

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 4. Änderung und Erweiterung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

GI

Im Industriegebiet (GI) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsstätten nach dem sogenannten Handwerkerprivileg, sofern der Verkauf in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion auf dem Betriebsgrundstück steht und die Verkaufsfläche und der Verkaufsmenge dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet¹ sind.

Im Industriegebiet (GI) sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Industriegebiet (GI) sind gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO jegliche Arten von Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ von 0,6.

¹ Zum Begriff "deutlich untergeordnet" siehe die Erläuterungen in der Begründung unter Punkt 3.1

2.2 Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 16, 17 und 21 BauNVO

5,5

Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene BMZ von 5,5.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

169,30
m +NN

197,70
m +NN

Bauliche Anlagen dürfen die in der Nutzungsschablone beziehungsweise im zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Bereiche mit abweichender Höhenfestsetzung nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen (absolute Höhe über Normalnull) sind Höchstwerte und beziehen sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut oder technischer Aufbauten wie Kamine, Lüftungen etc.).

Kellergeschosse sind nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-a-

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

4. Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze und Einfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Verkehrsflächen



Es wird eine Verkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 7,50 m am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt.

4.2 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Stellplatzanlagen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB



Es sind nur die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zulässig.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche dürfen eine Breite von maximal 8,00 m nicht überschreiten.

5. Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



Zweckbestimmung Elektrizität (Kraftwerk / Umspannstation)



Leitungsrechte

Mischwasserkanal zugunsten der Stadt Lahr

Der Kanal darf bei entsprechendem statischem Nachweis überbaut werden. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Lahr

Der Kanal darf bei entsprechendem statischem Nachweis überbaut werden. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

Erdgashochdruckleitung zugunsten bnNetze

Die Erdgashochdruckleitung HGD200 – 16 bar darf auf einer Breite von 3,00 m beidseits der Leitung nicht überbaut werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Stromleitung zugunsten Netze Mittelbaden

Der Bereich der Zuleitung zur Trafostation darf nicht überbaut werden.

Stromleitung zugunsten Netze BW

Zu den Leiterseilen der 110KV-Überlandleitung ist innerhalb des im zeichnerischen Teil eingetragenen Schutzstreifens mit Personen und Gegenständen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

7. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 7.1 Der bestehende Graben ist innerhalb des GI auf ganzer Länge zu verdolen. Der Nachweis über den erforderlichen Rohrquerschnitt ist im Zuge des Entwässerungsgesuches zu führen. Bereits vorhandene Grabeneinleiter am Grabenoberlauf sind im Zuge des Bauantrags bei der Stadt Lahr beziehungsweise dem Landratsamt Ortenaukreis zu erfragen und zu berücksichtigen.
- 7.2 Die Dachflächenwässer sind gedrosselt über den Regenwasserkanal oder den verdolten Graben zu entwässern. Die Verkehrsflächen sind, soweit möglich, breitflächig zu versickern. Werden die Verkehrsflächen zwangsentwässert, sind diese ebenfalls gedrosselt an den Regenwasserkanal anzuschließen. Der zulässige Abfluss wird auf 15 l/(s * ha) festgesetzt.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB

- 8.1 Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche sind zu begrünen. Die unter 8.2 genannten Flächen dürfen hierauf angerechnet werden.



- 8.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend markierten Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,00 m Höhe über der Hinterkante der angrenzenden Straßenfläche aufzuschütten.

Der Erdwall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der unter Punkt 4.2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Pflanzliste wie folgt zu bepflanzen: Im Abstand von ca. 4 m zum Limbruchweg, zur westlich verlaufenden Leitung sowie zur südlich verlängerten Carl-Benz-Straße ist eine Baumreihe mit mittelkronigen Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander soll 8 - 12 m betragen. Die zwischen den Bäumen und der Grenze des Erdwalls verbleibende Fläche sowie der gesamte östliche Bereich des Erdwalls ist mit Sträuchern in zwei versetzt zueinander angeordneten Reihen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander soll 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Ausfall einzelner Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft § 9 (1a) BauGB

9.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

9.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

9.2 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie zum Beispiel Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es werden folgende im Umweltbericht unter Punkt 4.3 näher beschriebenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme "Vorderes Krämerstal" der Stadt Lahr (1.915 m² aus der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme der Stadt Lahr)
- Bodenbezogener Ausgleich durch die Kalkung von 112,7 ha versauerter Waldböden im Gewann Langeck auf Gemarkung Reichenbach

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (zum Beispiel Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass in den unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Flächen mittelalterliche und römische Kulturdenkmale verzeichnet sind, so dass bei Erdarbeiten mit einer besonderen Aufmerksamkeit vorzugehen ist.

Grundsätzlich gilt: da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

12. Nutzungsschablone

Baugebiet	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Dachneigung	Bauweise

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin
Stadt Lahr

Elke Köhler
Planerstellerin
RS Ingenieure

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 4. Änderung und Erweiterung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08. August 1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachneigung und -eindeckung

0°-35° Die zulässige Dachneigung beträgt 0-35°.

Als Dacheindeckung sind reflektierende Materialien unzulässig.

Sofern auf flachen und flach geneigten Dächern (< 15°) keine Anlagen für solare Energienutzung angebracht sind, sind diese zu mindestens 80 % mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

2. Gestaltung von Freiflächen

2.1 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen außerhalb der Baufenster sind zu begrünen.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig. Ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

2.2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Drahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

Sie sind insbesondere zum Außenbereich intensiv mit Hecken bzw. Sträuchern zu hinterpflanzen bzw. zu beranken.

2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich ist – entgegen der Verfahrensfreiheit nach § 50 Abs. 1 LBO - für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 10 m Höhe über der Geländeoberfläche das Kennnisgabeverfahren durchzuführen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe der Gebäude sind unzulässig. Einzige Ausnahme ist eine Werbeanlage direkt über dem Haupteingang; sie darf über die Dachtraufe hinausgehen, jedoch nicht den First überragen.

Pro Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen in Richtung der verlängerten Carl-Benz-Straße zugeordnet werden. Die Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Größe von 25 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis maximal 3,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Es sind maximal sechs Fahnenmasten (höchstens drei pro Einzelstandort) zulässig. Die genaue Anordnung der Fahnenmasten ist mit dem Stadtplanungsamt Lahr abzustimmen. Pylone, deren Höhe 4,00 m überschreitet, sind unzulässig.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin
Stadt Lahr

Elke Köhler
Planerstellerin
RS Ingenieure

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 4. Änderung und Erweiterung und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	25.07.2016
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	08.08.2016 – 16.09.2016
Offenlegungsbeschluss	
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets



Abbildung 1: Auszug Luftbild, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lahr, im Dreieck zwischen Industriegebiet-West, Schutterentlastungskanal und B 415 (ehemalige 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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

Folgende Flurstücke liegen vollständig im Plangebiet:

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

Die zukünftigen Bauflächen befinden sich derzeit teilweise noch im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, der Stadt Lahr, der "Netze Mittelbaden" oder privater Eigentümer. Die im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen befindlichen Grundstücke sind alle im Eigentum des Betreibers "Netze Mittelbaden".

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Ackerfläche und zum Anbau von Rollrasen genutzt. Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich bereits ein Umspannwerk.

1.2. Anlass der Planaufstellung

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

Die Firma 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 "Südlicher Oberrhein" wurde das gegenwärtige Betriebsgelände der Mischanlage in Ottenheim als Vorrangbereich für den Abbau von Rohstoffen ausgewiesen, weshalb eine Erneuerung der Anlage am bestehenden Standort nicht zielführend ist.

Die Fa. Vogel-Bau, als ortsansässiges Unternehmen, sucht aus logistischen Gründen einen Standort in beziehungsweise in der Nähe von Lahr und hat deshalb die Stadt Lahr kontaktiert. Diese wiederum möchte dem Unternehmen eine Perspektive am Standort bieten und hat deshalb in einem intensiven Suchlauf anhand der notwendigen Kriterien mehrere potenzielle Standortalternativen überprüft:

1. Heutiger Standort der Bauschutt-Recyclinganlage an der Autobahnanschlussstelle Lahr mit Erweiterung Richtung Osten: Der Standort weist eine gute Eignung aus Sicht der Erreichbarkeit und Entfernungen zu empfindlicheren Nutzungen auf. Von Regierungspräsidium Freiburg und Regionalverband wurde der Standort beim Vor-Ort-Termin am 21.05.2015 aber abgelehnt mit der Begründung: der Standort liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges im Außenbereich weshalb auch der bestehende Recyclingplatz möglichst aus dem Grünzug ausgesiedelt werden soll. Darüber hinaus gehört die Anlage typischerweise in ein Industriegebiet und die Stadt Lahr verfügt über ausreichende Flächenreserven.

2. Grundstück im interkommunalen Industrie- und Gewerbezentrum Raum Lahr GmbH (IGP): Der Standort weist grundsätzlich eine gute Eignung aus Sicht der Erreichbarkeit und Entfernungen zu empfindlicheren Nutzungen auf. Grundstücke in ausreichender Größe sind aber nur im mittleren Bereich vorhanden. Sie sind jedoch zum einen für produzierendes Gewerbe oder Logistikbetriebe vorgesehen. Außerdem besteht auf Grund der Nähe zum Flughafen eine Bauhöhenbeschränkung, welche die erforderliche Anlagenhöhe nicht zulässt.

3. Standort innerhalb des INDUSTRIEGEBIETES-WEST: Innerhalb des bestehenden Industriegebietes ist noch eine Fläche in ausreichender Größe vorhanden. Eine Ansiedlung wäre unter Beachtung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) kurzfristig möglich. Das Grundstück befindet sich aber in Privatbesitz und ist als Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebes vorgesehen, so dass sich hier keine Zugriffsmöglichkeiten ergeben.

4. Standort im südlichen Erweiterungsbereich des INDUSTRIEGEBIETES-WEST: Günstig wäre hier die kurze Anbindung über die Karl-Kammer-Straße zur B 415 (ehemalige B 36). Der Standort wurde aber auf Grund der geringen Entfernung in Sichtweite zum Stadtteil Langenwinkel (weniger als 500 m in südöstlicher Richtung) und der direkten Lage an der Haupt-Stadteinfahrt verworfen.

5. Standort im nordwestlichen Erweiterungsbereich des INDUSTRIEGEBIETES-WEST: Die direkt um den geplanten Standort liegenden benachbarten Betriebe sind in Bezug auf eventuelle Emissionen unempfindlich (Kompostierung, Kläranlage, Straßenmeisterei, E-Werk). Die Anbindung an die B 415 (ehemalige B 36) kann über die gut ausgebaute Carl-Benz- und Raiffeisenstraße erfolgen. Der Stadtteil Langenwinkel ist deutlich weiter entfernt (> 800 m) und liegt nicht in der Haupt-Windrichtung. Zu berücksichtigen sind hier allerdings 3 Aussiedlerhöfe, teilweise mit Sonderkulturen, die zwar ebenfalls nicht in der Haupt-Windrichtung, aber dennoch in relativ geringer Entfernung nördlich der geplanten Anlage stehen.

Nach intensiven Abstimmungen und Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standortalternativen stellte die Stadt Lahr eine entsprechende Entwicklung im Bereich nordwestlich des bestehenden INDUSTRIEGEBIETES-WEST in Aussicht (Alternative 5).

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 unterschiedliche Asphaltarten hergestellt werden. 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. Nach Inbetriebnahme der neuen Mischanlage wird die bestehende Anlage in Ottenheim 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 Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

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.

1.3. Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug Geodatenbank der Stadt Lahr, Stand: 26.06.2016

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich einen Teilbereich "Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung" aus. Diese Teilflächen werden nicht mehr benötigt. Ein Teilbereich ist als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet. Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches ist aber als geplante Gewerbefläche dargestellt. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Freiburg ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Dies wird im Rahmen der anstehenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

1.4. Regionalplan

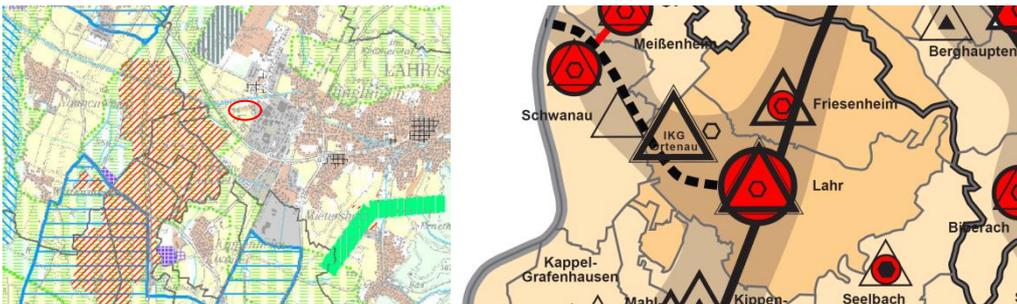


Abbildung 3 und 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte / Strukturkarte des aktuellen FNP

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

2. BESTAND UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.1. Topografie

Der Planbereich liegt in der oberrheinischen Tiefebene und ist topografisch wenig bewegt. Das gesamte Gelände weist kaum Höhenunterschiede auf, der niedrigste Punkt liegt im Westen (im Bereich der Oberkante der Grabenböschung) bei ca. 156,40 m + NN, der höchste Geländepunkt mit 157,30 m + NN liegt an der südöstlichen Ecke, im Anschlussbereich zur Straßenmeisterei.

2.2. Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht dargestellt, er ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich innerhalb des Plangebiets selbst **keine** geschützten Biotope oder andere naturschutzfachliche Schutzkategorien befinden und der Verlust von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche bzw. den Zierrasenflächen im Norden des Geltungsbereichs aufgrund der geringen Bedeutung für Tiere und Pflanzen nicht als gravierend einzustufen ist.

2.3. Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Der Untergrund besteht aus Lockergestein der geologischen Einheit "Hochwassersediment Flussschotter". Die Böden werden der Bodenregion "Oberrheinisches Tiefland", die Bodenlandschaft der "Auen und Moore im Oberrheingebiet" zugeordnet. Die im Gebiet vorkommenden Bodentypen sind Braune Auenböden bis Auengleye bestehend aus karbonatfreien, lehmig-tonigen Auensedimenten. Die Bodenart wird überwiegend von Lehm im Wechsel mit Ton bestimmt. Die meist tiefgründigen Böden sind skelettfrei/-arm, also mit wenigen groben Mineral- oder Gesteinsbruchstücken versetzt.²

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Ein gesondertes Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

¹ Vergl. Regionalplan 1995, aufgestellt vom Regionalverband südlicher Oberrhein

² Aus: Umweltbericht (Büro Dietrich, Freiburg) siehe Anlage

2.4. Grundwasserstände

Eine direkt für das Gelände heranziehbare Grundwassermessstelle ist nicht vorhanden. Die Grundwassermessstelle GWM 1108 C Langenwinkel liegt zwar in räumlicher Nähe, befindet sich allerdings bereits westlich des Schutterentlastungskanals und ist somit nur bedingt anwendbar. Aus dem Vergleich der jeweiligen Tagespegelstände mit den entsprechenden Beobachtungen des Büros Dietrich im Zuge der Begehungen für den Umweltbericht lässt sich aber eine ähnliche Grundwasserschwankung ableiten, sodass die Pegelwerte der oben genannten Messstelle als Anhalt mit aufgeführt werden:

Grundwassermessstelle GWM 1108 C Langenwinkel, Lahr/Schwarzwald



Abbildung 5: Auszug Verdichtungsmessnetz, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Niedrigster Stand am 05.10.1964:	152,23 m + NN
Höchster Stand am 05.07.1948:	156,07 m + NN
Mittlerer Pegel (06.11.1922 - 29.08.2016):	153,73 m + NN

2.5. Hochwasserschutz



Abbildung 6 und 7: Auszug aus der Karte der Überflutungsflächen und -tiefen; Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Gemäß der vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme liegt der gesamte Geltungsbereich bei HQ 100 im geschützten Bereich, allerdings ist von Überflutungen bei Ereignissen des HQ extrem auszugehen. Die Überflutungstiefe liegt nach aktuellem Stand der Berechnungen im überwiegenden Bereich zwischen 1,00 und 1,50 m.

2.6. Altlasten

Im Plangebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.7. Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung beziehungsweise Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen. Im städtischen Kampfmittelkataster sind jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen näherem Umfeld keine Verdachtsflächen verzeichnet.

2.8. Archäologische Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Allerdings sind in den unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Flächen mittelalterliche und römische Kulturdenkmale verzeichnet, so dass bei Erdarbeiten mit einer besonderen Aufmerksamkeit vorzugehen ist.

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (per Post, per Fax oder per E-Mail) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.9. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Lage zum östlich gelegenen INDUSTRIEGEBIETES-WEST sehr gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das angrenzende Straßennetz, insbesondere die Carl-Benz-Straße und die Raiffeisenstraße, ist leistungsfähig für Gewerbeverkehr mit hohem Schwerverkehrsanteil ausgelegt. Das Gebiet ist darüber hinaus auf kurzem Weg an die Bundesstraßen B 3 und B 415 (ehemalige Bundesstraße 36) angebunden.

2.10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist sichergestellt. Alle erforderlichen Medien- und Energieversorgungsleitungen sind bereits im Hinlehreweg und in der Carl-Benz-Straße vorhanden und werden im Zuge des Ausbaus der Zufahrtsstraße, soweit erforderlich, bis zum Grundstück weitergeführt.

2.11. Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob die Ansiedlung der geplanten Asphaltmischanlage mit Recyclinghof und die damit verbundene Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Immissionen grundsätzlich möglich sind. Betriebsbedingte Maßnahmen zur Einhaltung dieser Grenzwerte können im Zuge des Bebauungsplan-

verfahrens aber nicht festgesetzt werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte und die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise des zu stellenden Antrags auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu erbringen. Hierzu gehört auch die Festlegung von Betriebszeiten. Darüber hinaus werden die zu erbringenden Grenzwerte und Maßnahmen im ergänzenden Städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

Lärm

Unter Einhaltung von Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den nächstgelegenen Gebäuden eingehalten werden. Bei Umsetzung der geplanten Anlage liegen die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Bebauung mindestens 6db(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, so dass das Irrelevanz-Kriterium der TA-Lärm zur Berücksichtigung der Vorbelastung erfüllt wird. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird mit der geplanten Anlage ebenfalls erfüllt³.

Der Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum wird durch den Betrieb der Asphaltmischanlage nicht maßgeblich erhöht und kann nach den Kriterien der TA-Lärm vernachlässigt werden⁴. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der heutigen B 415 (ehemalige B 36 – Autobahnzubringer) weist eine Verkehrsstärke von 26.071 Kfz/24h auf⁵. Der an wenigen Spitzentagen entstehende maximale zusätzliche Verkehr der Mischanlage von 220 Fahrten (110 Lkw – An- und Abfahrt) beträgt im Vergleich hierzu nicht einmal 1%.

Staub / Geruch

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Schadstoff- und Geruchsemissionen und –immissionen der geplanten Anlage ermittelt. Sie wurden konservativ abgeschätzt, so dass die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionswerte der TA Luft für die geplante Anlage an den maßgebenden Immissionsorten unterschritten werden. Die Geruchsmissionen halten die Irrelevanzschwelle ein⁶.

2.12. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Geländes der Fa. Vogel-Bau erfolgt über die neu auszubauende verlängerte Carl-Benz-Straße. Im Bereich der Grundstückszufahrt zur Mischanlage ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge herzustellen. Kann das Wenden im Einfahrtsbereich (z. B. durch Zaun- oder Toranlagen) nicht permanent sichergestellt werden, so sind die Abfallbehälter zur Abholung an der Kreuzung Hinlehreweg / Carl-Benz-Straße aufzustellen.

Im Zuge einer weiteren Gebietsentwicklung ist die Abfallentsorgung erneut zu überprüfen.

2.13. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

³ Aus: Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Stuttgart) siehe Anlage 3, S. 27

⁴ siehe auch Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Stuttgart) in der Anlage 3, S. 21

⁵ Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2010 der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, Zählstelle 7612 1100

⁶ Aus: Prognose der Staub- und Geruchsemissionen und –immissionen sowie Ermittlung der Schornsteinhöhe im Vorfeld des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung und den Betrieb einer Asphaltmischanlage in Lahr, (iMA, Freiburg) siehe Anlage

3. PLANINHALTE

Die zentralen Festsetzungen des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST werden, soweit dies sinnvoll und möglich ist, übernommen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Angrenzend an die bestehende Nutzung und im Hinblick auf die geplante Nutzung des Gebietes wird ein Industriegebiet festgesetzt.

Die räumliche Zuordnung innerhalb des Gebietes nordwestlich des bestehenden INDUSTRIEGEBIETES-WEST erfolgt aus den unter Ziffer 1.2 genannten städtebaulichen Gründen.

Das INDUSTRIEGEBIET-WEST und die damit verbundene Erweiterung soll in der Strukturplanung der Stadt Lahr dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, weshalb Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ausgenommen vom Ausschluss des Einzelhandels sind Verkaufsstätten die, in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher, eine in Verkaufsfläche beziehungsweise Menge der verkauften Güter der Hauptnutzung deutlich untergeordneten Betriebsteil darstellen (Handwerkerprivileg). Eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche sollte hierbei nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche ausmachen. Auch eine Menge der an den Endverbraucher verkauften Produkte von nicht mehr als 15 % der Gesamtumschlagsmenge ist als untergeordnet anzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Industriegebietsflächen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zur Vermeidung von Schutzansprüchen und Konflikten durch die zum Teil bereits bestehende intensive Nutzung des Industriegebietes auch als Ausnahme ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt und unterschreitet damit die Vorgaben der BauNVO. Die niedrige GRZ entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes, eine Erhöhung ist auf Grund der großen unbefestigten Lagerflächen und Freiflächen der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

Die Baumassenzahl wird, entsprechend der angrenzenden Industriegebiete, auf 5,5 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird für den Großteil der Fläche auf 169,30 m + NN (über Normalnull) begrenzt, das entspricht einer Höhe von ca. 12,50 m über der Hinterkante der Fahrbahn im Bereich der Zufahrt. Lediglich im Bereich der zukünftigen Mischanlage wird eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 197,70 m + NN (über Normalnull) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke. Da sich die Anlage in ihrer Ausprägung und Lage aber städtebaulich relevant darstellt, werden zur Sicherung der städtebaulichen Einbindung parallel zum Verfahren von der Firma Vogel-Bau Vorschläge zur Gestaltung und Visualisierungen vorbereitet. Nach Abstimmung mit dem Gemeinderat werden gegebenenfalls erforderliche Vorgaben hierzu in den zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrag übernommen.

Die Begrenzung der Höhe auf maximal 197,70 m + NN (inklusive aller Aufbauten) ergibt sich aus dem Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrslandeplatzes und Sonderflughafens Lahr. Sie wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Freiburg unter Rücksprache mit der Deutschen Flugsicherung abgestimmt.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Industriegebiet wird entsprechend der angrenzenden Gebiete und der geplanten Nutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt, um ein über 50 m langes Gebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie erlauben eine der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und dem Umfeld entsprechende variable Bebauung

3.4. Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze und Einfahrten

Das Grundstück wird über die verlängerte Carl-Benz-Straße erschlossen.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Draisstraße und in der Gottlieb-Daimler-Straße.

Die unmittelbar südlich an das Baugebiet angrenzende Straße (verlängerte Carl-Benz-Straße) wird entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Breite von 7,50 m vorgesehen. Dies ist für den Begegnungsverkehr Lkw / Lkw ausreichend. Auf der Nordseite ist ein 0,50 m breiter Schrammbord vorgesehen. Auf der Südseite soll im Zuge einer eventuellen weiteren Gebietsentwicklung noch ein 2,00 m bis 2,50 m breiter Gehweg angelegt werden, der auf Grund der Gebietsnutzung momentan nicht erforderlich und deshalb auch nicht Bestandteil der ausgewiesenen Straßenflächen ist.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Da das Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen und Zufahrten allseitig durch einen Wall eingegrünt wird ist eine Ausweisung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht möglich.

Die Anzahl von Grundstückszufahrten ist zugunsten einer flächensparenden Bodennutzung sowie aus verkehrlichen und optischen Gründen beschränkt. Die Festsetzung der maximalen Größe der Einfahrten auf 8,00 m erfolgt aus gestalterischen und verkehrlichen (Fahrgeschwindigkeit) Gründen.

3.5. Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung des Bestandes wird die Fläche des bestehenden Umspannwerkes einschließlich einer geringen Erweiterungsfläche im Westen als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

3.6. Leitungsrechte

Es werden Leitungsrechte festgesetzt:

1. zugunsten der Stadt Lahr

- zur Sicherung eines bestehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Mischwassersammlers DN 1200 an der Westseite des Grundstücks. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

- zur Sicherung der neu zu verlegenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden, Grabenverdolung. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

2. zugunsten der bn Netze

zur Sicherung einer bestehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 an der Westseite des Grundstücks. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

3. zugunsten der Netze Mittelbaden

zur Sicherung der erforderlichen Stromzuführung zum Trafostandort zur Versorgung des Grundstücks. Der vorgesehene Standort befindet sich etwa mittig an der Südseite des Grundstücks, ca. 30 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung.

4. zugunsten der Netze BW

zur Sicherung der bestehenden, vom Gelände des Umspannwerkes nach Süden führenden 110 KV-Überlandleitung. Die Festsetzung ist verbunden mit dem Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten der entsprechenden Leitung. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Einhaltung eines Abstandes von den Leiterseilen von mindestens 3 m durch Bepflanzung aber auch mit Personen, Baugeräten und anderen Gegenständen (zum Beispiel Straßenlaternen) zu berücksichtigen. Die Oberkante der Erschließungsstraße sollte im Bereich der Leitungstrasse die bestehende Höhe von 157,14 m + NN nicht überschreiten.

Die bestehende Überlandleitung wird im Zuge der Bebauung in den Boden verlegt. Die Leitungstrasse verläuft im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße, entsprechende Dienstbarkeiten werden zwischen der Stadt Lahr und dem Leitungsträger vereinbart.

Die bestehende Wasserversorgungsleitung DN 400 im Geltungsbereich wird einschließlich des parallel verlaufenden Steuerkabels in die Straße südlich beziehungsweise westlich des Geländes umverlegt, entsprechende Dienstbarkeiten werden zwischen der Stadt Lahr und dem Leitungsträger vereinbart.

3.7. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der auf dem Gelände vorhandene Graben wird im Zuge der Grundstücksbebauung verdolt, der Nachweis über die Leitungsfähigkeit der Grabenverrohrung ist im Zuge des Entwässerungsgesuches zu führen. Vorhandene Einleiter am Oberlauf sind hierbei zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, die Dachflächenwässer über eine vorgeschaltete Rückhaltung in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Alternativ ist auch eine gedrosselte Einleitung in den neu verdolten Graben zulässig. Die Dimensionierung der notwendigen Rückhaltung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Generalentwässerungsplans. Die Drosselung bemisst sich aus dem ursprünglichen natürlichen Abfluss des unbebauten Grundstücks.

Eine gezielte Versickerung der Dachflächenwässer ist auf Grund der gering durchlässigen Bodenarten kaum realisierbar. Demgegenüber ist jedoch vorgesehen, die übrigen Flächen (Straßen und Wege sowie Lagerflächen) breitflächig zu versickern. Längere Einstauzeiten wegen der kaum durchlässigen Deckschichten sind unschädlich.

4. UMWELTBELANGE

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes INDUSTRIEGEBIET-WEST hat das Ziel, angrenzend an die bestehenden Industriegebiete die Ansiedlung einer Asphaltmischanlage und eines Recyclinghofes zu ermöglichen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Umweltprüfung wurde durchgeführt und der dazugehörige Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Das Gelände ist zum internen Ausgleich aber auch als Schutz der umliegenden Gelände vor Staubemissionen allseitig intensiv einzugrünen. Entsprechende Festsetzungen hierzu wurden aufgenommen. Darüber hinaus sind auf Grund der intensiven Nutzung des Geländes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Zum Ausgleich der verbleibenden Defizite bei den Schutzgütern "Tiere und Pflanzen" sowie "Boden" werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Zum einen kann eine verbleibende Restfläche der Ökokonto-Maßnahme "Vorderes Krämerstal" der Stadt Lahr in Anrechnung gebracht werden. Zum anderen wird die Kalkung von 112,7 ha übersäuertem Wald festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme die im Rahmen eines Gesamtprojektes vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, betrieben wird.

4.2. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe werden Auflagen zur Gestaltung von Stellplätzen, zur Ausführung von Dachflächen sowie zur Einrichtung von Außenbeleuchtungen gemacht.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Industriegebiete.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Flachdächern erfolgt aus wasserwirtschaftlichen, energetischen, klimatologischen und ökologischen Gründen.

5.2. Gestaltung von Freiflächen

Zur städtebaulichen Einbindung aber auch zur Sicherung der Einbindung des Geländes in die umgebende Natur und Umwelt werden Vorgaben zur Freiflächengestaltung gemacht. Deren Umsetzung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.3. Werbeanlagen

Die Einschränkung der Dimensionierung von Werbeanlagen erfolgt aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten.

6. Kosten

Es entstehen keine externen Kosten für die Stadt Lahr. Die Kosten für sämtliche bauliche Maßnahmen werden vom Bauherren getragen.

7. Städtebauliche Daten

Erweiterung Industriegebiet	73,0 %	4,17 ha
Flächen für Versorgung (Umspannwerk)	20,5 %	1,18 ha
Straßenverkehrsfläche	6,0 %	0,33 ha
Öffentliche Grünfläche (Graben)	0,5 %	0,03 ha
Bebauungsplangebiet	100 %	5,71 ha

8. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin
Stadt Lahr

Elke Köhler
Planerstellerin
RS Ingenieure

9. Anlagen

1. Umweltbericht (Büro Dietrich, Freiburg – Stand: 07.03.2017)
2. Schalltechnische Untersuchung – Asphaltmischanlage der Vogel-Bau GmbH, Lahr (Heine + Jud, Stuttgart – Stand: 21.12.2016)
3. Prognose der Staub- und Geruchsemissionen und –immissionen sowie Ermittlung der Schornsteinhöhe im Vorfeld des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung und den Betrieb einer Asphaltmischanlage in Lahr – Zusammenfassung (iMA – Richter & Röckle, Freiburg – Stand: 11.11.2016)