

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 2. Änderung in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

| | |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB | 01.03.2010 |
| Offenlegungsbeschluss | 01.03.2010 |
| Offenlage gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 15.03.2010 – 16.04.2010 |
| Beschluss zur 2. Offenlage | 22.11.2010 |
| Erneute Offenlage im vereinfachten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB | 06.12.2010 – 18.12.2010 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | 24.01.2011 |
| Öffentliche Bekanntmachung | 29.01.2011 |

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gliedert sich in zwei Teilbereiche:

1.1.1 Bereich Rheintalsporthalle / angrenzende Firma (Teilbereich 1)

Der rund 0,35 Hektar große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, Bereich „Rheintalsporthalle / angrenzende Firma“ liegt südlich der Rheintalsporthalle auf dem Flst.Nr. 25908, reicht im Osten und Süden ca. 10 m auf das Gelände der südlich angrenzenden Firma (Flst.Nr. 25904, 25952) und wird im Westen durch die Tullastraße abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.1.2 Bereich Einmündung Karl-Kammer-Straße (Teilbereich 2)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Einmündung Karl-Kammer-Straße“ betrifft die Einmündung der Karl-Kammer-Straße in die Raiffeisenstraße. (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans)

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

1.2.1 Bereich Rheintalsporthalle / angrenzende Firma

Der seit dem 16.05.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST setzt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf (Rheintalsporthalle), eine öffentliche Verkehrsfläche, ein Industriegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Der Weg (Flst.Nr. 25938) zwischen der Rheintalsporthalle und der Firma wurde bereits im Oktober 2000 an die Firma verkauft und gleichzeitig als öffentliche Verkehrsfläche eingezogen.

Die Firma CU Uetikon möchte nun für künftige betriebliche Erweiterungen Teilflächen der angrenzenden stadteigenen Grundstücke Flst.Nr. 25908 und 25904/1 mit ca. 2.980 m² erwerben. Dabei handelt es sich um den südlichen Bereich des Rheintalsporthallengrundstücks, das derzeit zum größten Teil bewachsen ist und in einem kleineren geschotterten Bereich Parkplätze bietet, sowie einen Teil des östlich angrenzenden Wegs. Es handelt sich bei dem Erwerb um eine Vorhaltefläche, für die noch keine konkrete Planung vorliegt.

Der Betrieb der Rheintalsporthalle wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Für die Verwirklichung der geplanten Betriebserweiterung bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Sie gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

1.2.2 Bereich Einmündung Karl-Kammer-Straße

Die Verkehrsführung im Teilbereich 2 wurde 1999 im Vorgriff auf eine Bebauungsplanänderung geändert. Diese Straßenführung wird nun planungsrechtlich nachvollzogen. In die Bebauungsplanänderung wird der Rückbau des Wendehammers, die direkte Einmündung der Karl-Kammer-Straße in die Raiffeisenstraße sowie die Ausbildung der Karl-Kammer-Straße für den Zweirichtungsverkehr übernommen. Die Fläche des ehemaligen Wendehammers wird dem Flst.Nr. 25790/4 als Gewerbefläche zugeordnet.

1.3 Flächennutzungsplan

1.3.1 Bereich Rheintalsporthalle / angrenzende Firma

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist eine Gemeinbedarfsfläche (Sportanlage) dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher nicht aus dem FNP entwickelt, kann aber im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vor einer Änderung des FNP geändert werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3.2 Bereich Einmündung Karl-Kammer-Straße

Dieser Bereich der Bebauungsplanänderung kann als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.100 Quadratmetern deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 Quadratmetern.

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Die Offenlage des Planentwurfes hingegen erfolgt mindestens über die Dauer eines Monats.

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

2. PLANINHALTE

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den **Teilbereich 1** des Bebauungsplans.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den unmittelbar südlich angrenzenden Festsetzungen wird ein Industriegebiet festgesetzt, allerdings mit Einschränkungen. Durch die Neuausweisung des Industriegebietes kann die Betriebsanlage näher an die angrenzende Gemeinbedarfs- und Wohnfläche heranrücken. Aufgrund des Gefahrenpotentials, das von der Erweiterung der Chemiefirma ausgehen kann, ist es notwendig, das Industriegebiet einzuschränken, d.h. die Verwendung bestimmter Stoffe auszuschließen. Die direkte Nachbarschaft von Industriegebiet und Sporthalle ist bereits heute gegeben. Der Sachverhalt ist vor dem Hintergrund der gewachsenen Gemengelage zu betrachten, bei einer Neuplanung wären andere Abstände heute unumgänglich.

Da heute noch nicht feststeht, welche konkrete Nutzung die Firma auf dem Erweiterungsareal ausüben will, sind die Festsetzungen so zu treffen, dass für die Firma ein größtmöglicher Spielraum besteht und dass für die angrenzenden Nutzungen - Sport und Wohnen - der weitestgehende Schutz ermöglicht wird.

Die jetzt vorgenommene Einschränkung der Verwendung von bestimmten Stoffen im Industriegebiet entspricht den Auflagen, die in einem nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auch formuliert werden würden. Somit besteht bereits planungsrechtlich eine eindeutige Vorgabe für die Planungen der Firma. Diese Vorgehensweise wurde zwischen den beteiligten Fachbehörden und der Firma einvernehmlich vereinbart.

Die im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden für unzulässig erklärt. Eine Wohnung über einem Chemiebetrieb ist aufgrund des tödlichen Gefährdungspotenzials der Firma nicht vertretbar.

Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind für unzulässig erklärt. Auch hier ist aufgrund der vom Chemiebetrieb ausgehenden Gefährdung der Schutz der Bürger und eventueller Kunden des Einzelhandels höher zu gewichten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Dieses Maß steht in Abhängigkeit zum Fassungsvermögen der Anlagen der Regenentwässerung. Einerseits ist damit eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche gewährleistet, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche möglich.

Die Baumassenzahl wird wie in den angrenzenden Industriegebieten mit 5,5 festgesetzt.

2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass sie den Betrieben größtmögliche Freiheit bei der 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 Industriebetriebe und somit Sicht- und Blendschutz zu gewährleisten.

2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzung zum Erhalt von Bäumen wird aus stadträumlichen und ökologischen Gründen getroffen. Sie dient dem Erhalt der einheitlichen straßenbegleitenden Baumpflanzung an der Tullastraße.

2.6 Dach- und Fassadenbegrünung

Die vorgeschriebene Dachbegrünung dient der Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und ökologischen Gesichtspunkten.

Mit der Fassadenbegrünung sollen kleinklimatisch und gestalterisch positive Effekte erzielt werden. Erbringt der Bauherr den Nachweis, dass dies die Art und Nutzung des Gebäudes nicht zulässt, dann kann davon befreit werden.

2.7 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gas- und Wasserleitungen der badenova AG & Co. KG. Die Flächen sind bereits mit einem Leitungsrecht belastet.

3. UMWELTBELANGE

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Bei der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist relevant, ob bzw. inwieweit diese Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren.

3.1 Bereich Rheintalsporthalle / angrenzende Firma (**Teilbereich 1**)

3.1.1 Bestand

Auf rund 2.000 Quadratmeter in der Mitte des Bereichs wurden 1994 als Zwischenbegrünung schnellwachsende Grau-Pappeln (*Populus canescens*) in dichtem Verband aufgeschult. Da die Pflanzung auf einer Baufläche erfolgte, wurde die spätere Beseitigung bewusst in Kauf genommen. Straßenbegleitend sind vier Platanen (*Platanus acerifolia*) vorhanden, die Teil der Baumreihe an der Tullastraße sind.

Die maximal mögliche Versiegelung der Fläche liegt unabhängig von den festgesetzten Grundflächenzahlen (0,4 und 0,6) faktisch bei 0,7, da die BauNVO von 1977 i.V. mit den Einschränkungen des Bebauungsplans von 1978 anzuwenden ist.

3.1.2 Planung

Die neuen Festsetzungen begrenzen die Versiegelung ebenfalls auf maximal 70%. Faktisch stellt die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung dar.

Auf der direkt angrenzenden Gemeinbedarfsfläche ist eine Baumpflanzung geplant. Die Platanen an der Tullastraße sind zu erhalten.

3.1.3 Bewertung

Von einem dauerhaften Bestand der auf Bauland erfolgten Pappelaufschulung ist nicht auszugehen, deshalb sind lediglich die Alleebäume in der Bewertung heranzuziehen. Da diese erhalten bleiben ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung aus Sicht der Umweltbelange keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

3.2 Bereich Einmündung Karl-Kammer-Straße (**Teilbereich 2**)

Die Umwandlung der Verkehrsführung bringt keine Beeinträchtigung von Umweltbelangen mit sich. Es handelt sich nur um einen Austausch von Verkehrs- und Gewerbegebietsflächen. Der wegfallende Streifen Verkehrsgrün im direkten Einmündungsbereich ist vernachlässigbar.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (**nur Teilbereich 1**)

Die Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen werden aus gestalterischen und aus ökologischen Gründen getroffen. Planungsansätze für das Industriegebiet-West finden sich hierfür im Konzept „Gestalt und Grün im Arbeitsumfeld“, das 1992 erarbeitet wurde. Erbringt der Bauherr den Nachweis, dass dies die Art und Nutzung des Gebäudes nicht zulässt, dann kann davon befreit werden.

4.2 Außenanlagen

siehe 2.2 (Maß der baulichen Nutzung)

4.3 Gestaltung von Freiflächen

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

4.4 Werbeanlagen

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

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Entwässerungssystem

Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Mischsystem zu entwässern. Da in unmittelbarer Nähe ein Regenwasserkanal liegt, muss versucht werden, das Oberflächenwasser dorthin abzuleiten. Bei der Einleitung in das Mischsystem muss eine Regenwasserrückhaltung mit Drosselabfluss auf dem Grundstück erfolgen.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Parkieranlagen und Verkehrswegen, sofern es die Art und Nutzung der umliegenden Gebäude zulassen, über wasserdurchlässige Beläge entsorgt wird bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

6. KOSTEN

Durch die mit der Bebauungsplanung verbundenen Maßnahmen entstehen der Stadt keine direkten Kosten.

Mit der Veräußerung der rund 0,3 Hektar großen bislang städtischen Gemeinbedarfs- bzw. Verkehrsfläche sind Einnahmen zu erwarten.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

| | |
|------------------------|--------------------|
| Industriegebietsfläche | ca. 0,39 ha |
| Gewerbegebietsfläche | ca. 0,02 ha |
| Grünfläche | ca. 0,01 ha |
| <u>Verkehrsfläche</u> | <u>ca. 0,20 ha</u> |
| Bebauungsplangebiet | <u>ca. 0,62 ha</u> |



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin