

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	30.05.2005
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	30.05.2005
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	06.06.2005 - 08.07.2005
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	06.06.2005 - 08.07.2005
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 ehemals militärisch genutzte und mit eingeschossigen Baracken bebaute Plangebiet liegt südlich des Flughafengeländes (Konversionsfläche). Es wird seit Abzug der kanadischen Streitkräfte im Jahr 1994 nicht genutzt.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 4,6 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Zentrales städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist, hier bedarfsorientiert ein kleinteiliges Gewerbegebiet zu ermöglichen, das insbesondere entlang der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße (ehemals Rheinstraße) gesteigerte gestalterische Ansprüche erfüllt. Auch wenn eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich nach § 34 Baugesetzbuch möglich wäre, wird insbesondere zur Qualitätssicherung der Bebauungsplan aufgestellt.

Die für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD bereits seit 1997 geltenden Festsetzungen haben sich gut gewährt. Sie sollen daher größtenteils übernommen werden.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie westlich und östlich weit darüber hinausgehend eine Gewerbliche Baufläche

(G) dar. Der Bebauungsplan, der hierfür GE vorsieht, ist unter Berücksichtigung der nicht gegebenen Parzellenschärfe des FNP als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Flughafenareals im Westen der Stadt Lahr. Das Gelände ist nahezu eben. Westlich schließen sich drei Aussiedlerhöfe an, östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Als ehemals militärisch genutzte Fläche ist das Areal mit entsprechenden Barackengebäuden bebaut. Diese werden zur Umnutzung vollständig abgebrochen wie die bestehenden Straßen und Wege. Die Freiflächen sind nur teilweise befestigt bzw. versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich zahlreiche ältere hochstämmige Bäume.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (zwischen Bebauung und Schutterentlastungskanal) ist als Wiese genutzt.

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 nach außen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Dr.-Georg-Schaeffler-Straße. Im Gebiet selbst wird eine Schleifenstraße mit einseitigem Gehweg neu errichtet.

Entlang der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße ist eine höhere und gestalterisch anspruchsvollere Bebauung geplant, vorzugsweise für Dienstleistungs- bzw. Büronutzungen. Die dahinter liegenden Grundstücke sind für klassische Gewerbenutzungen vorgesehen. Gegliedert und nach außen begrenzt wird das Gebiet durch Grünzüge, die der Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser dienen. Das Wiesengelände im Süden bleibt unbebaut und wird unter anderem als Versickerungsfläche genutzt. Ein möglichst hoher Anteil des Baumbestandes ist zum Erhalt festgesetzt.

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

2.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO wird festgesetzt, um dem Bedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, dazu zählen auch Werksverkäufe, sind grundsätzlich unzulässig, um den Erhalt bestehender zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt) zu unterstützen. Zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche werden hier als unschädlich angesehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten

und Wohnungen hat das Ziel, der Verdrängung von Handwerk und sonstigem Gewerbe vorzubeugen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet mit 0,8 entspricht der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie orientiert sich an benachbarten Festsetzungen. Durch geeignete ergänzende Festsetzungen ist eine intensive Eingrünung der Randbereiche sichergestellt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 orientiert sich ebenfalls an benachbarten Festsetzungen.

Die maximalen Gebäudehöhen werden durchgängig auf ein situationsgerechtes bzw. nutzungsbedingtes Maß von 12,50 m begrenzt.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um der Nutzung entsprechende Großformen von über 50 m Länge zu ermöglichen.

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 innere Erschließung gewährleistet eine gute Orientierung, kurze Wege und einen sparsamen Umgang mit Flächen. Die Bedürfnisse von Fußgängern finden Berücksichtigung.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden. An der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße ist eine Transformatorenstation der EWM AG auf einem separaten Grundstück eingetragen.

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

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

3. Umweltbelange

Das Landschaftsplanungsbüro *faktorgrün* aus Freiburg erstellte für den Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD im Auftrag der Stadt Lahr einen Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung sowie einen Fachbeitrag Artenschutz. Er stellt den aktuellen Bestand dar, bewertet ihn und zeigt die Auswirkungen auf, die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans für die Umweltbelange ergeben.

Da das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs liegt und die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bereits bisher zulässig waren, entfällt die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Trotzdem sind nach dem Baugesetzbuch die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Grundlage dafür ist der Umweltbericht. Die Auswirkungen werden für die einzelnen Schutzgüter aufgezeigt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden abschließend folgende Empfehlungen gegeben:

- Sicherung erhaltenswerter Bäume durch Festsetzung im Bebauungsplan
- Anpflanzung großkroniger Laubbäume. Pro angefangene 300 m² bebaubare Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, mittel- und kleinkronige Bäume sind für die Gebietsdurchgrünung ungeeignet. Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan. Artempfehlung:
 - Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspeere')
 - Platane (*Platanus acerifolia*)
 - Zerreiche (*Quercus cerris*)
- Sammeln und zentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser; Dabei Ausschluss von Hof- und Lagerflächen von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen hantieren
- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zur Versickerung von Niederschlagswasser unter Ausschluss belasteter Flächen
- Zum Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen sollten keine baulichen Eingriffe in den Schwankungsbereich des Grundwassers erfolgen.
- Bei der Zwischenlagerung von Boden (innerhalb des Baufelds) dürfen Ober- und Rohboden dürfen nicht vermischt werden (DIN 18300)

Die Empfehlungen wurden nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange in die Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bauvorschriften integriert.

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. Die Einschränkungen zu den Materialien erfolgen aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Stadtgestaltung.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünungen erfolgen aus wasserwirtschaftlichen, energetischen, klimatologischen und ökologischen Gründen.

4.1.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorzonen erfolgen aus gestalterischen Gründen, die zur Befestigung von Stellplätzen gemäß Umweltbericht aus ökologischen 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.

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 (siehe Umweltbericht) und zur Abfederung von Abflussspitzen überwiegend nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.4 Zum gewählten Entwässerungssystem

Das Gewerbegebiet wird komplett im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen an das bestehende Schmutzwassernetz im Gewerbegebiet Rheinstraße-Nord angeschlossen. Die zusätzlichen Schmutzwasserfrachten werden im Zuge der Aufstellung des GEP ermittelt und entsprechend berücksichtigt. Die notwendigen Rohrdimensionen werden in einer gesonderten Entwässerungsplanung nach DWA A 118 bemessen.

Die Niederschlagsabflüsse werden vollständig versickert. Zur Trennung der sauberen und verschmutzten Niederschläge werden zwei Ableitungssysteme aufgebaut. Es werden offene, begrünte Entwässerungsmulden zur Ableitung der Dachflächenwässer sowie Kanalleitungen zur Ableitung der Straßen- und Hofflächenwässer hergestellt.

Die zentrale Versickerungsmulde wird nach DWA-A 138 geplant, gebaut und unterhalten. Die Niederschlagsabflüsse der Straßen- und Hofflächen werden vor Einleitung in die Versickerungsmulde gereinigt. Zur Notentlastung der Mulde wird der bestehende Graben parallel zum Schutterentlastungskanal bis zur geplanten Mulde um ca. 200 m verlängert.

5. **Erschließungskosten**

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

Straßen-/Wegebau	€	400.000
Kanalbau (inkl. Versickerungsanlagen)	€	450.000
Gesamtbetrag	€	950.000

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

6. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,8 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha
Öff. Grünflächen	<u>ca. 1,4 ha</u>
Bebauungsplangebiet	ca. 4,6 ha


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin