

Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 6. Änderung in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	17. Dezember 2012
Frühzeitige Beteiligung	7. Januar – 8. Februar 2013
Offenlegungsbeschluss	28. Juli 2014
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	11. August – 12. September 2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	25. Januar 2016
Genehmigung	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der rund 0,9 Hektar große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden durch den Königsberger Ring mit anschließender Wohnbebauung, im Osten durch die Breslauer Straße mit gewerblicher Nutzung und im Süden durch das Weggrundstück mit der Flurstücknummer 8398, ebenfalls mit anschließender Wohnbebauung, abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung, insbesondere zur Parkanlage Richtung Westen, ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das von drei Seiten umbaute Plangebiet ist bislang Teil einer öffentlichen Grünanlage und deren östlicher Abschluss.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Der seit dem 28. Dezember 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD setzt entlang der Breslauer Straße eine rund 0,36 Hektar große Fläche als Mischgebiet zur Unterbringung von Stellplätzen für den

gegenüber liegenden Gewerbebetrieb fest. Eine Bebauungsmöglichkeit besteht jedoch nicht.

Anlass für die Änderung ist die durch die Landesgartenschau erforderlich gewordene Verlagerung des Parkplatzes der Firma Schneider Electric Automation GmbH aus dem Gewann Mauerfeld. Im heutigen Kleinfeldpark, unmittelbar westlich der Breslauer Straße bzw. gegenüber dem Firmengebäude, wird mit einem Parkplatz für rund 250 Fahrzeuge dafür Ersatz geschaffen.

Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Firmenparkplatzes soll im neuen Bebauungsplan mit einem Baufenster auch die Möglichkeit eingeräumt werden, den künftigen Parkplatz – unter weitgehender Beibehaltung der Stellplätze - mit einem Verwaltungsgebäude überbauen zu können. Diese Option der Firmenerweiterung ist für das Unternehmen von großer Bedeutung und dient der Standortsicherung. Daher ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen. Damit kann der Störungsgrad einer künftigen Bebauung soweit begrenzt werden, um die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten.

Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Sie gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist das Gebiet als Grünfläche (Park-/Grünanlage) dargestellt, obwohl ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, der hier den überwiegenden Teil als Mischgebiet festsetzt. Da zu keiner Zeit beabsichtigt war, die Mischgebietsnutzung zugunsten einer Grünfläche aufzugeben, ist davon auszugehen, dass es sich bei der Darstellung im aktuellen FNP um einen Übertragungsfehler handelt.

Im Zuge der 7. Änderung wird der FNP deshalb entsprechend den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans geändert. Der Beschluss zur Offenlage der 7. Änderung wurde am 7. Dezember 2015 durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr / Kippenheim gefasst, die Durchführung erfolgt vom 4. Januar – 5. Februar 2016.

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Schwerpunktnutzung Gewerbe (Firmenparkplatz sowie Bürogebäude) wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Damit wird gewährleistet, dass Wohnen und Arbeiten in direkter räumlicher Beziehung möglich bleibt. Aus diesem Grunde werden auch Lagerhäuser, Lagerstätten, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.

Die Festsetzung öffentliche Grünfläche nördlich und südlich des eingeschränkten Gewerbegebiets schafft eine Pufferzone mit Sichtschutz zwischen dem Parkplatz und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Das Wohnumfeld wird durch die Eingrünung mit einer baumreichen Hecke geschützt. Mit der Hecke entstehen zudem Biotoptypen bzw. Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit ist einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche gewährleistet, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche sowie der Parkplatzfläche (Entwässerungsmulden, Bäume) möglich.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß der in § 17 (2) BauNVO fixierten Obergrenze auf 1,2 festgesetzt. Dies gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Anzahl von max. 3 Vollgeschossen einen homogenen Übergang von der Hochhausbebauung im Süden zur kleinteiligen Wohnbebauung im Norden.

2.3 Überbaubare Flächen

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

2.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Um im eingeschränkten Gewerbegebiet die Randbereiche zu den öffentlichen Flächen intensiv einzugrünen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzungen dienen sowohl der Eingrünung des Baugrundstückes und des öffentlichen Straßenraumes als auch der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Das Anpflanzen von Bäumen, die Pflanzgebote, der versickerungsfähige Belag für die Stellplätze, die Versickerungsmulden sowie die Dachbegrünung sind Festsetzungen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern bzw.

ausgleichen. Das Kalken versauerter Waldböden sowie weitere Baumpflanzungen außerhalb des Plangebiets dienen ebenfalls dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich.

Die Zahl der Bäume, die in Bezug auf die Pkw-Stellplätze festgesetzt wurden, reduziert sich im Fall einer Bebauung gemäß der Gebäudedimensionierung. Die 7 Bäume am Parkplatzrand entlang der Breslauer Straße sind jedoch auch mit Bebauung zu erhalten. Die Dachbegrünung kompensiert den Verlust der wegfallenden Parkplatz-Bäume.

3.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Die Festsetzungen zur Zugangsreglementierung und Zonierung des Firmenparkplatzes dienen dazu, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den umliegenden Wohngebieten eingehalten werden können.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachneigung sollen zu einem homogenen Gesamtbild mit der bestehenden gegenüberliegenden Bebauung an der Breslauer Straße beitragen.

Die Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen werden aus stadtgestalterischen (u.a. Dachaufsicht aus den benachbarten Hochhäusern) und aus ökologischen Gründen getroffen.

4.2 Stellplätze und Zufahrten

Versickerungsfähige Oberflächen bei Stellplätzen vermeiden eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eventuelles Absinken des Grundwasserstandes.

4.3 Gestaltung von Freiflächen

Durch die Eingrünung und die Höhenbegrenzung von Zäunen werden diese ins Landschafts- bzw. Stadtbild eingebunden.

Der Freiflächengestaltungsplan ist unerlässlich, um im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzung zu prüfen.

4.4 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten, wobei dem erhöhten Werbebedürfnis einer gewerblichen Nutzung Rechnung getragen wird.

Beim Montieren von Antennen oder Parabolspiegeln sollte darauf geachtet werden, dass sie für den Passanten/Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten sollten.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden, die Erschließung der privaten Baufläche ist mit relativ geringem Aufwand möglich.

5.2 Entwässerungssystem

Die Baufläche ist aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern. Durch die Festsetzung eines Gründaches wird ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers erreicht.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Parkierungsanlagen und Verkehrswegen über wasserdurchlässige Beläge entsorgt wird bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

Die Maßgaben des Generalentwässerungsplans werden dadurch berücksichtigt.

6. KOSTEN

Durch die mit der Bebauungsplanung verbundenen Maßnahmen entstehen der Stadt keine direkten Kosten. Im Zuge der erforderlichen Anpassung der Wegeführung an der Ostseite des Teichs sowie des Geländes werden der Stadt Kosten für Wegebau, Geländemodellierung und Neupflanzungen entstehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Eingeschränktes Gewerbegebiet:	ca. 0,69 ha	79 %
<u>Öffentliche Grünfläche:</u>	<u>ca. 0,18 ha</u>	<u>21 %</u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 0,87 ha</u>	