



Bebauungsplan HOHBERGWEG





Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

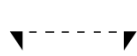
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 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) in der Fassung 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 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
	1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstiges nicht störendes Gewerbe) ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1+3 (Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungswesens) sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
1,2	2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO In den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 17 (1) BauNVO eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
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. Dachgeschosse (+D) dürfen keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sein.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO
	3.1.1	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
a	3.1.2	Abweichende Bauweise Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.
	3.3	Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO) Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Zum Bestandserhalt dürfen An- und Umbauten an den im Bebauungsplan verzeichneten Bestandsgebäuden die Baugrenzen geringfügig überschreiten.
	3.4	Stellung der baulichen Anlage Hinsichtlich der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Einträge in der Planzeichnung maßgebend.
4. Flächen für Nebenanlagen		§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur

innerhalb der Baugrenzen oder der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die jeweilige Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.



4.2 Einfahrtsbereiche

Es sind nur die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten bis zu einer maximalen Breite von 6 m zulässig.



4.3 Einfahrtsbereiche Tiefgarage

Einfahrten in Tiefgaragen sind nur im gekennzeichneten Bereich und bis maximal 6 m Breite zulässig.



4.4 Abfallentsorgung

Private Müllstandorte sind nur in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Amphibienleiteinrichtung



Die bestehende Amphibienleiteinrichtung darf nur an den eingetragenen Einfahrtsbereichen überfahren werden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitfunktion auch während der Bauphase uneingeschränkt erhalten bleibt und nicht erheblich gestört wird.

7. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



7.1 Erhalt von Bäumen

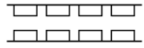
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesem einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Die Wohnbauflächen sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Je volle 1.000 m² Grundstücksfläche müssen ein großkroniger Baum und zwei mittelkronige Bäume sowie zusätzlich 2 Großsträucher oder Kleinbäume angepflanzt werden. Der Stammumfang der Bäume muss in 1 m Höhe 18 cm bis 20 cm betragen. Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) zu pflanzen. Bei Ausfall der

Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Bestandsbäume und -sträucher dürfen nicht der erforderlichen Anzahl an Bäumen für die jeweilige Teilfläche angerechnet werden.

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



8.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr

Die durch das Leitungsrecht abgegrenzte Fläche (beidseitig 2 m Abstand zum Kanal) ist von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Die Zugänglichkeit der Leitungen auf dem Grundstück muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

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

9.1 Waldabstand gemäß § 4 (3) LBO

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern einen Abstand von 30 m einhalten. Dies gilt nicht für bauliche Änderungen von rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen. Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Waldabstandsgrenze unterschreiten.

Hinweis 9.2 Kampfmittel

Es ist damit zu rechnen, dass im Großteil des Plangebietes noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. Eine Baugrubenaushubüberwachung ist durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen. Nach getätigtem Aushub sollten - falls möglich - die Aushubsohlen mit geophysikalischen Messmethoden überprüft werden. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Rechtsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren.
(siehe Leitfaden für Baustellenpersonal des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg)

Hinweis 9.3 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.

Hinweis 9.4 Entwässerungssystem

Die Flächen im Plangebiet sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Neubauf Flächen müssen im Trennsystem entsorgt werden.

Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Maßgaben in den Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) verwiesen.

Hinweis 9.5 Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 1. März eines jeden Jahres zulässig.

10. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, -neigung	Bauweise

Stefan Löhr
Dipl.- Ing.

Bebauungsplan HOHBERGWEG

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachflächen

SD
max. 45°
PD
max. 15°

Es sind sowohl geneigte Dächer (Sattel-, Pultdächer) als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° bei Satteldächern, maximal 15° bei Pultdächern. Als Material für die Gestaltung von geneigten Dächern sind nur rote oder rotbraune Dachsteine (z.B. Ziegel, Betonpfanne) zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

FD

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen. Bei begehbaren Dächern können maximal 30% der Dachfläche mit Schrittplatten o.Ä. befestigt werden. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

Die Dachflächen von Garagen, Tiefgaragen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

1.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu 40 % der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m.

1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metallflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig.

2. Stellplätze und Zufahrten

- 2.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3. Gestaltung von Freiflächen

- 3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten oder Ähnliches sind nicht zulässig.

- 3.2 Einfriedungen

Für private Grünflächen sind Einfriedungen mit einem Zaun oder einer Hecke zulässig. Zäune sind zu begrünen. Hecken sind dauerhaft zu pflegen, zu schneiden und zu unterhalten. Mauern sind nicht zulässig.

Für Einfriedungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Vorgartenbereich), sind nur offene Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, Hecken sowie mit Hecken hinterpflanzte Zäune) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

- 3.3 Fensterlose Mauern, Fassadenbegrünung

Fensterlose Mauern an Garagen mit einem Wandöffnungsanteil von weniger als 20% sind durch Kletterpflanzen bzw. Spaliere flächig zu begrünen oder mit Hecken anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

- 3.4 Müllstandorte

Sie sind, soweit sie vom Straßenraum oder von Fuß-/Radwegen direkt einsehbar sind, zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen.

- 3.3 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.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig.

Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und

fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Pro Betrieb sind nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

5. Antennen

Pro Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für die Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Regenspeicher sind als bewirtschaftete Zisternen auszubilden. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m³ pro Gebäude auszugehen, davon 2,5 m³ als Pufferspeicher. Der gedrosselte Abfluss sollte auf 0,5 l/s eingestellt werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen.

Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

Stefan Löhr
Dipl.- Ing.

Bebauungsplan HOHBERGWEG

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	11.06.2018
Offenlegungsbeschluss gem. § 13a BauGB	11.06.2018
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25.06. – 27.07.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der 2,43 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans HOHBERGWEG befindet sich im Osten der Lahrer Kernstadt. Er wird im Norden und Westen durch die vorhandene Wohnbebauung des ehemaligen Kasernenareals und im Osten und Süden durch Waldflächen begrenzt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das parkähnlich ausgebildete Grundstück des ehemaligen kanadischen Offizierscasinos, später Standort der Wissenschaftlichen Hochschule Lahr (AKAD). Nachdem der Hochschulstandort in Lahr aufgegeben wurde, kaufte die Imolar GmbH das Grundstück.

Die Bestandsgebäude wurden nach Prüfung der Denkmaleigenschaft nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG eingestuft. Die Innenstruktur der im Jahr 1952 errichteten Gebäude wurde in den 1990er Jahren fast vollständig erneuert. Die Büroräume in dem bestehenden Hauptgebäude sowie im Nebengebäude sind heute an verschiedene Firmen vermietet.

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

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch, auf dem rund 2 ha großen Grundstück Wohnbebauung zu ermöglichen. Da für das Gelände bislang kein Bebauungsplan existierte, ist aufgrund der anstehenden Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Diese Nachverdichtung ist ein Beitrag zur schonenden Inanspruchnahme neuer Flächen in der freien Landschaft. Die Planung sieht vor, die Bestandsgebäude zu erhalten sowie 6 barrierefreie

Mehrfamilienhäuser zu bauen. Fünf der Wohngebäude sind im Norden des Grundstücks entlang des Hohbergwegs angedacht. Das sechste Gebäude befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks, auf Höhe der Feuerwehrstraße. Insgesamt sind für das Plangebiet ca. 60 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit (Bistro/Café) geplant. Die Wohnungsgrößen bieten ein Spektrum von 1- bis 4-Zimmerwohnungen.

Die Planung zielt darauf ab, die parkähnliche Struktur des Grundstücks sowie einen Großteil der Bestandsbäume zu erhalten. Die Dachflächen der Gebäude sowie der Tiefgarage sind zu begrünen. Durch die Anordnung der Gebäude entlang des Hohbergwegs im Norden des Plangebiets bleibt ein Großteil der Grünfläche frei und kann als zusammenhängender Freiraum von den Bewohnern genutzt werden.

Sozialwohnungsquote

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass 12 Wohneinheiten als sozialer Wohnraum ausgebildet werden. Es ist vorgesehen, diese in den beiden nordöstlichen Gebäuden entlang des Hohbergwegs unterzubringen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 4.300 m² deutlich 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 erfolgt über die Dauer eines Monats.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Für den Planbereich wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der (baulichen) Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. So wird das Ziel innenstadtnahes Wohnen zu fördern weiterverfolgt. Die angrenzenden Bebauungspläne im Norden und Westen weisen ebenfalls Allgemeine Wohngebiete aus. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu stören. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 aus dem gleichen Grund ausgeschlossen. Dagegen werden die anderen oben genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugelassen, da sich die vorhandene bauliche Struktur gut für deren Unterbringung eignet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 orientiert sich das Maß 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 Gebiets entsprechen. Demnach wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

2.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Es wird eine der Umgebung angepasste städtische Bebauung angestrebt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so großzügig bemessen, dass die Bebauung dementsprechend errichtet werden kann.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Baufenster erstreckt sich über die gesamte Länge des Bestandsgebäudes und bezieht den südlichen Neubau mit ein. In diesem Baufenster dürfen neue Gebäude eine Länge von 30 m nicht überschreiten und müssen mit seitlichem Abstand errichtet werden. Somit ist es möglich, die städtebauliche Struktur fortzuführen und die Bebauung um die parkähnliche Grünfläche anzusiedeln.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass entlang des Hohbergwegs eine städtebauliche Raumkante und im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude eine „Hofsituation“ entsteht.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Hohbergweg mit Anschluss an die Straße Geroldsecker Vorstadt (B 415) an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege und Zufahrten.

Durch benachbarte Bushaltestellen ist eine ÖPNV-Erschließung gewährleistet.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Unterhalb der drei nördlichen Gebäude, entlang des Hohbergwegs, soll eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen entstehen. Eine weitere Tiefgarage mit 12 Stellplätzen ist unter dem südlichen Gebäude angedacht. Insgesamt stehen auf dem Grundstück inklusive Tiefgaragen und Garagen 150 Stellplätze zur Verfügung. Davon stehen 50 Bestandsstellplätze für die Büronutzung des ehemaligen AKAD-Gebäudes und das Bistro zur Verfügung. Die Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit wird demnach eingehalten.

Die öffentlichen Stellplätze entlang des Hohbergwegs bleiben in voller Anzahl erhalten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 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. Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherstellung der Leitungsführung und Erreichbarkeit des öffentlichen Regenwasserskanals.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

2.4 Umweltbelange

2.4.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Vorfeld der Planung Anfang 2015 hat das Büro ÖKO-LOG Freilandforschung eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Die Qualität und das potenzielle Arteninventar der Baufläche wurden geprüft und im Bericht vom März 2015 beschrieben. Nach Prüfung des zuständigen Naturschutzbeauftragten des Landratsamts Ortenaukreis im Februar 2018 sind die Aussagen der artenschutzrechtlichen Betrachtung weiterhin zutreffend. Es gibt keine weiteren betroffenen Arten, die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen wären.

Aus der Gruppe betrachteter Arten wurden im Rahmen der Relevanzprüfung diejenigen Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung bereits zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung ausgeschlossen werden konnten. In folgender Tabelle ist die Einschätzung des Vorkommens und der Betroffenheit der Arten im Plangebiet dargelegt.

Gruppe	Arten	Verbotstatbestand (in diesem Prüfstadium)
Vögel	Vorkommen ausschließlich wenig störanfälliger und meist kulturfolgender und ungefährdeter Arten (z. B. Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Amsel) geringes Brutangebot (vorwiegend in den älteren Bäumen), Bäume sollen so weit wie möglich erhalten werden, der mögliche Verlust einzelner Brutstätten betrifft an sich häufige, in der Region typische und weit verbreitete Arten; Bei Erhalt der meisten zu erhaltenden Bäume ist	Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG unwahrscheinlich. Keine weitere Prüfung im 2. Schritt notwendig.

	der Brutverlust minimal, zudem ergeben sich auch in den nachfolgenden Grünanlagen des Gebietes (geplant ist eine ausgeprägte Eingrünung) weiterhin Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für die evtl. betroffenen Arten	
Fledermäuse	Die Fläche kann von verschiedenen Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügel-fledermaus, Großes Mausohr) jagdlich genutzt werden. Die Jagdflächen sind Teil deutlich größerer (individueller) Nahrungsgebiete; essentielle Jagdgebiete werden nicht beeinträchtigt. Quartiere werden nicht beeinträchtigt.	
Reptilien, Amphibien	Durch Amphibienzäune und die Amphibienleit-einrichtung ist der Zugang zum Gelände kaum möglich. Kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.	
Andere Arten	Kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.	

Eine besondere Bedeutung besteht für die genannten Arten innerhalb des Plangebiets nicht. Das Gelände ist vergleichsweise klein, wurde intensiv genutzt und ist nach außen für bodenlebende Arten nahezu abgeschottet. Es ist in der Regel für flugaktive Arten zugänglich, die sich auf die Altbäume, Sträucher und Konifereninseln konzentrieren.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Auch wenn sich die darin beschriebene Planung von der heutigen Planung unterscheidet, werden die Artenschutz-Maßnahmen eingehalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die speziellen Maßnahmen sind:

- Erhalt und Sicherung des Altbaumbestandes soweit möglich
- Rodung in den gesetzlich vorgegebenen Zeiten
- Ein- und Durchgrünung: Strauch-, Hecken- und Baumareale um und innerhalb des Geländes

Mit den geforderten Maßnahmen verbleiben keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und Verbotstatbestände.

2.4.2 Sonstige Schutzgüter

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Gemäß §13a (2) Nr. 1 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend besteht gemäß §1a (§) Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht.

Bestand

Das Plangebiet weist im südwestlichen Bereich Bebauung des ehemaligen Offizierscasinos bzw. der Hochschule auf. Die parkähnliche Fläche vor den Gebäuden ist geprägt durch Vielschnittrasen und dem Altbaumbestand aus vorwiegend Rotbuchen

und Koniferengehölzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen die Haupterschließungswege und -straßen.

Planung

Der Bebauungsplan trägt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vor allem durch folgende Festsetzungen Rechnung:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten, begrünte Flach-, Carport- und Garagendächer)
- Festsetzungen zur Begrünung nicht bebauter Flächen
- Neupflanzung von Einzelbäumen und -sträuchern
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen trifft keine Aussage zu den genauen Standorten, sondern setzt fest, dass je volle 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger und zwei mittelkronige Bäume (Stammumfang jeweils 18/20 cm) sowie zusätzlich 2 Großsträucher oder Kleinbäume angepflanzt werden. Auch die Anordnung der Gebäude trägt dazu bei, einen Großteil des Altbaumbestandes zu erhalten.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch die Festsetzung und Einhaltung der oben genannten Maßnahmen zum Artenschutz wird sich die bisherige Situation nicht verschlechtern.
Boden		X	Durch Begrenzung der GRZ auf 0,4 wird der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter gleichzeitiger Sicherung einer guten Durchgrünung des Gebiets entsprechen.
Wasser		X	keine gezielte Regenwasserversickerung möglich, jedoch Rückhaltung durch die Gründächer der Wohnhäuser, Tiefgaragen und Carports; hoher Anteil an nicht versiegelter Fläche
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen, indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte
Klima		X	Die parkähnliche Struktur des Plangebiets und die zahlreichen Bestandsbäume werden erhalten. Durch weitere Anpflanzungen von Bäumen sowie durch die Begrünung der Flachdächer wird keine Verschlechterung des Klimas erfolgen.
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild, Plangebiet spielt für die Naherholung eine Rolle. Durch zurückhaltende Bebauungs und hohe Freiraum-/ Grünanteile werden optische Beeinträchtigungen minimiert.

FFH/Vogelschutz- gebiete		X	Südlich angrenzendes FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“, innerhalb des Plangebiet besteht keine besondere Bedeutung für nach FFH-Richtlinie geschützte Tiere und Pflanzen.
-----------------------------	--	---	---

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

2.5 Kampfmittel

Der Bereich des Bauvorhabens ist ein Gebiet, für welches ein KMBD-Bericht (OG-1805 sowie OG-2365) vorliegt, wonach dort möglicherweise noch Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Nahezu das ganze Plangebiet ist davon betroffen.

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

2.6 Örtliche Bauvorschriften

2.6.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -eindeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung. Sie lassen Spielraum für individuelle zeitgemäße Lösungen. Die Beschränkung der Dachtypologien gewährleistet ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität.

Im gesamten Geltungsbereich sind Flach-, Carport- und Garagendächern, sowohl aus stadtgestalterischen (u.a. Dachaufsicht) als auch aus ökologischen Gründen (Kleinklima, Wasserrückhaltung) mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2.6.2 Stellplätze und Zufahrten

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Grund dafür ist die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und eine gute Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist. Die Festsetzung zur Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Beweggründen.

2.6.3 Gestaltung der Freiflächen

Gerade bei innerstädtischem verdichtetem 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.

2.6.4 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten.

2.6.5 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebiets wird im Trennsystem erfolgen. Das Abwasser wird den Sammlern im Hohbergweg zugeführt.

Das Entwässerungssystem setzt sich aus den beiden Komponenten Verringerung/Begrenzung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Regenwasser zusammen. Für jedes Gebäude wird im Rahmen der Entwässerungsplanung individuell das Volumen zur Regenwasserspeicherung in bewirtschafteten Zisternen definiert. Die privaten Regenspeicher mit gedrosseltem Abfluss vermindern die Abflussspitzen und ermöglichen die private Regenwassernutzung auf den Grundstücken. Die Regenspeicher sollen mindestens ein Gesamtvolumen von 4 m³ besitzen und davon 2,5 m³ als Pufferspeicher mit gedrosseltem Abfluss zur Rückhaltung aufweisen. Der gedrosselte Abfluss sollte auf einen Wert von 0,5 l/s eingestellt werden.

3. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten. Die Regelung zur Aufwendungsentschädigung erfolgt in einem mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	20.790 m ²	86 %
Verkehrsfläche	3.507 m ²	14 %
Bebauungsplangebiet	24.297 m ²	100 %

Stefan Löhr
Dipl.- Ing.