

Bebauungsplan
INDUSTRIEGEBIET WEST
4. Änderung und Erweiterung
Kernstadt

Begründung

Vorentwurf

Stand: 07.07.2016

1. Erfordernis der Planung

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 kosteneinsparende Synergien, auch eine gleichbleibend hohe Qualität und Flexibilität gewährleistet werden.

Die Fa. Vogel-Bau 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 wurde das gegenwärtige Betriebsgelände der Mischanlage in Ottenheim als Vorrangbereich für Abbau von Rohstoffen ausgewiesen, weshalb eine Erneuerung der Anlage am bestehenden Standort nicht zielführend ist. Im Zuge der Suche nach einem neuen Standort wurden mehrere Alternativen geprüft. Eine Erweiterung im Bereich des Recyclingplatzes der Fa. Vogel-Bau in Lahr-Langenwinkel, unweit der Autobahnanschlussstelle Lahr, stellte sich auf Grund der Ausweisung eines regionalen Grünzugs als nicht realisierbar heraus. Im Gegenteil, auch der bestehende Recyclingplatz sollte möglichst aus dem Grünzug ausgesiedelt werden. Auch ein Standort im Bereich des interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Raum Lahr (IGP) stellte sich als ungeeignet heraus.

Nach intensiven Abstimmungen stellte die Stadt Lahr eine entsprechende Entwicklung im Bereich westlich des bestehenden INDUSTRIEGEBIETES WEST in Aussicht.

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 folgende Asphaltarten hergestellt werden: Asphalttragschicht (AC T), Asphalttragdeckschicht (AC TD), Asphaltbeton (AC B), Asphaltdeckschicht (AC D), Splittmastixasphalt (SMA) und Offenporiger Asphalt (PA). 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 EL. Nach Inbetriebnahme der neuen Mischanlage wird die bestehende Anlage 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

ten Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Die Stadt Lahr liegt innerhalb der Landesentwicklungssachse (Bühl) - Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg - Müllheim/Neuenburg - (Rheinübergang) - (Lörrach/Weil am Rhein) und in der regionalen Entwicklungssachse 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 zugeordneten 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich einen Teilbereich "Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung" aus. Diese Teilflächen werden nicht mehr benötigt und wurden bereits verkauft. Ein Teilbereich ist als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet. Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches ist aber als geplante Gewerbefläche dargestellt. Nach Aussage des Regierungs-

¹ Vergl. Regionalplan 1995, aufgestellt vom Regionalverband südlicher Oberrhein

präsidiums Freiburg ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Das entsprechende Verfahren wird im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Herbst 2016 gestartet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen, mit Ausnahme des Teilbereichs bestehender "Flächen für Gemeinbedarf" derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

5. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtgebietes der Stadt Lahr, im Dreieck zwischen dem Gewerbegebiet West, dem Schutter-Entlastungskanal und der 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 ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

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

Die Bauflächen für das Betriebsgelände der Fa. Vogel-Bau befinden sich derzeit teilweise noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, der Stadt Lahr oder privaten Eigentümern. Die Fa. Vogel-Bau ist aber mit allen Eigentümern in Verhandlungen, mündliche Verkaufszusagen liegen bereits vor. Die im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen befindlichen Grundstücke sind alle im Eigentum des Betreibers, des Elektrizitätswerkes Mittelbaden.

6. Vorgesehene Festsetzungen

Es ist vorgesehen, zentrale Festsetzungen des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET WEST zu übernehmen, soweit dies sinnvoll und möglich ist.

Da sich die Anlage in ihrer Ausprägung und Lage aber städtebaulich relevant darstellt, ist beabsichtigt, für Teilbereiche des Baufensters Höhenbeschränkungen festzusetzen. Ebenfalls zur Sicherung der städtebaulichen Einbindung werden parallel zum Verfahren von der Fa. Vogel-Bau Vorschläge zur Fassadengestaltung und Visualisierungen vorbereitet. Vorgaben hierzu können dann im Zuge des zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrages getroffen werden.

Die grundsätzliche Zulässigkeit einer Anlage mit einer Höhe von ca. 43,00 m im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr wurde im Vorfeld bereits mit dem Regierungspräsidium Freiburg unter Rücksprache mit der Deutschen Flugsicherung vorabgestimmt.

Begründung

Es ist vorgesehen das gesamte Oberflächenwasser auf dem Gelände zurückzuhalten und, nach Möglichkeit, direkt zu versickern bzw. gedrosselt an das Kanalnetz oder die Vorflut abzugeben. Der auf dem Gelände befindliche Graben dient nur der Geländeentwässerung und wird im Zuge der Bebauung verfüllt bzw., soweit erforderlich, an den Rand des Geländes verlegt.

Erste Begehungen zum Thema Artenschutz haben gezeigt, dass aktuell von keinem Vorkommen schützenswerter Arten auf dem Gelände ausgegangen werden muss. Die Umweltprüfung und der dazugehörige Umweltbericht zum Bebauungsplan befinden sich in Bearbeitung. Es ist vorgesehen das Gelände zur offenen Landschaft hin intensiv einzugrünen. Darüber hinaus werden auf Grund der intensiven Nutzung des Geländes aber kaum Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren sein.

Die bestehende Überlandleitung im Geltungsbereich wird im Zuge der Bebauung in den Boden verlegt und durch ein Leitungsrecht auf dem Gelände der Fa. Vogel-Bau gesichert. Ebenso über Leitungsrecht gesichert wird der Abwassersammler an der Westseite des Geländes.

Die auf dem Gelände kartierten Bodendenkmale (römische Siedlungsspuren / römischer Gutshof) sollen parallel zum Verfahren bereits erkundet werden.