wichtige Maßnahme zur Sicherung der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich Innenstadt Südwest als gemischte Baufläche dargestellt, das südlich der Schutter befindliche Aktienbad als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad. Der Bebauungsplan, der einerseits ein Mischgebiet (MI) und andererseits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Dienstleistung vorsieht, kann deshalb nicht im vollem Umfang als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Für die Sondergebietsnutzung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

2.1.1 Nutzung

Entsprechend der Mittlerrolle zwischen Altstadt und Schutter soll der Bereich Innenstadt Südwest ein gemischt genutztes Stadtquartier werden, das seine Lage an der Schutter nutzt. Die Rendlage zur Innenstadt wird als besonders geeigneter integrierter Einzelhandelsstandort genutzt, das im Zuge der Rahmenplanung Innenstadt herausgearbeitete Thema „Wohnen am Wasser“ wird umgesetzt und die z.T. denkmalgeschützte Bebauung des ehem. Areals Nestler Zeichentechnik mit einer Mischung von Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen wird erhalten.

Um dort der Entstehung eines neuen Einzelhandelszentrums entgegenzuwirken, das dann andere Nahversorgungszentren gefährden und die Zentralität der Altstadt untergraben würde, wird außer einem Lebensmittelmarkt im Sondergebiet in den Mischgebieten Einzelhandel nur ausnahmsweise zugelassen.

2.1.2 Stadteingang

Von Westen kommend, markiert die Kreuzung Tiergartenstraße (B 415) / Alte Bahnhofstraße den Beginn der Lahrer Innenstadt. Eine attraktive Gestaltung ist an der Hauptverkehrsstraße von vielen auf ihrer Fahrt nach oder durch Lahr wahrzunehmen und damit ein städtebauliches Aushängeschild für die Attraktivität der gesamten Innenstadt.

Eine zu diesem Einfallstor gewandte, durch die Einbeziehung der historischen Bausubstanz prägnante bauliche Gestaltung ist deshalb ein wichtiges Ziel der Sanierung und damit auch des Bebauungsplans.

2.1.3 Denkmalschutz

Auf dem Gelände von Nestler Zeichentechnik nahm die Industrialisierung Lahrs mit ihren Ausgang. Insbesondere durch die beiden im frühen 20. Jahrhundert entstandenen, heute unter Denkmalschutz stehenden Fabrikgebäude und durch seine wirtschaftliche Bedeutung für Lahr (500 Beschäftigte in den 50-er Jahren) wurde das Unternehmen Nestler Zeichentechnik feste Größe im Stadtbild und im Bewusstsein der Bevölkerung Lahrs.

Der Rahmenplan Innenstadt formulierte daher das städtebauliche Ziel für diesen Bereich wie folgt: „Der Charme der historischen, industriell geprägten Gebäude an der Alten Bahnhofstraße und der Tiergartenstraße verleiht diesem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter. Aus diesem Grund ist der Erhalt dieser stadtbildprägenden Gebäude sowie die bauliche Ergänzung an der Kreuzung Tiergartenstraße / Alte Bahnhofstraße von besonderer Bedeutung“.

2.1.4 Erschließung

Aufgrund der angestrebten Mischnutzung aus Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen und der daraus resultierenden höheren Verkehrsfrequenz ist eine klar geordnete und leistungsfähige Erschließung bzw. Anbindung an die B 415 für das gesamte Plangebiet zu schaffen.

Der Planbereich ist Bindeglied zwischen Innenstadt, Schutter und Südstadt. Daher ist die Aufwertung der fußläufigen Verbindung ein wichtiges Ziel. Die bestehende schmale Bädlewegbrücke soll dazu einerseits rollstuhlgerecht und kinderwagenfreundlich und andererseits auch zur Nutzung durch Radfahrer ausgebaut werden. Die Brücke ist auch Teil des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Schutter, der nicht nur der weiteren Verknüpfung innerhalb des Plangebiets dient, sondern bei dessen weiterem schrittweisem Ausbau auch die benachbarten Stadtquartiere einbindet.

2.1.5 Schutter

Für die Schutter formulieren sowohl der 2004 fertiggestellte Gewässerentwicklungsplan als auch die aus der Landesgartenschaubewerbung für 2010 hervorgegangene Konzeption des „blauen Bandes“ Entwicklungsziele. Während der Gewässerentwicklungsplan insbesondere die ökologische Aufwertung der Schutter zum Inhalt hat, verfolgt das „blaue Band“ das Ziel, die Schutter wieder als wesentliches Element im Stadtgefüge erlebbar zu machen und ihr dementsprechend besondere gestalterische Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Diese Konzeption fand auch Eingang in den Rahmenplan Innenstadt unter dem Stichwort „Stadt am Fluss“.

2.2 Bebauung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und Dienstleistung

Ein Lebensmittelmarkt in der vom Betreiber gewünschten Mindestgröße mit 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel + 250 m² Verkaufsfläche für Getränke (nicht zentrenrelevant) ist außer in Kerngebieten nur in einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Eine Fixierung und damit die städtebaulich gewünschte Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche ist nur im Sondergebiet möglich.

Der Betreiber wird auch künftig so wie bisher ca. 16.000 verschiedene Artikel anbieten. D.h. die um ca. 350 m² größeren Verkaufsflächen gegenüber dem noch bestehenden, nach Eröffnung des neuen Marktes zum Abbruch bestimmten Marktes ermöglichen insbesondere eine zeitgemäße Präsentation der Waren.

Um die Auswirkungen dieser geplanten Erweiterung und Verlagerung des bestehenden Marktes zu untersuchen, beauftragte die Stadt Lahr die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). In ihrer Stellungnahme vom August 2004 kam diese zu dem Ergebnis, dass bei dem geplanten Vorhaben die Umsatzumverteilungseffekte deutlich unter dem Schwellenwert von 10 % bleiben und damit eine strukturelle Gefährdung bestehender Nahversorgungslagen in städtebaulich integrierter Lage nicht zu erwarten sei. Die Größe des Marktes und die ca. 120 dazugehörenden Stellplätze werden auch von der GMA als Mindestbedarf für einen zeitgemäßen Vollsortimenter angesehen.

Damit es bei nur geringen und damit für die anderen bestehenden Nahversorgungslagen nicht existenzgefährdenden Umverteilungseffekten bleibt, werden im Sondergebiet die maximale Verkaufsflächengröße für den Lebensmittelmarkt auf 1.200 m² und für Getränke auf 250 m² beschränkt. Das gleiche Ziel wird mit der Beschränkung der Verkaufsfläche für das gesamte Non-Food-Sortiment auf max. 25 % bzw. für das nicht lebensmittelmarkttypische Non-Food-Sortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche verfolgt.

Mit der Möglichkeit auf dem Marktgebäude weitere Flächen für Dienstleistung und Büronutzung anbieten zu können, erhält das Sondergebiet passend zur umgebenden Nutzung einen gewissen Mischgebietscharakter.

Mischgebiete

Damit ein gemischt genutztes Stadtquartier entstehen kann, werden außer dem oben erläuterten Sondergebiet alle weiteren Bauflächen als Mischgebiete festgesetzt. Wohnen und Arbeiten sollen so in enger räumlicher Beziehung ermöglicht werden und zu einem urbanen Quartierscharakter beitragen. Damit dieses enge 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.

Um in Verbindung mit dem geplanten neuen Lebensmittelmarkt kein neues Einzelhandelszentrum entstehen zu lassen, das dann andere Nahversorgungszentren gefährden und die Zentralität der Altstadt untergraben würde, wird in den Mischgebieten Einzelhandel nur ausnahmsweise zugelassen. Bei der dann im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Einzelfallprüfung, wird für ein

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST

Begründung

Vorhaben nur dann eine Ausnahme gewährt, wenn nicht zentrenrelevante Sortimente dort angeboten werden.

Die Einstufung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant orientiert sich am Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und am von der GMA erarbeiteten Sortiments- und Standortkonzept zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Lahr aus dem Jahr 1999.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet wird für das Marktgebäude eine maximal überbaubare Grundfläche von 2.200 m² festgesetzt. Diese Größe ergibt sich aus den zulässigen Verkaufsflächen, den notwendigen Flächen für Anlieferung, Lager, Technik, Sozialräume der Beschäftigten etc. und der Fläche für den Zugang zum Obergeschoss. Darüber hinaus lässt auch das dafür ausgewiesene Baufenster keine größere Grundfläche zu.

Die restliche Fläche des Sondergebiets wird mit Stellplätzen und den dazu gehörenden Zufahrten nahezu vollständig überbaut. Die dort entstehenden rund 130 Stellplätze werden vom Betreiber als maßgeblich für den Erfolg des Marktes bezeichnet und auch von der GMA als Bedarf für einen zeitgemäßen Vollsortimenter angesehen.

In den Mischgebieten wird die Grundflächenzahl gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. In den Mischgebieten 1 und 2 (Nestler-Carrée) darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO diese Obergrenze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, da die angestrebte Umnutzung der Bestandsgebäude eine erheblich höhere Frequentierung des Areals nach sich ziehen wird, deren Parkraumbedarf für Beschäftigte, Besucher/Kunden und Bewohner auf den Grundstücken zu erbringen ist.

Im Mischgebiet 3 – vorgesehen für die Bebauung mit drei punktförmigen Stadthäusern – wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf max. 0,1 beschränkt. Damit wird dem Übergang zum Schuttergrünzug Rechnung getragen und eine Verzahnung zwischen öffentlichem Grünzug und privatem Grün (Gärten) ermöglicht.

Gebäudehöhe/Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet 1 orientiert sich die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Bestandsgebäude des Nestler-Carrées. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend mit fünf festgesetzt. Daher kann hier (bei entsprechender Ausnutzung der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse) die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten werden. Aufgrund seiner zentralen Lage und der daraus resultierenden und angestrebten hohen Nutzungsdichte wird eine solche Überschreitung um 0,2 zugelassen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da der unmittelbar südlich angrenzende Schuttergrünzug die hohe städtebauliche Dichte ausgleicht.

In den Mischgebieten 2 und 3 wird die max. zulässige Gebäudehöhe nur geringfügig reduziert. Dadurch können 4-geschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Dachgeschoss und einem nur halb eingegrabenen Kellergeschoss, die keine Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung darstellen, entstehen.

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST

Begründung

Damit das Marktgebäude auch in seiner Höhenentwicklung ein gegenüber der Nachbarbebauung angemessenes Bauvolumen erhält, wird die Gebäudehöhe auf 8 m bzw. mit 176,4 m ü.NN festgesetzt. Auf der zum Parkplatz und Tiergartenstraße zugewandten Seite können zwei weitere Geschosse errichtet werden. Dabei darf eine Gebäudehöhe von 14 m oder die Marke von 182,4 m ü.NN nicht überschritten werden.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Definitionsgemäß (§ 22 (2) BauNVO) dürfen bei einer festgesetzten offenen Bauweise nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m errichtet werden. Da die Länge des Marktgebäudes jedoch ca. 85 m beträgt, wird im Sondergebiet eine gegenüber der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände zur benachbarten Bebauung entsprechen dagegen den Bestimmungen zur offenen Bauweise. Die Abstandregelungen der Landesbauordnung finden Anwendung.

Im Mischgebiet 1 wird entlang der Alte Bahnhofstraße und Tiergartenstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt, um einerseits die bestehende, durch die Bestandsbebauung vorgegebene stadträumliche Situation zu erhalten und andererseits die Möglichkeit zu schaffen sie im Bereich des Eckgrundstücks zu ergänzen. Die mit Abstand zur Bestandsbebauung gezogenen, zum Blockinneren gewandten Baugrenzen ermöglichen eine bauliche Anpassung der Gebäude an ihre neue Nutzung (Treppenhäuser, Fluchtwege, Aufzüge, etc.).

Im Mischgebiet 2 soll durch die Festsetzung der offenen Bauweise die Möglichkeit eröffnet werden, dass im Falle eines Abbruchs der Bestandsgebäude (Bestandsschutz), die im Mischgebiet 3 vorgegebene bauliche Struktur der Stadthäuser in ähnlicher Form fortgeführt werden kann.

Im Mischgebiet 3 wird die offene Bauweise durch die Festsetzung der Baufenster zusätzlich unterstützt. Die überbaubare Fläche wird hier auf drei punktförmige Stadthäuser zugeschnitten, damit eine aufgelockerte Bebauung zur Schutter hin gewährleistet wird.

2.2.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Da der ruhende Verkehr innerhalb dieses stark frequentierten Quartiers einer klar geregelten Ordnung bedarf, werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen eindeutig Flächen zugeordnet. Sie sind daher nur innerhalb der Baugrenzen und den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Eine Dachbegrünung der Flachdächer von eingeschossigen baulichen Anlagen wird aus sowohl stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen (siehe dazu auch 2.5.6) gefordert.

2.3.2 Gestaltung von Freiflächen

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen und Fassadenbegrünungen wird ebenfalls aus stad- und umweltgestalterischen Gründen verlangt. Insbesondere der Übergang von der Bebauung zum Schuttergrünzug soll damit harmonisch gestaltet werden (siehe auch 2.5.7 und 2.5.8).

2.3.3 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis aufgrund der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung Rechnung getragen wird.

2.3.4 Antennen

Die Beschränkungen für die Anbringung von Antennen oder Parabolspiegeln auf das unbedingt notwendige Maß erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Beim Montieren sollte darüber hinaus darauf geachtet werden, dass sie für den Passanten/Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten sollten.

2.4 Verkehr

2.4.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Alte Bahnhofstraße im Westen und die Tiergartenstraße (B 415) im Norden an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Die im Bebauungsplan festgesetzte schleifenförmige Planstraße erschließt einerseits die zur Schutter hin gelegenen Mischgebiete von der Tiergartenstraße aus und dient andererseits als Zufahrt für den Markt.

Durch den Wegfall der Linksabbiegerspur von der Kreuzung Tiergartenstraße in die Alte Bahnhofstraße wurde die Erreichbarkeit des Areals Nestler-Zeichentechnik für den Verkehr, der aus östlicher Richtung das Gebiet erreichen wollte, deutlich erschwert bzw. setzte genaue Ortskenntnis voraus. Die neue Planstraße dient daher auch der Erschließung dieses Areals, insbesondere für den Quellverkehr aus östlicher Richtung.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Mit der Revitalisierung und intensiven Nutzung des gesamten Plangebietes ist ein hoher Bedarf an Parkraum verbunden. Daher werden sowohl für den Markt als auch für die bereits bestehenden und künftigen Nutzungen im Nestler-Carrée große Flächen für private Pkw-Stellplätze vorgesehen.

2.5 Grünordnung

Mit der Erstellung des erforderlichen Grünordnungsplans und Umweltberichts wurde die Planungsgemeinschaft AG Freiraum Dittus + Böhringer & Pit Müller, freie Landschaftsarchitekten beauftragt. Die wesentlichen Elemente des Grünordnungsplans sind:

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen erstrecken sich entlang der Schutter und sichern die ökologische, städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung des Schuttergrünzuges unter Berücksichtigung der Ziele aus dem Gewässerentwicklungsplan, dem Landschaftsplan sowie dem Leitbild „Blaues Band der Schutter“. Die Schaffung dieser öffentlichen Grünflächen ist ein wichtiger Baustein zur Schaffung eines durchgängigen und öffentlich zugänglichen Schutter-Grünzuges durch die Innenstadt Lahrs. Die nachstehenden Punkte sollen in diesen Flächen umgesetzt werden:

- Abflachung und abwechslungsreiche Ufergestaltung u.a. durch begrüntem Steinsatz

- und Ausweisung eines Gewässerrandstreifens. Dieser Gewässerrandstreifen soll abschnittsweise extensiv gepflegt werden.
- Erneuerung der Ufergehölze durch standortgerechte, heimische Gehölze und Schaffung eines standortgerechten Gehölzsaumes entlang der Schutter. Gehölzpflanzungen an der Mittelwasserlinie verhindern die Bodenerosion.
 - Regelmäßige Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und damit eine nachhaltige Qualitätssicherung.
 - Verbesserung des Gewässerzuganges und der Gewässererlebbarkeit durch Sitzstufen und Plätze. Als innerstädtisches Gewässer kann die Schutter wesentlich zur Stadt- und Lebensqualität beitragen – die Verbesserung der Zugänglichkeit und die Erlebbarkeit sind wesentliche städtebauliche Ziele. Starke Orte am Fluss prägen das neue Quartier und dessen Identität.

2.5.2 Flächen für die Wasserwirtschaft – Ausbildung Flussbett der Schutter

Das Gewässerbett der Schutter soll entsprechend den Zielen des Gewässerentwicklungsplanes naturnah umgestaltet werden, sofern die Rahmenbedingungen – bestehende Uferverbauungen im Bereich Nestler-Carrée und notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen, dies zulassen. Der neue Fußweg entlang der Schutter erlaubt gleichzeitig über den Bädleweg eine bessere Anfahrbarkeit (Breite 2,50 m)

2.5.3 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Schutter werden als Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufenthaltsbereiche und naturnahe Flächen wie Hochstaudensäume, Wiesen, und Sitzstufen leiten die Fußgänger und Radfahrer und tragen so zu einer wesentlichen Aufwertung der Schutter und des neuen Quartiers bei.

2.5.4 Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich der Stellplatzflächen vor dem Einzelhandelsmarkt werden zur städtebaulichen Einbindung pro 6 Stellplätze die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes festgesetzt. Als großkronige Bäume kommen entsprechend der Liste im Anhang unter anderem Platanen in Frage.

Die Bäume werden nur textlich und nicht zeichnerisch festgesetzt, damit im Rahmen des Bauantrages die genauen Standorte definiert werden können. Entlang des Bädleweges werden ebenfalls wegbegleitend Bäume, Laubbäume, entsprechend der Liste im Anhang, gepflanzt.

2.5.5 Ausbildung von Stellplatzflächen

Die PKW-Stellplätze im Vorfeld des Einzelhandelsmarktes und der Wohnbebauung sind mit Rasen-/Splittpflaster oder Drännpflaster wasserdurchlässig auszubilden, sofern die Bodenverhältnisse/Schadstoffbelastung dies zulassen. Durch diese Maßnahmen kann der Oberflächenabfluss von Regenwasser deutlich reduziert werden.

2.5.6 Dachbegrünung

Zur Verringerung und Verzögerung des Regenabflusses, zur Regenwasserspeicherung und zur Verbesserung des Kleinklimas werden die eingeschossigen Dachflächen des Einzelhandelsmarktes, wie im Plan dargestellt, sowie die Dachflächen der Carports mit einer extensiven Dachbegrünung, Mindestaufbau 8 cm, ausgeführt. Ausnahmen bilden die Flächen für technische Dachaufbauten.

2.5.7 Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der Kleinklimas sowie der optischen Qualität sollen Wandflächen mit einem Fenster-/Öffnungsanteil unter 30% mit einer Fassadenbegrünung eingegrünt werden. Dazu eignen sich Kletterpflanzen als auch Hecken. Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzen sind entsprechend der Auswahlliste auszuwählen.

2.5.8 Einfriedungen

Zur Einfriedung der privaten Grünflächen sind Zäune mit einer freien Höhe bis 1,20 m zulässig. Die Zäune sollen zur besseren Einbindung in den Schuttergrünzug und den Ausgleichsflächen mit Kletterpflanzen oder Hecken eingegrünt werden.

2.6 Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen geplanter Vorhaben im Plangebiet auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter dar.

2.6.1 Mensch

Erhöhte Wärmeabstrahlung während der Nachtstunden wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Durch die Baumaßnahme ist mit Veränderungen für das Stadtklima zu rechnen. Die geplanten Maßnahmen wie Eingrünung der Stellplätze, Schaffung eines Gewässerrandstreifens mit Gehölzsaum bewirken eine Verbesserung des Kleinklimas. In den sanierten ehemaligen Betriebsgebäuden der Fa. Nestler befinden sich Büro- und Dienstleistungsräume. Die Freiräume haben mit Ausnahme des Aktienbades keine Aufenthaltsqualität.

Der Lärm durch Verkehr der angrenzenden Straßen sowie durch die Andienung des Lebensmittelmarktes wird zunehmen – an den Gebäuden werden bauliche/passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Da ein aktiver Schallschutz in den Straßenräumen nicht möglich ist, sind passive Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Im Bereich der Schutter werden die Aufenthalts-/Erlebnisqualitäten durch die Herstellung von öffentlichen Grünflächen wesentlich verbessert.

2.6.2 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist aktuell für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von geringer-mittlerer Bedeutung. Nur ca. 19% der Fläche sind unversiegelt. Diese Flächen haben, mit Ausnahme der Uferbereiche der Schutter, nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum.

Darüber hinaus sind allerdings die versiegelten Flächen und die ufernahe Bebauung durch den Einkaufsmarkt und im Nestler-Carrée die stark begrenzenden Faktoren.

Durch die Baumaßnahme entsteht ein nur unerheblicher Eingriff am vorhandenen Baumbestand südlich des heutigen Marktes, der dafür die Neupflanzung eines standortgerechten Ufergehölzsaumes, die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens, den Rückbau befestigter Uferbereiche und die Durchgrünung der zukünftigen Stellplätze vor dem neuen Einkaufsmarkt erlaubt. Zusammenfassend kann von einer Verbesserung der Standortqualitäten gesprochen werden.

2.6.3 Grundwasser

Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers durch die Altlasten liegen aktuell nicht vor. Potentielle Belastungen während der Baumaßnahmen werden durch entsprechende Auflagen berücksichtigt. Die Sicherung bzw. Sanierung der Altlasten ist im Hinblick auf eine mögliche Grundwassergefährdung als positiv zu bewerten.

Begrünte Dächer reduzieren und puffern den Regenwasserabfluss, der gemeinsam mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser direkt in die Schutter geleitet werden kann.

2.6.4 Fließgewässer

Im südlichen Bereich des Plangebietes fließt die Schutter als Fließgewässer 1. Ordnung. An sie grenzen direkt das Nestler Areal, das Aktienbad und der Einkaufsmarkt an.

Durch die städtebauliche Neuordnung wird die Herstellung eines Gewässerrandstreifens ermöglicht - südlich der Wohnbebauung können die Uferbereiche im Sinne des Gewässerentwicklungsplanes aufgewertet werden. Insgesamt bietet die Baumaßnahme Chancen zu einer qualitätsvollen Entwicklung eines Teilbereiches des „Blauen Bandes“ der Schutter.

2.6.5 Klima/Luft

Zur Luft- und Klimaqualität liegen keine Angaben vor. Durch die Maßnahmen wie Begrünung der Dachflächen, durch die Durchgrünung der Stellplatzflächen (Neupflanzung von je einem Straßenbaum pro 6 Stellplätze) und die Herstellung eines Gewässerrandstreifens werden die stadtklimatischen Rahmenbedingungen verbessert.

2.6.6 Lärm

Durch den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere entlang der Verkehrswege z.T. deutlich überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 17 dB(A) an Aufpunkt 31 (künftiges Bauberatungszentrum). An den Gebäuden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, sollten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dabei kann es sich ausschließlich um passive Lärmschutzmaßnahmen handeln, da aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwände) im Plangebiet auszuschließen ist.

Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und VI, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB(A) und 50 dB(A).

2.6.7 Altlasten / Boden

Im Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen, die fast das gesamte nördlich der Schutter liegende Plangebiet abdecken. Ausnahmslos besteht für sie Untersuchungsbedarf. Hinzu kommt eine vermutete Schwermetallbelastung der Böden entlang der Schutter, die von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten herrührt.

Im Einvernehmen mit dem Landratsamt, Amt für Bodenschutz und Wasserwirtschaft werden die Altstandorte gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Ihre fachgerechte Behandlung wird sich damit auf die Baugenehmigungsverfahren für Abbruch bzw.

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST

Begründung

Neubebauung verlagern. Bei erfolgter Sanierung der Altlasten könnte dann durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren die Kennzeichnung wieder aufgehoben werden.

Diese Regelung wurde deshalb so getroffen, da zum einen im Bereich des Altstandortes "Thermostaten Grohe" eine solche orientierende Altlastenuntersuchung nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand durchgeführt werden könnte, so lange der bestehende Markt in Betrieb ist. Abgebrochen werden soll dieser aber erst dann, wenn der neue Markt eröffnet worden ist. Der neue Markt kann wiederum erst eine Baugenehmigung erhalten, wenn der Bebauungsplan zumindest die materielle Planreife (frühestens nach Durchführung der Offenlage) erlangt hat. D.h. der Bebauungsplan muss diese Planreife ohne vorherige Durchführung der Altlastenuntersuchung erreichen können.

Zum anderen werden im Bereich des Nestler-Carrées fast ausschließlich Vorhaben im Bestand durchgeführt, die gar nicht in den Untergrund eingreifen oder nur punktuell. Auch hier ist daher die Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf die Erforderlichkeit und Erkundungstiefe im Einzelfall sinnvoll.

Im Zusammenhang mit der Schwermetallbelastung durch den mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bergbau wurden seitens des Landratsamtes umfangreiche Auflagen zur Verwertung / Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Erdaushubes gemacht. Im Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen. Insbesondere für die geplanten Stadthäuser entlang der Schutter wird dieser Aspekt von Bedeutung sein. Daher wird im Rahmen der Altlastenuntersuchungen zum Altstandort „Thermostaten Grohe“ diese Thematik ebenfalls aufzuarbeiten sein.

2.6.8 Stadt- und Landschaftsbild

Das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild wird im heutigen Zustand vor allem durch die ehemaligen Betriebsgebäude der Fa. Nestler und die großen versiegelten Flächen um das Autohaus Schmidt & Hartmann geprägt. Die Schutter ist nur als Gehölzkulisse erlebbar.

Ohne eine gezielte städtebauliche Entwicklung sind keine positiven Auswirkungen zu erwarten. Das Stadtbild wird durch die geplante Bebauung und die Entwicklung des Schuttergrünzuges eine Aufwertung erfahren.

2.6.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind die denkmalgeschützten Gebäude des Nestler-Carées. Diese werden saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Sie bleiben als städtebaulich markante Gebäude erhalten.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen und privaten Flächen verlegt werden, wobei sie in den privaten Flächen über Leitungsrechte gesichert werden.

2.7.2 Entwässerungssystem

Ausgehend von einer derzeit nahezu vollständigen Versiegelung durch Bestandgebäude, Parkflächen und deren Zufahrten beim nördlich der Schutter gelegenen Plangebiet und einer zumindest teilweisen Entwässerung im Mischsystem

Begründung

wird mit der Neuordnung eine erhebliche Verbesserung hinsichtlich einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht.

Das Plangebiet erhält eine Entwässerung im Trennsystem mit Hauptkanaltrassen in den Zufahrtstraßen (Planstraße). Das Niederschlagswasser wird dabei dem Vorfluter Schutter, das Schmutzwasser den vorhandenen Kanalisationsanlagen in der Tiergartenstraße bzw. Alte Bahnhofstraße zugeführt.

Durch den Gewässerrandstreifen entsteht eine deutliche Minderung der Versiegelung. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für sämtliche Stell- und Parkplätze kann eine weitere Abflussminderung von Oberflächenwasser erzielt werden, wenn die Untergrundverhältnisse (evtl. Altlasten) dies zulassen. Einer weiteren Minimierung der versiegelten Fläche oder Regenwasserversickerung steht die angestrebte hohe Nutzungsdichte entgegen.

Durch die Festsetzung von Gründächern auf dem Marktgebäude und den Carports wird für diese Flächen ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers erreicht.

2.8 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

2.9 Bodenordnung

Die Neustrukturierung des Plangebiets wird durch eine Umlegung auf freiwilliger Basis bzw. durch Veränderungsnachweise herbeigeführt. Dabei werden die Grundstücke für den Lebensmittelmarkt, die Stadthäuser, die Straßen und Wege sowie für den Gewässerrandstreifen nach Maßgabe dieses Bebauungsplans gebildet. Die Verkehrsflächen werden der Stadt Lahr unentgeltlich überlassen und öffentlich gewidmet. Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht gehen damit auf die Stadt über.

2.10 Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme Innenstadt Südwest II wurde ein Förderrahmen von 990.000 Euro vom Regierungspräsidium bewilligt, d.h. die Stadt hat davon 396.000 Euro bereitzustellen. Die Städtebaufördermittel werden weitgehend für Gebäuderestwertentschädigungen verwendet. Zu einem geringen Anteil sollen diese Mittel auch für die Erneuerung der Bädlewegbrücke herangezogen werden.

Die Stadt erwirbt einen ca. 1.000 m² großen Geländestreifen entlang der Schutter, um diese hier renaturieren und der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen zu können. Der Erwerb erfolgt zum sanierungsunbeeinflussten Bodenwert (160 €/m²).

Alle weiteren Kosten (Abbruch, Altlasten, Erschließung) werden vom Investor getragen.

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST
Begründung

2.11 Städtebauliche Daten

Mischgebiet:	ca. 1,12 ha	40,5 %
Sondergebiet:	ca. 0,56 ha	20,5 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,28 ha	10,0 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,15 ha	5,5 %
Private Grünfläche:	ca. 0,28 ha	10,0 %
<u>Wasserfläche:</u>	<u>ca. 0,37 ha</u>	<u>13,5 %</u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 2,76 ha</u>	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin