

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung
sowie hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

| | |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB | 27.07.2015 |
| Offenlegungsbeschluss | 27.07.2015 |
| Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 10.08. – 18.09.2015 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | 16.11.2015 |
| Öffentliche Bekanntmachung | 21.11.2015 |

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der rund 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes AREAL TRAMPLER wird im Norden durch die Bergstraße, im Osten durch die Friedhofstraße, im Süden durch die Kaiserstraße und im Westen durch die Grenze zum Grundstück der „Imhausen-Villa“ abgegrenzt. Das Plangebiet der 1. Änderung mit insgesamt rund 7.500 m² umfasst die Flächen des Penny-Marktes an der Friedhofstraße und des südlich gelegene denkmalgeschützte Gebäudes. Hinzu kommt noch die Fläche der Friedhofstraße, die bislang Bestandteil des östlich angrenzenden Bebauungsplanes ALTSTADTQUARTIER 1 von 1980 war. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Gelände wurde 1981 durch den Bebauungsplan AREAL TRAMPLER überplant. Dieser setzt im Osten Misch-, in der Mitte und im Westen Allgemeine Wohngebietsflächen fest.

Im östlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes liegt der Penny-Markt Friedhofstraße. Das Unternehmen beabsichtigt, diesen abzureißen und 2016 funktional sowie gestalterisch zeitgemäß mit einer erhöhten Verkaufsfläche von knapp 800 Quadratmetern neu zu errichten. Da sich in diesem Teilbereich der Bebauungsplan AREAL TRAMPLER stark am Bestand orientiert, ist hierfür eine Planänderung erforderlich. Zudem wird der Geltungsbereich über die Friedhofstraße nach Osten hin erweitert, um die Lage der Straße und der auf der Westseite der Straße gelegenen öffentlichen Stellplätze planungsrechtlich zu sichern. Der bisherige Bebauungsplan

ALTSTADTQUARTIER 1 sah eine Verlegung der Stellplätze nach Osten und dementsprechend eine Verlegung der Straße nach Westen vor. Diese Planung wird nicht mehr weiterverfolgt.

Ein langfristiges städtebauliches Ziel für die Friedhofstraße ist eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen grundsätzlich ermöglicht.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Nachdem sich hier keine Änderungen ergeben, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Mit der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung der städtebaulichen Grundkonzeption für den Bereich westlich und östlich der unteren Friedhofstraße. Hier soll weiterhin ein gemischt genutztes Stadtquartier bestehen. Daher bleiben die entsprechenden Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen und (nicht wesentlich störendes) Gewerbe (insbesondere Läden, Büros, Praxen) sollen so in enger räumlicher Beziehung ermöglicht werden und zu einem urbanen Quartierscharakter beitragen. Um dieses Nebeneinander nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine der Umgebung entsprechende bauliche Dichte in diesem innenstadtnahen Quartier zu erhalten.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossfläche (GFZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Damit fügt sie sich in die Nutzungsdichte der Nachbarbebauung ein und ermöglicht ausreichend dimensionierte Freiflächen.

Aus den oben genannten Gründen und um die angestrebte Grundstücksnutzung nicht wesentlich zu erschweren, darf die zulässige Obergrenze der GRZ durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Das festgesetzte Höchstmaß entspricht der umgebenden Bebauung. Damit wäre eine (spätere) Aufstockung des eingeschossig vorgesehenen Lebensmittelmarktes oder eine mehrgeschossige Neubebauung planungsrechtlich möglich.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

In der südlichen Friedhofstraße dominiert die geschlossene Bauweise. Daher sowie aus Gründen des Flächensparens, der Energieeffizienz und des Lärmschutzes wird sie auch für den Änderungsbereich festgesetzt.

Für das denkmalgeschützte Gebäude an der Kaiserstraße wird – orientiert an der Bestandssituation – die offene Bauweise festgesetzt.

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

2.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Die Festsetzungen für den ruhenden Verkehr erfolgen im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung. Die Regelung der Zufahrtsbreite der Stellplatzanlage erfolgt zur Flächeneinsparung und Stadtbildpflege.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Die Straßen und Gehwege, die das Areal abgrenzen, erschließen es vollständig. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind daher nicht notwendig. Entlang der Friedhofstraße und im Einmündungsbereich zur Bergstraße sind kleinere Korrekturen bei der Fahrbahnbreite vorgesehen. Die im östlich angrenzenden Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1 festgesetzte Verlegung der Friedhofstraße und der daran gelegenen öffentlichen Stellplätze wird verkehrsplanerisch nicht mehr verfolgt. Daher wird dieser Bereich mit entsprechend geänderten Festsetzungen in den Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung integriert. Durch benachbarte Bushaltestellen ist eine gute ÖPNV-Erschließung gewährleistet.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Insgesamt bleibt im Plangebiet die Anzahl der Stellplätze für Kunden in etwa gleich. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und dessen Grundstücks reduziert sich jedoch die Zahl der öffentlichen Stellplätze an der Friedhofstraße um rund 10.

2.3 Umweltbelange

2.3.1 Lärm

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bauungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Für den Neubau des Lebensmittelmarktes war eine Geräuschimmissionsprognose erforderlich, um die Immissionsverträglichkeit mit dem (Wohn-)Umfeld zu prüfen.

Damit die Immissionsrichtwerte der hierfür geltenden TA Lärm eingehalten werden, sind diverse Maßnahmen vorzusehen. Diese umfassen zeitliche Beschränkungen der Belieferung, Einhausung von Lieferzone und Einkaufswagenboxen sowie schallreduzierende Maßnahmen an Fassaden und Dächern.

Die einzelnen Vorkehrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2.3.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Leichtmetallwarenfabrik Kaiserstraße 89“. Dieser war im Jahr 1990 durch den TÜV Südwest untersucht worden. Es wurde ein Lösemittelschaden halogener Kohlenwasserstoffe (LHKW) im Untergrund festgestellt. Zusätzlich führte das Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, im Juni 2014 eine Orientierende Erkundung mit Gefährdungsabschätzung durch. Dieses kommt zu folgenden Schlussfolgerungen und Empfehlungen:

Auf den Grundstücken der Villa in der Kaiserstraße 89 sowie des Penny-Marktes und des Gewölbekellers in der Friedhofsstraße wurden 14 Altlastensondierungen abgeteufelt. Nach Sichtung sämtlicher Analysenergebnisse muss – nach derzeitigem Kenntnisstand – von kleinräumigen Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Prüfwertebereich der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Wasser (LAWA) im Bereich des Abscheiders und des Füllstutzens des Heizöltanks im Gewölbekeller ausgegangen werden. In diesem Bereich findet sich außerdem ein erhöhter PAK-Gehalt innerhalb des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA. Die Ursache dürfte in feinverteilter teerhaltiger Schwarzdecke im Untergrund liegen. In den Messstellen KRB 3/1 und KRB 9/2 werden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoff (PAK)-Konzentrationen innerhalb des Prüfwertebereichs der LAWA analysiert.

Das Auffüllungsmaterial im Bereich des Abscheiders weist zusätzlich zur PAK-Belastung erhöhte Schwermetallkonzentrationen (Kupfer und Zink) auf. Die Belastungen beschränken sich allerdings nur auf das Auffüllungsmaterial. Im Zuge der Entsiegelung und des Bodenabtrages ist das Material aus dem Bereich des Abscheiders als Boden mit einem Zuordnungswert von Z 2 zu entsorgen. Das Auffüllungsmaterial im Bereich des Heizölfüllstutzens ist sogar in die Kategorie > Z 2 gemäß LAGA Boden, 2004 einzustufen.

Die restlichen analysierten Bodenproben wiesen vernachlässigbar geringe Schafstoffgehalte an Schwermetalle und PAK auf.

Da die Entsiegelungsarbeiten wegen des vorhandenen Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffe-Schadens (LHKW) gemäß Angaben des zuständigen Umweltamtes sowieso begleitet werden müssen, sind die Bodenaushübe im Bereich des Abscheiders und des Füllstutzens gutachterlich zu begleiten. Das aufgenommene Material ist auf Anweisung des Gutachters zu separieren und zu Haufwerken mit maximalen Größen von 500 m³/1.000 to aufzuhalden. Die Haufwerke sind durch einen zugelassenen Probennehmer gemäß LAGA PN 98 zu beproben, um auf Basis der Untersuchungsergebnisse zu verwerten bzw. zu entsorgen. Aus Gründen des Arbeitsschutzes ist während der Entsiegelungs- und Erdarbeiten eine Absauganlage mit Reinigung wegen potentieller LHKW-Schadstoffnester einzuplanen. LHKW sind leichtflüchtige Schadstoffe und können mit dieser Methode gefasst werden.

Detaillierte Auflagen hierzu wird das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz als zuständige Fachbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens formulieren.

2.3.2 Sonstige Schutzgüter

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes AREAL TRAMPLER verfolgt die Zielsetzung, einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt in erweiterter Form neu zu errichten. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich – die Grundfläche liegt deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 Quadratmetern. Dennoch wurden die Umweltbelange der Planung ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung sind nach der durch das Stadtplanungsamt vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung nicht zu erwarten. Für einzelne Schutzgüter wird die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nach Realisierung der Planung sogar verbessert.

| Schutzgut | erheblich | nicht erheblich | Bemerkungen |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|--|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume | | X | Verbesserung der Situation durch großflächige Dachbegrünung. Festgesetzte Pflanzung von ca. 30 Bäumen (private und öffentliche Flächen), um Auswirkungen des (bereits bestehenden) Parkplatzes und Entfall von ca. 15 Bäumen zu minimieren bzw. auszugleichen. |
| Boden | | X | Leicht erhöhte versiegelte Fläche, somit geringfügige Verschlechterung gegenüber heutiger Situation |
| Wasser | | X | Durch größere Bebauung und versiegelten Parkplatz (Altlast) kein erhöhter Beitrag zur Grundwasserneubildung durch Regenwasserversickerung, jedoch Rückhaltung durch Gründächer |
| Luft | | X | Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen, indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte. |
| Klima | | X | Positiver Beitrag zum Klimaschutz durch energiesparenden Neubau und durch attraktivere wohnortnahe Versorgung. Durch leicht erhöhtes Grünvolumen (Dach und Bäume) geringfügige Verbesserung des Kleinklimas |
| Landschaftsbild / Erholung | | X | Positive Effekte für Stadtbild durch Neubau und Eingrünung, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle |
| FFH/Vogelschutz-Gebiete | | X | Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden |

2.4 Örtliche Bauvorschriften

2.4.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -eindeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung. Sie lassen Spielraum für individuelle Lösungen. Die Beschränkung auf zwei Dachtypologien gewährleistet ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität.

2.4.2 Freiflächengestaltungsplan

Gerade bei innenstädtischer Bebauung spielt die Qualität der Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Die Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2.4.3 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten, im Fall der Fahnenmasten auch zum Lärmschutz. Insbesondere die Kaiserstraße hat eine besondere, stadtbildprägende Bedeutung. Vor allem die Platzierung von Parabolantennen auf der Gebäuderückseite hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen.

2.4.4 Niederschlagswasser, Entwässerungssystem

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

Das bereits bebaute und befestigte Plangebiet ist (mit hohem möglichem Versiegelungsgrad) Bestandteil des 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes für die Kernstadt. Es ist je nach Einzugsbereich der Friedhof- bzw. der Kaiserstraße problemlos über die vorhandenen Kanäle im Misch- bzw. im Trennsystem zu entwässern. Ein Nachweis ist damit nicht erforderlich. Dennoch sind im Gebiet Rückhaltungen durch Zisternen und insbesondere Dachbegrünungen festgesetzt.

2.6 Kosten

Dank der vorhandenen Infrastruktur sind für die Stadt keine Folgekosten zu veranschlagen. Die Kosten für die baulichen Änderungen an der Friedhofstraße trägt der Investor.

2.7 Städtebauliche Daten

| | |
|---------------------|--------------------|
| Mischgebiet | ca. 0,53 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,21 ha |
| Bebauungsplangebiet | <u>ca. 0,75 ha</u> |

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.