

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr- Kippenheim

Änderungen im Bereich der Stadt Lahr und der Gemeinde Kippenheim

Flächenausweisungen

1. Gemarkung Lahr

1.1 Bereich Bebauungsplan MITTELWALD, Stadtteil Langenwinkel

Darstellung einer Wohnbaufläche (Fläche ca. 0,5 ha)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim von 1998 ist der betreffende Bereich als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Der Bebauungsplan MITTELWALD setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Anlass für die Planänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans war die Verlagerung des Wohnheimes der Lahrer Werkstätten der Johannes Diakonie Mosbach. Das alte Wohnheim am Standort „Im Dornschlag“ stammt aus dem Jahr 1974. Die bei der Errichtung des Wohnheimes gewählte Bauweise und die Lage (an der B 36 und der DB-Strecke Rheintalbahn) ließen die Einhaltung von Vorgaben der Heimaufsicht nicht mehr zu bzw. hätten einen hohen Sanierungsaufwand zur Folge gehabt, der die Grenzen der Wirtschaftlichkeit überstiegen hätte. Pflegerrelevante Standards konnten in diesem Rahmen nicht mehr erfüllt werden. Die Suche nach adäquaten Standorten innerhalb des Ortsetters Langenwinkel führte wegen zu geringer Grundstücksgrößen oder anderer Ausschluss-kriterien wie etwa einer vorhandenen 110 KV- Hochspannungsleitung zu keinem Ergebnis. Mit dem Standort Mittelwald, der im Südwesten an den Ortsetter anschließt, konnte das Wohnheim der Johannes Diakonie Mosbach im Stadtteil Langenwinkel erhalten werden.

Der Bebauungsplan MITTELWALD wurde am 21.02.2011 als Satzung beschlossen. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird der Flächennutzungsplan angepasst.

1.2 Bereich Bebauungsplan RUBIN MÜHLE, Stadtteil Hugsweier

Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Fläche ca. 1,55 ha) und einer landwirtschaftlichen Fläche (Fläche ca. 0,50 ha)

Zur langfristigen Weiterentwicklung der Rubin Mühle im Stadtteil Hugsweier und zur Sicherung der dortigen Arbeitsplätze wird eine Betriebserweiterung erforderlich. Zu diesem Zweck plant das Unternehmen die Errichtung einer weiteren Produktionshalle. Der geplanten Erweiterung (1,55 ha) in Richtung Süden steht die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 entgegen, die an das bestehende Betriebsgebäude angrenzen.

Alternative Standorte für eine Erweiterung wurden geprüft, stehen allerdings nicht zur Verfügung. Die innerbetrieblichen Verfahrensabläufe sowie betriebswirtschaftliche Gründe erfordern die Konzentration aller Abteilungen an einem Standort. Eine räumlich vom jetzigen Standort getrennte Erweiterung bzw. Auslagerung einzelner

Abteilungen kommt nicht in Betracht. Sie hätte unweigerlich die Verlegung des gesamten Standorts zur Folge, was wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

Einer Betriebserweiterung in östlicher Richtung stehen Freiflächen entgegen, die aufgrund privater, vertraglicher Bindungen nicht als Erweiterungsflächen genutzt werden können. Westlich begrenzt die Schutter und nördlich die Hugsweierer Hauptstraße das Betriebs-gelände.

Aus diesen Gründen stellt sich eine Erweiterung der vorhandenen Betriebsstätte in südlicher Richtung als die einzig mögliche und sinnvolle Alternative dar.

Die Realisierung des Erweiterungsvorhabens erfordert zur planungsrechtlichen Sicherung die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan. Parallel wird der Bebauungsplan RUBIN MÜHLE für diesen Bereich aufgestellt. Zur Kompensation der Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen sollen die östlich des Betriebsgeländes gelegenen ca. 0,5 ha großen gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet werden. Der Gemeinderat der Stadt Lahr hat den entsprechenden Beschluss hierzu am 19.04.2010 gefasst.

Regionaler Grünzug:

Der derzeit noch verbindliche Regionalplan von 1995 weist für die geplante Erweiterungsfläche einen Regionalen Grünzug aus, in dem eine Besiedlung nicht zulässig ist. Um diese Ausweisung zu ändern, hatte der Technische Ausschuss die Verwaltung mit Beschluss vom 24.03.2010 beauftragt, einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zu stellen.

Das Regierungspräsidium stimmte dem Antrag mit Bescheid vom 03.08.2010 unter folgenden Maßgaben zu:

Die Stadt Lahr stellt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.04.2010 die direkt östlich an das Betriebsgelände der Firma Rubin Mühle angrenzende gewerbliche Baufläche im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung als Fläche für Landwirtschaft dar.

Zur Kompensation der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges auf regional-planerischer Ebene wird die Stadt Lahr im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans 1995 keine Einwände gegen eine Vergrößerung des Regionalen Grünzuges im östlichen Bereich der Ortsrandlage von Hugsweier geltend machen.

Die naturschutzrechtliche Kompensation für die Inanspruchnahme der Freifläche erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Aktueller Stand zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans:

Inzwischen wurde durch den Regionalverband die Gesamtfortschreibung des Regionalplans bis zur 2. Offenlage des Entwurfs bearbeitet und das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung (Stand April 2016) ist im Änderungsbereich Rubinmühle weder ein regionaler Grünzug noch eine Grünzäsur enthalten.

Hochwasser:

Der Änderungsbereich wird nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen überflutet. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremem Hochwasser überfluteten Flächen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan RUBINMÜHLE auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bauplanungsrechtlich gekennzeichnet als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQExtrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Bereich Bebauungsplan DINGLINGER ALLMEND

Darstellung des Bereichs als Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingartenanlage (Fläche ca. 4 ha)

Seit Jahren ist in Lahr die Nachfrage nach Kleingärten ungebrochen, eine Warteliste mit ca. 400 Interessenten ist Beleg dafür. Daher soll auf der ca. 4,0 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Gewann "Dinglinger Allmend" und in der Nähe des Tierheims an der Flugplatzstraße eine Kleingartenanlage entstehen. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan KLEINGARTEN-ANLAGE DINGLINGER ALLMEND wird deshalb diesen Bereich als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten festsetzen. Der Flächennutzungsplan ist parallel dazu entsprechend anzupassen.

Regionaler Grünzug:

Der derzeit noch verbindliche Regionalplan von 1995 weist für die geplante Umwidmungsfläche einen Regionalen Grünzug aus, in dem in Ausnahmefällen bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden können. Inzwischen wurde durch den Regionalverband die Gesamtfortschreibung des Regionalplans bis zur 2. Offenlage des Entwurfs bearbeitet und das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung (Stand April 2016) ist im Änderungsbereich Dinglinger Allmend weder ein regionaler Grünzug noch eine Grünzäsur enthalten.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine regionalplanerischen Belange gegen die geplante Umwidmung sprechen.

Hochwasserschutz:

Der Änderungsbereich wird nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen im nördlichen Bereich überflutet. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremem Hochwasser überfluteten Flächen werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan KLEINGARTENANLAGE DINGLINGER ALLMEND auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bauplanungsrechtlich gekennzeichnet als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQExtrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

2. Gemarkung Kippenheim

2.1 Bereich Pfaffental, Kippenheim

Darstellung einer Wohnbaufläche (Fläche ca. 0,3 ha)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Pfaffental verfolgte die Gemeinde Kippenheim das Ziel die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Bereich westlich des Baugebiets Herrweide/Pfaffental zu klären. Hier befinden sich westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4 Wohnhäuser und eine Grünzone, die nach Norden in die bebauten Flächen der Dorfstruktur hineinragt.

Durch den Bebauungsplan sollte der gliedernde Grünbereich zwischen den Wohngebieten Mühlenpfad und Herrweide-Pfaffental gesichert und die vorhandene Siedlungsstruktur im Osten maßvoll ergänzt werden. Inzwischen ist geklärt, dass die in den Baubereich hineinragende Grünzone im nördlichen Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar ist. Der B-Plan wird von der Gemeinde Kippenheim nicht weiter verfolgt. Mit der Darstellung der derzeit nach § 34 BauGB bebaubaren ca. 0,3 ha großen nördlichen Grünzonenfläche als Wohnbaufläche wird der Flächennutzungsplan an die reale Situation angepasst.

Umweltprüfung

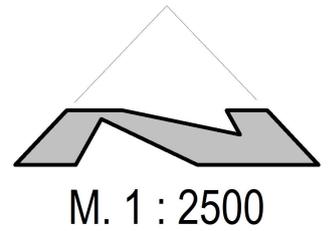
Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Kippenheim wird die Fläche Bebauungsplan MITTELWALD, für den das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, im FNP nur nachgetragen. Auf eine ausführliche landschaftsökologische Beurteilung wurde daher verzichtet.

Im Änderungsbereich 2.1 Pfaffental wird der Flächennutzungsplan lediglich durch Darstellung einer ca. 0,3 ha großen Wohnbaufläche an das bestehende Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angepasst. Daher wird hier auf eine ausführliche landschaftsökologische Beurteilung verzichtet.

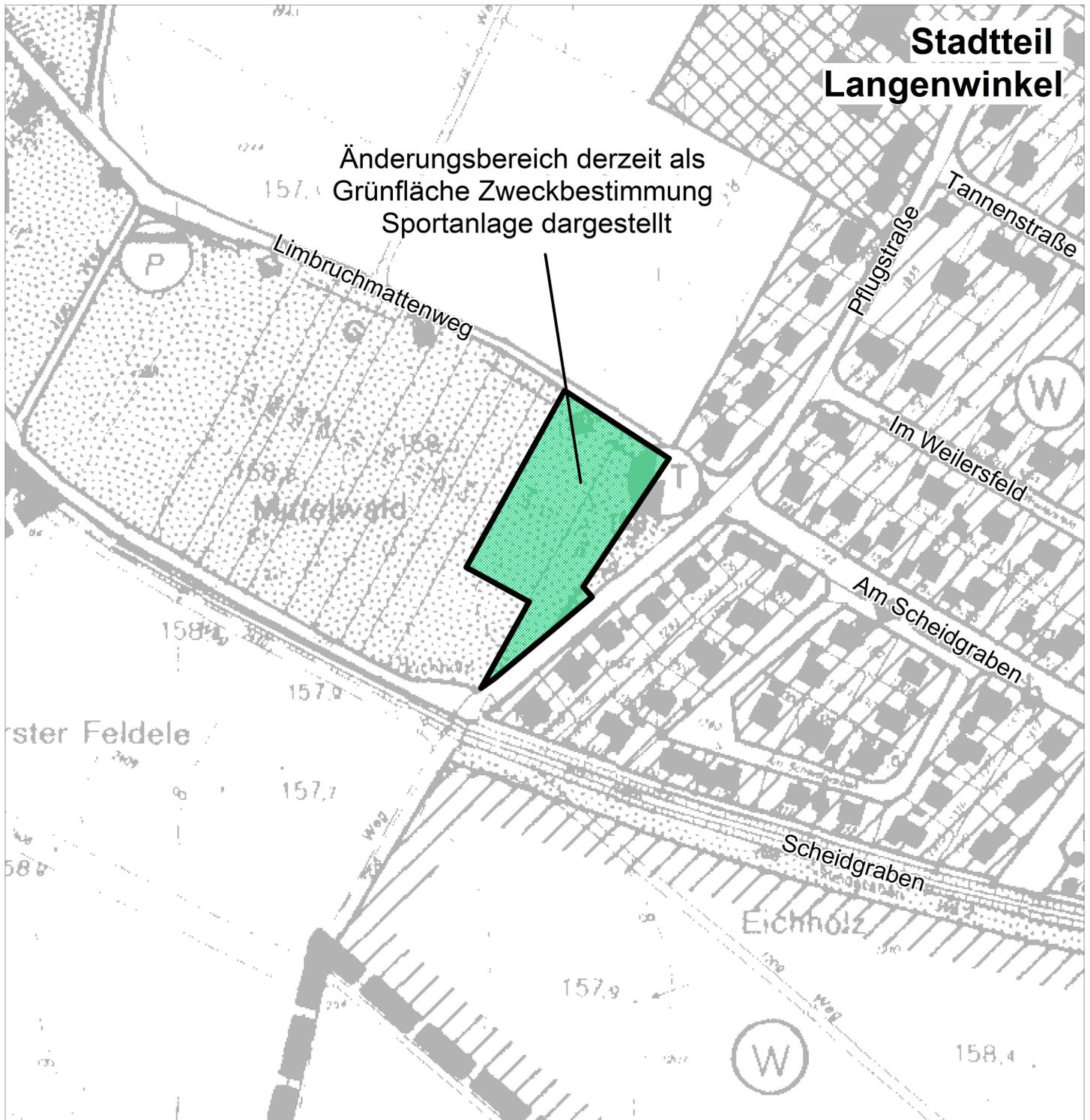
Die Berichte zur Umweltprüfung der Änderungsbereiche Bebauungsplan DINGLINGER ALLMEND und Bebauungsplan RUBIN MÜHLE sind als Anlage beigefügt.

Sabine Fink

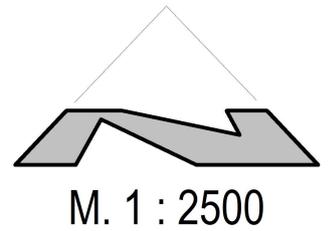
Bestandsplan



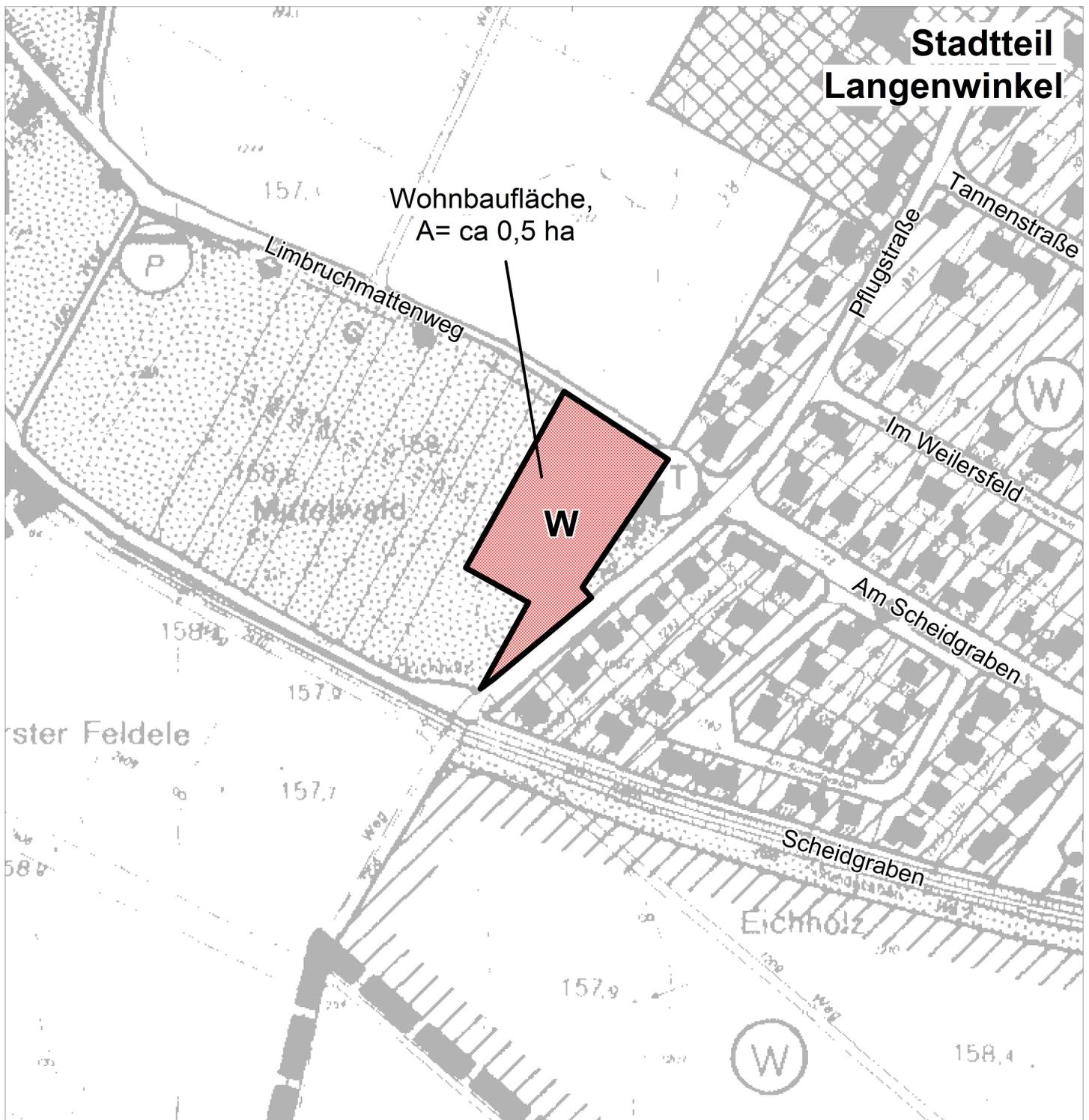
1.1 Änderung im Bereich Bebauungsplan "MITTELWALD", Stadtteil Langenwinkel



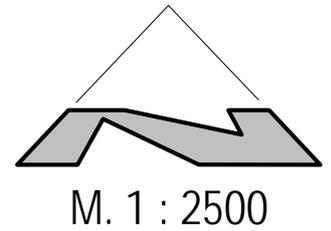
Entwurf



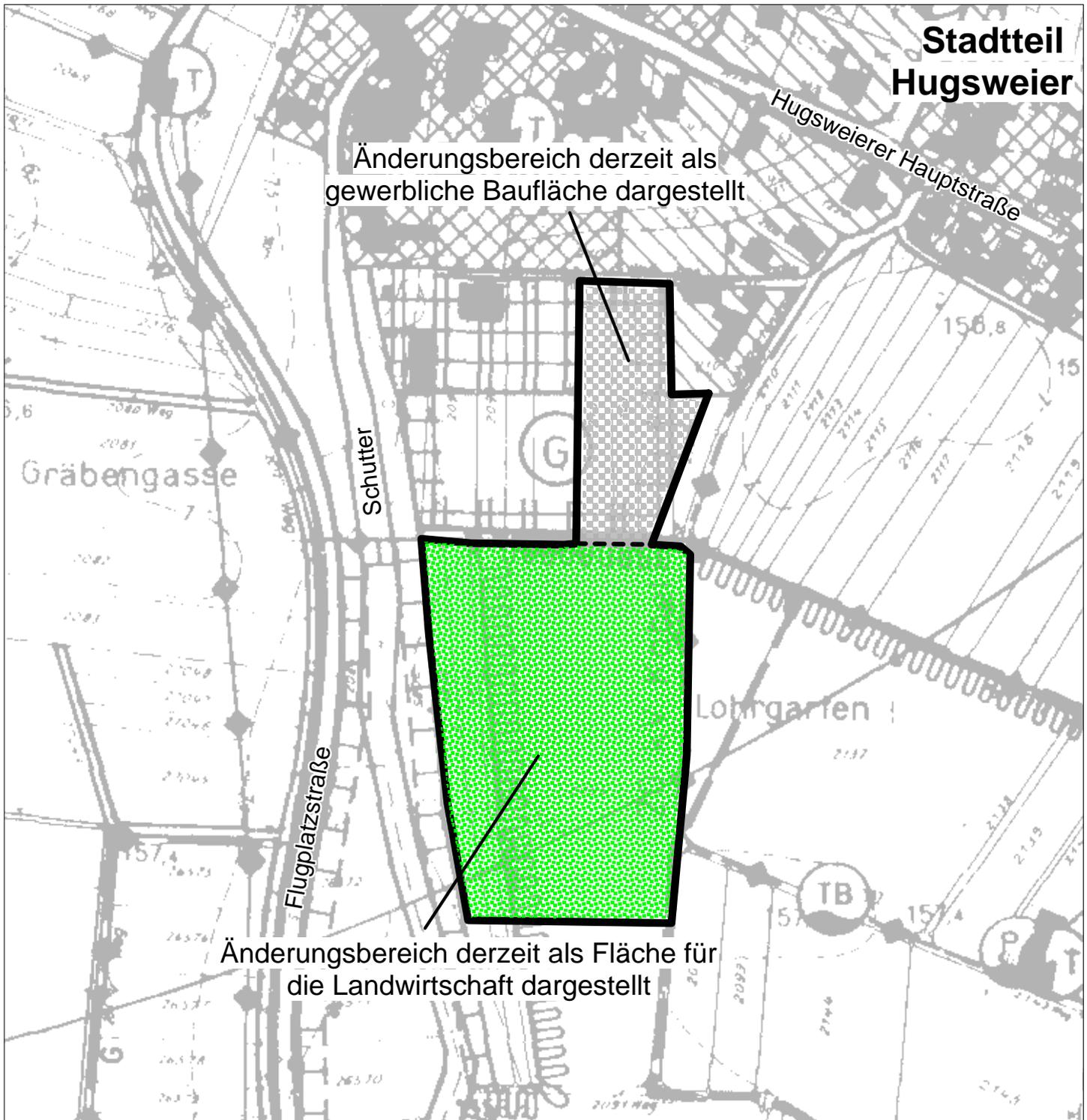
1.1 Umwidmung in Wohnbaufläche im Bereich Bebauungsplan "MITTELWALD", Stadtteil Langenwinkel



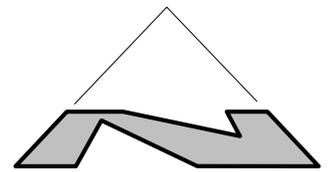
Bestandsplan



1.2 Änderung im Bereich Bebauungsplan "RUBIN MÜHLE", Stadtteil Hugsweier

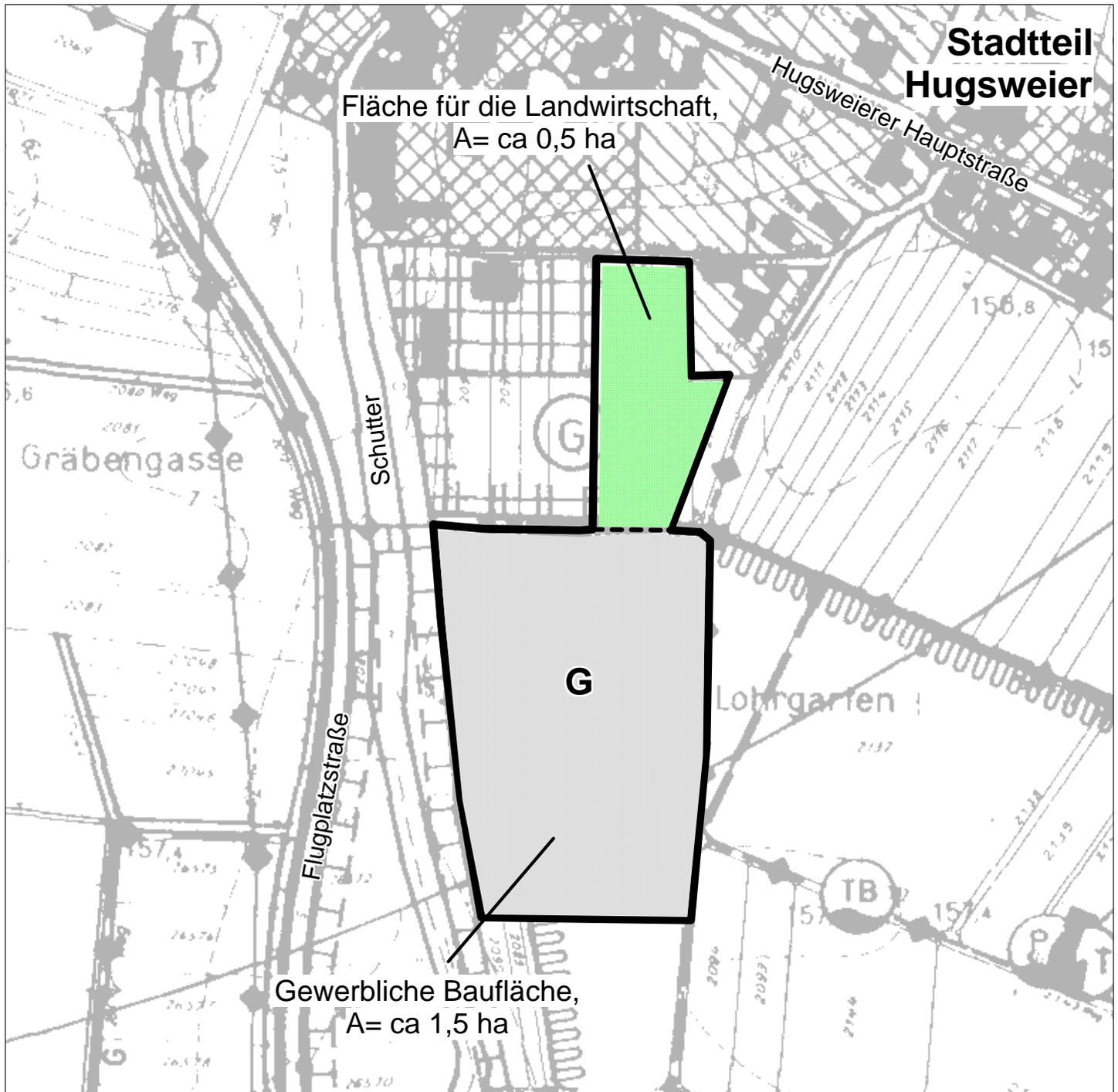


Entwurf

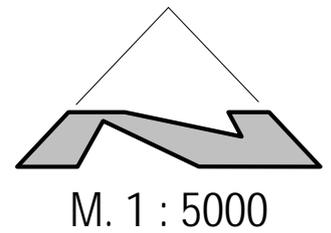


M. 1 : 2500

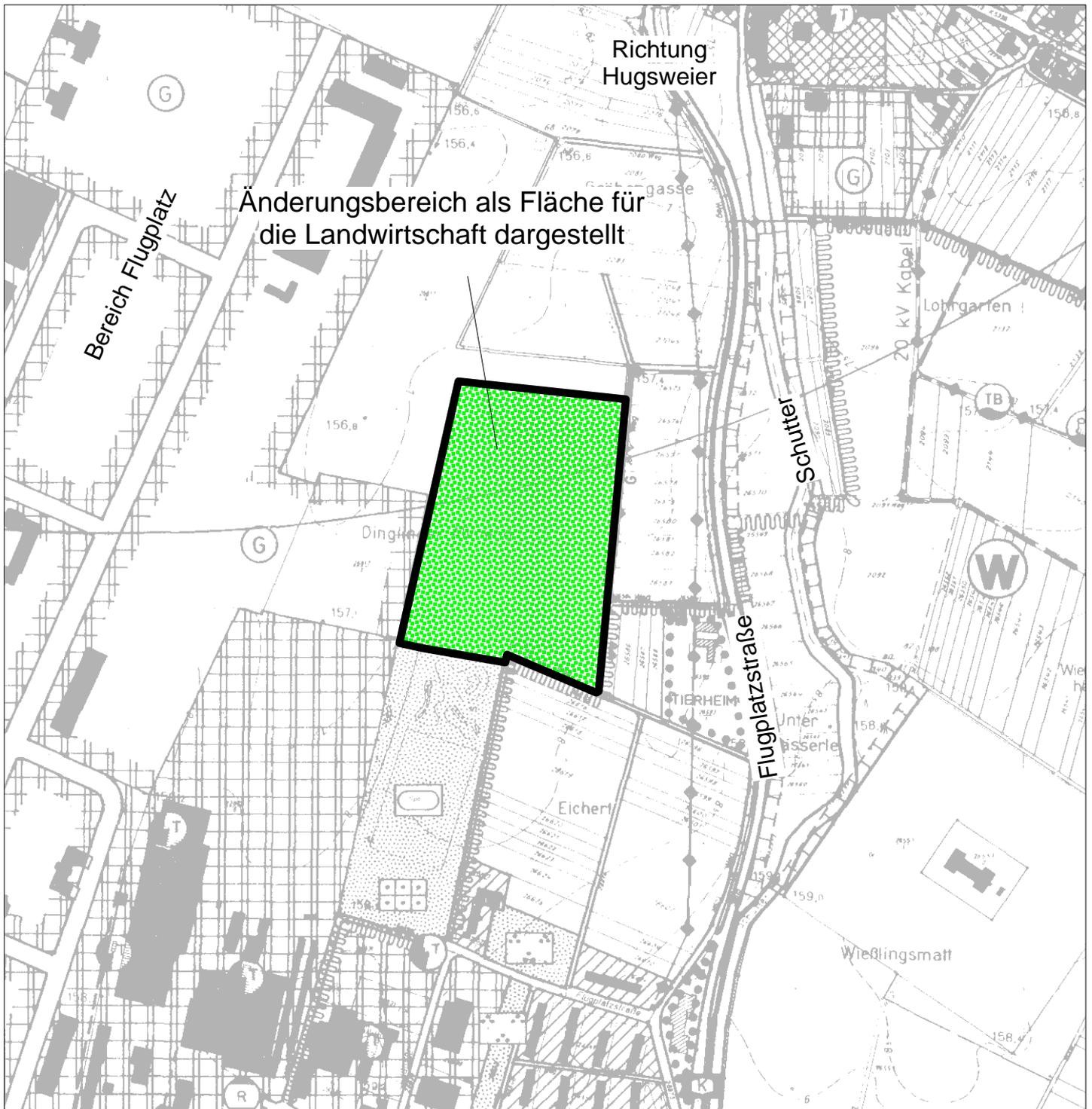
1.2 Umwidmung in Gewerbliche Baufläche und in Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Bebauungsplan "RUBIN MÜHLE", Stadtteil Hugsweier

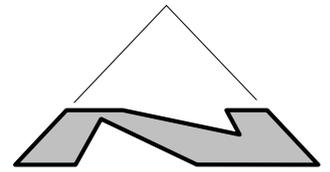


Bestandsplan

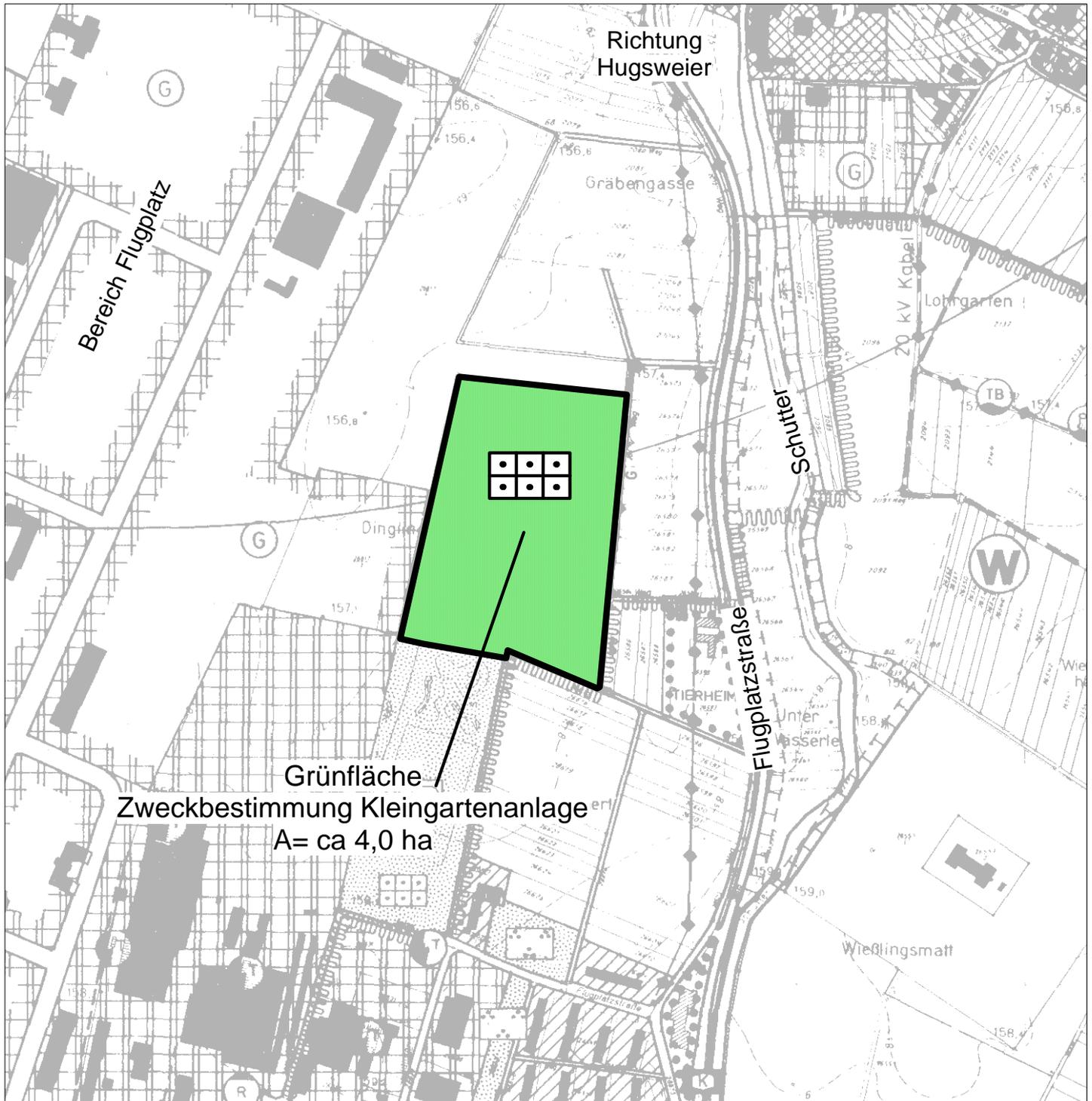


1.3 Änderung im Bereich Bebauungsplan "DINGLINGER ALLMEND", Kernstadt Lahr

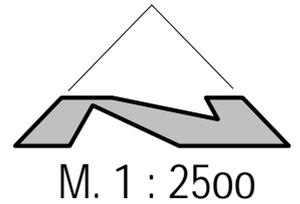




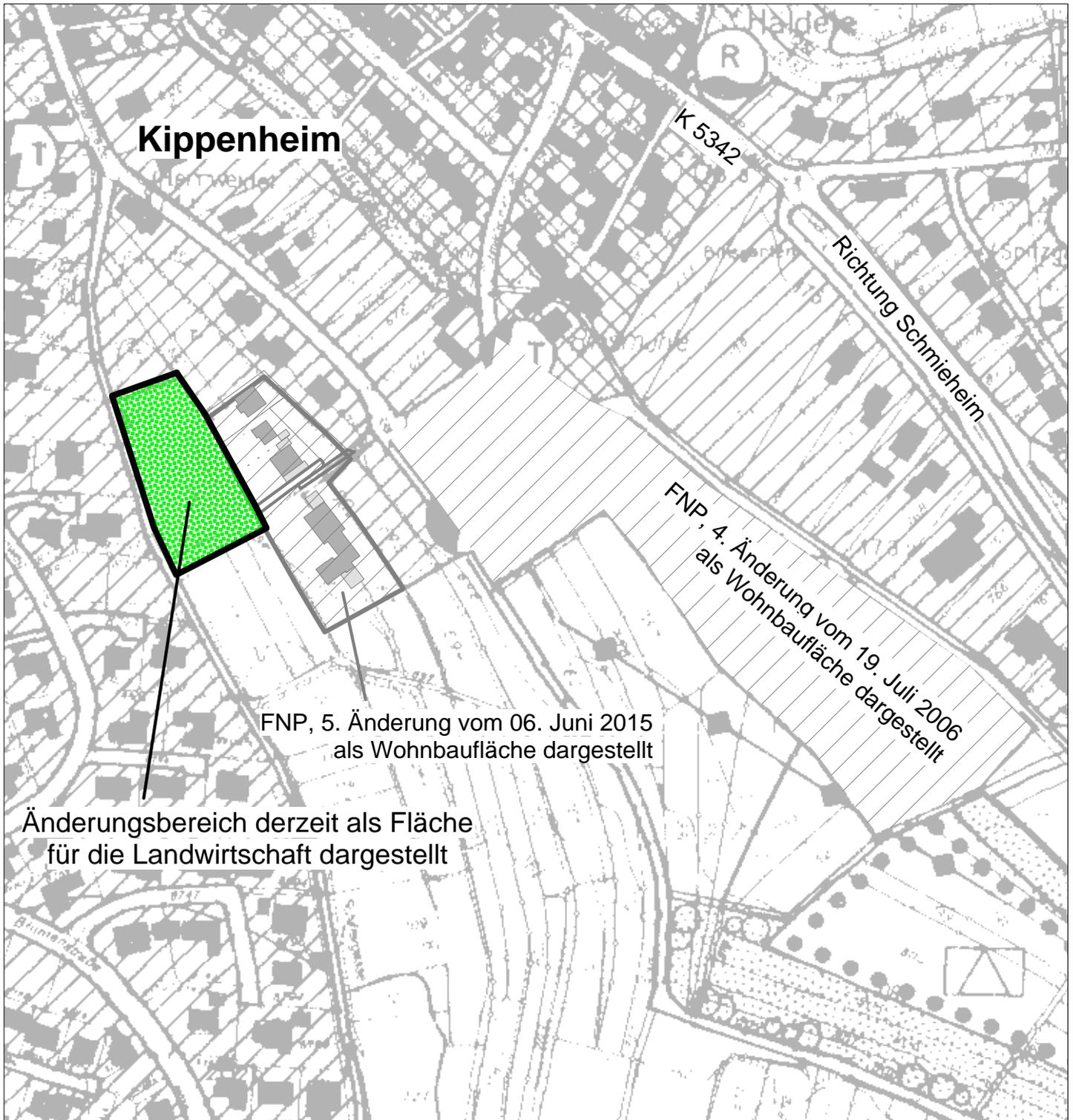
1.3 Umwidmung in Grünfläche Zweckbestimmung Kleingartenanlage im Bereich Bebauungsplan "DINGLINGER ALLMEND", Kernstadt Lahr

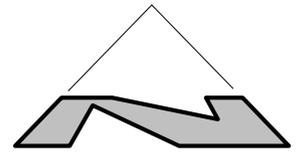


Bestandsplan



2.1 Änderung im Bereich "Pfaffental", Kippenheim





2.1 Darstellung Wohnbaufläche im Bereich "Pfaffental", Kippenheim

