

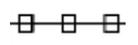
Bebauungsplan Quartier am Stadtpark

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728,1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB.
	0.2 Abgrenzung von unterschiedlichen Baugebieten.
	Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen: Hier bedingte Festsetzung.
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	
	1.1. <u>WA - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO</u> In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO) unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	

- 0,4** 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um eine zusätzliche GRZ von 0,2 überschritten werden.
- Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Nebenräume eine Überdeckung erhalten und diese gärtnerisch gestaltet wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1,2** 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
- Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
- III** 2.3. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone oder im jeweiligen Baufenster des Bebauungsplans festgesetzt.
Hinweis: Auf jedem Gebäude ist ein zusätzliches Dach-/ Staffelgeschoss zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise gemäß 22 BauNVO

- o Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baulinie

 Im WA 2 müssen entlang der Dinglinger Hauptstraße die Gebäude mit ihrer Hauptfassade mindestens auf der Baulinie errichtet werden. Eine Überschreitung bis zur südlichen Baugrenze direkt an der Dinglinger Hauptstraße ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig.

Baugrenze

 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben, können geringfügig, über die jeweiligen Baufenster hinaus reichen, sofern sie damit nicht auf öffentliche Flächen zum Liegen kommen bzw. hineinragen.

4. Flächen für Nebenanlagen**§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**4.1. Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

4.2. Zufahrtsbereiche

Im WA 1 sind die Zufahrten für die Tiefgarage nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

4.3. Sonstige Nebenanlagen

4.3.1. Im WA1 sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3.2. Im WA2 und WA3 sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, einschließlich Garagen, Carports und Stellplätzen, innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist eine maximale Anzahl von 190 Wohneinheiten festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 ist eine maximale Anzahl von 3 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

6. Geförderter Wohnungsbau**§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB**

Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nummer 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude/ Wohnungen zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insoweit müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

7. Verkehrsfläche§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen



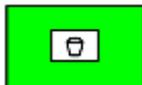
Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB



Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Fläche für Versorgungsanlage wird mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

9. Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Kinderspielplatz § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz mit mind. 485 m² Fläche anzulegen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit einer gerichteten und abgeschirmten Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche eingetragen, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belasten ist. Sie ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

GR: Zugunsten der Allgemeinheit,

FR: Zugunsten der Pflegefahrzeuge zur Pflege der öffentlichen Grünfläche

LR: Zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2

12.1. Außenbauteile

Für die Gebäude in der mit **i** gekennzeichneten Fläche ist ausreichend Schallschutz durch passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, ausreichende Schalldämmung der Außenwände) sicherzustellen. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel nach DIN 4109 festzulegen.

Auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforder-

rungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und rechnerisch nachzuweisen.

12.2. Belüftungen von Schlafräumen

Bei Außengeräuschpegeln bzw. Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) in der Nacht werden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, was insbesondere für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume betrifft.

12.3. Ausnahmen

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen (siehe Grafik in der Planzeichenerklärung) geringere Lärmpegelbereiche, als in der Grafik angegeben, ergeben.

12.4. Zeitlich bedingte Festsetzung Lärmschutz

Die Aufnahme schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil mit **B** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erst zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil mit **A** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bebaut sind und diese die gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan schallabschirmende Wirkung entfalten.

12.5. Rampen zu Tiefgaragen

Die Rampen zu Tiefgaragen sind so zu erstellen, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

13.1. Private Grundstücksfläche WA1: Pflanzgebot 1

Auf den privaten Grundstücken in WA1 sind mindestens 20 klein- bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen sowie 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

- Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm
- Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60-100 cm,
Wuchshöhe mind. 300-400 cm

13.2. Private Grundstücksflächen WA2 und WA3: Pflanzgebot 2

Auf den privaten Grundstücken in WA2 und WA3 ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm
- Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60-100 cm

13.3. Begrünung von oberirdischen Parkplatzflächen: Pflanzgebot 3

Bei Parkplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der Stellplatzfläche zugeordnet zu pflanzen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 Abs.6 BauGB

14.1. Archäologische Denkmalpflege

14.1.1. Auf den Flurstücken 20125/9 und 20125/10 befindet sich ein unbewegliches archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Bei Bodeneingriffen, Baugenehmigungs- und Planungsverfahren müssen die Belange der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt werden. Es wird ein Gräberfeld aus der Urnenfelderzeit um 1200 v.Chr. - um 850 v.Chr. vermutet.

14.1.2. Auf den noch nicht überbauten/unterkellerten Flächen des Geltungsbereichs sind weitere Bestattungen zu erwarten. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell auch an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

14.2. Entwässerung

Die geplante Entwässerung der geplanten Wohnbaufläche hat entsprechend WHG im Trennsystem bzw. im modifizierten Mischsystem

zu erfolgen. D.h. an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation „Am Stadtpark“ darf ausschließlich das Schmutzwasser und belastete Niederschlagswasser angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und PKW-Parkflächen ist, sofern möglich, durch Versickerung zu beseitigen. Aufgrund der Lage der geplanten Tiefgarage unterhalb der gesamten Baugebietsfläche ist eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik jedoch nicht möglich. Zudem ist der öffentliche Mischwasserkanal „Am Stadtpark“ bereits im Bestand ausgelastet, so dass die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst zu vermeiden ist.

Daher sind auf den Grundstücksflächen abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal „Am Stadtpark“ vorzusehen. Im Bereich der Nebenanlagen sind Garagen und Carports mit Gründächern extensiv mind. 10 cm zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen. Zur Gewährleistung der Überstaufreiheit des öffentlichen MW-Kanals „Am Stadtpark“ infolge der erforderlichen Einleitung aus dem Baugebiet wird es notwendig, entweder das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten (dezentral und/oder zentral) und mit einer maximalen Drosselmenge von 130 l/s geregelt in den öffentlichen MW-Kanal „Am Stadtpark“ zw. Stadtpark und Baugebiet einzuleiten oder den öffentlichen MW-Kanal „Am Stadtpark“ zur Gewährleistung der Überstaufreiheit im Bereich der öffentlichen Ableitungstrasse aufzudimensionieren.

Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass der 30-jährliche Oberflächenabfluss aus dem Baugebiet temporär und schadensfrei im Baugebiet an der Oberfläche zurückgehalten werden kann.

Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich nicht versickerungsfähiger, anstehender Böden ist der Abfluss nach Durchsickerung des Pflasters zu drainieren und in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ empfohlen. Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergl. über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

14.3. Sicherheit vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden

öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor Sturzfluten/ Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u.a. im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angrenzenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante GOK des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

14.4. Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament ist i. d. R. 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.

14.5. Artenschutz

Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs-

sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt. Die Standorte, die Art und Dauer der Unterhaltung der CEF-Maßnahmen sind für WA1 durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die CEF-Maßnahmen in WA2 und WA3 sind als Auflage in die jeweilige Baugenehmigung zu übernehmen.

Beschränkung von Fällzeiten

Gehölzrodungen sind im Regelfall in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Bäume mit möglichen Fledermausquartieren (Baumhöhlen, abstehende Rindenschuppen, sonstige Nischenquartiere) sind erst im Zeitraum ab Anfang November bis Ende Februar zu fällen.

Falls Höhlenbäume nicht außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden können, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse (z. B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Baumhöhlenquartier verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen.

Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden ist im Winter und somit außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Sommerquartierszeit der Fledermäuse durchzuführen bzw. zu beginnen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Falls nicht außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen mit dem Abriss der Gebäude oder den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse (z.B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Gebäude verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen. Bei Vogelbruten ist das Ende der Brutzeit abzuwarten.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Für den bestandsgefährdeten Haussperling sind vor Beginn der auf den Abriss der Gebäude in WA1 folgenden Brutperiode, spätestens bis Ende Februar, zwei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen an Gebäuden im näheren Umfeld aufzuhängen.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet (WA2 und WA3) ist bei Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen je Gebäude mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen. Für den Hausrotschwanz sind bei einem Verlust der zwei bekannten Brutplätzen, je Brutplatz, zwei künstliche Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen sind spätestens bis zur auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten oder die Fertigstellung des Neubaus folgenden Brutperiode anzubringen.

Im Fall einer Fällung des Baumes auf Flurstück 20016 sind für den Verlust von zwei potenziellen Brutplätzen vier künstliche Nisthilfen an

Bäumen in der Umgebung aufzuhängen.

Die Anbringung der Nisthilfen hat in einem Radius von möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Weitere Angaben zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ausbringen von Fledermauskästen

Es sind fünf Fledermauskästen an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (Radius möglichst < 500 m, maximal 1 km) anzubringen.

Die Ausbringung der Fledermausquartiere hat vor der auf die Abrissarbeiten in WA1 folgenden Aktivitätsphase bis Ende Februar zu erfolgen. Weitere Angaben zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

14.6. Altlastenverdachtsflächen

14.6.1. Grundstück: Flurst.-Nr. 20001

Für den Altstandort „Wellpappeherstellung Am Stadtpark 1“ wurde eine Bodenerkundung und abfallrechtliche Einstufung durch das Büro IFAG GmbH durchgeführt. Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.

Die Fläche wird derzeit im Bodenschutz - und Altlastenkataster geführt. Derzeit besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

14.6.2. Grundstück: Flurst.-Nr. 20011/7

Der Altstandort „Farben- und Lackgroßhandlung Am Stadtpark 23“ ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweinsniveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden. Für den Altstandort wurde eine Orientierende Untersuchung (Bericht vom 8.6.2020, Auftrag durch Stadt, 100% Förderung durch Land) durchgeführt. Demnach wurden in den Untersuchungspunkten keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes ermittelt. Der Altlastverdacht kann mit derzeitigem Kenntnisstand entkräftet werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne einer Detailuntersuchung.

Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

14.7. Unterrichtung der Fachbehörde

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.

14.8. Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel-

fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

14.9. Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

14.10. Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

14.11. Versorgung mit Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

14.12. Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,7 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr, in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 3 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollten.

Die einzelnen Bauvorhaben sowie Kräne und Baugeräte sind aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs gesondert zur Prüfung vorzulegen.

14.14. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

15. Vermerk von Hochwasserrisikogebieten

§ 9 Abs.6a BauGB

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100).

16. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Max. Anzahl der Wohneinheiten

Örtliche Bauvorschriften
Dachneigung



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Re2area GmbH
- Büro Esslingen -

Stadt Lahr

Planverfasser

Bebauungsplan Quartier am Stadtpark

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728,1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Im WA 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 50 cm und einem Volumen von 1 m³ im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung ab 30° zulässig. Diese haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m einzuhalten. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf einzeln und in der Summe maximal 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

1.2. Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei Flachdächern müssen die Außenwände des Dachgeschosses / Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) **allseitig** um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Dachgeschosse (+D) dürfen keine Vollgeschosse i.S.d. LBO sein.

1.3. Dächer von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem begrünten Dach zu errichten.

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

1.4. Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von 60 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie, falls nicht anders möglich, die Attika der Tiefgarage.

1.5. Material und Farbe der Dachdeckung

Die Dachflächen des obersten Geschosses von flachgeneigten Dächern bis 10° sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen sind als Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

2. Werbeanlagen**(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind nicht zulässig.

Sie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)****3.1. Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen (z.B. sogenannte Steingärten) unzulässig.

3.2. Oberirdische Stellplätze

Private Stellplätze und deren Zufahrten für den ruhenden Verkehr sind mit versickerungsfähigen Belägen z.B. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Trag-schichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3.3. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

Offene Einfriedigungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

3.4. Müllstandorte

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.5. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung 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. Notwendige Stellplätze**(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)****4.1. PKW-Stellplätze**

Es wird ein auf die Wohnfläche bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:

- für geförderte Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (ohne Terrassen) wird 1 Pkw Stellplatz pro Wohneinheit gefordert
- für geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche und für nicht geförderte Wohneinheiten bis 50 m² (ohne Terrasse) werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert
- für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche werden 1,5 Stellplätze gefordert

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

4.2. Fahrradstellplätze

Für Mehrfamilienhäuser wird ein von der Wohnungsgröße abhängiger Stellplatzschlüssel festgesetzt. So wird für Mehrfamilienhäuser je angefangene 40 m² Gesamtwohnfläche 1 Fahrradstellplatz gefordert. Mindestens jedoch 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist kein besonderer Nachweis erforderlich

Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind, müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

5. Niederschlagswasser**(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

5.1. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der

Dachflächen und PKW-Parkflächen ist, sofern möglich, zu versickern.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 6.1. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr

Re2area GmbH
- Büro Esslingen -

Planverfasser

Bebauungsplan Quartier am Stadtpark

Begründung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	18.08.2016
Offenlegungsbeschluss	27.07.2020
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10.08.2020 – 18.09.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	16.11.2020
Öffentliche Bekanntmachung	21.11.2020

B. Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass, Ziel und der Planung

Die anhaltende Wohnraumnachfrage in der Region rund um Lahr erhöht auch den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt, weshalb die Stadt eine aktive Baulandpolitik betreibt. Gleichzeitig versucht die Stadt, unter der Maßgabe eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden bestehende Potenziale und Flächen im bereits bebauten Bereich einer nachfragegerechten Nutzung zuzuführen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt, das ehemalige Nestler-Areal städtebaulich neu zu ordnen und als Wohnbauland zu entwickeln. Gleichzeitig soll in den nördlich, südlich und westlich gelegenen Bereichen mit gewachsener Bestandsbebauung die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden.

1.2. Lage und Nutzung des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt, in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark. Es wird durch die „Dinglinger Hauptstraße“ im Süden, die Straße „Am Stadtpark“ im Osten und Norden sowie die Lindenbergsstraße im Westen begrenzt.

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

Derzeit ist das Plangebiet im östlichen Bereich durch die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Nestler-Wellpappen-Fabrik bebaut. Die restliche Bebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser entlang der Straßen geprägt. Im Norden befinden sich freistehende Wohnhäuser, die sich überwiegend giebelständig zur Straße orientieren. Die Gebäudestruktur ist in diesem Bereich grobkörnig und locker geprägt.

Der westliche und südliche Bereich, tritt mit längeren und etwas massiveren Gebäudestrukturen entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ und Lindenbergstraße in Erscheinung. Der Innenbereich ist durch Anbauten, Nebengebäuden wie Schuppen und Garagen geprägt. Teilweise weist der Innenbereich aber auch größere Grün- und Freiflächen aus, die gärtnerisch durch die Bewohner gepflegt und angelegt sind.



Abb. 1 Luftbildausschnitt (Quelle: Geoportal Stadt Lahr).

1.3. Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 17.830 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13a (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.

Um die Bewohner und angrenzende Nachbarn dennoch zu informieren, fand am 17.07.2019 eine Anwohnerinformation zum Quartier am Stadtpark im Aktienhof statt.

Es wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet darüber hinaus keine Anwendung. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird der Begründung anstelle eines formellen Umweltberichts ein Umweltbeitrag beigefügt (siehe Kapitel 4 „Prüfung der Umweltbelange“).

1.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr von 1998 ist das Plangebiet mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nördliche Bereich heute schon durch Wohngebäude geprägt ist und mit der Wohnbaufläche übereinstimmt, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. In den Verfahren nach § 13a BauGB genügt es daher, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1. Städtebau

Um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu erreichen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, in intensiver Zusammenarbeit zwischen der Stadt, dem Eigentümer und den beauftragten Fachbüros, ein städtebauliches Konzept erarbeitet.



Abb. 2 Lageplan GJL Architekten, Karlsruhe vom 12.12.2019

Auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche (WA1) sind 8 Neubauten geplant. Sie nehmen in ihren Abmessungen von Ost nach West ab, die Wohnungen sind darüber hinaus hauptsächlich Ost-West orientiert. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich an den Gebäudehöhen der bisherigen Fabrikhallen. Sie werden mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss ausgebildet. An der Ecke „Dinglinger Hauptstraße“ / „Am Stadtpark“ wird durch die Ausbildung eines 7-geschossigen Eckgebäudes Bezug auf das alte „Nestler-Hochhaus“ genommen. Durch die topografisch gegebene Höhenstufelung des Grundstückes wird das direkt anschließende Gebäude 4-geschossig mit weiterem Staffelgeschoss ausgebildet. Mit der Neubebauung wird die bisher nahezu geschlossene Hallenstruktur aufgebrochen und eine räumliche Verbindung zwischen der bestehenden unteren und oberen Bestandsbebauung geschaffen.

Die Bestandsbebauung gliedert sich in zwei strukturell unterschiedliche Bereiche. Entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ orientieren sich die Gebäude stark an einer innerstädtischen, dichten Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen aus Gewerbe, Handwerk, Gastronomie und Wohnen. Die Geschossigkeit der Bebauung ist überwiegend durch 2-3-geschossige Gebäude mit Satteldach geprägt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets bilden die Wohngebäude entlang der Straße „Am Stadtpark“ eine überwiegend lockere Bebauung mit 2-3 geschossigen Gebäuden, die mit Sattel- und Walmdächern ausgebildet sind. Die städtebauliche Bestandsstruktur in diesem Bereich orientiert sich an den gegenüberliegenden Wohngebäuden, die sich giebelständig zur Straße „Am Stadtpark“ aufreihen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird durch den Bebauungsplan eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und geregelt. Hierbei wird zwischen der Bebauung entlang der Straßen und der möglichen Bebauung im Innenbereich unterschieden. Daher wird im Allgemeinen Wohngebiet WA3 eine kleinteilige Bebauung mit geringerer Geschossigkeit festgesetzt. Dies spiegelt sich auch in der Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude wider.

2.2. Freiflächenkonzept

Die Neubauten des WA1 werden über drei kleine Platzflächen im Innenhof, zwischen den Zeilen, erschlossen. Die Platzflächen der Häuser sollen durch entsprechende Möblierung in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Die übrigen Flächen werden gärtnerisch gestaltet und sollen als Grünzonen ausgebildet werden.

Der neu entstehende öffentliche Spielplatz im nördlichen Teil des WA1 wird in Abstimmung mit der Stadt gestaltet und mit neu zu pflanzenden Bäumen natürlich verschattet werden.

Die Notwendigkeit weiterer Spielplatzflächen gemäß § 9 (2) Landesbauordnung (LBO) für die Neubebauung ist in der weiteren Planung zu klären.

2.3. Erschließung

2.3.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Am Stadtpark“, „Dinglinger Hauptstraße“ und „Lindenbergstraße“. Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, sodass auch weiterhin eine umfeldverträgliche Belastung vorliegt.

2.3.2. Innere Erschließung

Eine gesicherte Wegeverbindung durch das neu geplante Gebiet (WA1) wird über eine Wegeverbindung zwischen dem Stadtpark und der nördlichen Straße „Am Stadtpark“ sichergestellt. Das neue Plangebiet WA1 soll als autofreies Quartier ausgebildet werden. Lediglich Wege für Anlieferung und Rettung führen durch das Gebiet.

Im WA2 und WA3 werden die Bestandsgebäude weiterhin über die bestehenden Straßen angefahren und erschlossen. Die innere Erschließung für die rückwertigen Bereiche muss über das eigene Grundstück erfolgen und selbst organisiert werden.

2.3.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze:

Im Plangebiet sind entlang der östlichen Straße „Am Stadtpark“ neue, zusätzliche oberirdische Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Private Stellplätze:

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Bau von Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern erwünscht, um auch im bestehenden Quartier einen autofreien Charakter zu entwickeln. Die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebieten WA1 werden in einer Tiefgarage untergebracht.

2.3.4. ÖPNV und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

An der „Dinglinger Hauptstraße“ befindet sich die Bushaltestelle Martin-Luther-Straße, die derzeit von vier Buslinien angefahren wird. In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark befindet sich eine weitere Bushaltestelle, Haltestelle Parktheater, die ebenfalls von vier Linien bedient wird.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Nutzungskonzeption und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch soziale und gewerbliche Nutzungen zulässig. Somit ermöglicht das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet auch die unterschiedlichen, vorhandenen Bestandsnutzungen im Plangebiet.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für Wohnquartiere untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um die Wohnnutzung durch Lärm- und Geruchsemissionen nicht unzumutbar zu stören.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet und für die jeweiligen Baugebiete hinreichend festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht den Vorgaben der BauNVO sowie der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung.

Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sollen die notwendigen Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden. Um ausreichend Flächen hierfür zur Verfügung zu haben, darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anlage von Tiefgaragen eine Dominanz des ruhenden Verkehrs im Quartier vermieden wird und durch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen ein durchgrüntes Wohngebiet sichergestellt ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die drei Baugebiete (WA1, WA2 und WA3) unterschiedlich festgesetzt, um auf die umliegende Bestandsbebauung in allen Quartiersbereichen reagieren zu können.

Das WA1 mit den Neubauten hat innerhalb des Gesamtquartiers durchaus einen etwas eigenständigeren Charakter, da sich die Neubebauung am bisherigen Bestand orientiert. Es werden überwiegend drei Vollgeschosse zugelassen. Im südöstlichen Randbereich wird an der Ecke „Dinglinger Hauptstraße“/ „Am Stadtpark“ ein städtebaulicher Hochpunkt von sieben Geschossen gesetzt, der sich nach Norden und Westen hin von den Geschossen abstuft und eine Reminiszenz an die bisherige Bebauung darstellt.

Für das WA2, welches sich entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ und „Lindenbergstraße“ befindet, werden drei Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich verdichtete Raumkante zu den Straßen ermöglicht, zusätzlich wird dadurch eine dichte Bebauung zum übergeordneten Straßenraum sichergestellt. Eine Höhenentwicklung mit drei Vollgeschossen wird daher als städtebaulich angemessen angesehen.

Aufgrund der kleinteiligeren Bebauung entlang der nördlich verlaufenden Straße „Am Stadtpark“ sowie den kleineren Grundstücken im Innenbereich, werden im WA3 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Vollgeschosse orientieren sich am Bestand, somit ist mit der Festsetzung auch eine deutliche Abstufung für den Innenbereich gewährleistet. Dies spiegelt auch die Festsetzung der GFZ von 0,8 wider.

Im gesamten Geltungsbereich sind Dach- oder Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig.

Diese werden bei der Ermittlung der GFZ aber nicht angerechnet. Ebenso bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ Tiefgaragen (TG) unberücksichtigt.

3.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1. Bauweise

Es ist die offene Bauweise gewählt, da diese, im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, den Bestand abbildet. Darüber hinaus sollen die Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO einhalten.

3.3.2. Baulinie

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde entlang der Dinglinger Hauptstraße parallel zur Baugrenze im Abstand von 4 m eine Baulinie festgesetzt. Die Hauptfassaden der Gebäude dürfen die Baulinie Richtung Norden nicht unterschreiten. Eine Überschreitung bis zur südlichen Baugrenze ist zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude entlang der Dinglinger Hauptstraße den Straßenraum definieren und große Stellplatzflächen vor den Gebäuden vermieden werden. Es wird somit ein Spielraum von 4 m in der Tiefe eingeräumt.

3.3.3. Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 einzelne Baufelder für die konkrete Planung festgesetzt. Besonders im WA1 sollen die Baugrenzen vor allem die Position der Hauptbaukörper regeln. Untergeordnete Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben (z.B. Vordächer, Terrassen und Lichtschächte) können die Baugrenzen geringfügig überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 werden die Baugrenzen großzügig gefasst, um im Bestand eine möglichst flexible Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen, ohne die genaue Position der einzelnen Gebäude vorzugeben.

3.4. Flächen für Nebenanlagen

3.4.1. Tiefgaragen

Die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen stellt die bevorzugte Lösung dar, da hierdurch eine Dominanz des ruhenden Verkehrs innerhalb des Bebauungsplangebietes vermieden wird und begrünte Innenbereiche geschaffen werden können. Tiefgaragen sowie erforderliche Nebenräume unter der Geländeoberfläche werden daher ohne Einschränkungen im gesamten Planungsgebiet zugelassen.

3.4.2. Sonstige Nebenanlagen:

Da für das WA1 eine konkrete Planung zur Umnutzung des Geländes vorliegt, sind hier kleinteilige Baugrenzen festgesetzt (siehe Ziffer 3.3.2). Es sind daher darüber hinaus Flächen erforderlich, um beispielsweise überdachte Fahrradstellplätze oder Müllhäuser auch außerhalb der Baugrenzen herstellen zu können. Diese sollen an einigen Stellen, konzentriert angeordnet werden, um begrünte Innenhöfe sicherzustellen und um einer diffusen Entwicklung entgegenzuwirken.

Für die Baugebiete WA2 und WA3 werden keine gesonderten Flächen ausgewiesen, da hier die Baugrenze großzügig gefasst wurde und sonstige Nebenanlagen innerhalb der Baugrenze generell zulässig sind. Im Bestand kann somit flexibel auf künftige Entwicklungen reagiert werden. Es müssen lediglich die Vorgaben der LBO eingehalten werden.

3.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der WE im WA1 wird durch Eintragung in der Nutzungsschablone definiert. Durch die konkrete Planung des Vorhabenträgers wird die Anzahl nur auf das WA1 bezogen, nicht auf die Gebäude selbst, um in der weiteren Planung flexibel im Wohnungsmix zu bleiben.

Für das WA2 sind Wohngebäude mit bis zu 8 Wohneinheiten zulässig. Zusammen mit den festgesetzten drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss würde dies einem Mehrfamilienhaus in Form eines 2-Spanners entsprechen. Ein 2-Spanner ist ein Gebäude, welches an einem Treppenhaus je Ebene 2 Wohnungen erschließt. Weiterhin soll dadurch eine Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern im Randbereich des Quartiers ermöglicht werden, die dem übergeordneten, öffentlichen Straßenraum eine Raumkante gibt. Darüber hinaus kann diese Bebauung als Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe dienen. Dadurch entsteht ein ruhiger Innenbereich im gesamten Quartier.

Um zu gewährleisten, dass das Allgemeine Wohngebiet WA3 die gewünschte, kleinteilige städtebauliche Struktur aufweist, ist in diesem Bereich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf 3 beschränkt. Damit können Gebäude mit einer Wohnung je Ebene entstehen.

3.6. Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, 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.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20% der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die geplanten Wohngebäude im Wohngebiet WA1 wurde über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

3.7. Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Straßen. Entlang der Straße „Am Stadtpark“, im Osten des Geltungsbereiches, wird der Grundstücksverlauf bereinigt. Im Zuge der Neubebauung für das WA1 werden Besucherstellplätze erstellt und der Gehweg umgestaltet.

3.8. Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität

Im Planungsgebiet befindet sich eine bestehende Trafostation von Netze Mittelbaden. Diese ist für die Versorgung mit Elektrizität im Plangebiet notwendig und wird durch die Festsetzung entsprechend gesichert.

3.9. Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Der Bedarf für einen Spielplatz von ca. 485 m² ergibt sich aus dem Grünflächenleitplan der Stadt Lahr. Die Planung des Spielplatzes wird mit der Stadt abgestimmt. Darüber hinaus dient der Spielplatz auch den Quartiersbewohnern und deckt den Bedarf an öffentlichen Spielmöglichkeiten ab.

3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke tragen zur Vermeidung und Minderung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung der Umweltbelastung berücksichtigt. Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben.

3.11. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im WA1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es sichert die Wegeverbindung durch das Quartier und zur öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit. Ebenso stellt das festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgungsträger die Erreichbarkeit des öffentlichen Spielplatzes sicher.

3.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet „Quartier am Stadtpark“ ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen Verkehrslärm ausgesetzt. Aufgrund der Geräuschmissionen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen, insbesondere auf der „Dinglinger Hauptstraße“, werden die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, sind nicht möglich, da die Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe zur

„Dinglinger Hauptstraße“ errichtet sind. Somit ist keine ausreichende Fläche vorhanden, um einen aktiven Schallschutz zu errichten. Durch eine Bebauung in erster Reihe entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ können die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes weitgehend vor Emissionen geschützt werden.

Passiver Lärmschutz

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans an den betroffenen Gebäuden festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Ausweisung der Immissionsbereiche beruht für den Verkehrslärm auf der freien Schallausbreitung. Bauliche Abhängigkeiten bei den Bestandsgebäuden sind nicht festgesetzt, um die bauliche Entwicklung der Fläche nicht zu beeinträchtigen und auch über die Lebenszeit eines Bauwerks hinaus, Baurecht für die Hinterleger zu begründen.

Daher soll es den einzelnen Bauherren ermöglicht werden, im Baugenehmigungsverfahren durch ein individuelles Gutachten nachzuweisen, dass durch zwischenzeitlich errichtete Bebauung niedrigere Lärmwerte vorliegen und geringere Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zeitlich bedingte Festsetzung Lärmschutz:

Im Bereich des WA1 liegt eine konkrete Neuordnungsabsicht vor. Aus dem Schallgutachten wird ersichtlich, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich die Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können, wenn die Gebäude an der „Dinglinger Hauptstraße“ und „Am Stadtpark“ zuerst errichtet werden. Es wird daher eine zeitliche Festsetzung zur Bebauung des Grundstückes getroffen.

Im Bereich des Bestandes ist dies nicht erforderlich, da die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend bereits bebaut sind und die rückwärtigen Bereiche schützen. Auch soll eine flexible Entwicklung in diesen Bereichen möglich sein. Sollte eine Neubebauung in zweiter Reihe bereits erfolgt sein, muss es möglich sein, auch Bereiche in erster Reihe, die bereits bebaut sind, einer Neuordnung zuzuführen ohne dass die dahinter liegende Bebauung von Auflagen betroffen ist.

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

Es werden Pflanzgebote auf privaten Flächen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen.

3.14. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH (09.10.2019) erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und teilt sich in das engere Untersuchungsgebiet des ehemaligen Nestler-Areals und das nördlich, südlich und westlich angrenzende erweiterte Untersuchungsgebiet, welches bereits mit Wohngebäuden bestanden ist.

Vögel

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an fünf Begehungen zwischen Mai und Juni 2019 erfasst. Im Rahmen der Vogelerfassungen wurden zehn Vogelarten nachgewiesen, von denen vier im Plangebiet brüten. Von den brütenden Arten steht der Haussperling auf der Vorwarnliste der Roten Liste. Daneben brüten die Amsel, der Hausrotschwanz und der Buchfink im Plangebiet, welche ungefährdet sind.

Fledermäuse

Im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals wurden Zwergfledermäuse sowie Vertreter des Großen Abendseglers akustisch erfasst. Daneben wurde in den Gebäuden Kot von Vertretern der Gattung der Langohren gefunden. Für das erweiterte Untersuchungsgebiet ist von einem potenziellen Vorkommen der Zwergfledermaus auszugehen. Vom Vorhaben sind sporadisch genutzte Zwischenquartiere der genannten Fledermäuse betroffen. Das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartiere wurde ausgeschlossen.

Sonstige europäisch geschützte Arten

Sonstige europäisch geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere, Käfer, Farn- und Blütenpflanzen, Moose) finden im Vorhabenbereich keine geeigneten Habitatstrukturen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) erforderlich. Im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals (WA1) sind die CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) unter Nennung des Standorts, der Art und Zeitdauer der Unterhaltung über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die CEF-Maßnahmen im erweiterten Untersuchungsgebiet (WA2 und WA3) sind als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Beschränkung von Fällzeiten

Gehölzrodungen sind im Regelfall in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Bäume mit möglichen Fledermausquartieren (Baumhöhlen, abstehende Rindenschuppen, sonstige Nischenquartiere) sind erst im Zeitraum ab Anfang November bis Ende Februar zu fällen.

Falls Höhlenbäume nicht außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden können, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse (z. B. durch frische Kotpuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Baumhöhlenquartier verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen.

Beschränkung von Abriss- und Sanierungszeiten

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten sowie der streng geschützten Fledermausarten auszuschließen, ist der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden im Winter und somit außerhalb der Brutzeit bzw. Sommerquartierszeit der Tiere durchzuführen bzw. zu beginnen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Falls nicht im Winter mit dem Abriss der Gebäude oder den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse (z. B. durch frische Kotpuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Gebäude verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen. Bei Vogelbruten ist das Ende der Brutzeit abzuwarten.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Für den bestandsgefährdeten Haussperling sind vor Beginn der auf den Abriss der Gebäude im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals (WA1) folgenden Brutperiode, spätestens bis Ende Februar, zwei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen an Gebäuden im näheren Umfeld aufzuhängen. Als Interimslösung ist vorgesehen, die Nisthilfen östlich des Plangebiets an städtischen Bäumen aufzuhängen. Nach Fertigstellung der Neubauten ist eine Anbringung an der Fassade möglich.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet (WA2 und WA3) ist bei Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen je Gebäude mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen. Hierdurch werden zeitlich versetzt neue Nistplätze für Gebäudebrüter im Plangebiet geschaffen, wodurch die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für nischenbrütende Vogelarten der Siedlungen im Plangebiet kontinuierlich zur Verfügung steht. Für den Hausrotschwanz sind bei einem Verlust der zwei bekannten Brutplätze, je Brutplatz, zwei künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen. Die Nisthilfen sind je nach Typ an den neugebauten bzw. sanierten Gebäuden oder in der Gebäudefassade spätestens bis zur auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten oder die Fertigstellung des Neubaus folgenden Brutperiode anzubringen.

Im Fall einer Fällung des Baumes auf Flurstück 20016, sind in einer „worst-case-Abschätzung“ für den Verlust von zwei potenziellen Brutplätzen vier künstliche Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung aufzuhängen.

Die Anbringung der Nisthilfen hat in einem Radius von möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Weitere Angaben zur Art der Nisthilfen und zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ausbringen von Fledermauskästen

Für den Verlust von potenziellen Zwischenquartieren im Plangebiet sind fünf Fledermauskästen als Ersatzquartiere in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) vorzusehen. Idealerweise erfolgt die Anbringung an Gebäuden. Als Interimslösung ist vorgesehen, die Fledermauskästen östlich des Plangebiets an städtischen Bäumen aufzuhängen. Nach Fertigstellung der Neubauten ist eine Anbringung an der Fassade oder eine Integration möglich.

Die Ausbringung der Fledermausquartiere hat vor der auf die Abrissarbeiten im engeren Untersuchungsgebiet folgenden Aktivitätsphase bis Ende Februar zu erfolgen. Weitere Angaben zur Art der Fledermauskästen und zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Quartier am Stadtpark“ in Lahr wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 11.06.2019.

4.2. Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Lahr gehört zur Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Lahr-Emmendinger Vorberge“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Lahr und wurde im östlichen Bereich bis 2017 gewerblich (Nestler Wellpappe) genutzt. Westlich, südlich und nördlich des ehemaligen Nestler-Areals ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

4.3. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird gemäß den Angaben aus der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Plangebiet von holozänen Abschwemmmassen gebildet. Aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung ist der Bereich des ehemaligen Nestler-Areals nahezu vollständig durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und führt zur Wertstufe „0“. In den Bereichen mit bestehender Wohnbebauung ist von einer Veränderung des Bodengefüges durch Umschichtungen und Auffüllungen durch frühere Bautätigkeiten auszugehen. Diese Böden werden den sogenannten Böden des Innenbereichs zugeordnet, die eine geringe Wertigkeit besitzen. Lediglich im Westen des Plangebiets befinden sich Bereiche mit Gartenutzung, die vermutlich natürliche Böden aufweisen. Bodendaten liegen für diesen Bereich nicht vor.

Gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster sind zwei Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet geführt. Für den Altstandort „Wellpappeherstellung Am Stadtpark 1“ wurde bereits eine Bodenerkundung und abfallrechtliche Einstufung (IFAG GmbH, 02.05.2019) durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Bodenprofile, mit Ausnahme des Profils unter dem Gebäudeteil 14 (Standort der Hydraulikpresse, Altpapierentsorgung), keine stofflichen Belastungen aufwiesen. Im Gebäudeteil 14 zeigte die Bohrung eine starke Verunreinigung der Auffüllung mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Im Gutachten wird empfohlen, bei Rückbau des Gebäudeteils 14 den mit Mineralölkohlenwasserstoffen belasteten Boden vollständig auszuheben und seitlich bereitzustellen. Für die Entsorgung wird dann eine weitere Beprobung empfohlen.

Der Altstandort „Farben- und Lackgroßhandlung Am Stadtpark 23“ ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweisniveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden. Für den Altstandort wurde eine Orientierende Untersuchung (Weber-Ingenieure GmbH, 8.6.2020) im Auftrag der Stadt durchgeführt. Die Untersuchung wurden vom Land Baden-Württemberg finanziert. Demnach wurden in den vier Untersuchungspunkten keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes ermittelt. Die analysierten Bodenfeststoffproben zeigten keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne der BBodSchV in jeder Nutzung. Im Feststoff auffällige Bodenproben hinsichtlich der untersuchten Parameter zeigten kein oder nur geringes Elutionsverhalten. Ein Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit der Verwaltungsvorschrift Boden vom Umweltministerium ergab eine abfallrechtliche Zuordnung in die Klasse Z 1.1 in einem Horizont der Untersuchungsfläche. Leichtflüchtige Schadstoffe (BTXE und LHKW) konnten in keiner zur Analyse verbrachten überschichteten Probe nachgewiesen werden.

Der Altlastverdacht kann mit derzeitigem Kenntnisstand entkräftet werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne einer Detailuntersuchung. Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

Es sind keine Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Fazit Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet im Durchschnitt als Schutzgut von geringer Bedeutung bewertet.

Durch die Planung wird im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals eine geringe Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht, da im Vergleich zum Bestand eine geringfügige Entsiegelung von Flächen erfolgen wird. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung.

Im Westen des Plangebiets wird bei einer Veränderung des Bestands eine zusätzliche Versiegelung von Flächen mit einem Verlust von Bodenfunktionen erfolgen, da hier teilweise noch größere Freiflächen vorhanden sind. In der überschlägigen Gesamtbeurteilung des Plangebiets wird es jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden kommen. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche vermindert den Siedlungsdruck auf unbebaute Flächen im Außenbereich. Im Zuge der Neubebauung des Nestler-Areals werden schädliche Substanzen und Stoffe im Boden entfernt.

4.4. Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Fazit Schutzgut Fläche

Vorwiegend wird gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Freiflächen umgewandelt bzw. wird die vorhandene Nutzung beibehalten. Die geplante Wohnbebauung besteht sowohl aus Geschosswohnungsbauten als auch aus Einzel- und Doppelhäusern. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die Anwohnerparkplätze im östlichen Plangebiet in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch den unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

4.5. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100).

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker, ...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pilozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ (Grundwasserleiter-GWL). Die unversiegelten Flächen werden somit in die Wertstufe B (hoch) eingeordnet. Die versiegelten Bereiche besitzen eine sehr geringe Wertigkeit.

Fazit Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets – mit versiegelten Bereichen - als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Durch die Planung wird im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals eine leichte Verbesserung für das Schutzgut Wasser erreicht, da im Vergleich zum Bestand eine geringfügige Entsiegelung von Flächen erfolgen wird. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung. Zudem werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit wie möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

Im Westen des Plangebiets wird bei einer Veränderung des Bestands eine zusätzliche Versiegelung von Flächen mit einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen, da hier noch größere unversiegelte Flächen vorhanden sind. In der überschlägigen Gesamtbetrachtung des Plangebiets wird es jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung kommen.

4.6. Schutzgut Klima und Luft

Gemäß der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (Regionalverband Südlicher Oberrhein 2006) ist Lahr bioklimatisch dem Belastungsklima des Oberrheingebiets (hohe sommerliche Wärmebelastung, große Häufigkeit austauscharmer und damit kritischer lufthygienischer Wetterlagen) zuzuordnen.

Das Plangebiet ist bebaut und vor allem im Osten zum Großteil versiegelt. Zudem ist durch die riegelförmige Bebauung des ehemaligen Fabrikgebäudes eine Beeinträchtigung des Luftaustausches anzunehmen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Lediglich die Gartenflächen um die Wohngebäude im Westen, Süden und Norden des Plangebiets weisen eine kleinräumig positive Wirkung durch Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie durch die Bindung von Stäuben auf.

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Durchschnitt als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation kommen. Durch eine aufgelockerte Neubebauung im Vergleich zur bisherigen flächigen Bebauung, die Pflanzgebote, die Begrünung der Freiflächen sowie die extensive Dachbegrünung wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

4.7. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Östlich des Plangebietes befindet sich der Stadtpark, der als geschützter Grünbestand ausgewiesen ist (Verordnung 27.06.2008).

Das Plangebiet ist bebaut und vor allem im Osten zum Großteil versiegelt. Das Bestandsgrün beschränkt sich im Westen, Süden und Norden des Plangebiets auf die Hausgärten mit Zierrasenflächen, Staudenpflanzungen und Einzelbäumen. Im Westen befinden sich Gärten mit Obstbäumen sowie Nutzgärten mit Gemüse. Hier tritt als Einzelbaum eine alte Esche in Erscheinung. Die Bestandsbäume im Bereich der Privatgärten wurden aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit im Rahmen der Ortsbegehung nicht weitergehend begutachtet.

Innerhalb des Nestler-Firmenareals sind noch Rabatten mit Strauchpflanzungen sowie drei Kugelspitzahornbäume und eine Fichte vorhanden. Ansonsten wächst bereits in den nicht mehr genutzten Bereichen Götterbaum, Efeu und Brombeere auf. Vor dem Eingang zum Firmengelände befinden sich entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ acht Kugelspitzahornbäume, die teilweise in einem schlechten Pflegezustand sind, sowie eine Ligusterhecke.

Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die erfassten Biotopstrukturen lassen sich v.a. den Biotoptypen mit sehr geringer bzw. geringer Bedeutung zuordnen. Es wurden keine Biotoptypen von besonders naturschutzfachlicher Bedeutung festgestellt. Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird im Durchschnitt als Schutzgut mit geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Es ist bei Umsetzung des Vorhabens mit dem Verlust der Bestandsbäume im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals zu rechnen. Der Verlust wird durch neue Baumpflanzungen ausgeglichen. Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer, eine Begrünung der Tiefgaragenflächen sowie der unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt. Damit wird eine gute Durchgrünung des Gebietes erreicht.

In den Bereichen mit vorhandener Wohnnutzung kann es bei einer Veränderung des Bestands, die jedoch nicht absehbar ist, zu einem Verlust von bestehenden Biotopstrukturen/Gartenflächen kommen. Ob der Baumbestand teilweise erhalten werden kann, ist nicht abschätzbar, da die Baugrenzen großflächig definiert wurden, ohne die genaue Position des Gebäudes vorzugeben. Durch die Pflanzgebote wird weiterhin eine Durchgrünung gewährleistet, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kap. 3.14 ausführliche Angaben gemacht.

4.8. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt und Eigenart des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche, und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Lahr und wird durch die umgebende und im Plangebiet bestehende Siedlungsstruktur sowie die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Topografisch fällt das Gelände des Plangebiets von Norden nach Süden um ca. 5 m ab. Das Plangebiet umfasst keine ortsbildprägenden Landschaftsstrukturen und ist zudem kaum einsehbar, da die bestehenden Gebäude keine Einblicke in das Plangebiet ermöglichen.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird als Schutzgut von sehr geringer Bedeutung eingestuft.

Da es sich um einen innerörtlichen Standort mit großem Potenzial zur Nachverdichtung handelt, wird durch die Bebauung eine deutliche, nicht nur optische, Aufwertung des Gebiets und seines Umfelds erlangt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für möglich negative Auswirkungen werden maximale Gebäudehöhen und einheitliche Dachformen festgesetzt. Es wird ein zeitgemäßes Quartiers- und Straßenbild, auch im ökologischen Sinne, erreicht.

4.9. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche menschliche Gesundheit und Erholungsraum.

Menschliche Gesundheit

Eine Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen ist nicht auszuschließen. Die Luftschadstoffbelastung liegt gemäß den Auswertungen des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (mittlere NO₂-Belastung im Jahr 2010, mittlere Feinstaub PM₁₀-Belastung im Jahr 2010, letzter Zugriff 04.06.2019) unter den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gerlinger+Merkle Ingenieurgesellschaft, Dezember 2019) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Geräuschimmissionen im Plangebiet vor allem durch den Straßenverkehr auf der „Dinglinger Hauptstraße“ verursacht werden. Die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden tags und nachts überschritten. Es sind sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Weitere Angaben sind hierzu in Kapitel 3.12 aufgeführt.

Freizeit und Erholung

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine Wegeverbindung durch das Plangebiet gibt. Somit besitzen lediglich die bereits bebauten Bereiche mit angrenzender Gartennutzung eine gewisse Bedeutung für das direkte Wohnumfeld.

Fazit Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Bauflächen. Die Durchgrünung des Gebiets mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten (private Gärten, Platzbereiche, Spielplatz) sowie die geplanten Wegeverbindungen tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl aktive (bedingte Festsetzung Punkt 12.4) als auch passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf den Flurstücken 20125/9 und 20125/10 ein unbewegliches archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es wird ein Gräberfeld aus der Urnenfelderzeit / um 1200 v.Chr. - um 850 v.Chr. vermutet. Im Plangebiet sind keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Auf den noch nicht überbauten/unterkellerten Flächen des Geltungsbereichs sind weitere Bestattungen zu erwarten. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befun-

den – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell an Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. Bei Planungen muss frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen werden, um abzuklären, ob eine archäologische Voruntersuchung (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden muss.

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Bodeneingriffen sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege zu berücksichtigen und das weitere Vorgehen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

4.11. Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Aufwertung der innerörtlichen Fläche. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Bei allen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten bzw. erfolgt durch die Planung mit veränderter Bebauungsform, Begrünung, Spielmöglichkeiten und Wegeverbindungen eine Aufwertung des Plangebiets.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Festsetzung konkreterer Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Freianlagen und auch Werbeanlagen sind örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese stellen eine separate Satzung dar, die den Bebauungsplan ergänzt.

5.1. Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Flach- und Satteldächer zulässig sein. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude. Dabei sind in das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte erst ab 30° Dachneigung zulässig, da diese erst ab dieser Neigung sinnvoll errichtet werden können.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu gewährleisten, sind diese Dächer in derselben Dachform und -neigung auszuführen.

5.2. Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei Flachdächern wird das Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet. Um dieses Staffelgeschoss deutlich vom unterliegenden Geschoss abzusetzen, muss es um das festgesetzte Maß auf allen Seiten zurückspringen. So kann zusätzlich eine Dachterrasse errichtet werden. Bei der Ausbildung von z.B. Satteldächern oder Walmdächern setzt sich das Dachgeschoss allein durch die andere Dachform bereits vom übrigen Gebäude ab, so dass hier kein zusätzlicher Rücksprung festgesetzt wird.

5.3. Dächern von Garagen und Carports

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von Garagen und Carports werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

5.4. Begrünung von Tiefgaragendächern

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung für das gesamte Gebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen: Die Begrünung der Tiefgaragen / Untergeschosse trägt aus gestalterischer Sicht dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen und schafft ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld.

Eine Schicht von min. 60 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

5.5. Material und Farbe der Dachdeckung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von flach geneigten Dächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Um einen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen.

5.6. Werbeanlagen

Um ein verträgliches Miteinander zu erreichen, ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Dabei werden generell Werbeanlagen ausgeschlossen, die durch wechselndes oder bewegtes Licht sowie Farbverläufen der Beleuchtung vor allem in der Abend- und Nachtzeit für Unruhe sorgen.

Im Weiteren wird die Größe von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild zu steuern.

5.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie Einfriedungen

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß sowie zur Sicherung der Wohnqualität im Gebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.8. Einfriedungen

Einfriedungen prägen das Bild von Wohnsiedlungen im Besonderen. Um Nachbarschaftsstreitigkeiten vorzubeugen und ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erreichen, sind Einfriedungen geregelt.

So sind geschlossene Einfriedungen ganz ausgeschlossen. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere besonders im Innenbereich zu ermöglichen, muss ein Mindestabstand zum Boden hergestellt werden.

5.9. Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind wichtige, aber unschöne Nebenlagen im Wohnungsbau. Zur Sicherung der Qualität des Wohnumfelds und des Stadtbildes sind sie einzugrünen bzw. abzuschirmen.

5.10. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung,
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der straßenbegleitenden und anderen Stützmauern,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Durch den Freiflächengestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden.

5.11. PKW-Stellplätze

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist erfahrungsgemäß in Lahr nicht ausreichend, so dass bekanntermaßen viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken, wurde ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt. Es wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass geförderte Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal 1 Pkw vorhanden ist.

Bei geförderten Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche und bei nicht geförderten Wohnungen bis 50 m² wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf höher liegt und somit werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche ist der Stellplatzschlüssel auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden. Dadurch wird die Festsetzung auch dem einen oder anderen Zweitauto von Familien gerecht.

5.12. Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen und Pkw-Stellplätze soll, sofern möglich, aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten auf dem eigenen Grundstück versickern.

6. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zum Artenschutz, Bodenschutz, Bodenfunden, Altlasten u.a.

Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zur Geotechnik, zum Baugrund, zu Leitungen etc.

7. KOSTEN

Die Kosten werden zum größten Teil von der DBA Deutsche Bauwert AG getragen. Die Planungskosten werden anteilig von der Stadt Lahr übernommen. Die genaue Aufteilung ist abgestimmt und in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt Lahr entstehen demnach Kosten in Höhe von 14.000 €.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Wohnbauflächen:	29.715 m ²	95,3 %
Öffentliche Grünflächen:		
- Spielplatz	490 m ²	1,5 %
Versorgungsfläche	50 m ²	0,3 %
Öffentliche Straßenfläche	915 m ²	2,9 %
Bebauungsplangebiet	31.170 m²	100 %



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr

Re2area GmbH
- Büro Esslingen -

Planverfasser