

1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung (Bereich südlich der Schutter)

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.04.2005
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	25.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	09.05.2005 – 17.06.2005
Offenlegungsbeschluss	03.03.2008
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	17.03.2008 – 25.04.2008
2. Offenlegungsbeschluss	08.07.2013
2. Offenlage gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	22.07.2013 – 23.08.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen.

Der Bereich südlich der Schutter umfasst vollständig die Grundstücke Flurstücksnummer 22537, 22537/6, 22537/11, 22537/13, 22537/14, 22537/15, 22728, 22732/4, 22732/5, 22732/8, 22732/9, 22733/4, 22733/1, 22733/5. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 18.118 m² auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, seit dem 30.08.1978 rechtsverbindlich, ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Stichstraße mit Wendehammer führt zu drei Mehrfamilienhäusern im Norden. Die Biermannstraße als Stichstraße mit Wendeanlage im Süden erschließt die dortige Wohnbebauung. Dazwischen befinden sich Verwaltungs- und Betriebsgebäude der St.-Johannis-Druckerei, die seit 2010 leer stehen. Der östliche Bereich, der an die Schutter angrenzt, ist als Gartenland ausgewiesen.

Im Zuge einer Neuordnung sollen die Produktionshallen und einige Betriebsgebäude abgebrochen und eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude der St.-Johannis-Druckerei bleibt erhalten. Hier soll hochwertiger Wohnraum mit ca. 20 Loftwohnungen entstehen.

Neben den geplanten Neubauten befinden sich einige Wohnhäuser im Bestand, die durch die geplante Änderung Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Für das gesamte Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Etwa 50 bis 100 m östlich des Gebietes befinden sich die Bahngleise der Strecke DB Mannheim – Basel.

Die öffentliche Stichstraße im Norden wurde im Jahr 2008 an die Schutter verlegt. Im weiteren Verlauf ist sie als Fuß- und Radweg ausgebildet. Die Biermannstraße wurde zu einem früheren Zeitpunkt bis zur Schutter verlängert. Beide Erschließungsstraßen sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplans gesichert werden.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion soll ein Gewässerrandstreifen entlang der Schutter festgesetzt werden. Der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg entlang der Schutter müsste hierzu, wie in der Planzeichnung dargestellt, verlegt werden.

Zwischen dem Fuß- und Radweg und der geplanten Wohnbebauung ist die Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen, die heute schon gärtnerisch genutzt wird.

Mit der 5. Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Lahr wesentliche Ziele: die Neuordnung einer Brachfläche, die Sicherung öffentlicher Erschließungsstraßen und die ökologische Aufwertung des Schutterrandsstreifens.

1.3 Lage des Änderungsbereichs

Im Änderungsbereich befindet sich größtenteils die brachliegende St.-Johannis-Druckerei mit den leerstehenden Verwaltungshallen und den leerstehenden Produktionshallen. Der Bereich wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt, im Osten und Norden verläuft der Flusslauf der Schutter und im Süden liegt die Biermannstraße.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der 5. Bebauungsplanänderung HEILIGENBREITE-NORD, angepasst.

2 Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Insolvenz und damit verbundene Auflösung der St.-Johannis-Druckerei an diesem Standort hat der Bereich seinen gewerblichen Charakter verloren. Für das Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt und fügt sich damit in die umliegende Wohnbebauung ein.

Es sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4–5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wegen der mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge und somit zur Sicherung der inneren Ruhe des Gebietes ausgeschlossen, Gartenbetriebe sind wegen ihres großen Flächenbedarfs unzulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4–5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters des Plangebietes ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl darf durch Zufahrten, (unterirdische) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit ist eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet.

Die Festlegungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen schaffen den städtebaulichen Rahmen für die Baumassenentwicklung ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren einzuschränken. Die Begrenzung der Bauhöhen dient auch dem Nachbartschutz vor übermäßiger Verschattung.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde im Bereich 2 begrenzt, um ein siedlungsverträgliches Maß zu gewährleisten. Der kleinteiligen umgebenden Bebauungsstruktur wird damit Rechnung getragen.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

Die Gebäudeorientierungen orientieren sich überwiegend nach Süden und Südwesten, so dass eine gute Belichtung der Haupträume erreicht wird.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Nebenanlagen sind in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Aufgrund der zusätzlichen Wohnnutzung im Gebiet ist ein höherer Bedarf an Parkraum notwendig. Daher werden für Fahrzeuge der künftigen Bewohner Tiefgaragen festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden bzw. sollen die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

2.5 Verkehr

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine öffentliche und eine private Stichstraße, die jeweils in einen Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug münden. An die öffentliche Stichstraße schließt ein Geh- und Radweg an, der über die Schutter zur Kruttenaustraße führt sowie im weiteren Verlauf die Biermannstraße verbindet. Die Radwegführung ist integrierter Bestandteil des Radwegenetzes der Stadt Lahr.

2.6 Öffentliche Grünfläche „Dauerkleingärten“

Ziel des gekennzeichneten Bereichs „Dauerkleingärten“ ist die Stärkung der Kleingartennutzung. Die Größe der einzelnen Parzelle soll zwischen 100 m² - 300 m² liegen. Im Süden ist eine Stellplatzanlage eingebunden. Die Realisierung hängt von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Flächen ab. Eine kurzfristige Realisierung ist nicht absehbar. Dennoch sollen die Flächen im Bebauungsplan für eine zukünftige Dauerkleingartenanlage für die Zukunft gesichert werden.

2.7 Öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“

Für die Schutter formulieren sowohl der 2004 fertiggestellte Gewässerentwicklungsplan als auch die aus der Landesgartenschaubewerbung von 2003 hervorgegangene Konzeption des „Blauen Bandes“ spezifische Entwicklungsziele. Während der Gewässerentwicklungsplan insbesondere die ökologische Aufwertung der Schutter zum Inhalt hat, verfolgt das „Blaue Band“ das Ziel, die Schutter wieder als wesentliches Element im Stadtgefüge erlebbar zu machen und ihr dementsprechend besondere gestalterische Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Schutter.

2.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden. Auf einigen Baugrundstücken werden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht für die angrenzenden Eigentümer, die Stadt und die Leitungsträger belastet, damit die innere Erschließung gesichert ist.

Für die Wasserwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg wird ein Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung/Pflege entlang der Schutter bzw. des Schutterentlastungskanals festgesetzt.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum oder entlang der privaten Erschließungsstraße abzustellen. Sämtliche öffentliche und private Straßen können von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden.

Umweltbelange

3 Sonstige Schutzgüter

Der Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD von 1978 setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Das Gebiet wurde mit einem hohen Versiegelungsgrad bebaut. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Grundflächenzahl von 0,4 und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und ermöglicht die Wiedernutzung der Brachfläche. Die Änderung 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. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Bebauung sind nach der durch das Stadtplanungsamt vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung nicht zu erwarten.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Verbesserung der Situation gegenüber der ehemals vorwiegend gewerblichen Nutzung mit weitgehend befestigten Flächen durch intensiv zu begrünende Innenhöfe und Dachbegrünung der Tiefgaragen
Boden		X	Die Entsiegelung von Flächen ist vorgesehen und Grünflächen werden zu großen Teilen auf den geplanten

			Tiefgaragen vorgeschrieben. Die oberirdischen Stellplätze werden versickerungsfähig ausgebildet
Wasser		X	Durch Wohnbebauung und Tiefgarage kein erhöhter Beitrag zur Grundwasserneubildung durch Regenwasserversickerung, jedoch Rückhaltung durch Grünflächen
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen
Klima		X	Durch erhöhtes Grünvolumen geringfügige Verbesserung des Kleinklimas
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild. Der geplante Gewässerrandstreifen sieht eine naturnahe Umgestaltung der Schutterrandbereiche vor
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden

Die Festsetzungen zur Begrünung der Innenhöfe und der Dachflächen der Tiefgaragen haben zum Ziel, das erhöhte Maß der baulichen Nutzung so weit wie möglich zu kompensieren. Dadurch gelingt es, die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher Weise zu beeinträchtigen.

Die Betrachtung der Schutzgüter und ihrer Funktionen zeigt, dass bei Realisierung des Planungsvorhabens aufgrund der starken Vorbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

3.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Entlang der öffentlichen Stichstraße, parallel des Schutterentlastungskanals, wurden bereits 4 Bäume zur randlichen Eingrünung gepflanzt.

Es sollen, um eine gewisse Verschattung zu erzielen, auf Parkierungsflächen mittelkronige Laubbäume - pro 6 Stellplätze ein Baum – gepflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden als Pflanzgebot – ein Laubbaum pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche festgesetzt, um eine Durchgrünung zu erreichen.

3.3 Lärm

Im Zuge der Neuordnung werden auf dem 1,8 ha großen Gebiet neue Wohnhäuser entstehen. Das bestehende Mischgebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. In etwa 50 m – 100 m Entfernung befinden sich die Bahngleise der Strecke DB Mannheim - Basel, die auf einem Damm verlaufen.

Lärmschutzwände oder -wälle entlang der bestehenden Bahntrasse existieren nicht. Im Rahmen des Lärmaktionsplans wurden besonders lärmbelastete Bereiche ermittelt, für die zukünftig eine Lärmsanierung entlang der Gleise erfolgen soll. Eine Lärmsanierung erfolgt jedoch nur für Gebiete, deren Bebauungsplan vor dem 01.04.1974 rechtskräftig war und betrifft somit nicht den Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD. Angrenzende Gebiete erfüllen jedoch die genannten Kriterien, sodass sich die Lärmbelastung nach Durchführung der Lärmsanierung auch im Bereich des zu untersuchenden Plangebiets reduzieren wird. Da die Lärmsanierung aber erst mittelfristig geplant ist und der Schallschutz im

Bebauungsplangebiet auch während der Interimsphase sichergestellt werden muss, müssen zumindest bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet erstellte das Ingenieurbüro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall auf der Grundlage der Bebauungskonzeption eine „Schallimmissionsprognose Schienenverkehr“.

Die Ergebnisse zeigen, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit in allen Stockwerken der geplanten Wohnhäuser überschritten werden. Auch zur Tageszeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte insbesondere an den Süd- und Ostfassaden der östlich geplanten Gebäude sowie in den oberen Stockwerken der Gebäude überschritten. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich. Da aktive Maßnahmen an den Gleisanlagen im Rahmen einer Lärmsanierung erst in einigen Jahren zu erwarten sind, muss die Einhaltung der Richtwerte während der Interimsphase wenigstens durch passive, d.h. bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Bei der Errichtung sind bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung auf Basis der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist für die geplanten Wohnhäuser entsprechend DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel zu berechnen.

Die aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln und der geplanten Wohnnutzung erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in den Anlagen 8 – 10 dargestellt. Es zeigt sich, dass die Außenbauteile der schutzwürdigen Aufenthaltsräume resultierende Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} = 30 - 50 \text{ dB}$ besitzen müssen – je nach Lage und Geschosshöhe. Insbesondere die Ost- und Südfassaden der östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser sowie die Obergeschosse der Gebäude benötigen ein hohes resultierendes Schalldämm-Maß.

(Quelle: Schallimmissionsprognose „Schienenverkehr“, 05.02.2013, rw bauphysik)

4 **Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen**

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal „St. Johannis-Druckerei“ (nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg). Es handelt sich um eine winkelförmige Fabrikanlage, dessen zweigeschossiger Kernbau mit spitzbogigen Fenstern 1896 entstand. Bis Mitte des 20. Jahrhundert entstanden weitere dreigeschossige Gebäudeteile.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dächer

Man kann zwischen zwei unterschiedlichen Dachtypologien wählen. Dies ermöglicht zum einen eine individuelle Dachgestaltung und gewährleistet zum anderen ein Mindestmaß an Homogenität.

5.2 Stellplätze und ihre Zufahrten

Abweichend von den Bestimmungen der LBO wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, damit die Haupterschließungsstraßen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr belastet werden.

Die Festlegung eines versickerungsfähigen Aufbaus bei den Stellplätzen und ihren Zufahrten dient im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung der Verminderung der Abflussspitzen.

5.3 Gestaltung von Freiflächen

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen sichert eine Durchgrünung des Gebietes und minimiert die versiegelten Flächen. Die Festsetzungen zu Müllstandorten erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen.

5.4 Freiflächengestaltungsplan

Gerade bei innerstädtischem Wohnungsbau spielt die Qualität der Freiflächen aus sozialer, ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Die Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.5 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung der Verwendung von Werbeanlagen wird aus gestalterischen Gründen vorgenommen, ebenso die Beschränkungen für die Anbringung von Antennen oder Parabolspiegeln auf das unbedingt notwendige Maß. Beim Montieren sollte darüber hinaus darauf geachtet werden, dass sie für den Passanten/Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten sollten.

5.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Rückhalten von Niederschlagswasser

Mit den bewirtschafteten Zisternen auf den Grundstücken können Abflussspitzen vermindert werden.

5.7 Entwässerungssystem

Das bereits bebaute Plangebiet ist bislang im Trennsystem ausgebaut und Bestandteil des genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr. Das Trennsystem soll grundsätzlich beibehalten werden. Durch die Neuordnung der Erschließungsstraße erfolgt keine Veränderung der Entwässerungssituation. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Stichstraße wird über den straßenbegleitenden Grünstreifen versickert. Zur Ableitung des Regenwassers im neu geplanten Wohngebiet ist ein neuer Regenwasserkanal aus der privaten Haupterschließungsstraße zur Schutter zu führen und durch ein Leitungsrecht zu sichern.

6 Kosten

Die Realisierung der Verlegung der öffentlichen Stichstraße an der Schutter erfolgte bereits. Auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages von 2007 wurde nach einem abgestimmten Verteilungsschlüssel die Kosten auf die betroffenen Eigentümer, die St. Johannis-Druckerei und die Stadt umgelegt. Die Maßnahme ist abgerechnet.

Die Kostenübernahme der schalltechnischen Untersuchung sowie der öffentlichen Bekanntmachung sind in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Eigentümerin der Flächen 22728, 22732/8 und 22732/5 und der Stadt Lahr geregelt, d. h. die Planungsbegünstigte trägt diese Kosten.

Die Realisierung des Gewässerrandstreifens und der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten hängt von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ab. Eine kurzfristige Realisierung erscheint nicht möglich, da die Eigentümer der Fläche diese selber weiter nutzen wollen. Sobald eine Realisierung absehbar ist, können die Kosten für den Grunderwerb und für die Renaturierung ermittelt werden.

7 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 14.400 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.500 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.170 m ²

Durch die Möglichkeit der Neubebauung entstehen rund 65 Wohneinheiten für ca. 150 Einwohner.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin