

Bebauungsplan DREYSPRINGSTRASSE in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	18.06.2012
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	08.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	15.07. – 16.08.13
Offenlegungsbeschluss	
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

Gewässerrandstreifen

Seit der ersten Bewerbung um die Ausrichtung einer Landesgartenschau im Jahr 2003 ist das blaue Band der Schutter eine übergeordnete städtebauliche Leitlinie, deren Umsetzung Schritt für Schritt und über einen sehr langen Zeitraum verfolgt werden muss. Jede planerische bzw. bauliche Veränderung entlang der Schutter muss daher als bauleitplanerische Gelegenheit ergriffen werden um einen Gewässerrandstreifen zu verwirklichen, der die Schutter wieder naturnaher und erlebbarer macht.

Neben der Bauleitplanung werden in Zukunft zwei Rechtsnormen dieses städtebauliche und ökologische Ziel unterstützen. Zum einen wird das neue Wassergesetz Baden-Württemberg innerorts einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen (immer gemessen ab Böschungsoberkante) vorschreiben. Bisher hat das Wassergesetz lediglich eingeräumt, dass per Verordnung der Ortspolizei Gewässerrandstreifen festgesetzt werden können. Zum anderen soll gerade durch eine Verordnung (Ein Arbeitsauftrag zur Erstellung der Verordnung wurde am 09.11.2011 im Technischen Ausschuss beschlossen.) die Breite der Gewässerrandstreifen entlang der Schutter in Lahr auf 10 m festgelegt werden.

Zur Umsetzung des Gewässerrandstreifens bedarf es auch des Erwerbs einer ca. 960 m² großen Teilfläche des bisher gewerblich genutzten Grundstücks (Flst.Nr. 4202). Bei Gewässern 1. Ordnung besteht die Möglichkeit, dass das Land diesen erforderlichen Grunderwerb übernimmt. Die Verwaltung wird dies abklären, die bisherigen Erfahrungen diesbezüglich geben jedoch keinen Anlass zu allzu großem Optimismus. Außerdem gilt es, vor dem Erwerb die Altlastensituation noch zu untersuchen und ggf. entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen. Im Altlastenkataster des Landratsamtes wird die Fläche nicht geführt, da zum Zeitpunkt der Erhebung dort ein Betrieb ansässig war. Da es sich hierbei um einen metallverarbeitenden Betrieb handelte, erwartet die Verwaltung, dass mit Belastungen zu rechnen ist.

Gewerbegebiet

Aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge, die geprägt ist durch die Nachbarschaft zur Jugend- und Kultureinrichtung Schlachthof sowie zum Gewerbegebiet entlang der Gutleutstraße andererseits, soll das Grundstück mit Flurnummer 4202 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt werden. Eingeschränkt deshalb, weil nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S.v. § 6 (1) BauNVO zulässig sind, d.h. zulässig sind Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

In diesem Gewerbegebiet soll außerdem zentrenrelevanter Einzelhandel (siehe hierzu Anlage 5) ausgeschlossen werden, um den Erhalt bestehender zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt) zu unterstützen. Dies entspricht einer Grundhaltung, die die Stadt für das Umfeld der ARENA seit deren Eröffnung konsequent verfolgt und die auf dem Lahrer Einzelhandelskonzept beruht. Um hierzu eine aktuelle und standortbezogene Fachexpertise zu erhalten, hat die Stadt die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt (siehe Anlage 4).

In ihrer Zusammenfassung heißt es:

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich der Standort zur möglichen Entwicklung eines frequenzstarken Handelsstandortes bereits aufgrund bestehender Restriktionen in punkto Verkehr und Einsehbarkeit kaum eignet. Letztendlich stehen einer Realisierbarkeit des dort vorgesehenen Sortiments (Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriemarkt) jedoch erhebliche und nicht überwindbare Restriktionen durch die Standortlage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegen. Ergänzend erfüllt der Standort auch nicht die Funktion einer Nahversorgungslage. Im Hinblick auf das festzuhaltende, sehr eingeschränkte Entwicklungspotenzial im kurzfristigen Bedarfsbereich (vgl. GMA-Markt- und Standortanalyse 2008) in Verbindung mit den nach wie vor bestehenden Flächenpotenzialen in der Lahrer Innenstadt wird sich zumindest mittelfristig auch keine Perspektive für weitere Entwicklungen in diesen Segmenten (= zentrenrelevante Sortimente) außerhalb der dafür vorgesehenen, abgegrenzten Standorte ergeben. Allerdings kann für den Standort ggf. über eine mögliche Entwicklung von nicht-zentrenrelevantem Handel nachgedacht werden (z. B. Anbieter aus den Bereichen höherwertige Küchen, großteilige Sportgeräte), wengleich auch hier die verkehrlichen Restriktionen überwunden werden müssen.

Da häufig bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in einem gewissen untergeordneten Maß auch branchentypische zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden, soll hierfür ein Rahmen definiert werden. Zentrenrelevante Randsortimente werden bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche als unschädlich angesehen und sind daher ebenfalls allgemein zulässig. Auf Grund der Gebietskategorie liegt die Grenze bei 800 m² Gesamtverkaufsfläche, d.h. es wären nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m² zulässig, wovon max. 80 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente aufweisen dürfen.

Eine Wohnbebauung an dieser Stelle ist bauplanungsrechtlich kritisch zu beurteilen. Das benachbarte Gewerbe sowie der Schlachthof sind Lärm emittierende Nutzungen, die aufgrund einer Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe mit Einschränkungen zu rechnen hätten. Erinnert sei an den Konflikt, der zum Lärmschutz für die Skateranlage geführt hat. Daher kommt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet nicht in Betracht.

Gemeinbedarfsfläche

Die Jugend- und Kultureinrichtung Schlachthof wird als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke festgesetzt. Damit wird die bestehende Einrichtung planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung definieren den Rahmen für eine bauliche Weiterentwicklung des Schlachthofs, der nicht zuletzt auch den Anwohnern verlässlich aufzeigt, was dort noch möglich sein könnte.