

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST 4. Änderung und Erweiterung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	25.07.2016
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	08.08.2016 – 16.09.2016
Offenlegungsbeschluss	27.03.2017
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10.04.2017 – 18.05.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	10.07.2017
Öffentliche Bekanntmachung	15.07.2017

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets



Abbildung 1: Auszug Luftbild, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lahr, im Dreieck zwischen dem INDUSTRIEGEBIET-WEST, dem Schutterentlastungskanal und der B 415 (ehemalige B 36 - Autobahnzubringer).

Er wird näher begrenzt:

im Norden: durch den Limbruchweg (Flurst. Nr. 8537)

im Westen: durch einen Feldweg (Flurst. Nr. 8508)

im Süden: durch die verlängerte Carl-Benz-Straße (Flurst. Nr. 8521)

im Osten: durch die Straßenmeisterei (Flurst. Nr. 8535) bzw. den Hinlehreweg (Flurst. Nr. 8495)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

Folgende Flurstücke liegen vollständig im Plangebiet:

8521 (verlängerte Carl-Benz-Straße), 8522, 8523, 8523/1, 8525, 8526, 8527, 8528, 8529, 8530, 8531, 8532, 8533, 8534 (Graben), 8535/1

Die zukünftigen Bauflächen befinden sich derzeit teilweise noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, der Stadt Lahr, der "Netze Mittelbaden" oder privater Eigentümer. Die im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen befindlichen Grundstücke sind alle im Eigentum des Betreibers "Netze Mittelbaden".

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Ackerfläche und zum Anbau von Rollrasen genutzt. Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich bereits ein Umspannwerk.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Fa. Vogel-Bau GmbH ist ein 1927 gegründetes Unternehmen mit Sitz in Lahr. Neben der eigentlichen Hauptkompetenz – dem Tief- und Straßenbau – ist die Rohstoffgewinnung und -veredelung eine wichtige Komponente im Angebot der Firma. Hierdurch kann, abgesehen von kosteneinsparenden Synergien, auch eine gleichbleibend hohe Qualität und Flexibilität gewährleistet werden.

Die Firma betreibt zu diesem Zweck neben Kies- und Edelsplittwerken, einem Transportbetonwerk und mehreren Natursteinwerken auch ein eigenes Baustoffprüflabor und mehrere Asphaltmischwerke. Um die hohen Qualitätsanforderungen zu gewährleisten, ist die Firma bestrebt, ihre Abbau- und Mischanlagen auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten, weshalb die bestehende, veraltete Asphaltmischanlage am Standort Schwanau-Ottenheim auch ersetzt werden soll.

Mit der Fortschreibung des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" wurde das gegenwärtige Betriebsgelände der Mischanlage in Ottenheim als Vorrangbereich für den Abbau von Rohstoffen ausgewiesen, weshalb eine Erneuerung der Anlage am bestehenden Standort nicht zielführend ist.

Die Fa. Vogel-Bau, als ortsansässiges Unternehmen, sucht aus logistischen Gründen einen Standort in beziehungsweise in der Nähe von Lahr und hat deshalb die Stadt Lahr kontaktiert. Diese wiederum möchte dem Unternehmen eine Perspektive am Standort bieten und hat deshalb in einem intensiven Suchlauf anhand der notwendigen Kriterien mehrere potenzielle Standortalternativen überprüft:

1. Heutiger Standort der Bauschutt-Recyclinganlage an der Autobahnanschlussstelle Lahr mit Erweiterung Richtung Osten: Der Standort weist eine gute Eignung aus Sicht der Erreichbarkeit und Entfernungen zu empfindlicheren Nutzungen auf. Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg und des Regionalverbandes wurde der Standort beim Vor-Ort-Termin am 21.05.2015 aber abgelehnt mit der Begründung: der Standort liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges im Außenbereich weshalb auch der bestehende Recyclingplatz möglichst aus dem Grünzug ausgesiedelt werden soll. Darüber hinaus gehört die Anlage typischerweise in ein Industriegebiet und die Stadt Lahr verfügt über ausreichende Flächenreserven.

2. Grundstück im interkommunalen Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH (IGP): Der Standort weist grundsätzlich eine gute Eignung aus Sicht der Erreichbarkeit und Entfernungen zu empfindlicheren Nutzungen auf. Grundstücke in ausreichender Größe sind aber nur im mittleren Bereich vorhanden. Diese Grundstücke sind aber zum einen für produzierendes Gewerbe oder Logistikbetriebe vorgese-

hen. Außerdem besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf Grund der Nähe zum Flughafen, die die erforderliche Anlagenhöhe nicht zulässt.

3. Standort innerhalb des INDUSTRIEGEBIETES-WEST: Innerhalb des bestehenden Industriegebietes ist noch eine Fläche in ausreichender Größe vorhanden. Eine Ansiedlung wäre unter Beachtung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) kurzfristig möglich. Das Grundstück befindet sich aber in Privatbesitz und ist als Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebes vorgesehen, so dass sich hier keine Zugriffsmöglichkeiten ergeben.

4. Standort im südlichen Erweiterungsbereich des INDUSTRIEGEBIETES-WEST: Günstig wäre hier die kurze Anbindung über die Karl-Kammer-Straße zur B 415 (ehemalige B 36). Der Standort wurde aber auf Grund der geringen Entfernung in Sichtweite zum Stadtteil Langenwinkel (weniger als 500 m in südöstlicher Richtung) und der direkten Lage an der Haupt-Stadteinfahrt verworfen.

5. Standort im nordwestlichen Erweiterungsbereich des INDUSTRIEGEBIETES-WEST: Die, direkt um den geplanten Standort liegenden benachbarten Betriebe sind in Bezug auf eventuelle Emissionen unempfindlich (Kompostierung, Kläranlage, Straßenmeisterei, E-Werk). Die Anbindung an die B 415 (ehemalige B 36) kann über die gut ausgebaute Carl-Benz- und Raiffeisenstraße erfolgen. Der Stadtteil Langenwinkel ist deutlich weiter entfernt (> 800 m) und liegt nicht in der Haupt-Windrichtung. Zu berücksichtigen sind hier allerdings 3 Aussiedlerhöfe, teilweise mit Sonderkulturen, die zwar ebenfalls nicht in der Haupt-Windrichtung, aber dennoch in geringer Entfernung nördlich der geplanten Anlage stehen.

Nach intensiven Abstimmungen und Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standortalternativen stellte die Stadt Lahr eine entsprechende Entwicklung im Bereich nordwestlich des bestehenden INDUSTRIEGEBIETES-WEST in Aussicht (Alternative 5).

Geplant ist eine Mischanlage nach dem neuesten Stand der Technik. Die eigentliche Mischanlage mit baulichen Abmessungen von ca. 25 m x 35 m und einer Höhe von ca. 43 m wird ergänzt durch eine eingehauste zweireihige Siloanlage mit einer Breite von ca. 15 m, einer Länge von ca. 40 m und einer Höhe von ca. 20 m. Des Weiteren sollen Hallen bzw. Überdachungen zur trockenen Lagerung von Bitumenaufbruch sowie mehrere kleine Betriebs- und Verwaltungsgebäude erstellt werden. Das restliche Gelände wird für Verkehrsflächen sowie die offene Lagerung von Zuschlägen benötigt. Im nördlichen Teilbereich der Betriebsfläche wird der neue Recyclingplatz angelegt.

Es sollen unterschiedliche Asphaltarten hergestellt werden. Die Stundenleistung der geplanten Anlage beträgt bis zu 240 t. Die Anlage verfügt über eine Paralleltrommel, das ermöglicht die Verwendung von Recycling-Material (Asphaltgranulat) bis zu 90 %. Das zum Einsatz kommende Asphaltgranulat wird auf dem Betriebsgelände aufbereitet und in Lagerhallen gelagert. Es kommen ausschließlich unbelastete Zuschläge (Z0) zum Einsatz. Energieträger für die Befeuerung der Anlage ist Kohlestaub bzw. Heizöl. Nach Inbetriebnahme der neuen Mischanlage wird die bestehende Anlage in Ottenheim abgebaut und beseitigt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Teilbereich "Flächen für Gemeinbedarf" ist bereits im bestehenden Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST enthalten. Alle anderen Bereiche sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgung oder geplante Gewerbeflächen dargestellt, derzeit aber noch als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, in dem nur privilegierte Bauvorhaben zulässig sind. Da es sich

bei der geplanten Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Industriegebietes zur möglichen Ansiedlung einer Asphaltmischanlage einschließlich Recyclingplatz geschaffen werden.

Durch die Miteinbeziehung des bisher als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässigen Umspannwerks einschließlich der dazugehörigen Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich wird sichergestellt, dass keine Baulücke nach § 34 BauGB entsteht und die Fläche ebenfalls einer geordneten Entwicklung zugeführt werden kann.

1.3. Flächennutzungsplan

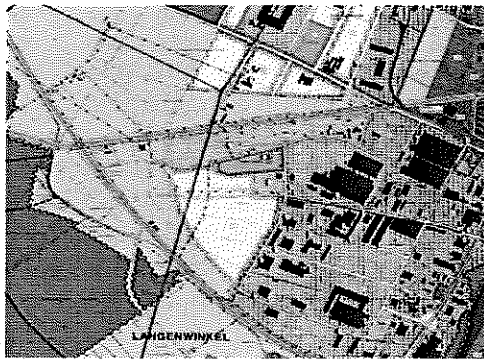


Abbildung 2: Auszug Geodatenbank der Stadt Lahr, Stand: 26.06.2016

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich einen Teilbereich "Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung" aus. Diese Teilflächen werden nicht mehr benötigt. Ein Teilbereich ist als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet. Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches ist aber als geplante Gewerbefläche dargestellt. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Freiburg ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung ist nicht erforderlich.

1.4. Regionalplan

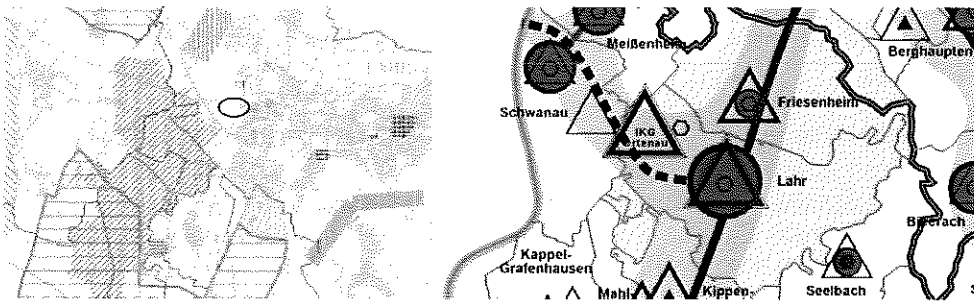


Abbildung 3 und 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte / Strukturkarte des aktuellen FNP

Die Stadt Lahr liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse (Bühl) - Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg - Müllheim/Neuenburg - (Rheinübergang) - (Lörrach/Weil am Rhein) und in der regionalen Entwicklungsachse Lahr - Schwanau-Ottenheim / Meißenheim - Rheinübergang Schwanau. Die Achse soll dazu beitragen, Entwicklungsimpulse im Raum Lahr auch nach Westen über den Rhein hinweg zu vermitteln.

Im Regionalplan ist die Stadt Lahr als Mittelzentrum verzeichnet. Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie auch den gehobenen und spezialisierten Bedarf des Mittelbereichs decken können.

Die Industrie ist bevorzugt in gewerblichen Bauflächen des Mittelzentrums Lahr anzusiedeln. Im Hinblick auf die relative Standortgunst der Oberrheinebene sind neben den in Plansatz 2.6.3 des Regionalplans ausgewiesenen interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Vorsorgezonen für neu anzusiedelnde sowie umzusiedelnde Industrie- und Gewerbebetriebe größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebots u. a. im Gemeindegebiet des zentralen Ortes Lahr vorgesehen.

Hier sind die Industrie- und Gewerbevorsorgezonen gegenüber konkurrierenden Nutzungsarten wegen möglicher Beeinträchtigungen infolge Emissionen so zu sichern und zu schützen, dass die ihnen zugedachten Aufgaben bei der Sicherung bestehender und Entwicklung neuer industriell-gewerblicher Arbeitsplätze in vollem Umfang erfüllt werden können. Bei der planungsrechtlichen Abwägung verschiedenartiger benachbarter Nutzungen in diesen Bereichen haben die gewerblichen Funktionen Vorrang.¹

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2. BESTAND UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.1. Topografie

Der Planbereich liegt in der oberrheinischen Tiefebene und ist topografisch wenig bewegt. Das gesamte Gelände weist kaum Höhenunterschiede auf, der niedrigste Punkt liegt im Westen (im Bereich der Oberkante der Grabenböschung) bei ca. 156,40 m + NN, der höchste Geländepunkt mit 157,30 m + NN liegt an der südöstlichen Ecke, im Anschlussbereich zur Straßenmeisterei.

2.2. Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht dargestellt, er ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich innerhalb des Plangebiets selbst **keine** geschützten Biotop oder andere naturschutzfachliche Schutzkategorien befinden und der Verlust von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche bzw. den Zierrasenflächen im Norden des Geltungsbereichs aufgrund der geringen Bedeutung für Tiere und Pflanzen nicht als gravierend einzustufen ist.

2.3. Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Der Untergrund besteht aus Lockergestein der geologischen Einheit "Hochwassersediment Flussschotter". Die Böden werden der Bodenregion "Oberrheinisches Tiefland", die Bodenlandschaft der "Auen und Moore im Oberrheingebiet" zugeordnet. Die im Gebiet vorkommenden Bodentypen sind Braune Auenböden bis Auengleye bestehend aus karbonatfreien, lehmig-tonigen Auensedimenten. Die Bodenart wird überwiegend von Lehm im Wechsel mit Ton bestimmt. Die meist tiefgründigen Böden sind skelettfrei/-arm, also mit wenigen groben Mineral- oder Gesteinsbruchstücken versetzt.²

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische An-

¹ Vergl. Regionalplan 1995, aufgestellt vom Regionalverband südlicher Oberrhein

² Aus: Umweltbericht (Büro Dietrich, Freiburg) siehe Anlage

teile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Ein gesondertes Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

2.4. Grundwasserstände

Eine direkt für das Gelände heranziehbare Grundwassermessstelle ist nicht vorhanden. Die Grundwassermessstelle GWM 1108 C Langenwinkel, Lahr/ Schwarzwald liegt zwar in räumlicher Nähe, befindet sich allerdings bereits westlich des Schutterentlastungskanals und ist somit nur bedingt anwendbar. Aus dem Vergleich der jeweiligen Tagespegelstände mit den entsprechenden Beobachtungen des Büros Dietrich im Zuge der Begehungen für den Umweltbericht lässt sich aber eine ähnliche Grundwasserschwankung ableiten, sodass die Pegelwerte der oben genannten Messstelle als Anhalt mit aufgeführt werden:

Grundwassermessstelle GWM 1108 C Langenwinkel, Lahr/ Schwarzwald

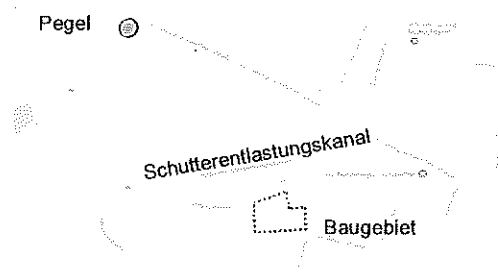


Abbildung 5: Auszug Verdichtungsmessnetz, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Niedrigster Stand am 05.10.1964:	152,23 m + NN
Höchster Stand am 05.07.1948:	156,07 m + NN
Mittlerer Pegel (06.11.1922 - 29.08.2016):	153,73 m + NN

2.5. Hochwasserschutz



Abbildung 6 und 7: Auszug aus der Karte der Überflutungsflächen und -tiefen; Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Gemäß der vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme liegt der gesamte Geltungsbereich bei HQ 100 im geschützten Bereich, allerdings ist von Überflutungen bei Ereignissen des HQ extrem auszugehen. Die Überflutungstiefe liegt nach aktuellem Stand der Berechnungen im überwiegenden Bereich zwischen 1,00 und 1,50 m.

2.6. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.7. Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung beziehungsweise Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen. Im städtischen Kampfmittelkataster sind jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen näherem Umfeld keine Verdachtsflächen verzeichnet.

2.8. Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Allerdings sind in den unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Flächen mittelalterliche und römische Kulturdenkmale verzeichnet, so dass bei Erdarbeiten mit einer besonderen Aufmerksamkeit vorzugehen ist.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.9. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Lage zum östlich gelegenen INDUSTRIEGEBIET-WEST sehr gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das angrenzende Straßennetz, insbesondere die Carl-Benz-Straße und die Raiffeisenstraße, ist leistungsfähig für Gewerbeverkehr mit hohem Schwerverkehrsanteil ausgelegt. Das Gebiet ist darüber hinaus auf kurzem Weg an die Bundesstraßen B 3 und B 415 (ehemalige Bundesstraße 36) angebunden.

2.10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist sichergestellt. Alle erforderlichen Medien- und Energieversorgungsleitungen sind bereits im Hinlehreweg und in der Carl-Benz-Straße vorhanden und werden im Zuge des Ausbaus der Zufahrtsstraße, soweit erforderlich, bis zum Grundstück weitergeführt.

2.11. Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob die Ansiedlung der geplanten Asphaltmischanlage mit Recyclinghof und die damit verbundene Einhaltung der

gesetzlichen Vorgaben für Immissionen grundsätzlich möglich sind. Betriebsbedingte Maßnahmen zur Einhaltung dieser Grenzwerte können im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aber nicht festgesetzt werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte und die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise des zu stellenden Antrags auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu erbringen. Hierzu gehört auch die Festlegung von Betriebszeiten. Darüber hinaus werden die zu erbringenden Grenzwerte und Maßnahmen im ergänzenden Städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

Lärm

Unter Einhaltung von Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den nächstgelegenen Gebäuden eingehalten werden. Bei Umsetzung der geplanten Anlage liegen die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Bebauung mindestens 6db(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, so dass das Irrelevanz-Kriterium der TA-Lärm zur Berücksichtigung der Vorbelastung erfüllt wird. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird mit der geplanten Anlage ebenfalls erfüllt³.

Der Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum wird durch den Betrieb der Asphaltmischanlage nicht maßgeblich erhöht und kann nach den Kriterien der TA-Lärm vernachlässigt werden⁴. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der heutigen L 75 (ehemalige B 36 – Autobahnzubringer) weist eine Verkehrsstärke von 26.071 Kfz/24h auf⁵. Der an wenigen Spitzentagen entstehende maximale zusätzliche Verkehr der Mischanlage von 220 Fahrten (110 Lkw – An- und Abfahrt) beträgt im Vergleich hierzu nicht einmal 1%.

Staub / Geruch

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Schadstoff- und Geruchsemissionen und –immissionen der geplanten Anlage ermittelt. Die Emissionen und Immissionen wurden konservativ abgeschätzt, so dass die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionswerte der TA Luft für die geplante Anlage an den maßgebenden Immissionsorten unterschritten werden. Die Geruchsimmissionen halten die Irrelevanzschwelle ein⁶.

2.12. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Geländes der Fa. Vogel-Bau erfolgt über die neu auszubauende verlängerte Carl-Benz-Straße. Im Bereich der Grundstückszufahrt zur Mischanlage ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge herzustellen. Kann das Wenden im Einfahrtsbereich (z. B. durch Zaun- oder Toranlagen) nicht permanent sichergestellt werden, so sind die Abfallbehälter zur Abholung an der Kreuzung Hinlehreweg / Carl-Benz-Straße aufzustellen.

Im Zuge einer weiteren Gebietsentwicklung ist die Abfallentsorgung erneut zu überprüfen.

³ Aus: Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Stuttgart) siehe Anlage 3, S. 27

⁴ siehe auch Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Stuttgart) in der Anlage 3, S. 21

⁵ Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2010 der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, Zählstelle 7612 1100

⁶ Aus: Prognose der Staub- und Geruchsemissionen und –immissionen sowie Ermittlung der Schornsteinhöhe im Vorfeld des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung und den Betrieb einer Asphaltmischanlage in Lahr, (IMA, Freiburg) siehe Anlage

2.13. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

3. PLANINHALTE

Die zentralen Festsetzungen des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST werden, soweit dies sinnvoll und möglich ist, übernommen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Angrenzend an die bestehende Nutzung und im Hinblick auf die geplante Nutzung des Gebietes wird ein Industriegebiet festgesetzt.

Die räumliche Zuordnung innerhalb des Gebietes nordwestlich des bestehenden INDUSTRIEGEBIETES-WEST erfolgt aus den unter Ziffer 1.2 genannten städtebaulichen Gründen.

Das INDUSTRIEGEBIET-WEST und die damit verbundene Erweiterung soll in der Strukturplanung der Stadt Lahr dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, weshalb Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ausgenommen vom Ausschluss des Einzelhandels sind Verkaufsstätten die, in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher, eine in Verkaufsfläche beziehungsweise Menge der verkauften Güter der Hauptnutzung deutlich untergeordneten Betriebsteil darstellen (Handwerkerprivileg). Eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche sollte hierbei nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche ausmachen. Auch eine Menge der an den Endverbraucher verkauften Produkte von nicht mehr als 15 % der Gesamtumschlagsmenge ist als untergeordnet anzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Industriegebietsflächen wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, zur Vermeidung von Schutzansprüchen und Konflikten durch die zum Teil bereits bestehenden intensiven Nutzung des Industriegebietes, auch als Ausnahme ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt und unterschreitet damit die Vorgaben der BauNVO. Die niedrige GRZ entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes, eine Erhöhung ist auf Grund der großen unbefestigten Lagerflächen und Freiflächen der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

Die Baumassenzahl wird, entsprechend der angrenzenden Industriegebiete, auf 5,5 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird für den Großteil der Fläche auf 169,30 m + NN (über Normalnull) begrenzt, das entspricht einer Höhe von ca. 12,50 m über der Hinterkante der Fahrbahn im Bereich der Zufahrt. Lediglich im Bereich der zukünftigen Mischanlage wird eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 197,70 m + NN (über Normalnull) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke. Da sich die Anlage in ihrer Ausprägung und Lage aber städtebaulich relevant darstellt, werden zur Sicherung der städtebaulichen Einbindung parallel zum Verfahren von der Fa. Vogel-Bau Vorschläge zur Fassadengestaltung und Visualisierungen vorbereitet. Nach Abstimmung mit dem Gemeinderat wurden erforderliche Vorgaben hierzu in den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Die Begrenzung der Höhe auf maximal 197,70 m + NN (inklusive aller Aufbauten) ergibt sich aus dem Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr und wurde im Vorfeld bereits mit dem Regierungspräsidium Freiburg unter Rücksprache mit der Deutschen Flugsicherung abgestimmt.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Industriegebiet wird entsprechend der angrenzenden Gebiete und der geplanten Nutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt, um ein über 50 m langes Gebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

3.4. Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze und Einfahrten

Das Grundstück wird über die verlängerte Carl-Benz-Straße erschlossen.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Draisstraße und in der Gottlieb-Daimler-Straße.

Die unmittelbar südlich an das Baugebiet angrenzende Straße (verlängerte Carl-Benz-Straße) wird entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Breite von 7,50 m vorgesehen. Dies ist für den Begegnungsverkehr Lkw / Lkw ausreichend. Auf der Nordseite ist ein 0,50 m breiter Schrammbord vorgesehen. Auf der Südseite soll, im Zuge einer eventuellen weiteren Gebietsentwicklung noch ein 2,00 m bis 2,50 m breiter Gehweg angelegt werden, der auf Grund der Gebietsnutzung momentan nicht erforderlich und deshalb auch nicht Bestandteil der ausgewiesenen Straßenflächen ist.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Da das Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen und Zufahrten allseitig durch einen Wall eingegrünt wird ist eine Ausweisung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht möglich.

Die Anzahl von Grundstückszufahrten ist zugunsten einer flächensparenden Bodennutzung sowie aus verkehrlichen und optischen Gründen beschränkt. Die Festsetzung der maximalen Größe der Einfahrten auf 8,00 m erfolgt aus gestalterischen und verkehrlichen (Fahrgeschwindigkeit) Gründen.

3.5. Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung des Bestandes wird die Fläche des bestehenden Umspannwerkes einschließlich einer geringen Erweiterungsfläche im Westen als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

3.6. Leitungsrechte

Es werden Leitungsrechte festgesetzt:

1. zugunsten der Stadt Lahr

- zur Sicherung eines bestehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Mischwassersammlers DN 1200 an der Westseite des Grundstücks. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

- zur Sicherung der neu zu verlegenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden, Grabenverdolung. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für

das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

2. zugunsten der bn Netze

zur Sicherung einer bestehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 an der Westseite des Grundstücks. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

3. zugunsten der Netze Mittelbaden

zur Sicherung der erforderlichen Stromzuführung zum Trafostandort zur Versorgung des Grundstücks. Der vorgesehene Standort befindet sich etwa mittig an der Südseite des Grundstücks, ca. 30m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

4. zugunsten der Netze BW

zur Sicherung der bestehenden, vom Gelände des Umspannwerkes nach Süden führenden 110 KV-Überlandleitung. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Einhaltung eines Abstandes von den Leiterseilen von mindestens 3 m durch Bepflanzung aber auch mit Personen, Baugeräten und anderen Gegenständen (zum Beispiel Straßenlaternen) zu berücksichtigen. Die Oberkante der Erschließungsstraße sollte im Bereich der Leitungstrasse die bestehende Höhe von 157,14 m ü. NN. nicht überschreiten.

Die bestehende Überlandleitung wird im Zuge der Bebauung in den Boden verlegt. Die Leitungstrasse verläuft im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße, entsprechende Dienstbarkeiten werden zwischen der Stadt Lahr und dem Leitungsträger vereinbart.

Die bestehende Wasserversorgungsleitung DN 400 im Geltungsbereich wird einschließlich des parallel verlaufenden Steuerkabels in die Straße südlich beziehungsweise westlich des Geländes umverlegt, entsprechende Dienstbarkeiten werden zwischen der Stadt Lahr und dem Leitungsträger vereinbart.

3.7. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der auf dem Gelände vorhandene Graben wird im Zuge der Grundstücksbebauung an die Nordseite des Grundstücks verlegt. Hierzu wurde im zeichnerischen Teil eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt innerhalb der der Graben anzulegen ist, die restliche Fläche dient als Gewässerrandstreifen. Der Nachweis über die Leitungsfähigkeit des neuen Grabens ist im Zuge des Entwässerungsgesuches zu führen. Vorhandene Einleiter am Oberlauf sind hierbei zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, die Dachflächenwässer über eine vorgeschaltete Rückhaltung in diesen Graben einzuleiten. Die Dimensionierung der notwendigen Rückhaltung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Generalentwässerungsplans. Die Drosselung bemisst sich aus dem ursprünglichen natürlichen Abfluss des unbebauten Grundstücks.

Eine gezielte Versickerung der Dachflächenwässer ist auf Grund der gering durchlässigen Bodenarten kaum realisierbar. Demgegenüber ist jedoch vorgesehen, die übrigen Flächen (Straßen und Wege sowie Lagerflächen) breitflächig zu versickern. Längere Einstauzeiten wegen der kaum durchlässigen Deckschichten sind unschädlich.

4. UMWELTBELANGE

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST hat das Ziel, angrenzend an die bestehenden Industriegebiete, die Ansiedlung einer Asphaltmischanlage und eines Recyclinghofes zu ermöglichen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Umweltprüfung wurde durchgeführt und der dazugehörige Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Das Gelände ist zum internen Ausgleich aber auch als Schutz der umliegenden Gelände vor Staubemissionen allseitig intensiv einzugrünen. Entsprechende Festsetzungen hierzu wurden aufgenommen. Darüber hinaus sind auf Grund der intensiven Nutzung des Geländes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Zum Ausgleich der verbleibenden Defizite bei den Schutzgütern "Tiere und Pflanzen" sowie "Boden" werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Zum einen kann eine verbleibende Restfläche der Ökokonto-Maßnahme "Vorderes Krämerstal" der Stadt Lahr in Anrechnung gebracht werden. Zum anderen wird die Kalkung von 112,7 ha übersäuertem Wald festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme die im Rahmen eines Gesamtprojektes vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz betrieben wird.

4.2. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe werden Auflagen zur Gestaltung von Stellplätzen, zur Ausführung von Dachflächen sowie zur Einrichtung von Außenbeleuchtungen gemacht.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Industriegebiete.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Flachdächern erfolgt aus wasserwirtschaftlichen, energetischen, klimatologischen und ökologischen Gründen.

5.2. Gestaltung von Freiflächen

Zur städtebaulichen Einbindung aber auch zur Sicherung der Einbindung des Geländes in die umgebende Natur und Umwelt werden Vorgaben zur Freiflächengestaltung gemacht.

5.3. Werbeanlagen

Die Einschränkung der Dimensionierung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

6. Kosten

Es entstehen keine externen Kosten für die Stadt Lahr. Die Kosten für sämtliche bauliche Maßnahmen werden vom Bauherren getragen.

7. Städtebauliche Daten

Erweiterung Industriegebiet	73,0 %	4,17 ha
Flächen für Versorgung (Umspannwerk)	20,5 %	1,18 ha
Straßenverkehrsfläche	6,0 %	0,33 ha
Öffentliche Grünfläche (Graben)	0,5 %	0,03 ha
Bebauungsplangebiet	100 %	5,71 ha

8. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin
Stadt Lahr

Elke Köhler
Planerstellerin
RS Ingenieure

9. Anlagen

1. Umweltbericht (Büro Dietrich, Freiburg – Stand: 19.06.2017)
2. Schalltechnische Untersuchung – Asphaltmischanlage der Vogel-Bau GmbH, Lahr (Heine + Jud, Stuttgart – Stand: 21.12.2016)
3. Prognose der Staub- und Geruchsemissionen und –immissionen sowie Ermittlung der Schornsteinhöhe im Vorfeld des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung und den Betrieb einer Asphaltmischanlage in Lahr (iMA – Richter & Röckle, Freiburg – Stand: 11.11.2016)