

## Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 1. Änderung in Lahr

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	04.05.2009
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	11.05.2009 - 12.06.2009
Offenlegungsbeschluss	26.07.2010
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	09.08.2010 – 17.09.2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	22.11.2010
Öffentliche Bekanntmachung	27.11.2010

#### B Begründung

##### 1. ALLGEMEINES

###### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der rund 5 Hektar große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, Bereich „Druckhaus/Anbindung bahnparallele Kreisstraße 5344“ liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 36 zwischen der Rheintalbahn und der Raiffeisenstraße und wird im Norden durch die Sackgasse auf Höhe der Tullastraße abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der seit dem 16. Mai 1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST setzt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet, eine öffentliche Verkehrsfläche (Weg zur Hursterhofbrücke), eine Fläche für eine Versorgungsanlage (Gaskessel) sowie Fläche für die Rheintalbahn fest.

###### 1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Von gleich zwei regional bzw. überregional bedeutsamen Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen – Neubau der Kreisstraßen K 5344 / K 5345 und Ausbau der Rheintalbahn – ist der südöstliche Bereich des Bebauungsplans INDUSTRIEGEBIET-WEST in starkem Maße betroffen.

Die sog. bahnparallele Trasse der K 5344 soll auf Höhe der Gaskugel an das bestehende Straßennetz (Raiffeisenstraße) angebunden werden. Die dort gelegenen Gewerbegrundstücke werden dadurch zerschnitten.

Nach der ursprünglichen DB-Planung für den Ausbau der Rheintalbahn sollte die im Geltungsbereich liegende Bahnfläche, die das angrenzende Druckhaus bereits seit geraumer Zeit nutzt, für ein Regenrückhaltebecken herangezogen werden. Da dies für das Druckhaus zu Einschränkungen im betrieblichen Ablauf geführt hätte, wurde zusammen mit den Planern der DB nach einer alternativen Lösung für die Entwässerung der Bahnanlagen gesucht. Indem das Regenrückhaltebecken nach Norden verschoben wurde, konnte damit sowohl die Entbehrlichkeit der Fläche als auch deren Zufahrt über den Hursterhofweg für Bahnzwecke erreicht werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die beabsichtigte gewerbliche Nutzung der ehemaligen Bahn- bzw. Verkehrsflächen rechtlich gesichert sowie die durch die geplante Kreisstraße zerschnittenen gewerblichen Flächen neu geordnet.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem FNP entwickelt.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert. Das Gelände um den Gaskessel wird weiterhin als Fläche für eine Versorgungsanlage, die übrigen Bauflächen als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. In Verbindung mit der Umwidmung einer Teilfläche des Bahngeländes im Gewerbegebiet und der Neustrukturierung der Grundstücke werden so weiterhin die gewerbliche Nutzung im Plangebiet gesichert und angestrebte Entwicklungen ermöglicht.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen hier ausschließlich in den Obergeschossen (als Ausnahme) zulässig sein, um die Erdgeschosse der gewerblichen Nutzung vorzubehalten.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben sollen die Gewerbegrundstücke für die Erhaltung und Entwicklung des produzierenden und verarbeitenden, mittelständischen Gewerbes gesichert werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Verkaufs von selbst verarbeiteten oder hergestellten Produkten soll den (produzierenden) Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Selbstvermarktung eingeräumt werden.

Aufgrund der besonderen Schutzanforderungen des Gasbehälters sind innerhalb der im Plan ausgewiesenen 50 m-Schutzzone Holzlager und sonstige Lager leicht entzündlicher Stoffe, die zu plötzlicher Brandausdehnung Anlass geben können, unzulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die betriebliche, mit hohem investivem Einsatz verbundene Entwicklung des ansässigen Druckhauses in den vergangenen Jahrzehnten hat dazu geführt, dass die Nutzung des Betriebsgrundstücks an ihre Grenzen gelangt ist und bereits heute über das im Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinausgeht. Um dieser vergangenen, aber auch der künftig beabsichtigten Entwicklung Rechnung zu tragen, wird neben der Erweiterung in die Fläche mit der Bebauungsplanänderung auch die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 1 (GE 1) auf die Ober-

grenze der Baunutzungsverordnung von 0,8 angehoben. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf 170,8 m über NN (ca. 11,5 m über Geländeoberkante) ist gewährleistet, dass die Obergrenze der Baumassenzahl nach der BauNVO nicht überschritten wird, sie wird aber nicht explizit festgesetzt.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 bleibt im Gewerbegebiet 2 (GE 2) die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestehen. Da jedoch bei der damals geltenden Baunutzungsverordnung (1977) Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet wurden, darf die GRZ im nun zu ändernden Teilbereich durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### 2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass sie den Betrieben größtmögliche Freiheit bei Wahrung der städtebaulichen Ordnung bieten.

### 2.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig, um eine Eingrünung der Gewerbebetriebe und somit Sicht- und Blendschutz zu gewährleisten.

### 2.5 Verkehr

Das Plangebiet wurde bisher allein über die bestehende Raiffeisenstraße erschlossen. Aufgrund ihrer Funktion als Kreisstraße und dem damit verbundenen Ziel die Zahl der Grundstückszufahrten zu minimieren, wurde dafür parallel zur Fahrbahn der Kreisstraße links und rechts jeweils eine weitere Fahrbahn hergestellt.

Mit dem geplanten Bau der neuen Kreisstraße und der damit verbundenen Neustrukturierung der Gewerbegrundstücke wird diese Fahrbahn zur Grundstücksandienung im Plangebiet überflüssig. Diese bisherige Verkehrsfläche wird deshalb im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Da der Bau der neuen Kreisstraße 5344 zeitlich jedoch noch nicht absehbar ist, muss bis zu ihrer Realisierung die bestehende Andienung der Grundstücke über ein Geh- und Fahrrecht gewährleistet bleiben.

Die mit der Hursterhofbrücke verbundene wichtige Radwegeverbindung über die Rheintalbahn erfährt ebenfalls aufgrund der geplanten Neustrukturierung der Grundstücke eine wesentliche Änderung. Die westliche Zufahrtsrampe soll künftig entlang der Gaskugel nach Süden zur neuen K 5344 geführt und an das bestehende Radwegenetz angebunden werden. Solange die neue K 5344 noch nicht realisiert ist, wird der Radweg entlang des Böschungsfußes der B 36 zur Raiffeisenstraße geführt und über ein Geh- und Fahrrecht rechtlich gesichert. Für das betroffene Grundstück bedeutet dies keine zusätzliche Einschränkung, da für die Gasleitung zum Gasbehälter ohnehin ein Leitungsrecht für den Versorgungsträger einzurichten ist.

### 2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich von verschiedenen Trägern Versorgungsleitungen, die bisher unter öffentlichen Verkehrsflächen lagen. Da diese öffentlichen Verkehrsflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen bzw. als private Verkehrsflächen genutzt werden, ist die Zugänglichkeit zu den Versorgungsleitungen über ein Leitungsrecht zu gewährleisten.

Im Falle der Gasleitung unter dem Hursterhofweg ist eine Verlegung an den Böschungsfuß zur B 36 erforderlich. Für die Leitung sowie für die Zufahrt zum Gaskessel ist deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der badenova AG & Co. KG erforderlich.

Solange die Planungen zum Ausbau der Rheintalbahn oder dem Neubau der Kreisstraße K 5344 nicht umgesetzt wurden, gilt das Geh- und Fahrrecht entlang des Böschungsfußes der B 36 auch zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer), da damit die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Raiffeisenstraße und Hursterhofbrücke hergestellt werden soll.

Solange die Planung zum Neubau der Kreisstraße K 5344 nicht realisiert wurde, bedarf es für die Erschließung der Grundstücke südlich des heutigen Hursterhofweges eines Geh- und Fahrrechts zwischen der Raiffeisenstraße und der westlichen Baugrenze im Gewerbegebiet zugunsten der Allgemeinheit.

### **3. UMWELTBELANGE**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Umweltberichts und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Saatkrähe, die vom Büro BIOPLAN - Institut für angewandte Biologie und Planung, Bühl/Baden erarbeitet wurden, geprüft. Dieser Umweltbericht ist als Anlage beigefügt und Teil dieser Begründung.

Aufgrund dieser Prüfung wurden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für die dort heimische und artenschutzrechtlich unter Schutz gestellte Saatkrähe entwickelt und in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. So wird durch den Erhalt des bestehenden Baumbestands im Geltungsbereich zwischen Bahnlinie und Gaskugel der Eingriff in den Lebensraum der Saatkrähe minimiert. Der unvermeidliche Verlust von Nistbäumen im Planungsgebiet wird durch Nach- und Neupflanzung von Bäumen bei einer anderen bestehenden Saatkrähenkolonie im westlichen Abfahrtsort der B 3 zum Gewerbegebiet Riedmatten bzw. Mosolfgelände ausgeglichen.

### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **4.1 Gestaltung von Freiflächen**

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen wird aus stadt- und umweltgestalterischen Gründen verlangt.

Die PKW-Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden, damit der Oberflächenabfluss von Regenwasser deutlich reduziert wird.

Der Freiflächengestaltungsplan ist unerlässlich, um im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzung zu prüfen.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis einer gewerblichen Nutzung Rechnung getragen wird.

#### 4.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Im Plangebiet wie auch im gesamten Industriegebiet-West darf aufgrund der Kapazität der vorhandenen Kanalisation maximal 70 % des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (Niederschlagswassers) unmittelbar abgeleitet werden. Daher ist das darüber hinaus anfallende unbelastete Oberflächenwasser in einem Stauraumkanal o.ä. auf dem Grundstück zurückzuhalten und anschließend verzögert abzuleiten oder zu versickern. Durch eine Dachbegrünung und der damit verbundenen Verdunstung kann ein geringeres Rückhalte- bzw. Versickerungsvolumen erreicht werden. Eine Kombination aus Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung (Dachbegrünung) ist möglich.

### 5. VER- UND ENTSORGUNG

#### Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist Bestandteil des 2009 genehmigten Generalentwässerungsplans. Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern.

Aus Gründen der Regenwasserbewirtschaftung und Einleitung in die Kanalisation werden neben einer Regenrückhaltung (siehe unter Punkt 4.3) auch Gründächer für neue Gewerbebauten und offenporige Beläge für Stellplätze und ihre Zufahrten gefordert. Dies ist nicht zuletzt im Hinblick auf die 2010 zwingend einzuführende Erhebung einer gesplitteten Abwassergebühr auch im Sinne der Bauherren.

### 6. KOSTEN

In Folge der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Kosten für die Verlegung der Radwegeverbindung Hursterhofbrücke – Raiffeisenstraße. Dem gegenüber stehen Einnahmen, die sich aus dem Verkauf der bisherigen Straßen- bzw. Wegegrundstücke, die zu Gewerbefläche werden, ergeben.

### 7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebietsfläche	ca. 4,00 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,31 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,67 ha</u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 4,98 ha</u>



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin