



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gegner	Datum: 30.08.2016	Az.: - 0726/Ge	Drucksache Nr.: 230/2016
-------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	14.09.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	602	605	30			
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE/ GUTLEUTSTRASSE, 1. Änderung
 - Grundsatzentscheidung zur Einhaltung der Rechtsverordnung der Stadt Lahr über
 die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens im Innenbereich und dem dort festge-
 setzten 10 m breiten Gewässerrandstreifen

Beschlussvorschlag:

1. Es liegt kein Anlass für eine Ausnahme von der bestehenden Verordnung vor.
2. In der aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplans MARTIN-LUTHER-STRASSE/ GUTLEUTSTRASSE wird der 10 m-breite Gewässerrandstreifen beachtet und dort wird kein Baufenster festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf eine Verlagerung des Lagergebäudes hinzuwirken.
4. Der 10 m-breite Gewässerrandstreifen im Grundstücksbereich wird nicht von der Stadt erworben. Dort soll kein öffentlicher Fuß- und Radweg entstehen.

Anlage(n):

- 5 Pläne zur aktuellen Situation
- Beschreibung der alternativen Standorte der Lagerhalle
- 3 Pläne zu alternativen Standorten der Lagerhalle

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Begründung: **Sachdarstellung**

Anlass

Der Eigentümer eines ehemaligen Gewerbegebäudes möchte dieses zu einem Wohn- und Geschäftshaus umbauen. Das Grundstück liegt an der Martin-Luther-Straße und ist an zwei Seiten von Flüssen, der Schutter und dem Sulzbach, umgeben. Aktuell ist das Areal im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bzw. als gemischte Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan setzt zur Straße ein Mischgebiet fest, während sich im rückwärtigen Bereich ein Gewerbegebiet befindet, welches sich in Richtung Osten weiter ausdehnt. Eine Genehmigung der Nutzungsänderung ist mit den aktuellen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich.

Der Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE/ GUTLEUTSTRASSE muss daher, voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Verordnung zum Gewässerrandstreifen

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplans wurde deutlich, dass bei der weiteren Planung die *Rechtsverordnung der Stadt Lahr über die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens im Innenbereich der Schutter* anzuwenden ist. Das Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg sieht im Innenbereich einen 5 m breiten Streifen vor, der von Bebauung frei zu halten ist.

Im Rahmen der ersten Bewerbung zur Landesgartenschau hatte sich die Stadt Lahr entschieden, das Konzept des „Blauen Bandes der Schutter“ weiter zu verfolgen. Ziele sind die ökologische Aufwertung der Schutter und ihre Erlebbarkeit im Stadtgefüge zu stärken, ihr entsprechend besondere gestalterische Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Die konkrete Umsetzung soll beispielsweise durch Abflachen der Ufer, eine standortgerechte Bepflanzung und einen durchgehenden, gewässerbegleitenden Fuß- und Radweg erfolgen. Daher wurde der gesetzliche Gewässerrandstreifen im Innenbereich mittels der Verordnung von 2013 auf eine Breite von 10 m erweitert.

Ähnlich wie beim Gewässerrandstreifen, den das Wassergesetz vorschreibt, sieht die Rechtsverordnung Ausnahmen von der Freihaltung von Bebauung in zwei Fällen vor:

- vorliegen einer unbilligen Härte oder
- überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit.

Auswirkung der Verordnung auf das Projekt

Das Grundstück ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Gewerbe insbesondere im Uferbereich der Schutter mit diversen eingeschossigen Gebäuden dicht bebaut (bspw. ehem. Fremdarbeiterunterkunft, ehem. Tankstelle). Ein Teil dieser Gebäude sowie das Erdgeschoss des 3-geschossigen Bestandsgebäudes, welches jetzt umgenutzt werden soll, wird als Lagerfläche für den bestehenden Handel genutzt. Im Zuge des Umbaus plant der Bauherr einen Teil der eingeschossigen Gebäude abzureißen und die Fläche zu öffnen. Um weiterhin den Handel betreiben zu können, sollen jedoch die Lagergebäude sowie ein Teil des Erdgeschosses als Lagerfläche bestehen bleiben (insgesamt ca. 370 m²). Parallel soll das Dach der Lagerhallen begrünt bzw. mit einer Terrasse überbaut werden.

Der Bestandsschutz der Lagerhallen ermöglicht lediglich eine Instandsetzung der Gebäude, jedoch keinen zusätzlichen Aufbau der beispielsweise für eine Terrasse oder das Anlegen eines begrüntes Daches notwendig wäre. Für einen Ausbau der Lagergebäude wäre daher eine entsprechende Festsetzung eines Baufensters im zu ändernden Bebauungsplan notwendig. Dem widerspricht die Verordnung, außer eine der oben genannten Ausnahmen ist für das Projekt anzuwenden.

Fischtreppe

Weiterhin zu beachten ist, dass der Eigentümer eine Wasserturbine betreibt. Für diese wurde in der Schutter ein Wehr errichtet. Aktuell wird im Benehmen mit dem Landratsamt/ WBA und den Fachbehörden des Regierungspräsidiums eine Fischtreppe zwischen Schutter und dem bestehenden Geh- und Radweg der Stadt Lahr geplant. Ende 2017 soll der Bau beginnen, eine Frist, bis zu der die Fischtreppe umgesetzt werden muss, besteht nicht. Die Maßnahme erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie und des § 34 Wasserhaushaltsgesetz, um die Durchgängigkeit der Schutter wieder herzustellen.

Alternative Standorte

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks stehen ca. 3.000 m² für eine eventuelle Bebauung zur Verfügung. Etwa die Hälfte der Fläche fällt nach Osten in Richtung des Sulzbaches deutlich ab und ist in den aktuellen Hochwassergefährdungskarten des Landes Baden-Württemberg als Überschwemmungsbereich (HQ 50) dargestellt. Sie ist nach aktuellem Stand nicht bebaubar. Eine Bebauung des hochwassergefährdeten Bereichs mit ca. 1.500 m² ist nur möglich, wenn ein Gutachten eine andere Maßnahme zum Rückhalt des Hochwassers vorschlägt und diese vor einer Bebauung umgesetzt wird.

Rahmenbedingungen

In diesem Abschnitt der Schutter besteht bereits auf der Nordseite ein Geh- und Fahrradweg. Hinzu kommt, dass auf der Südseite in Richtung Osten weitere Gebäude im Gewässerrandstreifen errichtet wurden, so dass dieser aktuell nicht fortgeführt werden könnte. Die Verwaltung beabsichtigt daher nicht, den Uferbereich des genannten Grundstücks zu erwerben. Das Ufer im Bereich des Wehrs abzufachen ist nur schwer möglich und wird von der Verwaltung nicht gewünscht. Ziel ist es, die Rechtsverordnung so umzusetzen, dass der Randstreifen vollständig entsiegelt und standortgerecht bepflanzt wird. Hierfür müsste ein Neubau an anderer Stelle das bestehende und weiterhin notwendige Lagergebäude ersetzen.

Beschlussalternativen

Bei einer Beschlussfindung ist zu beachten, dass die Stadt Lahr nicht allein über eine Bebauung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens, den die Verordnung zur Schutter vorsieht, entscheiden kann. Hier ist mit dem Ortenaukreis Einvernehmen über eine Einhaltung bzw. eine Ausnahme herzustellen.

Nachfolgende Beschlussalternativen des Technischen Ausschusses sind möglich:

1. Der 10 m breite Gewässerrandstreifen zur Schutter wird in der neu aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplans beachtet und dort wird kein Baufenster festgesetzt. Damit ist nur eine Sanierung der Lagerhallen im 10 m Streifen im Rahmen des Bestandsschutzes zu verwirklichen. Sobald die Gebäude abgerissen werden, ist eine neue Bebauung nicht mehr möglich.

Möglichkeit 1: Die Eigentümer nutzen den Bestandsschutz und passen lediglich das Dach der Lagerhallen an die Anforderungen des Brandschutzes an (der genaue Rahmen des Bestandsschutzes müsste hier noch geprüft werden).

Möglichkeit 2: Die bestehenden Lagerhallen werden vollständig abgerissen und durch eine neue Lagerhalle in einem anderen Bereich des Grundstücks ersetzt. Siehe hier auch die drei beispielhaften Standortalternativen für eine Lagerhalle.

2. Kann eine Ausnahme gewährt werden? Stellt die Einhaltung des 10 m – Gewässerrandstreifens auf dem Grundstück eine unzumutbare Härte für den Eigentümer dar?

In diesem Fall müsste der Eigentümer darlegen, worin die Härte liegt. Da die Stadt durch die Bebauungsplanänderung eine deutliche Wertsteigerung des Baugrundstückes bewirkt, trifft dieser Ausnahmefall nach Auffassung der Verwaltung nicht zu.

3. Die Fallkonstellation, dass überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit für einen Erhalt der privaten Bebauung im Gewässerrandstreifen sprechen, ist völlig auszuschließen

Eine Ausnahme vom 10 m breiten Gewässerrandstreifen der Schutter kann die Stadt Lahr nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Ortenaukreis geben. Dabei ist unabhängig, in welcher Tiefe der Streifen befreit werden soll.

Beim Beschluss der Verordnung war allen Beteiligten bewusst, dass die Umsetzung Jahrzehnte dauern wird und konsequentes Handeln erfordert. Ein Präzedenzfall bei einer der ersten Anwendungen bei einem Bebauungsplanverfahren wäre sehr schädlich für ein verlässliches Verwaltungshandeln. Im Baugebiet KANADARING ist die Stadt mit gutem Beispiel vorgegangen und hat nach mehreren Gesprächen erreicht, den 10 m Randstreifen freizuhalten – ohne Bebauung, ohne Balkone und ohne Terrassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.