

## Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE, 1. Änderung

### Begründung

#### **A    Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	19.12.2016
Offenlegungsbeschluss	19.12.2016
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	02.01. - 10.02.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	19.06.2017
Öffentliche Bekanntmachung	24.06.2017

#### **B    Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

##### **1.    ALLGEMEINES**

##### **1.1   Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums von Lahr und wird durch die Martin-Luther-Straße erschlossen. Im Norden wird es durch die Schutter begrenzt, im Osten durch den Sulzbach. Im Westen schließt das Schul- und Hallensportzentrum an, während sich im Norden ein Wohngebiet befindet. Jenseits des Sulzbachs ist ein Gewerbegebiet, südlich grenzt ein Mischgebiet an den Bereich. Die Änderungsfläche umfasst ein knapp 1 ha großes Gebiet im nördlichen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE von 1987. Die genaue räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsplan) zu entnehmen.

##### **1.2   Anlass der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE soll die Revitalisierung eines teilweise brachgefallenen Areals einer ehemaligen Gerberei ermöglicht werden. Im Änderungsgebiet befinden sich das Gebäude der Gerberei, mehrere Nebengebäude sowie zwei Wohngebäude. Eine große Fläche in Richtung des Sulzbachs ist nicht bebaut und wird als Obstwiese bzw. Garten genutzt. Aktuell sind beide Wohngebäude bewohnt, das Erdgeschoss der Gerberei und ein Teil der Lagerhallen werden für einen Lederhandel verwendet. Die restlichen Gebäude (-teile) stehen leer.

Der bestehende Bebauungsplan von 1987 setzt zur Martin-Luther-Straße ein ca. 22 m breites Mischgebiet fest. Im rückwärtigen Bereich ist ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Umnutzung des ehemaligen Gerbereigebäudes in ein Wohn- und Geschäftshaus ist mit diesen Festsetzungen nicht möglich.

Eine Ausweitung des Mischgebiets zur Revitalisierung des Standorts ist auch aufgrund der zentralen Lage, des Ziels der Innenentwicklung, der Aktivierung einer

Fläche im Innenbereich und der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum in einer wachsenden Stadt sinnvoll.

Die südlich direkt an das Gelände grenzenden Grundstücke werden mit in den Änderungsbereich einbezogen und ebenfalls neu geordnet.

### 1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Darstellung des Bereichs im wirksamen FNP von 1998 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1987. An der Martin-Luther-Straße ist eine gemischte Baufläche dargestellt, im rückwärtigen Bereich eine gewerbliche Baufläche. Da es sich bei der Plan-Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, wird der FNP nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 6 (5) BauGB jedermann über den aktuellen Inhalt des FNP Auskunft verlangen kann.

### 1.4 Beschleunigtes Verfahren

Der Plan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche umfasst ca. 9.500 m<sup>2</sup> und wird damit der Anforderung des § 13a (1) Nr. 1 BauGB gerecht, wonach ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann, wenn dieser weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Daher wird gemäß § 13a (2) und (3) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltrelevanter Informationen abgesehen.

### 1.5 Altlasten

Da auf dem Grundstück ein Gerbereibetrieb mit betriebseigener Tankstelle vorhanden war, bestand der Verdacht, dass diese Nutzungen eine Verunreinigung des Bodens verursacht haben könnten. Das Landratsamt Ortenaukreis hatte bereits 2001 eine Gefahrenverdachtserkundung der Altlastenverdachtsfläche veranlasst. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an keinem der untersuchten Verdachtsbereiche eine Gefährdung des Grundwassers besteht. Auch wurde eingeschätzt, dass eine weitere Untersuchung auf Basis der Ergebnisse nicht notwendig ist. Die Fläche wurde daraufhin mit „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bewertet.

Im Rahmen des Scopings des Bebauungsplanverfahrens wurde das Landratsamt Ortenaukreis angefragt, inwieweit die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Planungsziel der Ausweitung des Mischgebiets zu einer Neubewertung der Altlastenverdachtsfläche führt, und, ob für die Aufstellung der Änderungssatzung eine weitere Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche notwendig wird.

Mit Schreiben vom 30.06.2016 teilte das Landratsamt mit, dass sich der Status des Altlastenstandortes nicht geändert hat. Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde zwar noch nicht betrachtet, was bei einer zukünftigen Baumaßnahme zu berücksichtigen ist. Entsprechende Oberbodenuntersuchungen sind jedoch erst sinnvoll, wenn die tatsächliche zukünftig unversiegelte Geländeoberfläche bekannt ist. Außerdem besteht hier auch die Möglichkeit und gegebenenfalls das Erfordernis, das Gelände bei zukünftigen Baumaßnahmen mit sauberem Bodenmaterial zu überdecken. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Auf eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten kann verzichtet werden.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Mischgebiet an der Martin-Luther-Straße wird in Richtung Osten erweitert, um dort neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnen zu ermöglichen. In Richtung Osten grenzt (jenseits des Sulzbachs) ein Gewerbegebiet an den Änderungsbereich. Um dieses historisch gewachsene Gebiet nicht durch eine heranrückende gemischte Bebauung zu beschränken, wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses ermöglicht nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie sie auch im Mischgebiet zulässig sind, behindert aber parallel nicht die weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe an einem integrierten und zentralen Standort von Lahr dienen. Dies sind, ähnlich den bereits auf dem Grundstück und in direkter Nachbarschaft bestehenden Betrieben, vornehmlich Handwerksbetriebe mit geringer Verkaufsfläche und geringen Emissionen. Parallel befindet sich das Grundstück in fußläufiger Entfernung zum Einkaufszentrum Arena und der Lahrer Innenstadt. Auch um den Erhalt der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu unterstützen und nicht in direkter Nähe zum Schul- und Hallensportzentrum einen weiteren Einzelhandelsstandort zu eröffnen, werden einschränkende Festsetzungen für eine Einzelhandelsnutzung getroffen. Ein Verkauf an den Endverbraucher ist nur dann ausnahmsweise gestattet, wenn das Sortiment aus eigener Produktion oder Montage stammt und die Verkaufsfläche in der Gesamtfläche deutlich untergeordnet ist. Damit wird der Direktvertrieb am Produktionsstandort ermöglicht.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Lage des Plangebiets, nördlich schließt ein Wohngebiet an, gegenüber befindet sich ein großes Schulzentrum.

Eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB ordnet die Bebauung des rückwärtigen Bereichs. Das Gelände fällt in Richtung des Sulzbachs deutlich ab und wurde in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg als Hochwasserbereich (HQ 100/Überflutungsbereich für ein 100-jährliches Hochwasser) eingestuft. Eine Bebauung dieses Bereichs ist gemäß §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg stark eingeschränkt. Aktuell ist nicht beabsichtigt, diese Fläche zu bebauen, weswegen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein Gutachten für einen eventuellen Retentionsausgleich erstellt wurde. Durch die Größe der Fläche, die Lage im Innenbereich und zentral in Lahr sind jedoch die Voraussetzungen für einen besonderen Einzelfall gemäß § 78 WHG gegeben. Daher ist, wenn ein Ausgleich des Retentionsvolumens gemäß den Bestimmungen des § 78 (3) Satz 1 durchgeführt wurde, die Bedingung der Festsetzung Nr. 4 (aufschiebend bedingte Festsetzung) erfüllt. Die Fläche kann dann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden.

Die Bestimmungen des § 78 (3) Satz 1 beinhalten, dass durch das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
4. die Maßnahme hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Retentionsmaßnahme wird vorab in einem Gutachten untersucht, in dem das entfallende Hochwasservolumen berechnet wird und hierfür ein entsprechender Ersatz, beispielsweise in Form einer Mulde, geschaffen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass eine zeitversetzte Entwicklung des Mischgebiets an der Straße (ohne bedingte Festsetzung) und des eingeschränkten Gewerbegebiets im rückwärtigen Bereich (mit bedingter Festsetzung) unproblematisch ist.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Misch- und im Gewerbegebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Die GRZ wurde damit im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan geringfügig erhöht. Durch die Gewässerabstandsflächen und die Notwendigkeit des Ausgleichs des Retentionsvolumens ist die Bebauung des Grundstückes bereits eingeschränkt. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes mit zwei Uferbereichen und entsprechenden Grünstreifen wird der grüne Charakter des Gebiets gefestigt, indem eine Erhöhung der GRZ für Stellplätze ausgeschlossen wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf drei bzw. im Bereich des Bestandsgebäudes auf vier Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung von drei Geschossen entspricht den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke und begünstigt ein städtebaulich einheitliches Bild. Das ehemalige Gerbereigebäude hat bereits heute vier Vollgeschosse. Aufgrund seiner städtebaulich exponierten Lage am auskragenden Flussufer wird für das Bestandsgebäude der ehemaligen Gerberei eine viergeschossige Bebauung zugelassen.

## 2.3 Bauweise, überbaubare Fläche

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird im Mischgebiet eine abweichende und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baufenster berücksichtigen die Gewässerrandstreifen der Schutter und des Sulzbachs, die zukünftig von Bebauung frei zu halten sind. Gleichzeitig ermöglichen sie zusätzliche Neubauten in der angestrebten städtebaulichen Ordnung.

## 2.4 Verkehr

Das Grundstück wird über die Martin-Luther-Straße erschlossen. Stark frequentierte Bushaltestellen mit einer dichten Busfolge Richtung Innenstadt sowie Bahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Schwarzwaldstraße. Entlang der Schutter verläuft ein separater Fuß- und Radweg.

Für Wohnungen wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel angewendet. So werden für Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> 1 Pkw-Stellplatz und 1 überdachter Fahrradstellplatz gefordert. Bei dieser Wohnungsgröße wird ein Ein-Personen-Haushalt mit entsprechend einem Stellplatz erwartet. Bei barrierefreien Wohnungen wird der Stellplatzschlüssel für Wohneinheiten bis zu 60 m<sup>2</sup> auf 1 Stellplatz festgesetzt, da hier auch bei einem Ein-Personen-Haushalt von einer größeren Flächeninanspruchnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit ausgegangen wird. Für Wohneinheiten ab 51 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze und 2 überdachte Fahrradstellplätze bereitzustellen. Aufgrund der Lage Lahrs im ländlichen Raum wird der Stellplatzschlüssel bei größeren Haushalten erhöht.

## 2.5 Gewässerschutz

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Schutter (Gewässer I. Ordnung) und im Osten an den Sulzbach (Gewässer II. Ordnung). § 29 des Wassergesetzes Baden-Württemberg legt im Innenbereich einen Gewässerrandstreifen von 5 m Breite fest. Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (vgl. § 38 Abs. 1 WHG). Er ist dementsprechend von Bebauung frei zu halten.

Im Rahmen der ersten Bewerbung zur Landesgartenschau hat sich die Stadt Lahr entschieden, das Konzept des „Blauen Bandes der Schutter“ weiter zu verfolgen. Dessen Ziele sind die ökologische Aufwertung der Schutter, ihre Erlebbarkeit im Stadtgefüge zu stärken und 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 der Schutter im Innenbereich mittels der Verordnung von 2013 auf eine Breite von 10 m erweitert. Die Festsetzung der Baugrenze und die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens übertragen damit die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Verordnung zur Schutter auf die Ebene des Bebauungsplans.

Im Änderungsgebiet bestehen sowohl im Gewässerrandstreifen der Schutter als auch des Sulzbachs mehrere Nebengebäude. Hierzu gehören genehmigte Lagergebäude, eine Betriebsstanzstelle und eine Fremdarbeiterunterkunft. Das Haupthaus, welches umgenutzt werden soll, befindet sich außerhalb der Gewässerrandstreifen. Die vorhandenen Nebengebäude haben Bestandsschutz, so lange sie entsprechend der genehmigten Nutzung weiter verwendet werden und so lange keine größeren baulichen Veränderungen durchgeführt werden.

Die aktuelle Planung sieht vor, einen Teil der Nebengebäude im Gewässerrandstreifen weiterhin als Lagerhalle zu nutzen. Daher wurde vor der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUT-STRASSE geprüft, ob eine wasserrechtliche Ausnahme im Bereich der Gewässerrandstreifen möglich ist. Sowohl die Satzung zur Schutter als auch das Wassergesetz Baden-Württemberg sehen Ausnahmen in zwei Fällen vor:

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

Im Ergebnis wurde deutlich, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Bestimmungen des Gewässerrandstreifens im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorliegen. Entsprechend werden die Gewässerrandstreifen der Schutter und des Sulzbachs im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und die Baufenster in diesen Bereichen zurückgenommen. Der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude im Gewässerrandstreifen ist weiterhin gültig, solange keine größeren baulichen oder Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

## 3. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, ein ehemals als Gerberei genutztes Grundstück zu revitalisieren und dort ein gemischt genutztes Gebäude zu ermöglichen. Die Änderung wird aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Grundfläche von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> als Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher ist weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und wird im Norden und Osten von der Schutter (Gewässer I. Ordnung) und dem Sulzbach (Gewässer II. Ordnung) umgeben. Der Bereich zur Martin-Luther-Straße ist bebaut und mit einer Einfahrt und Stellplätzen versiegelt. Der rückwärtige Bereich, zum Sulzbach hin, wird als Garten bzw. als Streuobstwiese genutzt.

Bei einer Begehung des gesamten Geländes sowie des leer stehenden Gebäudes konnten im Gebäude keine Vogel- oder Fledermausarten festgestellt werden. Auch ist das im Innenbereich liegende Areal zu klein, um als Jagd- oder Habitatfläche für geschützte Vogel- oder Fledermausarten relevant zu sein. Geschützte Biotope, Landschafts-, Naturschutz- oder FFH-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch im Umfeld mit funktionalem Bezug zum Plangebiet nicht vorhanden.

Im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan wird das Baufenster im Uferbereich der Gewässer deutlich zurückgenommen und die Gewässerrandstreifen werden abgebildet. Auch in weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die Schutzgüter beachtet, hierzu gehören:

- die Festsetzung von Bäumen an der Martin-Luther-Straße,
- die versickerungsfähige Ausbildung der Stellplätze,
- Carports und Garagen sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen,
- fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen und
- die Außenbeleuchtung ist insektenverträglich auszuführen.

Zusammenfassend bestehen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes MARTIN-LUTHER-STRASSE / GUTLEUTSTRASSE keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Vielmehr wird eine umweltfachliche Verbesserung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erreicht.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen**

Die Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich an der Bebauung der Nachbarschaft. Wie im Bestandsbebauungsplan, der auf den südlich anschließenden Grundstücken weiterhin rechtsverbindlich ist, wird im Mischgebiet zur Martin-Luther-Straße eine Bebauung mit Satteldach festgesetzt, während im rückwärtigen und von der Straße aus nicht einsehbaren eingeschränkten Gewerbegebiet die Dachform frei wählbar ist. Die Dachflächendominanz soll erhalten bleiben, dementsprechend werden im Bebauungsplan vorsorglich Festsetzungen zum Größenverhältnis zur Hauptfirstlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten getroffen. Wesentlich für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft sind auch die verwendeten Materialien. In den das Plangebiet umgebenden Wohngebieten sind matte Dachziegel in rotbraunen bis schwarzen Farbtönen ortsbildbestimmend. Daher wird die Verwendung solcher Dachziegel im Bebauungsplan vorgeschrieben.

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

Das Bepflanzen und gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen wird aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen verlangt. Die Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 4.2 Werbung

Die Einschränkung der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

### 5. KOSTEN

Es entstehen keine externen Kosten für die Stadt Lahr. Die Kosten für sämtliche bauliche Maßnahmen werden vom Bauherrn getragen. Die Übernahme von Kosten beispielsweise für Bekanntmachungen oder eventuell notwendige Fachgutachten werden in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren geregelt.

### 6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	61 %	0,59 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	39 %	0,37 ha
<hr/>		
Bebauungsplangebiet	100 %	0,96 ha
Anzahl der neuen Wohneinheiten		ca. 15
Anzahl der neuen Bewohner		ca. 30

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin