




Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013


In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art sowie mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	
	1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Im Mischgebiet (MI, Teilbereich 2) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
0,4	Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung


Im MI darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei Überschreitungen der GRZ über das Maximalmaß hinaus sind Dachbegrünungen vorzunehmen. Die vegetationsfähige Substratschicht muss mindestens 10 cm dick sein und einen hohen Anteil an Aktivkohle aufweisen. Pro auszugleichendem Quadratmeter Bodenfläche sind 0,5 m² in der genannten Weise zu begrünen.

	2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)
		Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
	2.3	Zahl der Vollgeschosse (VG) (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)
III		Als Höchstmaß
		Zur Zahl der VG siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
	2.4	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)
TH 11,5 m		Traufhöhe in Meter über der vorhandenen Geländeoberfläche als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
g / o		Geschlossene Bauweise / offene Bauweise
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
		Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

		Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
		Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den Bauflächen und den gekennzeichneten Flächen zulässig.
		Ein- und Ausfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf Stellplatzanlagen sind nur maximal 7 m Breite zulässig.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschimmissionsprognose) der Ingenieurgesellschaft rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 14. April 2015 (siehe Anlage) zum Neubau eines Lebensmittelmarktes.

Ziel der Untersuchung ist, die Immissionsverträglichkeit des Marktes mit dem (Wohn-)Umfeld zu überprüfen bzw. Lärmschutzmaßnahmen zu definieren, die eine Verträglichkeit sicherstellen.

Um die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, sind die nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten:

- Beschränkung der Warenanlieferung auf den Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr. Eine Anlieferung zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ist nicht immissionsverträglich.
- In die Südfassade der eingehausten Anlieferung ist eine schließbare Toranlage einzubauen, welche bei Ladetätigkeiten zu schließen ist. Die Schalldämmung von üblichen Sektionaltoren beträgt $R'w = 25$ dB und ist auch hier vorzusehen.
- Das Einkaufswagendepot ist dreiseitig (Nord/West/Ost) einzuhausen. Die Einhausung ist bis zur südlichen Gebäudekante zu verlängern und die Einkaufswägen dürfen erst ab der Mitte in Richtung Norden abgestellt werden. Empfohlen wird eine Einhausung aus einer einfachen Brettschalung (Stülp- oder Deckelschalung), aus einem einfachem Profilblech oder einer verglasten Konstruktion aus Kunststoff- oder Echtglas.
- Der von der Nordfassade und von der Westfassade sowie vom Dach des Technikraumes abgestrahlte Schalleistungspegel ist auf jeweils $L_w = 60$ dB(A) pro Fassade bzw. Dach zu beschränken.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Pflanzgebot für Dächer und Mauern

Flachdächer (0° - 5°), die nicht zur Erzeugung von Solarenergie oder als Dachterrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe auch Ziffer 2.1).

Frei stehende Außenwände, die mit über 1 m Höhe in Erscheinung treten, sind dauerhaft zu begrünen. Dies kann durch Rank- bzw. Kletterpflanzen erfolgen oder durch vor die Wand gepflanzte Hecken, Büsche und Sträucher.

6.2 Anpflanzen von Bäumen



Entsprechend der Planeinzeichnung sind Laubbäume geeigneter Art (z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Geringfügige Abweichungen vom vorgegebenen Standort sind zulässig.

Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum in der oben genannten Qualität zu pflanzen.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Baumförmig wachsende Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

6.3 Erhaltung von Bäumen



Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)



7.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

7.2 Fund von Kulturdenkmälern

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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 ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

7.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes Lahr. Eine maximale Bauhöhe wird gemäß § 13 LuftVG von 199,6 m über NN festgesetzt. Nur bei Überschreitung dieser Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg - zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs.2 Satz 4 LuftVG).

Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis 230 m über NN (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nacht-kennzeichnung gemäß der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zu den Landeplätzen von Ortenauklinikum und Herzzentrum zu rechnen.

8. Hinweise

8.1 Geotechnik / Grundwasserschutz

Als Baugrund stehen Schwemmlöss und ältere Talablagerungen der Schutter an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Grundwasserstände im Plangebiet liegen nicht vor.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zus. eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

8.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich der Altstandort „Leichtmetallwarenfabrik Kaiserstraße 89“. Dazu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 2.3.2) verwiesen.

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Entsprechend jeweiligem Planeintrag sind flache (Dachneigung 0°-10°) oder geneigte Dächer (30°-40°) zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht-glänzende Materialien vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Diese dürfen auf flachen Dächern nicht aufgeständert werden.

2. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan mit Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten und Geländemodellierung einzureichen. Er wird Teil der Baugenehmigung.

3. Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage oder ein Parabolspiegel zulässig. Ausnahmsweise können weitere zugelassen werden, wenn anderweitig der Empfang von Rundfunkprogrammen nicht sichergestellt werden kann. Sie sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

4. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten und nicht über die Dachtraufe ragen. Bewegte und wechselnde Werbeanlagen sind allgemein nicht zulässig.

5. Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen ist zumindest teilweise in eine Zisterne o.Ä. abzuleiten und für die Bewässerung der Freiflächen zu nutzen. Davon kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

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. – 11.09.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

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 2015/16 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

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung Begründung

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 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 stören, 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. Da eine für die Innenstadtnähe typische Nutzungsdichte angestrebt wird, werden die in § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl voll ausgeschöpft.

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.

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung Begründung

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 (HKW) 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:

Im Zuge dieser Untersuchung sind auf den Grundstücken der Villa in der Kaiserstraße 89 sowie des Penny-Marktes und des Gewölbekellers in der Friedhofsstraße 14 Altlastensondierungen abgeteuft worden.

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 500m³/1.000 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.

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung
Begründung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Gesamtmaßnahme mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt abgestimmt werden. Der dann erreichte Sachstand wird zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 zu minimieren
Boden		X	Leicht erhöhte versiegelte Fläche, somit geringfügige Verschlechterung gegenüber heutiger Situation
Wasser		X	Durch Bebauung und Parkplatz 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 Konzepte
Klima		X	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. 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>