

Prof. Klaus Humpert
Bernd Meier
Manfred Morlock
Volker Rosenstiel

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rheinstraße Nord“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluß	21.11.94
frühzeitige Beteiligung:	05.12.94 - 13.01.95
Behördentermine:	19.04.95 - 21.04.95
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	07.08.95 - 22.09.95
Offenlage	07.08.95 - 22.09.95
Satzungsbeschluß	

Die Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsfläche war bisher Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rheinstraße Nord“. Das Verfahren wurde getrennt und wird in einem eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ausgleichsmaßnahmen zum GE Rheinstraße Nord“ weitergeführt.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rheinstraße-Nord“ soll die Umgestaltung eines Teils der Konversionsflächen auf dem bisherigen NATO-Flugplatz Lahr zu einem neuen Gewerbegebiet rechtlich gesichert werden. Die zur Planung anstehende Fläche beruht auf einem Gesamtkonzept, dem Masterplan vom Juni 1993.

Im Zuge der Planung wurden Aussagen des Gesamtkonzepts zur Erhaltung bestehender Gebäude eingearbeitet und Altlastenverdachtsflächen in ihrer Lage und Ausdehnung gekennzeichnet. Kanalsystem und Leitungsnetz wurden mit der Planung abgestimmt. Die bestehende Vegetation wurde kartiert. Erhaltenswerte Bäume sind als Pflanzbindungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die durch den Bebauungsplan erfaßten Flächen ergeben zusammen mit dem Frachtpostzentrum und dem in die Planung einbezogenen bestehenden Gewerbebetrieb und dessen Erweiterungsflächen ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, das in einem weiteren Verfahren für das nördlich angrenzende bebaute Flugplatzgelände noch ergänzt werden soll. Damit wird ein wichtiger Teilabschnitt in der Umnutzung des NATO-Flugplatzes von der militärischen zur zivilen Nutzung abgeschlossen sein.

1.3 Lage im Stadtgefüge, Geltungsbereich

Das am Westrand der Stadt gelegene Flugplatzgelände war bisher als Militärgelände eingezäunt und nicht betretbar. Durch das Einbeziehen der Flugplatzflächen in das Stadtgefüge eröffnet sich die Möglichkeit einer Stadterweiterung in Form eines Gewerbegebietes in einer optimalen Verkehrslage mit Autobahn- und Gleisanschluß.

Im Westen grenzt das Gebiet an das Bebauungsplangebiet „Schneidfeld“ mit dem Frachtpostzentrum; im Norden an den weiteren bebauten Teil des ehemaligen Militärflugplatzes. Der östlich des Flugplatzes gelegene Gewerbebetrieb wurde zusammen mit bisher landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen in das Plangebiet einbezogen. Die südliche Plangrenze bildet die Rheinstraße. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ergibt sich aus der Planzeichnung

1.4 **Flächennutzungsplan**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung ist Bestandteil der gegenwärtigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

2 **Bebauung**

2.1 **Gesamtkonzeption**

Die bauliche Gesamtkonzeption wurde auf der Vorgabe des Masterplans detailliert ausgearbeitet und mit den örtlichen Gegebenheiten abgestimmt.

Durch die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume soll bewußt der Verschiedenartigkeit der Bebauung ein klares und ablesbares Erschließungskonzept entgegengesetzt werden.

Die aus dem vorhandenen Erschließungssystem entwickelten einzelnen Baublöcke sollen möglichst in einer Bauflucht entlang der Straßen erstellt werden, so daß trotz der Verschiedenartigkeit gewerblicher Gebäude und Anlagen eine Baukante den öffentlichen Straßenbereich räumlich faßt. Im Blockbinnenbereich kann auf die Wünsche und betrieblichen Notwendigkeiten der Nutzer eingegangen werden. Die unterschiedlichen Gebäudetypen der einzelnen Firmen und die Einbeziehung erhaltenswerter ehemaliger Militärgebäude lassen, trotz teilweiser Festlegung einer Baulinie an den Blockrändern, ein vielseitig gestaltetes Gewerbegebiet zu.

2.2 **Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Zur besseren Ausnutzung von Grund und Boden sowie zur Verringerung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, daß diese Wohnungen nur in den Obergeschossen hergestellt werden dürfen (§ 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO).

Im Gebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO vorhanden. Sie liegen im Bereich 3 des Planes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Sportflächen. Deshalb sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise nur in diesem Bereich zulässig sein. Das übrige Gewerbegebiet soll gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

2.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird entsprechend dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden festgesetzt, berücksichtigt aber auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und ökologische Belange.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll der Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz Rechnung getragen und die Dimension der Baukörper begrenzt werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude läßt eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 10,50 m zu.

2.4 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude sowohl mit Grenzabstand entsprechend einer offenen Bauweise als auch ohne Grenzabstand wie in der geschlossenen Bauweise zulässig sein sollen und länger als 50 m sein können.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Baulinien wurden entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt, um trotz Verschiedenartigkeit der Gebäude den öffentlichen Straßenbereich durch eine Baukante räumlich zu fassen. Die Bedürfnisse der einzelnen Betriebe werden durch eine Ausnahmeregelung auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt, wonach Gebäude mit 1/3 Anteil der strassenseitigen Gebäudefront auf der Baulinie zu erstellen sind. 2/3 der Gebäudefront dürfen wie bei einer Baugrenze auch hinter die Baulinie zurücktreten. Im Rahmen der zulässigen Nutzung sind bei ausreichender Grundstückstiefe auch Rückgebäude möglich.

3 Ökologische Aspekte, Begrünung

3.1 Bestandsaufnahme, Pflanzbindungen

Die Umweltsituation wurde durch eine ökologische Bestandsaufnahme untersucht. Es wurden erhaltenswerte Bäume als Pflanzbindungen in den Nutzungsplan und die Bebauungsvorschriften übernommen.

3.2 Baumpflanzungen

Auf den privaten Grundstücken werden Pflanzgebote in Form von Baumpflanzungen festgesetzt.

Basis für die aufgenommene Pflanzliste ist die potentielle natürliche Vegetation. Es handelt sich um eine naturnahe Landschaftspflanzung; unter Verzicht auf das Einbringen von fremdländischer Gehölze.

Im öffentlichen Bereich sind, entsprechend dem Gestaltungsplan, Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege auf Grünstreifen unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrten vorgesehen.

3.3 Außenbeleuchtung

Auf Anregung des Naturschutzbundes werden als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- bzw. -Niederdruck-Lampen und eine zielgerichtete Ausstrahlung der Lampen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In der Broschüre „Überlichtet“ (Nabu 1994) werden die Vorteile einer umweltfreundlichen Außenbeleuchtung aufgezeigt: „Künstliche Lichtquellen sind zu einem ernsthaften Umweltproblem geworden. Insbesondere die beleuchteten Randbereiche von Siedlungen locken viele Insekten aus der umgebenden Landschaft in den sicheren Tod. Dieser Verlust an Arten und Biomasse trägt zur Labilisierung der Ökosysteme bei.

Untersuchungen zur Attraktivität verschiedener Lampenarten für nachtaktive Insekten zeigen, daß das Gelblicht aufgrund des ausgestrahlten Lichtspektrums deutlich weniger Insekten anzieht, was durch zielgerichtete gebündelte Ausstrahlung positiv unterstützt wird. Zudem trägt das Gelblicht zur Energieeinsparung bei.

Die Straßenbeleuchtung hat bereits Gelblicht, ebenso das benachbarte Frachtpostzentrum. Für den privaten Bereich werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die vorgesehene Ausnahme erscheint erforderlich, da die Gelblicht erzeugenden Lampen mehrere Minuten brauchen, um eine ausreichende Helligkeit zu erzeugen und für ein kurzfristiges Einschalten wie z.B. einer Eingangs- oder Treppenbeleuchtung ungeeignet sind.

4 Verkehr

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Rheinstraße und deren unmittelbaren Anschlüssen an die Autobahn A 5, die Bundesstraßen B 3, B 36 und B 415. Zusätzlich zum bestehenden Anschluß soll ein weiterer Anschluß an die Rheinstraße als neue Haupteerschließung hergestellt werden. Über die Haupteerschließungsstraße wird auch der nördlich angrenzende bebaute Teil des Flugplatzgeländes erschlossen.

Zusätzliche Abbiegespuren an der Rheinstraße sollen einen flüssigen Verkehrsablauf sicherstellen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird im wesentlichen beibehalten und entsprechend den Bedürfnissen des Gewerbegebiets ergänzt und ausgebaut.

Die Haupteerschließungsstraße wird durch Längsparkstreifen begleitet, die durch Grünstreifen von den begleitenden Geh- und Radwegen getrennt sind. Die weiteren Erschließungsstraßen haben beidseitige Grünstreifen und dahinter Geh- und Radwege.

Der vorhandene Gewerbebetrieb im Bereich 2 erhält zusätzlich zu der bisherigen, von Osten her kommenden Zufahrt, eine neue Hauptzufahrt über das Plangebiet.

4.3 Bahnanschluß

Der vorhandene Gleisanschluß wird beibehalten und innerhalb des Plangebiets als 6 m breite Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Der bestehende Gewerbebetrieb mit Erweiterungsfläche im Teilbereich 2 soll einen neuen Gleisanschluß erhalten.

Um die für das Frachtpostzentrum bestehende Option auf einen Gleisanschluß zu gewährleisten, wird eine ebenfalls 6 m breite Fläche entlang der Rheinstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Betriebe sind innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Für die bestehende Bebauung (A 70 und A 80) im westlichen Planbereich wird die vorhandene Stellplatzfläche als Gemeinschaftsstellplatz (GSt) ausgewiesen.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Haupteerschließungsstraße vorgesehen.

4.5 Fuß- und Radwege

Mit dem Einbeziehen der Flugplatzflächen in das Stadtgefüge werden möglichst viele Fuß- und Radwegverbindungen zu den angrenzenden Stadtquartieren angestrebt. Ein Fuß- und Radweg durchquert, ausgehend von den Sportanlagen westlich des Plangebiets, das Gewerbegebiet zum bestehenden Almweg und verknüpft über das Wegesystem entlang der Schutter die Innenstadt mit dem Gewerbegebiet.

Weitere Rad- und Fußwege entlang der Ostseite des Frachtpostzentrums und entlang der Rheinstraße gewährleisten die Verbindung nach Westen.

4.6 **Ein und Ausfahrten**

Zur Verringerung versiegelter Flächen und zur Verbesserung des Straßenbildes ist bei Grundstücken bis 3.000 qm nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Außerdem sollen Ein- und Ausfahrten benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grundstücksgrenze gelegt werden, so daß nur eine gemeinsame Überfahrt über den Gehweg erforderlich wird.

5 **Emissionen und Immissionen**

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO beschränkt sich der Störungsgrad auf nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen. Wohnungen sind mit Rücksicht auf diesen Störungsgrad entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO nur als Ausnahme und nur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Berechtigungspersonen zulässig. Benachbarte Wohngebiete wurden bei der Ausweisung berücksichtigt. Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten.

Der benachbarte Bebauungsplan „Schneidfild“ mit dem Frachtpostzentrum ist als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Nach § 10 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlagen sind hier unzulässig.

Zwischen einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemast südlich der Rheinstraße und der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet besteht ein Abstand von ca. 150 m, der als ausreichend angesehen wird und keine besondere Schutzmaßnahmen erfordert.

6 **Altlasten**

Die im Nutzungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche entlang der Bahntrasse wurde unter Berücksichtigung des Gutachtens zur Altlastensituation vom 18.07.95 (Dr. Ulrich) festgelegt. In ihrer Länge entspricht sie den Abgrenzungen des Untersuchungsbereichs AC 19.01 (Bereich um Gebäude A 63/Gleisbereich).

Auszug aus der Bewertung der Altlastenbewertungskommission:

„Bei der Fläche AC 19.01 Bereich um Gebäude A 63/Gleisbereich wird im Grundwasser verschiedener Grundwassermeßstellen der P-W-Wert für die Parameter IR-KW, CKW und PAK überschritten. Darüber hinaus liegen im Eluat des Bodens Überschreitungen der P-W-Werte für die Parameter IR-KW und PAK vor.“

Am 4.10.1995 fand eine außerordentliche Bewertungskommissionssitzung statt, in der die schriftlich durch das Landratsamt Ortenaukreis angeforderten Stellungnahmen der Bewertungskommissionsmitglieder zu einem Kommissionsbeschluß mit einem maßgeblichen Risiko von RHB = 6,9 zusammengefaßt wurden. Als weitere notwendige Maßnahme wurde die Durchführung einer „Näheren Erkundung“ des östlich angrenzenden Gleisbereichs beschlossen. Die übrige Fläche (Büro und Wohnbereiche) wurde in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Auf den Umgang mit Altlasten bei Baumaßnahmen wird im Teil C der Bebauungsvorschriften unter Ziffer C.4.3.2 hingewiesen.

7 **Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Der Bebauungsplan erfaßt – mit Ausnahme der Erweiterungsflächen für den bestehenden Gewerbebetrieb im Teilbereich 2 – ein bereits bebautes und erschlossenes Gewerbe-

begrundstück sowie baulich genutzte und erschlossene Grundstücke des bisherigen Militärflugplatzes Lahr, deren Überplanung keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt.

Als Ausgleich für die Erweiterungsfläche des vorhandenen Gewerbebetriebs wird ein eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ausgleichsmaßnahmen zum GE Rheinstraße-Nord“ im Bereich zwischen Kreisstraße 5344 und Schutter aufgestellt und der Erweiterungsfläche durch einen noch zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag zugeordnet.

Ausgangssituation:

Die für den Gesamtbereich des bisherigen Flugplatzgeländes vorliegende „ökologische Bestandsaufnahme und Leitlinie für die ökologische Entwicklung“ enthält für das Planungsgebiet keine Hinweise für Bereiche mit hoher ökologischer Qualität, die weitere tierökologische und vegetationskundliche Untersuchungen notwendig machen würden.

Auch aus den Erhebungen zur Biotopvernetzungsplanung gehen keine Hinweise auf ökologisch bedeutsame Flächen im Planungsgebiet hervor.

Bestandsbeschreibung:

Als Biotopstrukturen sind im Gebiet vorhanden:

- zahlreiche intensiv gepflegte Grünanlagen zwischen der noch vorhandenen Bebauung,
- zahlreiche ältere Einzelbäume zum Teil als Alleebäume,
- Pappelreihenpflanzungen im Alter von ca. 40-50 Jahren,
- Klee-Gras-Acker, als Pferdeweide genutzt,
- kleinflächige Hecken und Feldgehölzbestände.

Für den Siedlungsbereich Lahr-West stellt das Gebiet einen relevanten Bereich für die freiraumbezogene Kurzzeiterholung (bis 1,5 km) dar, allerdings bisher ohne Zugangsmöglichkeiten.

Vermeidung von Eingriffen:

Im gesamten Planungsgebiet wurden die vorhandenen Bäume aufgenommen und bewertet. Der überwiegende Teil der Bäume wird nach der vorliegenden Planung erhalten. Die Pappelreihenpflanzungen befinden sich vor allem entlang der Grundstücksgrenzen und können somit erhalten werden.

Minimierung, Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen:

Durch eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung entfallen einige der vorhandenen Grünflächen im Gebiet. Die Erweiterung der Gewerbefläche am Ostrand des Planungsgebietes beansprucht in vollem Umfang die bisherigen als Pferdeweide genutzten Klee-Gras-Äcker (ca 4,5 ha).

Als Ausgleich und Ersatz für die Inanspruchnahme der Grünlandflächen (Klee-Gras-Acker) wird auf dem Gelände zwischen der Kreisstraße 5344 und der Schutter südlich von Hugsweier eine zusammenhängende Fläche entwickelt (ca. 4 ha). Zu den im einzelnen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich wird auf das gesondert weitergeführte Bebauungsplanverfahren „Ausgleichsmaßnahmen zum GE Rheinstraße Nord“ verwiesen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 5/6 berücksichtigt. Hierzu gehören auch die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen und die örtlichen Bauvorschriften zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Begrünung der Vorzonen.

8 **Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Regenklär- und Regenrückhaltebecken am Schutterentlastungskanal wurde in der Planzeichnung durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsanlage gesichert.

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung bedürfen teilweise einer Erneuerung und Ergänzung.

Soweit erhaltenswerte Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken liegen, werden diese durch Leitungsrechte gesichert. Langfristig wird angestrebt, diese Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege unterzubringen.

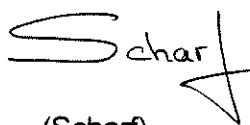
9 **Kosten**

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen):

Vermessung	0,20	Mio DM
Abbruch	3,20	Mio DM
Straßenbau und Beleuchtung (teils Umbau, teils Neuanlage)	8,50	Mio DM
Kanalbau im Trennsystem (Neubau)	7,50	Mio DM
Wasser- und Gasversorgung	3,86	Mio DM
Öffentliches Grün (Verkehrsgrün)	0,60	Mio DM
Summe	23,86	Mio DM

10 **Städtebauliche Daten**

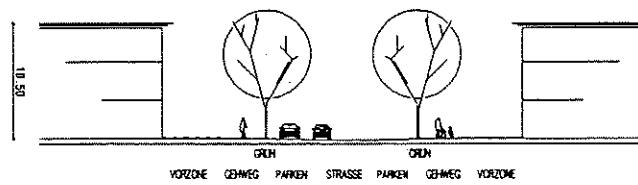
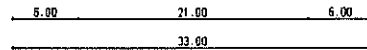
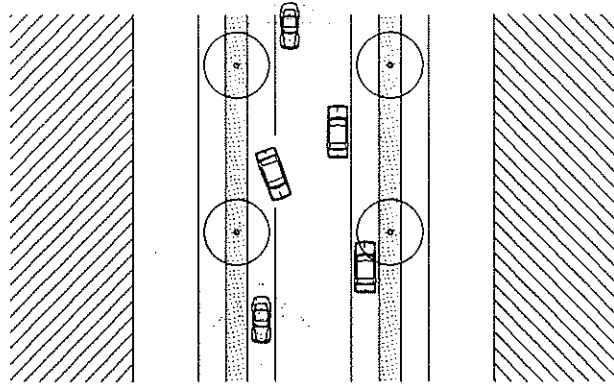
Wasserflächen	0,06 ha	0,15 %
Gewerbegebiet	32,66 ha	77,75 %
landwirtschaftliche Fläche	2,03 ha	4,82 %
Verkehrsflächen	5,29 ha	12,59 %
Industriegleis auf öffentlicher Fläche	0,99 ha	2,36 %
Versorgungsfläche (Klärwerk)/Elektrizität	0,19 ha	0,46 %
Grünfläche	0,78 ha	1,87 %
Plangebietsgröße	42,00 ha	100,00 %

Scharf

(Scharf)

Stadt Lahr/Schwarzwald
Stadtplanungsamt

HAUPTSTRASSE



NEBENSTRASSE

