

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung in Lahr und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	02.05.2016
Offenlegungsbeschluss	26.09.2016
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10.10. bis 11.11.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der rund 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes RIEDMATTEN, 7. ÄNDERUNG, wird bestimmt durch die Abgrenzung nach Westen zur „Vogesenstraße“, nach Norden zum Seepark, nach Osten zur Straße „An den Stegmatten“ und nach Süden zur „Allmendstraße“. Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des bisherigen Sondergebiets Bereitschaftspolizei. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Zuge von Bauvorhaben im Gebiet, für die aktualisierte planungsrechtliche Vorgaben erforderlich sind und zum städtebaulichen Ziel, die Sondergebietsteilfläche als Gewerbegebiet nutzbar zu machen, wird die 7. Änderung des Bebauungsplans RIEDMATTEN aufgestellt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird die Erweiterung des Gewerbegebiets auf das bestehende Sondergebiet bereits als Gewerbebenutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das vorherige Sondergebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Sondergebiet für die Polizei erstreckt sich im bestehenden Bebauungsplan auch auf einen Bereich östlich der Vogesenstraße. Diese Fläche wird nicht von der Bereitschaftspolizei genutzt. Es soll nicht einer aktiven Nutzung der Bereitschaftspolizei zugeführt werden. Deshalb findet im Sinne der Innenentwicklung eine Umnutzung als Gewerbegebiet statt.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets Riedmatten dar. Dementsprechend führt die Bebauungsplanänderung die städtebauliche Situation im Gebiet weiter fort und macht die brachliegenden Flächen an der Vogesenstraße baulich nutzbar.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandel, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Dies geschieht, um die Ausrichtung als Produktionsstandort des Gewerbegebiets Riedmatten fortzuführen und den Schutz des herstellenden Gewerbes weiterhin zu sichern.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne der bestmöglichen Entwicklungsmöglichkeit des ansässigen Gewerbes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO auf 0,8 festgelegt. Im Hinblick auf zukünftige Gewerbeansiedlungen und auf die Maßgabe der innerörtlichen Verdichtung kann so eine optimale Raumnutzung für das Gewerbe sichergestellt und einem weitgreifenden Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von zusätzlichen Gewerbegebieten entgegengewirkt werden.

Das notwendige Maß der Bodenversiegelung ergibt sich aus der Nutzung als produzierendes Gewerbegebiet, wonach weitläufige Produktionsgebäude, sowie Logistik- und Rangierflächen als unumgänglich einzuplanen sind.

Baumassenzahl (BMZ)

Aufgrund von variablen Geschosshöhen von produzierenden Gewerbebauten wurde gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl bemisst sich an der festgesetzten maximalen Traufhöhe (TH_{max}) von 12 Metern und der festgesetzten GRZ von 0,8. Es wurde darauf geachtet, die Massivität der Gebäude zu begrenzen, um den visuellen Kontrast der Gewerbebauten zur nördlich benachbarten Naherholungsfläche zu vermindern.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bemisst sich auf maximal drei. Da bei einer maximalen Traufhöhe von 12 Metern mehr Geschosse möglich sind, die Traufhöhe aber für Produktionshallen mit Zusatzgeschossen dimensioniert ist, ist eine Obergrenze der Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 12 Meter festgelegt (171 m über Normal Null).

Die 12 Meter bemessen sich nach der städtebaulichen Verträglichkeit mit dem anliegenden Seepark nördlich des Plangebietes. Demnach soll eine dominierende Präsenz der Gebäude vermieden werden. In Anbetracht der festgesetzten Baumassenzahl von 6,0 bietet die Gebäudehöhe weiterhin ein großzügiges Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude.

Die Kappung bei 12 Metern in Kombination mit der BMZ wurde festgelegt, um hohe, aber schmale Bauten zuzulassen und die Unterbringung von hohen technischen Produktions- oder sonstigen Hilfsanlagen zu unterstützen. Eine über das gewählte Maß hinausgehende Gebäudehöhe wird aus Gründen der Maßstäblichkeit als störend für die umliegende Nutzung des Seeparks eingeschätzt.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über und unter 50 Metern sind zulässig. Von der offenen, bzw. der geschlossenen Bauweise wurde abgewichen, um eine bestmögliche Flexibilität für die Objektplanung zu gewährleisten. Die architektonische Anpassbarkeit an die jeweilige Gewerbenutzung wurde höher gewichtet als die visuelle Gleichförmigkeit der Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan sehr großzügig abgegrenzt. Die Baufelder sind zu den nebenliegenden Nachbargrundstücken geöffnet. Eine Fortführung der Baugrenzen des nebenliegenden Bebauungsplans ist nicht vorhanden. Dennoch ist ein geöffnetes Baufeld auf der straßenabgewandten Seite einer Schließung vorzuziehen, da kein Erfordernis einer Baugrenze an dieser Stelle ersichtlich ist und die bauliche Flexibilität gewahrt bleibt. Zudem ist eine eventuelle Fortführung eines zukünftigen nebenliegenden Bebauungsplans ohne Weiteres möglich.

Hier ist auf die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung im Besonderen Bezug zu nehmen.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit sind von der Baugrenze drei Meter zu den Wasser- und Pflanzbindungsflächen freigehalten. Ein Mindestabstand von acht Metern zur Straßenseite wurde festgesetzt, um das Straßenbild nicht durch eine zu nahe Bebauung optisch zu überladen und ausreichend Platz für eine Begrünung zu schaffen.

2.2 Außenbereich / Umweltbelange

2.2.1 Dachbegrünung und Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Dachbegrünung

Für alle Teilbereiche wurden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen auf den Dachflächen festgeschrieben. Die Bepflanzung wird als extensive oder intensive Begrünung definiert.

Neben der optischen Gestaltung des Gewerbegebiets entlang der Vogesenstraße wurde darauf geachtet, die Bodenversiegelung aufgrund der GRZ von 0,8 auszugleichen. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB wurde der positive Einfluss der flächigen Begrünung auf das lokale Mikroklima, sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt im Besonderen beachtet. Zudem bietet die flächige Dachbegrünung einen beachtlichen Puffer zur Regenwasserrückhaltung und kann im Falle eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses zur Entlastung der städtischen Abwasserkanäle und Versickerungsflächen beitragen.

Die Festsetzung der Mindestneigung von 2% für extensiv begrünte Dachflächen hat zum Zweck Wasserlachen zu verhindern und die langsame Entwässerung der Dächer sicher zu stellen. Dies dient der Erhaltung der Flora und der Reduzierung von zusätzlichen Dachlasten.

In Ergänzung zur extensiven Begrünung ist optional eine intensive Bepflanzung vorgeschrieben. Wird eine intensive Bepflanzung gewählt, ist auch hierbei die Flächigkeit der Substratschicht maßgebend. Diese ist durchgängig zu begrünen und gegebenenfalls durch extensive Maßnahmen zu ergänzen, um eine flächendeckende Ausbreitung des Bewuchses zu erzielen.

Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 1 Halbsatz 1 bzw. Nr. 7 Buchstabe f BauGB wird eine ausnahmsweise zulässige Alternativ- oder Ergänzungsnutzung zur Dachbegrünung gewährt, wenn die Dachflächen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik, sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur, Umwelt und des Menschen zugutekommen, Verwendung finden.

In Anbetracht der technischen Symbiose zwischen Grünfläche und Photovoltaikanlagen wird so nicht auf die positiven Effekte der Dachbegrünung verzichtet. Zusätzlich ist durch die natürliche Kühlleistung der Wasserverdunstung das Potenzial für die Gebäudeplanung gegeben, die Effektivität moderner Photovoltaikanlagen merklich steigern zu können. Dem Grundsatz zum Schutze der Belange des Umweltschutzes durch die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB wird demnach entsprochen.

Die Alternativnutzung als Aufenthaltsbereich ist durch den Grundsatz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 Nr. 1 und dem Schutz der Gesundheit des Menschen durch umweltbezogene Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB begründet. Mit der Unterbringung von begrünten Pausenräumen im Außenbereich unmittelbar an der Stätte des Arbeitsplatzes wird ein

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. ÄNDERUNG Begründung

direkt zugänglicher Pausen- und Naherholungsraum geschaffen, der die Arbeitsbedingungen verbessert und die Erholungsfunktion gebietsunabhängig macht. Mit der Erholungsfunktion und den verbesserten Luftverhältnissen der flächigen Begrünung geht eine aufgewertete Raumfunktion einher, die sich positiv auf die Gesundheit des Menschen auswirkt.

Sonstige Nutzungen, die positive Auswirkungen auf Natur, Umwelt oder den Menschen haben, sind weiterhin gegeben, um das Spektrum der Möglichkeiten nicht ausschließlich auf die vorangegangenen Punkte zu beschränken.

Da primär die Planungsabsicht besteht eine Dachbegrünung flächig im Gebiet zu verbreiten, wurde darauf verzichtet eine Alternativnutzung zur Dachbegrünung gleichwertig festzuschreiben.

2.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 344/14 ist eine fünf Meter breite Bindungsfläche für Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgelegt. Sie dient der naturnahen Erhaltung des Gewässerrandstreifens des angrenzenden Wasserlaufs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB. Dort ist der natürlich gewachsene Randzonenbewuchs zu erhalten und zu schützen. Das heißt, die Zone ist von sonstiger Bebauung frei zu halten. Es gilt der Erhalt des naturnahen Charakters des Bewuchses, nicht einzelner Sträucher oder sonstiger Pflanzen. Aktive Pflegemaßnahmen werden demnach nicht vorausgesetzt, sind jedoch im Sinne der ordentlichen Außendarstellung des Grundstücksbesitzers gestattet, sofern der naturnahe Charakter der Gewässerrandzone in unmittelbarer Nähe zum Wasserlauf erhalten bleibt. Als unmittelbare Nähe gilt der Innenbereich der Gewässerzone nach § 29 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg).

Die Festsetzung der Schutzbindung erfolgt aufgrund der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

2.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit des nebenliegenden Wasserlaufs für die Stadt Lahr, um die Funktionsfähigkeit des nebenliegenden Wassergrabens durch Reparatur- bzw. Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

2.2.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Durch das Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben von Osten nach Westen. Dieser transportiert Niederschlagswasser der östlich angrenzenden Gebiete auf Retentionsflächen westlich des Plangebiets.

Der festgelegte Verlauf des Entwässerungsgrabens von Niederschlagswasser wird anhand der Bestandssituation in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommen und aufgrund seiner Funktion für außerhalb des Plangebiets liegende Anlagen fortgeführt.

2.2.5 Lärm

Es befinden sich keine Gebiete mit lärmempfindlicher Nutzung innerhalb des Plangebiets. Es wird mit keiner erheblichen Mehrbelastung des Baugebiets gerechnet. Aufgrund der östlich des Plangebiets vorhandenen Bestandsnutzung als Gewerbegebiet wird lokal mit keiner erheblichen Veränderung der Lärmentwicklung gerechnet. Die Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld des Plangebiets werden als unerheblich eingeschätzt.

2.2.6 Sonstige Schutzgüter

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes RIEDMATTEN verfolgt die Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich. Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rund 17.000 Quadratmetern unter der Maximalgrenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Demnach ist das Gebot des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht gegeben, vom Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzusehen, falls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Umweltbelange der Planung wurden dennoch ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Flurstück Nr. 344/18 mit dichtem Gehölzbewuchs. Eingriff zur Nutzbarmachung des Baulands wird als erheblich angesehen. Im sonstigen Plangebiet keine Auswirkungen oder Verbesserung durch Dachbegrünung.
Boden		X	Erhöhte Versiegelung. Sicherung der natürlichen Bodenvegetation im nördlichen Teil (Gewässerrandzone).
Wasser		X	Verbesserte Situation der Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung.
Luft		X	Keine Verschlechterung der Luft ersichtlich.
Klima		X	Durch erhöhte Versiegelung geringfügig verschlechterte Situation des Mikroklimas durch Warmluftbildung. Abmilderung durch Dachbegrünung.
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild, Gebiet spielt für die öffentliche Naherholung keine Rolle. Naherholungsflächen auf den Dächern für Beschäftigte wird von Planung unterstützt.

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. ÄNDERUNG
Begründung

FFH/Vogelschutz- Gebiete/Waldbiotop		X	Das östlich des Plangebiets liegende Waldbiotop wird nicht von der Planung berührt oder beeinflusst. Keine förmlichen Vogelschutzgebiete betroffen.
--	--	---	---

Ein Risiko von erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung ist nach der vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung auf einem Flurstück (Nr. 344/18) im Plangebiet zu erwarten. Die betroffene Fläche hat eine Größe von 7.444 m².

Das betreffende Grundstück gilt bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplans RIEDMATTEN im Jahre 1973 und vor der Entstehung des Gehölzbewuchses im Sinne des Baurechts als entwickeltes Bauland.

Eine Avifauna-Untersuchung wurde von der Grundstückseigentümerin beauftragt. Das vorläufige Ergebnis ist die Sichtung der Vogelart „Pirol“ während einer Begehung des betreffenden Grundstücks. Ob der Pirol dort brütet ist nicht bekannt. Der Pirol ist ein Waldvogel und auf einen waldähnlichen Lebensraum angewiesen. Ausgleichmaßnahmen im Falle einer eventuellen Abholzung sähen entweder eine Aufwertung eines bestehenden Waldstücks oder eine neue Waldpflanzung vor.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flurstücknummer: 344/20) wurden Mauereidechsen festgestellt. Der Lebensraum der Mauereidechsen erstreckt sich nicht auf das Flurstück Nr. 344/18, weshalb Abholzarbeiten und Baumaßnahmen ohne Ausgleich dort möglich sind. Es ist lediglich ein Amphibienzaun in diesem Falle aufzustellen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Dachformen

Aufgrund der Festschreibung von Dachbegrünung sind Dachformen zu wählen, die einen Aufbau von Substratschichten ermöglichen.

Die gestalterische Absicht liegt nicht in einer strengen architektonischen Vereinheitlichung des Baugebiets. Vielmehr soll den Bauherren eine zum Unternehmen passende individuelle Ausdrucksweise der Gebäude ermöglicht werden. Eine homogene Dachstruktur kommt über die Festsetzung der begrünenden Dächer und die maximal zulässige Dachneigung von 15% (9°) zustande.

Die Dachneigung wurde aus Gestaltungsgründen flach angesetzt, um zu starke Schwankungen der Dachformen zu unterbinden. Weiterhin unterstützt die flache Neigung die technische Machbarkeit von extensiver Dachbegrünung, ohne abgeflachte Terrassenstufen auf steileren Dächern ausgestalten zu müssen.

2.3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden an der Stätte der eigenen Leistung zugelassen, um eine Hinweismöglichkeit zur Art und Eigenheit des jeweiligen Betriebes zu gestatten. Außerhalb der Stätte der eigenen Leistung sind Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Um die Eigenwerbung in Richtung der jeweiligen Erschließungsflächen zu beschränken und eine „Bestrahlung“ des nebenliegenden Seeparks mit Werbung zu verhindern, ist die Unterbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück so auszugestalten, dass sie aus dem Seepark möglichst nicht sichtbar sind.

Hierfür sind nicht nur die informationstragenden Oberflächen maßgebend, sondern alle Bauteile der Anlage(n).

Die freien Flächen und der zum Plangebiet nebenliegende Parkplatz des Seeparks werden als besonders gefährdete Aufenthaltsbereiche zum Zwecke der Werbung angesehen und dementsprechend geschützt.

Da im Bereich der Baugrundstücke eine Sichtbarkeit der Werbung aus Richtung des Seeparks nicht auszuschließen ist, können Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn erkennbar ist, dass die Informationspräsentation primär dem öffentlichen Raum der Erschließungsstraße gilt und der Naherholungsraum des Seeparks für die Werbewirksamkeit nur untergeordnete Rolle spielt. Dies ist der Fall, wenn die Werbefläche(n) der Anlagen in Richtung der Erschließungsstraße ausgerichtet ist (/sind) und die visuelle Wirkung der Werbung im Bereich des Seeparks keine erhebliche ästhetische Störung verursacht.

In diesem Sinne sind auch Werbeanlagen mit abstrahlenden Leuchtmitteln und wechselnde Werbeanlagen nicht zulässig, um die Naherholungsfunktion des Parks nicht störend zu beeinflussen.

Aufgrund der Empfindlichkeit des benachbarten Seeparks zum Zwecke der Naherholung und wegen gestalterischer Gesichtspunkte sind Werbeanlagen mit abstrahlenden Leuchtmitteln untersagt. Aktiv leuchtende Werbeflächen werden als störende Einflussfaktoren auf das benachbarte Gebiet angesehen.

Eine passive Lichtemission durch Bestrahlung der Werbeflächen ist gestattet, um die Lesbarkeit der Anlagen zu gewährleisten.

Im Sinne zum Schutz der umliegenden Nutzung sind Oberflächen und Materialien zum Zwecke der erhöhten Lichtreflexion nicht zulässig. Diese sind beispielsweise spiegelnde Oberflächen, Leuchtfarbe oder sonstige lichtreflexive Stoffe, bzw. Hilfsmittel.

2.4 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig.

2.5 Kosten

Es wird mit keinen Folgekosten für die Gemeinde gerechnet. Ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Planungsbegünstigten regelt die Kostentragung für eventuell notwendige externe Gutachten und die Bekanntmachungskosten der Verfahrensschritte des Bebauungsplanes.

2.6 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet:	<u>ca. 2,2 ha</u>
Gewässerrandstreifen u. Wasserfläche:	ca. 1113 m ²
Gewerbegebiet Baufläche:	ca. 2,1 ha
Maximale Grundfläche Gebäude:	ca. 1,6 ha

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin