

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 3. Änderung und Erweiterung

### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.03.2011
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	21.03.2011
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	28.03.2011 - 29.04.2011
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	28.03.2011 - 29.04.2011
Offenlegungsbeschluss	25.07.2011
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	08.08.2011 - 16.09.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	24.10.2011
Öffentliche Bekanntmachung	29.10.2011

### B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt im Ostbereich des Flughafengeländes (Konversionsfläche) bzw. grenzt östlich daran. Es ist vor allem (99%) als Gewerbegebiet genutzt. Für den überwiegenden Teil gilt der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, die Flächen entlang der Rainer-Haungs-Straße sowie im Bereich Flugplatzstraße / Almweg sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die insgesamt 0,25 ha große Teilfläche nördlich der Flugplatzstraße war bisher Bestandteil des (hierfür teilaufzuhebenden) Bebauungsplanes HEILIGENBREITE NORD (Flurstück Nummer 26627/1) bzw. ist ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen (Flurstück Nummer 26627/2).

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 20,8 ha auf.

##### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Zentrale städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind: die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hauptumschlagbasis (HUB) für einen ansässigen Betrieb sowie dessen Erweiterung zu schaffen, eine Gewerbefläche mit mehreren Betrieben planungsrechtlich zu sichern und die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem Gewerbe.

Die für den Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD bereits seit 1997 geltenden Festsetzungen haben sich gut gewährt. Sie sollen größtenteils beibehalten und auf die benachbarten gewerblichen Flächen ausgedehnt werden. Im Wesentlichen beinhaltet die Planänderung eine stellenweise Zulassung einer maximalen Gebäudehöhe (für die HUB) von 22,0 m, den Verzicht auf eine Baulinie entlang der Rainer-Haungs-Straße sowie die Verlegung eines Fuß- und Radweges nach Süden.

Die Teilfläche nördlich der Flugplatzstraße soll nun einheitlich als Mischgebiet festgesetzt werden, was ihrer tatsächlichen Nutzung (Wohnheim, Vereinsheim, Gaststätte) und ihrer bebauten Umgebung entspricht.

### 1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu ausschließlich eine Gewerbliche Baufläche (G) dar. Der Bebauungsplan, der hierfür GE vorsieht, kann für die Flächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Ein Teilbereich nördlich der Flugplatzstraße (ca. 0,1 ha) ist als Wohnbaufläche dargestellt. Für ihn wird der FNP analog zu § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der kurzfristig anstehenden Fortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.4 Vereinfachtes Verfahren

Das Plangebiet ist bereits vor dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bebaubar sei es als Bestandteil bisheriger Bebauungspläne (ca. 13,8 ha) oder nach § 34 BauGB als Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (ca. 7,0 ha).

Für den Änderungsbereich wird im Wesentlichen die Bauhöhenbeschränkung geändert. Nahezu alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert. Angesichts der Dimension der Fläche und der gewerblichen Nutzung werden damit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Für den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Erweiterungsbereich wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Damit bestehen die Voraussetzungen, die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Abweichend von § 13 (2) BauGB wurden/werden die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden vollständig nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Nach § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

### 1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Flughafenareals im Westen der Stadt Lahr. Das Gelände ist nahezu eben.

Als bereits gewerblich genutzte Fläche ist es mit entsprechenden Hallen und Verwaltungs- und Produktionsgebäuden bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend befestigt bzw. versiegelt. Vereinzelt finden sich linear bzw. in Gruppen angeordnete Bäume.

## **2. Planinhalte**

### **2.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Unter den in Ziffer 1.2 aufgeführten Rahmenbedingungen soll eine den Bedürfnissen der Betriebe entsprechende gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Insbesondere die Baufenster lassen ein hohes Maß an Flexibilität zu. Gleichzeitig sind durch die Bebauungsplanfestsetzungen diverse gestalterische und ökologische Kriterien zu erfüllen.

Sie beziehen sich insbesondere auf die Gestaltung zu den öffentlichen Straßenräumen bzw. die Eingrünung der jeweiligen Grundstücke zum unbebauten Außenbereich.

Die erschließenden Straßen sind überwiegend vorhanden, lediglich im Norden des Geltungsbereiches wird eine von der Rainer-Haungs-Straße abzweigende Stichstraße neu errichtet. Mit der nach Westen orientierten HUB können Lieferverkehre noch stärker über das Flughafengelände abgewickelt werden, was zu einer weiteren Verkehrsentslastung des Almweges und der dort gelegenen Wohnbebauung führen wird.

Nicht nur angesichts der Wiedernutzung von Flächen sieht das städtebauliche Konzept somit eine kompakte Bebauung vor, die gemäß Optimierungsgebot des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO werden festgesetzt, um dem Bedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen. Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich unzulässig, um den Erhalt bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu unterstützen und die Verdrängung von Gewerbebetrieben zu vermeiden. Kleinflächige Verkaufsstellen vor Ort ansässiger Handwerks- oder Gewerbebetriebe sind zulässig, was die Möglichkeit einer Selbstvermarktung und damit optimierte Standortbedingungen bietet. Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten hat das Ziel, der Verdrängung von Handwerk und sonstigem Gewerbe vorzubeugen.

Entlang der Flugplatzstraße wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, um hier unterschiedliche standorttypische Nutzungen zu ermöglichen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe wegen ihres großen Flächenbedarfes. Für Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gelten die oben genannten Regelungen und Gründe.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten mit 0,8 bzw. 0,6 entspricht der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie orientieren sich an bisherigen bzw. benachbarten Festsetzungen. Durch geeignete ergänzende Festsetzungen ist eine intensive Eingrünung zumindest der Randbereiche sichergestellt. Die GRZ von 0,3 im Mischgebiet lässt wie bisher noch eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu und sichert zudem eine gute Durchgrünung des Gebiets.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,8 bzw. 0,8 in den Gewerbegebieten und 0,6 im Mischgebiet orientieren sich ebenfalls an bisherigen bzw. benachbarten Festsetzungen.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Mischgebiet orientiert sich an der bebauten Umgebung und den angestrebten Nutzungen, um eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes zu erzeugen. Der Ausschluss von Kellergeschossen im ehemals militärisch genutzten Teil des Gewerbegebietes erfolgt aus Altlastengründen und angesichts eines geringen Flurabstandes zum Grundwasserschutz.

Die maximalen Gebäudehöhen werden durchgängig auf ein situationsgerechtes bzw. nutzungsbedingtes Maß begrenzt.

#### 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um der Nutzung entsprechende Großformen von über 50 m Länge zu ermöglichen. Die offene Bauweise für das Mischgebiet wird festgesetzt, um eine gewisse Kleinteiligkeit zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen und der jeweils vorgesehenen Nutzung entsprechenden Bedürfnissen errichtet werden kann.

#### 2.5 Stellplätze, Einfahrten

Größere Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen und ökologischen (v.a. Mikroklima) Gründen zu bepflanzen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus mikroklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen mit Dachbegrünungen zu versehen.

Die Anzahl von Zufahrten ist zugunsten einer flächensparenden Bodennutzung sowie aus verkehrlichen und optischen Gründen beschränkt.

#### 2.6 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt wie unter Ziffer 2.1 beschrieben. Die vorhandene Erschließung gewährleistet eine gute Orientierung, kurze Wege und eine für die Nutzungsart hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern finden Berücksichtigung.

#### 2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden.

#### 2.8 Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzungen dienen sowohl der Durchgrünung der Grundstücke inklusive der Abschirmung empfindlicherer Nutzungen, des öffentlichen Straßenraumes und des Siedlungsrandes als auch der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Die Pflanzenliste umfasst standortheimische Gehölze. Weitere ökologische Details sind unter der Ziffer 3 „Umweltbelange“ aufgeführt.

#### 2.9 Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

Der Ausgleich von Eingriffen erfolgt über einen separaten Bebauungsplan. Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung erfolgt als Eingriffsminderung.

## 2.9 Immissionen, Lärmschutz

Nach der durch das Ingenieurbüro rw bauphysik, Schwäbisch Hall, für die geplante Hauptumschlagbasis (HUB) erstellten Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm ist zu erwarten, dass ostseitig Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen sind. Ihre Art und Dimensionierung kann erst bestimmt werden, wenn die konkreten Pläne für die HUB vorliegen, also im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 2.10 Altlasten

Für das ehemals militärisch genutzte Gelände wurden/werden in Abstimmung mit dem Landratsamt als zuständige Fachbehörde umfangreiche Bodenuntersuchungen und –sanierungen durchgeführt. Vom Landratsamt definierte Kennzeichnungen bzw. Beschreibungen für einzelne Teilflächen erfolgen im Nutzungsplan bzw. in den textlichen Festsetzungen.

## 3. **Umweltbelange**

Auch wenn bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 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.

Der insgesamt rund 20,8 Hektar große Geltungsbereich ist im bisherigen Bebauungsplan nahezu vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. genutzt. Er ist in hohem Maße befestigt bzw. versiegelt. Aufgrund dessen weist die lediglich punktuell vorhandene Flora und Fauna nur eine sehr geringe Artenvielfalt auf.

Insbesondere für die derzeit noch nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen mit einer Größe von rund 7 ha bestehen keine speziellen ökologischen oder grünplanerischen Auflagen. Für die bereits nach § 30 BauGB zu beurteilenden Flächen gelten diverse umweltspezifische Festsetzungen des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD inklusive eines extern festgesetzten ökologischen Ausgleichs.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes werden auch diese Festsetzungen räumlich ausgedehnt. Sie beinhalten insbesondere:

- Begrenzung der Versiegelung (GRZ, wasserdurchlässige Stellplätze, Begrünung der Vorzonen)
- Erhalt von Bäumen
- Pflanzgebote für Bäume
- Versickerung/Rückhaltung von Regenwasser
- Naturverträgliche Außenbeleuchtung (z.B. Insektenschutz)
- Externe ökologische Ausgleichsfläche
- Nachweise über Freiflächengestaltungsplan

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere die Bebauungsplanerweiterung aus Sicht der Umweltbelange sogar eine Verbesserung gegenüber dem bisher Zulässigen bewirkt. Die Bebauungsplanänderung bewirkt nahezu keinerlei Umwelteffekte. Mit der jetzigen planerischen Entscheidung sind insgesamt keine weiteren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1.1 Gestaltung der Gebäude**

Die Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich an den vorgesehenen Nutzungen und lassen genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

### **4.1.2 Gestaltung von Freiflächen**

Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Der öffentliche Raum soll primär durch die Bebauung sowie Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden. Das Zurücksetzen der Einfriedungen an Radwegen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

### **4.2 Werbeanlagen, Antennen**

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten.

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

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten und zur Abfederung von Abflussspitzen nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

### **4.4 Zum gewählten Entwässerungssystem**

Generell ist das Plangebiet im Zuge einer wasserrechtlichen Genehmigung des Gewerbegebietes Rheinstraße Nord mit Datum vom 29.03.1999 abgedeckt. Aufgrund der unterschiedlichen Einzugsgebiete und der vorhandenen Vorfluter kommen allerdings unterschiedliche Entwässerungsverfahren zum Tragen, wobei das Ziel ist, in den Änderungs- und Erweiterungsflächen ein modifiziertes Mischsystem anzulegen.

In Teilbereichen des Plangebietes wird künftig über vorgeschaltete Rückhaltebecken eine Teil- / Komplettversickerung erfolgen, falls es die Randbedingungen zulassen. Ansonsten wird oberflächennah in ein Grabensystem bzw. in vorhandene Regenwasserkanalisationsanlagen abgeleitet.

Auf den bislang bebauten Flächen des Erweiterungsbereiches ist eine Regenwasserrückhaltung (gedrosselter Abfluss an das Mischsystem) vorzusehen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten im gesamten B-Bereich besteht die Option auf einen späteren Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt als zuständige Fachbehörde eine Überrechnung des öffentlichen Kanalnetzes.

## 5. Erschließungskosten

Das bereits als Gewerbegebiet genutzte Gelände ist vollständig erschlossen. Lediglich im Norden des Geltungsbereiches wird eine kurze Stichstraße zur Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke neu gebaut. Die Verlegung des Fuß- und Radweges erfolgt auf Kosten des davon profitierenden Gewerbebetriebes.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die geplanten städtischen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen):

Straßen-/Wegebau (inklusive Beleuchtung)	€	80.000
Kanalbau	€	60.000
<b>Gesamtbetrag</b>	€	<b><u>140.000</u></b>

Kosten anderer Erschließungsträger wie beispielsweise badenova, EWM AG oder Kabel Baden-Württemberg sind hierbei nicht berücksichtigt.

## 6. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet (GE)	ca. 19,87 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,25 ha
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,40 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,29 ha
Bebauungsplangebiet	ca. 20,81 ha

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin