

Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13a BauGB	22.7.2019
Offenlegungsbeschluss	22.7.2019
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	x.x. - x.x. 2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der 0,63 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes AREAL HEIM WEST liegt rund 600 m östlich der Stadtmitte. Im Wesentlichen wird er im Norden durch die Straße Geroldsecker Vorstadt (B 415), im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch Seniorenheim bzw. -wohnen und im Westen durch kirchliche Grundstücke abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst einen Lebensmitteldiscounter, dessen zur Bundesstraße orientierten Parkplatz mit rund 75 Stellplätzen sowie ein leerstehendes Kulturdenkmal. Das Umfeld weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Für das Gelände existierte bislang kein Bebauungsplan. Angesichts der durch Nutzungsänderung eines Lagerraumes des bestehenden Marktes angestrebten Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.022 m² ist im Sinne des § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Er soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption fußt auch auf dem 2017 vom Gemeinderat der Stadt Lahr beschlossenen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB *Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inklusive Nahversorgungskonzept) für das Mittelzentrum Lahr/Schwarzwald*. Verfasser ist das Fachbüro *Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung*.

Alleinige Zielsetzung des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 (3) BauGB ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet. Dabei handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der eine größere Bandbreite an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten lässt. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich hier keine Änderungen ergeben, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Bislang befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung (Lebensmitteldiscounter) in einem eingeschossigen Gebäude. Das westlich davon gelegene mehrgeschossige Kulturdenkmal mit einer Grundfläche von rund 340 m² steht seit über zwanzig Jahren leer.

Die Bauflächen werden als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel Rechnung, hier innenstadtnah Wohnen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sowie Gewerbe entwickeln zu können, verbunden mit einer deutlich höheren Ausnutzung des Geländes. Damit kann das Denkmal unterschiedlichen geeigneten Nutzungen zugeführt werden und der Lebensmittelmarkt kann zumindest mittelfristig mit mehrgeschossigem Wohnungsbau kombiniert werden.

Aus der Festsetzung als Urbanes Gebiet ergibt sich, dass Einzelhandel nur bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig ist. Dies entspricht den Empfehlungen des unter Ziffer 1.2 genannten Nahversorgungskonzeptes und erfolgt in dem Bewusstsein, dass es sich hier um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt.

Zu diesem Ergebnis kam der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 3. April 2019 (VGH 3S 201/17) in einem Verfahren, das einen ebenfalls an der B 415 gelegenen Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nachbarschaft betrifft. Der Ausgang dieses Verfahrens sollte auf Grund der Vergleichbarkeit der Fälle die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans AREAL HEIM WEST bestimmen. Ergebnis und Begründung des Urteils sowie daraus erwachsende Konsequenzen führen für den Bebauungsplan AREAL HEIM WEST zu einer weitgehend identischen Reglementierung des Einzelhandels.

Die Festsetzungen zu zentrenrelevanten Sortimenten, Randsortimenten und zur Aktionsware erfolgen zum Schutz und zur Entwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nach § 9 (2a) BauGB. Sie entsprechen den Regelungen in vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Lahr.

Um soziale bzw. kulturelle Einrichtungen und die Wohnnutzung nicht unzumutbar zu stören, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

2.2 Umweltbelange

2.2.1 Lärm

Die Ermittlung und planerische Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet ist abhängig von den jeweils verfolgten Bebauungs- und Nutzungskonzeptionen. Hier lässt der Bebauungsplan bewusst eine große Bandbreite an Möglichkeiten zu.

Das Areal grenzt im Norden an die stark befahrene Geroldsecker Vorstadt (B 415). Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass insbesondere an einer hier vorgesehenen Bebauung die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden können. Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen sind hier aus technischen, städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht realisierbar. Dennoch sind über geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes verträgliche Pegel zu gewährleisten.

Daher sind in den Bauanträgen oder Anträgen auf Nutzungsänderung die entsprechenden Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm zu erbringen.

2.2.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der einfache Bebauungsplan AREAL HEIM WEST setzt lediglich die Art der baulichen Nutzung fest und verfolgt das Ziel der höherwertigen intensiveren gemischten Nutzung einer Innenbereichsfläche. Er wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich – die Grundfläche liegt deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 Quadratmetern.

2.3 Kosten

Abgesehen von den internen Kosten für die Planaufstellung sind keine sonstigen Kosten für die Stadt Lahr zu erwarten.

2.4 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet	ca. 6.300 m ²	100%
Urbanes Gebiet	ca. 6.300 m ²	100%

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.