

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 36 – Rappentorgasse,  
1. Änderung

**Begründung**

**A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	16.07.2012
Offenlegungsbeschluss	16.07.2012
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	30.07. – 31.08.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauG	15.10.2012
Öffentliche Bekanntmachung	20.10.2012

**B Begründung**

**1. ALLGEMEINES**

**1.1 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ALTSTADTQUARTIER 36 - Rappentorgasse umfasst die Flurstücke 614, 615, 616, 623/2 und 609 (teilweise) sowie eine Teilfläche der Rappentorgasse (Flurstück 612). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 2.550 m<sup>2</sup> auf.

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Innenstadt von Lahr und liegt im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“. Es grenzt südlich an den Urteilsplatz, einer der historisch bedeutsamsten öffentlichen Platzräume von Lahr, an.

Im Sommer 2009 wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahme Nördliche Altstadt das Rappenareal mit einer Fläche von rund 1.800 m<sup>2</sup> freigelegt. Abgebrochen wurden zwei leerstehende Gebäudekomplexe wegen schlechter Bausubstanz. Gastronomie sowie ein Lebensmittelmarkt waren vor dem Leerstand in den Gebäuden untergebracht.

Auf dem Areal befinden sich zwei weitere Grundstücke mit den Flst. Nr. 615 und 623/2. Die darauf vorhandenen Gebäude sollen im Zuge der anstehenden Projektentwicklung abgerissen werden.

Das Café „Süßes Löchle“ auf dem Flst. Nr. 616 liegt ebenfalls im Geltungsbereich, ist ein Kulturdenkmal nach § 12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg und wird erhalten.

## 1.2 Anlass der Planaufstellung

Mit Hilfe des Instruments der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll das untergenutzte bzw. brachliegende Areal aktiviert werden. Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen haben folgende städtebauliche Missstände für den Bereich der nördlichen Altstadt festgestellt:

- Fehlende Gestaltung der Kaiserstraße – Friedrichstraße
- Schlechter baulicher Zustand der Seitenstraßen
- Brachflächen und untergenutzte Flächen
- Häufung von Gebäuden, die einen hohen Instandsetzungsbedarf aufzeigen

Entsprechend wurden die folgenden Sanierungsziele formuliert:

- Stärkung der Altstadt
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Beseitigung von Leerständen, Aktivierung von Brachen
- Ausbau kultureller Angebote
- Stärkung der Wohnfunktion
- Behutsame Sanierung von Denkmälern
- Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz durch Modernisierung privater Gebäude

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme Nördliche Altstadt wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen 2005 die Fläche „Rappenareal“ im städtebaulichen Entwicklungskonzept als „Bereich für künftige Investitionen mit Initialwirkung im Gebiet“ und als „Möglicher Standort für Magnete im Einzelhandel“ eingetragen. Da eine rein handelsorientierte Nutzung für diesen Bereich nicht realisierbar ist, kann durch das vorliegende Konzept eine Kultur-/Freizeiteinrichtung sowie eine soziale Infrastruktureinrichtung auf dem Areal realisiert werden und somit ein wichtiger Baustein zur Stärkung der nördlichen Altstadt erreicht werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist dabei eine wichtige Maßnahme zur Sicherung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Im Sinne der Innenentwicklung soll die bisher als Kerngebiet festgesetzte Fläche nun für den Bau eines Kinos und einer städtischen Kindertagesstätte genutzt werden. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 2.550 m<sup>2</sup> auf.

Da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Baudezernat betreibt seit Jahren aktive Projektentwicklung und Investorenansprache für das Rappenareal. Mit einer Doppelnutzung in Form eines Kinos und einer städtischen Kindertagesstätte kann das Rappenareal baulich geschlossen werden und die Brache im Sinne der Städtebauförderung beseitigt werden.

Das Konzept für das Kino beinhaltet vier Kinosäle mit rund 700 Sitzplätzen. Das Volumen von jeweils zwei übereinanderliegenden Kinosälen wurde im Entwurfskonzept der Werkgruppe so gelöst, dass eine bauliche Absenkung vorgenommen wird. Hiermit wird erreicht, dass sich der Baukörper harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Auch auf das bedeutende Kulturdenkmal „Süßes Löchle“ konnte trotz direkter Grenzbebauung sensibel reagiert werden.

Ein weiterer Baustein der Bebauungskonzeption ist die dringend benötigte Kindertagesstätte in der Kernstadt. Dieser zentrale Standort an der Schnittstelle der drei Schulbezirke Geroldsecker-, Luisen- und Eichrodtschule eignet sich für eine sechs Gruppen umfassende Kindertagesstätte. Voraussichtlich können hier 105 Kinder in einer Regelgruppe, einer altersgemischten Regelgruppe, einer Ganztagesgruppe, einer Gruppe mit verlässlichen Öffnungszeiten und in zwei Krippengruppen betreut werden.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> wird die Kindertagesstätte mit Gruppenräumen, Atelier, Atrium und Dachterrasse über vier Geschosse plus einem weiteren Bewegungsraum im Dachgeschoss realisiert werden.

Das Flächenkonzept weist für die Kita eine Bruttogeschossfläche von rund 1.700 m<sup>2</sup> aus und für die Außenspielfläche sind rund 670 m<sup>2</sup> Fläche geplant.

Die planerische Konzeption sieht eine Bebauung vor, deren Grundstruktur und Höhenentwicklung sich an der Umgebung orientiert.

Es ist ein straffer Zeitplan zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Notwendige Abbrucharbeiten sollen im August 2012 durchgeführt werden. Der Baubeginn ist für den September 2012 eingeplant. Die Fertigstellung beider Gebäude soll im Winter 2013 erfolgen.

### 2.2 Bebauung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Friedrichstraße ist in Verbindung mit dem Urteilsplatz und der Kaiserstraße neben der Marktstraße eine der bedeutendsten und historisch gewachsenen städtebaulichen Achsen, an der sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomie und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Verwaltung befinden.

Der bisherige Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 36 – Rappentorgasse setzte als Art der baulichen Nutzung für den räumlichen Geltungsbereich ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird beibehalten und das Rappenareal bleibt somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches für die Gesamtstadt.

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden leicht angepasst.

Im Zuge des demografischen Wandels sollen Wohnungen im Geltungsbereich allgemein zulässig sein, damit die geplante Kindertagesstätte zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnanlage genutzt werden könnte.

Gemäß den Regelungen des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIER 36 – Rappentorgasse waren Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Jetzt werden Tankstellen generell innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf dem Rappenareal wird eine für die Innenstadt typisch hohe Nutzungsdichte angestrebt. Damit das notwendige Volumen für das Kino umgesetzt werden kann, wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl von 1,0 für den Kinobereich voll ausgeschöpft.

Für die Baufläche, auf der die städtische Kindertagesstätte eingerichtet werden soll, wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl von 1,0 nicht benötigt. Eine GRZ von 0,8 entspricht der allgemeinen Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert eine Begrünung für den Kindertagesstättenbereich. Eine Vollversiegelung der Fläche wird somit verhindert.

### Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an die angestrebten Nutzungen Kino und Kindertagesstätte. Es sind vier Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Kindertagesstätte ist im Blockinnenbereich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ein homogenes Erscheinungsbild gewährleisten die maximal zulässigen Traufhöhen von 10 m am Urteilsplatz und 12 m entlang der Rappentorgasse.

## 2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

In der gesamten Innenstadt überwiegt die geschlossene Bauweise. Die geschlossene Bauweise, die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt wurde, bleibt bestehen.

## 2.3 Verkehr

### 2.3.1 Erschließung

Das Areal grenzt im Norden an die Friedrichstraße an, im Westen und Süden liegt die Rappentorgasse und im östlichen Bereich erschließt die Alleestraße die zukünftige Kindertagesstätte.

In der Rappentorgasse sollen einzelne Bäume im öffentlichen Raum gepflanzt werden.

Im südlichen Bereich der Rappentorgasse wurde bereits im Jahr 1989 ein Teil der Verkehrsfläche veräußert. Die private Fläche wird nun im Änderungsbereich als Kerngebietsfläche festgesetzt, so dass die Fläche zum privaten Parken genutzt werden kann.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Für das Kino und für die Kindertagesstätte lässt sich die Stellplatzfrage durch das bestehende Parkhaus „Stadtmitte“ an der Alleestraße lösen. Hier haben die Belegzahlen der vorhandenen 128 öffentlichen Stellplätze ergeben, dass eine Auslastung des Parkhauses nicht gegeben und die notwendigen Stellplätze dort per Baulast nachgewiesen werden können.

### 2.4 Umweltbelange

#### Bestand

Kernpunkt des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIER 36 – Rappentorgasse, 1. Änderung ist die Revitalisierung des ehemals bebauten Altstadtquartiers. Der Bebauungsplan wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Daher sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Erhebliche Umwelteinwirkungen, die durch das Planungsziel hervorgerufen werden könnten, sind aufgrund der durch das Stadtplanungsamt vorgenommenen, schutzgutbezogenen Einschätzung nicht zu erwarten.

<b>Schutzgut</b>	<b>erheblich</b>	<b>nicht erheblich</b>	<b>Bemerkungen</b>
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Aufgrund der zentralen Innenstadtlage ist der Bestand von Tieren und Pflanzen sehr begrenzt.
Boden		X	Der Bebauungsplan ermöglicht keine über das bisherige Maß hinausgehende Versiegelung.
Wasser		X	Keine weitere Versiegelung als bisher aufgrund des Bebauungsplans zulässig, daher keine Verschlechterung der Regenwasserversickerung
Luft		X	Planung hat keine / sehr geringe Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen
Klima		X	Durch extensive Dachbegrünung in Teilbereichen ist eine Verschlechterung des Kleinklimas nicht zu erwarten.
Landschaftsbild / Erholung		X	Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

### 2.5 Ver- und Entsorgung

#### Leitungen für die Ver- und Entsorgung

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

## 2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das, nach § 12 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, eingetragene Kulturdenkmal „Café Süßes Löchle“. Das Kulturdenkmal ist von besonderer Bedeutung und genießt zusätzlichen Schutz durch Eintragung in das Denkmalsbuch. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist deshalb erforderlich.

Eines der wesentlichen Ziele des Sanierungsgebietes ist der Erhalt und die behutsame Sanierung von Denkmälern.

## 2.7 Altlasten

Als altlastenrelevante Nutzung wurde zwischen ca. 1895 bis 1936 eine Brauerei betrieben. Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 21.11.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden-Grundwasser in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die auf Beweisniveau „BN 0“ in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuften Flächen der Ziffern 1-9 scheiden aus der Altlastenbearbeitung aus und werden beim Landratsamt Ortenaukreis entsprechend archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

## 2.8 Örtliche Bauvorschriften

### 2.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Eine Dachbegrünung der Flachdächer von eingeschossigen baulichen Anlagen wird sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen gefordert. Die sonstigen Dachgeschossflächen im Bereich der Nutzungsschablone 1 sollten mit einer Substratschicht dauerhaft extensiv begrünt werden. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

### 2.8.2 Werbeanlagen

Die Begrenzung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

## 2.9 Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme Nördliche Altstadt wurde ein Förderrahmen von rund 4,46 Mio. Euro bewilligt.

Städtebaufördermittel können auch für das Rappenareal eingesetzt werden. Hierbei werden der Abbruch von Gebäuden und Kelleranlagen, Grunderwerbe, Baukosten einer Gemeinbedarfseinrichtung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen bezuschusst.

#### 2.10 Städtebauliche Daten

Kerngebiet:	ca. 2.230 m <sup>2</sup>
<u>Straßenverkehrsflächen:</u>	<u>ca. 320 m<sup>2</sup></u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 2.550 m<sup>2</sup></u>



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin