




Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

1,2

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
Zur Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

III

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Es gilt die in der Planzeichnung im jeweiligen Baufenster stehende Zahl.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Balkone und Terrassen können auch über die jeweiligen Baufenster hinausreichen, sofern sie damit nicht auf öffentliche Flächen zum Liegen kommen bzw. hineinragen.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

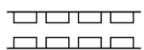


Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



4.2 Einfahrtsbereiche

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB



5.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr

Die durch das Leitungsrecht abgegrenzte Fläche ist von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Die Zugänglichkeit der Leitungen, insbesondere des Schachtes (0106) auf dem Grundstück muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

5.2 Leitungsrecht zugunsten E-Werk Mittelbaden

Innerhalb der abgegrenzten Fläche verlaufen elektrische Mittel- und Niederspannungskabel mit Zubehör und Telekommunikationskabel in einer Tiefe von 1,0 m unter der Erdoberfläche. In einem Schutzstreifen von 1,0 m Breite dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt und keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

Aufgrabungen, Anpflanzungen oder andere Einwirkungen im Bereich des Schutzstreifens sind in angemessener Frist vor deren Beginn der Berechtigten mitzuteilen. Diese legt die zur Vermeidung möglicher Gefahren notwendigen Maßnahmen fest.

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Private Grünflächen



Die private Grünfläche ist extensiv zu pflegen und mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

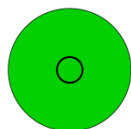
7. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Erhalt von Bäumen



Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesen einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der gleichen Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen



Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat (z.B. nach der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinien)) herzustellen. Abweichungen vom eingetragenen Standort der Bäume sind bis zu 5 m möglich. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Vogesenstraße wird empfohlen, *Acer platanoides* 'Farlake's Green' (Spitz-Ahorn) oder *Malus tschonoskii* (Scharlach-Apfel) zu pflanzen.

7.3 Erhalt und Pflanzung von Hecken

Zur Grundstücksgrenze hin, entlang der Vogesenstraße, ist in einem ein Meter breiten Pflanzstreifen eine Schnithecke anzulegen und die bestehende zu erhalten. Sie darf eine Maximalhöhe von 2,00 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.

8. Bauliche und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Juli 2016 auszubilden.

Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 in Verbindung mit den Tab. 9 und 10 der DIN 4109 den im Text gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche IV-VII festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Raumarten	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	*	50

*Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Es können im Baugenehmigungsverfahren Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – niedrigere Pegelwerte auftreten und somit geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Insbesondere für Wohnnutzung gilt:

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Lüftungseinrichtungen

Es sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärm-Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.

Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

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

9.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Grundstück dahingehend zu untersuchen und bei Bedarf der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

9.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutz- und Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr.

Nach § 12 (3) Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die Bezugshöhe zwischen min. 218 u. max. 220 m über NN (Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatz Lahr).

Die Errichtung von Bauwerken, die die Bezugshöhe überschreiten, bedarf der Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde (§ 12 LuftVG). Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

9.3 Deutsche Bahn AG

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

9.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege, mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mögliche vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9.6 Grundwasserschutz

Grundwassermessstelle 110/116-6
NW 154,92
MW 156,65
HW 159,33

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist in der Regel so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/ Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

9.7 Altlasten

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

9.8 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

9.9 Artenschutz - Eidechse

Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen, insbesondere für Eidechsen, um gegebenenfalls Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

10. Vermerk von Hochwasserrisikogebieten § 9 (6a) BauGB

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

11. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613)

1. Stellplätze und Zufahrten

- 1.1 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind, ebenso wie ihre Tragschichten, versickerungsfähig auszubilden, beispielsweise mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster. Flächenversiegelungen sind zulässig, müssen jedoch auf das erforderliche Maß beschränkt und zur Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

2. Gestaltung von Freiflächen

- 2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 2.2 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen - Hecke oder Zaun mit Hecke - bis 2,00 m Höhe über dem anstehenden Gelände zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mauern sind nicht zulässig.

- 2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist 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.

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	15.05.2017
Offenlegungsbeschluss gem. § 13 a	15.05.2017
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	29.05. – 30.06.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	19.03.2018
Öffentliche Bekanntmachung	24.03.2018

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch den Belleviller Platz (Bahnhofsvorplatz) im Norden, die Vogesenstraße im Osten, das Flurstück Nr. 25774/2 im Süden und die Bahngleise im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25634/12, 25634/11, 25634/16 und 25634/10 und somit auch einen Teil des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD. Dieser Teilbereich wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD aufgehoben. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 8.300 m² auf. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für die nördlichen Flurstücke (25634/12, 25634/11) im Geltungsbereich des Bebauungsplan KLEINFELD-NORD ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur das Flurstück am Belleviller Platz ist tatsächlich mit einem 8-geschossigen Wohnhaus bebaut. Das zweite Grundstück liegt momentan brach. Für die südlichen Flurstücke (25634/16, 25634/10) ist im Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD eine Gemeinbedarfsfläche für den Betriebshof der Bundespost festgesetzt. Die Grundstücke werden zum jetzigen Zeitpunkt von einem Telekommunikationsunternehmen sowie einem Unternehmen für Zerspanungstechnik genutzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Firma für Zerspanungstechnik hat gegenüber der Stadt einen dringenden Erweiterungswunsch geäußert. Die Produktion soll um weitere Verfahrensschritte erweitert werden. Um dies zu ermöglichen, soll das bislang 2-geschossige Bürogebäude um ein Geschoss erhöht werden und auf dem brachliegenden

städtischen Grundstück in direkter Nachbarschaft eine weitere Fertigungshalle gebaut werden. Durch die Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die für diesen Bereich gelten, ist dies nicht möglich. Zur Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Gebietscharakter und aufgrund des Erweiterungswunsches der angrenzenden Firma wird eine Bebauungsplanänderung notwendig.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.000 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte über die Dauer eines Monats.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet teils als Wohnbaufläche und teils als Gemeinbedarfsfläche für Fernmeldegebäude dargestellt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung. Künftig wird das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan KLEINFELD-NORD ein allgemeines Wohngebiet fest. Der südliche Teil ist im Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD als Gemeinbedarfsfläche mit Nutzung Betriebshof Bundespost festgesetzt.

In Anlehnung an den unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, der den Geländestreifen zwischen Rheintalbahn und Vogesenstraße als Mischgebiet festsetzt, soll auch für die vier Grundstücke die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Ebenso wird der tatsächliche Gebietscharakter, mit Wohn- und Gewerbenutzung, mit der Festsetzung als Mischgebiet abgebildet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In den Mischgebieten 1 und 2 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter gleichzeitiger Sicherung einer guten Durchgrünung des Plangebiets entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet 1 auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich somit an der 4-geschossigen Wohnbebauung auf der östlichen Seite der Vogesenstraße und den maximal 2-geschossigen Gewerbebauten südlich des Plangebiets. Für das Mischgebiet 2 wird die Zahl der Vollgeschosse von dem bestehenden Wohngebäude bestimmt. Das vorhandene Bauvolumen gibt den Maßstab für eine 8-geschossige Bebauung vor.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

2.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

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

Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen an der Grundstücksgrenze zur Vogesenstraße zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Vogesenstraße mit nördlichem Anschluss über die Schwarzwaldstraße an die Freiburger Straße (B3) und damit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt von der Vogesenstraße oder vom Bahnhofsvorplatz.

2.3 Private Grünfläche

Zwischen dem Wohnhochhaus mit dazugehörigem Parkdeck und der neu geplanten Fertigungshalle wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient dazu, den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück zu verringern und eine optische Trennung zur Wohnbebauung herzustellen.

2.4 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Auf der privaten Grünfläche wird die Anpflanzung von 4 kleinkronigen Bäumen festgesetzt. Auch sie dienen der optischen Trennung und werden aus ökologischen und gestalterischen Beweggründen festgesetzt. Weitere Anpflanzungen von Bäumen entlang der Vogesenstraße folgen dem gestalterischen Konzept der Begrünung des Straßenraums der Vogesenstraße als zukünftiger Zugang zum Landesgartenschau-gelände. Aus diesem Grund wird empfohlen an diesem Standort Acer platanoides 'Farlake's Green' (Spitz-Ahorn) oder Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel) zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Vogesenstraße ist die bestehende Schnitthecke zu erhalten und zu pflegen sowie im weiteren Verlauf entlang der Vogesenstraße, im Bereich des Neubaus, neu zu pflanzen. Aus Gründen der Lesbarkeit des Plans ist diese im zeichnerischen Teil nicht eingetragen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden, die Erschließung der privaten Baufläche ist mit relativ geringem Aufwand möglich. Auf dem Flurstück 25634/11 verläuft ein städtischer Regenwasserkanal. Dieser ist von Bebauung freizuhalten, seine Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Außerdem muss der Zugang zu den Schächten, auf dem Grundstück und entlang der Bahngleise, möglich sein.

2.5.2 Entwässerungssystem

Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Parkieranlagen und Verkehrswegen über wasserdurchlässige Beläge entsorgt wird bzw. mittels Überläufen der privaten Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

Die Maßgaben des Generalentwässerungsplans werden dadurch berücksichtigt.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

In den rechtverbindlichen Bebauungsplänen KLEINFELD-NORD und KLEINFELD-SÜD sind für das Plangebiet keine Grünflächen oder Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Die Flächen im Geltungsbereich sind bis auf das brachliegende Grundstück südlich des Wohngebäudes stark versiegelt und nur vereinzelt sind Grünbereiche und Baumpflanzungen vorhanden. Um die Flächenversiegelung im Geltungsbereich zu begrenzen, wird entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Wohngebäude und der neu geplanten Fertigungshalle ein 5 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, der versickerungsfähige Belag für Stellplätze sowie die Pflanzung einer Schnitthecke sind Festsetzungen, die die Eingriffe in den Boden vermindern und das stark versiegelte Plangebiet aufwerten. Der Bauherr plant zusätzlich an den geschlossenen Fassaden Begrünungen anzubringen.

3.2 Lärmschutz

Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr betragen an der Bebauung im Plangebiet bis 77 dB(A) tags und bis 78 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags bis 17 dB(A) und nachts bis 28 dB(A) überschritten. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an einem Gebäude sowie nachts an allen Gebäuden erreicht bzw. überschritten. Die im Zuge der anstehenden Lärmsanierung der Rheintalbahn errichtete Lärmschutzwand wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungs- und Schwellenwerte sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erforderlich.

Aktiver Schallschutz

Für den vollständigen Schutz aller Geschosse wäre ein aktiver Schallschutz in Form von Wänden in einer Höhe von bis zu 20 Metern über Gelände im Bereich des 8-geschossigen Wohngebäudes sowie bis zu 10 m im südwestlichen Verlauf des Plangebietes notwendig. Auf Grund der städtebaulichen Situation (verfügbare Fläche, städtebauliche Verträglichkeit, Lärmschutzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches) sind aktive Maßnahmen wie (ausreichend hohe) Wände oder Wälle nicht realisierbar.

Passiver Schallschutz

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, wobei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden,
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Treppenhäuser, Abstellräume oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

Außerdem denkbar:

- vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben an den betroffenen Fassaden

Fazit

Da sowohl im Tagzeitraum, aber vor allem im Nachtbereich durch den Schienenlärm die Orientierungswerte und auch die sog. Grenze der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) (nachts) um bis zu 18 dB(A) überschritten wird, ist eine Wohnnutzung nur mit umfangreichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie aktiven Maßnahmen an den Außenwohnbereichen möglich.

Unter Beachtung der Ausführungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung bzw. eine Büronutzung aus schallschutztechnischer Sicht realisierbar.

3.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Der Bereich um den Bahnhof von Lahr ist ein Gebiet, für welches ein KMBD-Bericht (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vorliegt, wonach dort möglicherweise noch Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Die südlichen Ausläufe des Bereichs betreffen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Grundstück dahingehend zu untersuchen und bei Bedarf der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

3.4 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenkategorie (HQextrem)

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg stellt für den Geltungsbereich die errechnete Flächenausbreitung für Hochwasser der Schutter (HQ10, HQ50, HQ100, HQextrem) dar.

Hauptsächlich der südliche Teil des Plangebiets liegt, laut dieser Karte, in einer Überflutungsfläche für ein Extremhochwasser (hellblaue Fläche). Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf

und ergibt sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen an der Schutter. Anders als in Überschwemmungsgebieten (HQ100), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQextrem) Vorsorgekriterien. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherren bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Ob besondere Anforderungen zu erfüllen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzung zur Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Beweggründen.

4.2 Gestaltung von Freiflächen

Um eine ansprechende Stadtgestaltung mit grünen Inseln zu erreichen, wurde diese Festsetzung vorgenommen.

4.3 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten getroffen.

5. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	8120 m ²	97,4%
Private Grünflächen:	223 m ²	2,6 %
Bebauungsplangebiet	8.343 m ²	100 %

Stefan Löhr
Dipl.- Ing.