

## **Bebauungsplan BREITMATTEN, 4. Änderung in Kuhbach**

### **Begründung**

#### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.01.2015
Offenlegungsbeschluss gemäß § 13 a BauGB	26.01.2015
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	09.02.2015 – 10.03.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	20.04.2015
Öffentliche Bekanntmachung	25.04.2015

#### **B Begründung**

##### **1. ALLGEMEINES**

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

Der rund 0,96 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die Straße Breitmatten, im Osten durch Wohnbebauung und leerstehende gewerbliche Bauten, im Nordwesten durch Gewerbeanlagen und im Südwesten durch die Schutter begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil eines Gewerbegebietes.

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

Der seit dem 27. April 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan BREITMATTEN, 2. Änderung weist ein Gewerbegebiet aus. Im nördlichen Bereich ist das Gewerbegebiet mit der Vorgabe, Fläche für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, festgesetzt. Die bestehende Bebauung befindet sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Die Firma Fleig GmbH & Co. KG liegt mit ihrem Firmengrundstück und ihrem Betriebsgebäude innerhalb der eingetragenen Baugrenze. Das Unternehmen beabsichtigt eine rund 730 m<sup>2</sup> große Erweiterung einer Produktionshalle im südwestlichen Teil ihres Firmengeländes. Die geplante Baumaßnahme hat zur Folge, dass die Baugrenze und der Geltungsbereich des Bebauungsplans BREITMATTEN, 2. Änderung überschritten werden. Außerdem ist im Südwesten ein Parkplatz mit 19 Stellplätzen vorgesehen.

Der Erweiterungsbau (tlw.) und die Stellplätze mit Zufahrt liegen im Bebauungsplan BREITMATTEN, rechtsverbindlich seit dem 18. September 1966. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan BREITMATTEN als nicht überbaubare Grünfläche ausgewiesen. In der Begründung wird erläutert, dass diese der Wahrung des Landschaftscharakters und zugleich der Freihaltung des für eine später mögliche Schutterkorrektur erforderlichen Raums dient. Der Bewuchs soll zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung erhalten bzw. ergänzt werden.

Mit der geplanten Betriebserweiterung und den angedachten Stellplätzen im Grünbereich des Bebauungsplans BREITMATTEN, sind die Grundzüge der Planung berührt. Die Schutterkorrektur, die im Bebauungsplan BREITMATTEN angedacht ist, wurde bereits vollzogen.

Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Die Erweiterung des Baufensters, die Einbindung der Stellplatzfläche mit ihrer Zufahrt sowie Maßnahmen zum Schutz der Umwelt werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans BREITMATTEN planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Breitmatten und ist folglich gesichert.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist das Gebiet zum Großteil als gewerbliche Baufläche und zu einem kleinen Teil als Grünfläche dargestellt.

Die benötigte Erweiterung betrifft einen 5 m breiten Streifen für den Neubau und einen 13 m breiten Streifen für Zufahrt und Stellplätze. Das Vorhaben überschreitet geringfügig die Abgrenzung der Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan. Da der Flächennutzungsplan aufgrund der Großmaßstäblichkeit keine parzellenscharfe Abgrenzung vornehmen kann und die notwendige Erweiterung keine großflächige zusätzliche Flächenausweisung bedeutet, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet 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. 2.000 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Zwar werden teilweise auch bisher am Rande des Bebauungszusammenhangs gelegene, der Bebauung entzogene Flächen nun einer Bebaubarkeit zugeführt, dennoch handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan bezieht sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich und nur einzelne, bisher nicht bebaubare Flächen werden, weil sie im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in das Plangebiet mit einbezogen.

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

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

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Bebauung**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO wird für das Gebiet weiterhin festgesetzt, um den bestehenden Betrieb und die geplante Betriebserweiterung zu sichern. Aus Gründen des Trennungsgebotes (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) sind im nördlichen Bereich weiterhin nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Das Trennungsgebot beinhaltet, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Im Zuge des parallel laufenden Baugenehmigungsverfahrens ist ein Lärmschutzgutachten wegen des gegenüberliegenden Wohngebietes gefordert worden. Daraus resultierende Maßnahmen werden als Auflage an den Bauherrn weitergegeben.

Im Gewerbegebiet wird die Nutzung Einzelhandel ausgeschlossen, da wegen der Möglichkeit, deutlich höhere Bodenpreise zu erzielen, Handwerk und produzierendes Gewerbe zurückgedrängt werden könnten. Zudem dient die Festsetzung der Steuerung des Einzelhandels. Auch der Ausschluss von Vergnügungstätten und Tankstellen hat das Ziel, der Verdrängung von Handwerk und sonstigem Gewerbe vorzubeugen. Der Ausschluss dient zudem zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

#### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Sie darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit ist zwischen dörflichem Wohngebiet und dem Landschaftsraum an der Schutter eine zu hohe bauliche Verdichtung ausgeschlossen. Gleichzeitig ist eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich und auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche gewährleistet.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und gewährleistet das Einfügen in die nähere Umgebung.

#### **2.2.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass eine den Nutzungsanforderungen angepasste und sich in die Umgebung einfügende Bebauung möglich ist.

## **3. Grünflächen**

Für die Schutter formulieren sowohl der 2004 fertiggestellte Gewässerentwicklungsplan als auch die aus der Landesgartenschaubewerbung von 2003 hervorgegangene Konzeption des „Blauen Bandes“ spezifische Entwicklungsziele. Während der Entwicklungsplan insbesondere die ökologische Aufwertung der Schutter zum Inhalt hat, verfolgt das „Blaue Band“ das Ziel, den Fluss wieder als wesentliches Element im Stadtgefüge erlebbar zu machen und ihm besondere gestalterische Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Der festgesetzte öffentliche Gewässerrandstreifen und der Gewässerrandstreifen entlang der unbebauten Fläche des Brudertalbaches dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Schutter.

Die festgesetzte private Grünfläche dient neben dem Gewässerrandstreifen als weiterer ökologischer und optischer Puffer zwischen Naturraum und Gewerbegebiet. Er ist daher durch Pflanzung heimischer Gehölze gegenüber dem heutigen Zustand ökologisch aufzuwerten.

#### **4. 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 beziehungsweise inwieweit diese Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren.

##### **4.1 Bestand**

Die Fläche des Geltungsbereichs ist zu rund 50% mit der bestehenden Bebauung, befestigten Flächen, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen sind in ihren Randbereichen mit einigen Bäumen bestanden, ansonsten bestehen sie bis hin zum Ufer der Schutter aus weitgehend unbepflanzten mehrmals jährlich gemähten Wiesen.

##### **4.2 Planung**

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, südlich des bestehenden Firmengebäudes das Baufenster um rund 300 m<sup>2</sup> zu vergrößern, d.h. die Baugrenze wird um rund 5 m Richtung Südwesten „verschoben“. Der bisherige Bebauungsplan BREITMATTEN, 2. Änderung weist für den Großteil des vorgesehenen Erweiterungsneubaus bereits eine Gewerbegebietsfläche aus. Für den kleineren Teil (rund 300 m<sup>2</sup>) des Erweiterungsneubaus gilt der Bebauungsplan BREITMATTEN, der dort eine nichtbebaubare Grünfläche festsetzt.

Die Vergrößerung des Baufensters auf eine bislang festgesetzte Grünfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auch die 19 neu geplanten Stellplätze mit ihrer Zufahrt im südlichen Bereich befinden sich auf dieser Grünfläche.

Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Eingriffe wird erreicht durch die Empfehlungen zur Dachbegrünung sowie die Festsetzungen zur GRZ, zur Gebäudehöhe sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung und intensiven Bepflanzung der Stellplätze. Eine teilweise Kompensation der Eingriffe erfolgt durch die Festsetzungen zur Pflanzung heimischer Bäume und zur naturnahen Gestaltung des Schutterufers. Neben ökologischen Aspekten dienen diese Maßnahmen auch der Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebietes zum Landschaftsraum und Naherholungsgebiet an der Schutter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass angesichts der beschriebenen Maßnahmen keine unzumutbaren Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.

#### **5. Hochwasserschutz**

##### **5.1 Hochwassergefahrenkategorie HQ<sub>extrem</sub>**

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Entwurf vom 14.08.2013) stellt für den

Geltungsbereich die errechnete Flächenausbreitung für Hochwasser der Schutter (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) dar. Die Hochwassergefahrenkarte für den Geltungsbereich ist derzeit in Bearbeitung und als Entwurf zu werten. Sollten sich während des Verfahrens Änderungen ergeben, wird dieser Plan ausgetauscht. Die geplante Baumaßnahme liegt laut diesem Entwurf zum größten Teil in einer Überflutungsfläche für ein Extremhochwasser (hellblaue Fläche). Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf. Anders als in Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) Vorsorgekriterien. Hier kann eine hochwasserangepasste Planung und Bebauung mögliche spätere Schäden vermindern und vermeiden.

## 5.2 Hochwassergefahrenkategorie HQ<sub>100</sub>

Ein Teil der geplanten Baumaßnahme liegt laut der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG. In diesem Gebiet ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind. Es dürfen durch die Baumaßnahme keine wesentlichen Nachteile und Beeinträchtigungen auf den Hochwasserabfluss, die Rückhaltung und den bestehenden Hochwasserschutz entstehen. Die Gebäude müssen hochwasserangepasst gebaut werden und verloren gehender Hochwasserrückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden.

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe aus Hügelsheim hat die wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens auf den Flurstücken 6172/5, 6173/5 und 6173/9 erarbeitet. Östlich des Bauvorhabens befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken Kuhbach. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis führt dieses Becken einen Regelabfluss von 45 m<sup>3</sup>/s ab. Trotz der Stauregelung kommt es im Bereich der Flurstücke 6172/5, 6173/5 und 6173/9 zu Ausbordungen mit Überflutungstiefen von bis zu 50 cm. Durch die geplante Bebauung kann bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis eine Fläche von 976 m<sup>2</sup>, die bisher bei diesem Ereignis mit einer Wassertiefe von ca. 5-50 cm überflutet wird, künftig nicht mehr überflutet werden. Ein Retentionsvolumen von 275 m<sup>3</sup> geht hierdurch verloren.

Ein Ausgleich des verloren gehenden Rückhalteraaumes kann auf den Flurstücken 6172/5 und 6173/9 erfolgen. Durch eine Abgrabung von 20 cm auf dieser Fläche kann das verloren gegangene Retentionsvolumen ausgeglichen werden.

Die Abgrabung kann laut wasserwirtschaftlicher Beurteilung auch auf einer kleineren Fläche erfolgen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Erweiterungsvorhaben erfolgte eine Abstimmung mit dem LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Der Verlust des Retentionsvolumens soll an anderer Stelle ausgeglichen werden. Ein Abtrag im Bereich des künftigen Gewässerrandstreifens entlang der Schutter soll vorgenommen werden. In einer Breite von ca. 4 m und einer Tiefe von ca. 1 m soll die Abgrabung vorgenommen werden, so dass der Retentionsverlust ausgeglichen und die Hochwasserrückhaltung gewährleistet sind.

Durch den Ausgleich des verloren gehenden Rückhalteraaumes im Bereich des geplanten Bauvorhabens wird der Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser in der Umgebung des geplanten Bauvorhabens nicht nachteilig verändert.

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt.

Der Bemessungswasserstand HW 100 liegt im Bereich des geplanten Neubaus zwischen 179,84 m ü NN (Ostseite) und 179,70 m über NN (Westseite). Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 180,62 m über NN und somit ca. 80-90 cm über dem Bemessungswasserstand HW 100. Das Gebäude wird nicht unterkellert. Es können bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis keine Hochwasserschäden an dem geplanten Gebäude entstehen.

Durch den Ersatz des verloren gegangenen Retentionsvolumens wird erreicht, dass die geplante bauliche Maßnahme außerhalb des 100-jährlichen Hochwasserereignisses liegt.

## **6. ZU DEN HINWEISEN UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

## **7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Dachgestaltung**

Die Form der Dächer wird entsprechend der bereits realisierten und im angrenzenden Gewerbegebiet ebenfalls möglichen Dachformen gewählt, so dass ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft des Gewerbegebiets ermöglicht wird.

Die Empfehlung der Dachbegrünung erfolgt aus ökologischen (Wasserrückhaltung, Kleinklima, Grünvolumen) und gestalterischen Gründen. Es erfolgt keine verpflichtende Festsetzung, da im gewerblichen Bereich insbesondere aus statischen Gründen (z.B. bei Leichtbauhallen oder großen Spannweiten) eine Dachbegrünung nicht immer möglich ist.

### **7.2 Werbeanlagen**

Die Festsetzung wurde gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte und Belastungen des benachbarten Wohngebietes zu vermeiden, zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Entwässerungssystem

Für das oben genannte Plangebiet wird das vorhandene Trennsystem beibehalten.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Zuwegungen über wasser-durchlässige Beläge versickert bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird. Im Übrigen ist der Planbereich Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr.

Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch gefordert worden.

**8. Kosten**

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten.

**9. Städtebauliche Daten**

Gewerbefläche	ca. 7600 m <sup>2</sup>	79%
Private Grünfläche	ca. 1330 m <sup>2</sup>	14%
Öffentliche Grünfläche	ca. 650 m <sup>2</sup>	7%

**Geltungsbereich gesamt ca. 9600 m<sup>2</sup>**



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin