

Bebauungsplan **FEUERWACHE WEST** Kernstadt

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2020
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude



GE

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO

1. Einzelhandel
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO

- Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind) und
- Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

sind unzulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

0,8 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
§§ 16, 17 und 19 BauNVO


Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die maßgebende Grundstücksfläche als Summe der festgesetzten Gewerbegebietsfläche zuzüglich der Privaten Grünfläche „Feuerwehrhof“ zugrunde zu legen (§ 19 (4) BauNVO).

9.0 2.2 **Baumassenzahl (BMZ)**
§§ 16, 17 und 21 BauNVO

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

a 3.1 **Bauweise**
§ 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze**
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

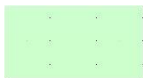
Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) in Verbindung mit befristeten Nutzungsfestlegungen (§ 9 (2) BauGB)

4.1 Die Entwässerung der gewerblichen Flächen hat entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem bzw. im vorliegenden Fall im modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

- 4.2 Das auf den gewerblichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den östlich angrenzenden, öffentlichen Retentionsgraben einzuleiten, dessen geplante Böschungsoberkante die Rückstauenebene für die Grundstücksentwässerung ist. Hierbei ist das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser vor Einleitung in den Retentionsgraben auf den gewerblichen Grundstücksflächen vorzubehandeln. Die Einleitung des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers ist genehmigungspflichtig.
- 4.3 Sofern es die Höhenverhältnisse erforderlich machen, darf nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, welches auf der gewerblichen Fläche im Übergangsbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gewerbefläche anfällt, in untergeordnetem Umfang breitflächig in die westlich an die Straße angrenzende öffentliche Grünfläche abgeleitet und dort versickert werden.
- 4.4 Die Grundlage der Grundstücksentwässerung ist die Entwässerungsgenehmigung.

5. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichfläche“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nach der Maßgabe des Umweltberichts mit Maßnahmenplan die vorhandenen Biotopflächen zu erhalten und zu entwickeln.



In der öffentlichen Grünfläche im Osten ist nach der Maßgabe der wasserrechtlichen Erlaubnis ein Retentionsgraben anzulegen und dauerhaft zu unterhaltender Ausbau des Retentionsgrabens mit Drosselabgabe Richtung Süden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



6.1.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ist eine detaillierte Ausführungsplanung bzw. Pflege- und Entwicklungsplanung zu erarbeiten. Zur Verdeutlichung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan FEUERWACHE WEST Pläne beigelegt (Karte 2.0 „Maßnahmenplan“).

In den Ausgleichsflächen sind folgende Biotoptypen zu entwickeln:

Ausgleichsfläche West (außerhalb Bankett Straße) Öffentliche Grünfläche	
Biotoptypen	Gebüsch mittlerer Standorte Magerwiese mittlerer Standorte

Ausgleichsfläche Süd (Ersatzhabitats für Eidechsen) Öffentliche Grünfläche	
Biotoptypen Nr. 42.20 Nr. 43.11	Sandlinsen Steinriegel / Steinschüttungen Grasreiche Ruderalvegetation Gebüsch mittlerer Standorte Brombeergestrüpp
Ausgleichsfläche Ost (Retentionsfläche, Entwässerungsgraben) Öffentliche Grünfläche Durchführung in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung	
Biotoptypen Nr. 33.30 Nr. 33.43 Nr. 42.20 Nr. 45.30	Komplex aus Fettwiese, Flutrasen und Magerwiese Gebüsch mittlerer Standorte Einzelbäume
Ausgleichsfläche Nord (Bestandsfläche) Private Grünfläche Erhalt der bestehenden Biotoptypen durch Pflege	
Biotoptypen Nr. 35.60 Nr. 42.30 Nr. 43.11 Nr. 58.13	Goldrutenbestand Ruderalvegetation Gebüsch feuchter Standorte Brombeergestrüpp Sukzessionswald

In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung sowie unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkungen (nach LuftVG) sind die Baum- und Strauchpflanzungen so durchzuführen, dass die Funktionalität der Flächen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, teilweise Entwässerung / Versickerung) gewährleistet ist.

Bei Anpflanzungen von Gehölzen und Einbringen von Saatgut ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

6.1.2 **Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Für alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ist eine detaillierte Ausführungsplanung bzw. Pflege- und Entwicklungsplanung zu erarbeiten.

Folgende Teilbereiche sind entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht (Anhang 4) zu entwickeln:

E1 Rheinstraße Süd	Ausgleichsfläche für Reptilien (Mauer- und Zauneidechsen) sowie Brutvogelarten: Herstellung Steinriegel und Gehölzpflanzungen, Biotopkomplex Halboffenland
-----------------------	---

E2 L-förmige Fläche westlich Hugsweier	Ausgleichsfläche für Reptilien (Mauer- und Zauneidechsen) sowie Brutvogelarten: Herstellung Steinriegel und Gehölzpflanzungen, Krautsaum
E3 Streuobstwiese Westrand Hugsweier	Ausgleichsfläche für Reptilien: Herstellung Steinriegel und Gehölzpflanzungen
E4 Gewann Limbruchmatten	Ausgleichsfläche für Brutvogelarten: Festlegen Mahdregime

6.2 In den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten:

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß Anhang zu § 50 LBO)

6.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß § 135 a-c BauGB

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen werden zu 30 % dem Eingriff durch die öffentlichen und zu 70 % den Erschließungs- und Baumaßnahmen auf dem Privatgrundstück (hier: Feuerwache) zugeordnet.

6.4 Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten und/oder Natriumdampflampen) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.

6.5 Dachbegrünung

Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50% flächig zu begrünen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 14 cm betragen.

6.6 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn eine Kontamination des Bodens mit Metallionen durch eine Beschichtung oder andere geeignete Maßnahmen ausgeschlossen ist.

6.7 **Befestigte Flächen**

Im Gewerbegebiet sind die befestigten Flächen der unbebauten Grundstücksanteile mit einem Flächenanteil von mindestens 25% wasserdurchlässig auszuführen.

7. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

7.1 **Pflanzerhaltung**

In der Bauphase ist auf den Schutz von Bäumen zu achten, die innerhalb der Grünzüge bzw. in Randbereichen erhalten werden können. Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden (Vermeidungsmaßnahme).

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit (1. März bis 30. September gemäß § 43 (2) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) durchzuführen.

7.2 **Anpflanzen von Bäumen**

Die nachfolgenden Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen nach LuftVG durchzuführen. Es sind daher nachfolgend jeweils die maximalen Wuchshöhen der Bäume angegeben.

7.2.1 **Straßenbäume:**

Entlang der Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) sind mindestens 37 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Es dürfen nur Bäume gepflanzt werden, die eine maximale Wuchshöhe von 12 m nicht überschreiten.

7.2.2 **Baumpflanzungen Retentionsfläche (Öffentliche Grünfläche-Ausgleichsfläche Ost):**

Zwischen Pflweg und Böschungsoberkante sind mindestens 10 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung für die Ausgleichsflächen festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Die maximale Wuchshöhe beträgt 25 m. Die Baumstandorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen und können nach Erfordernis verschoben werden.

7.3 **Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Gewerbegebiet**

Auf dem Grundstück sind mindestens 25 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Die maximale Wuchshöhe beträgt 15 m, Baumpflanzungen entlang der Ostgrenze des Grundstückes dürfen eine Höhe von maximal 15 m erreichen. Die Baumstandorte sind mit den Erschließungsflächen (Zugänge, Zufahrten, Übungsflächen, Ent-

wässerung) abzustimmen.

Bei den Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und anderer Gehölze sind keine Grenzabstände zu den öffentlichen Grünflächen zu berücksichtigen.

Pflanzquartiere für Bäume innerhalb von Belagsflächen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ überbaubarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. nach FFL-Richtlinien) auszuführen.

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

8.1 Geschützte Biotope

§ 32 NatSchG und §30 BNatSchG

Siehe Karte 1.0 „Bestandsplan“ des Umweltberichts (Anhang)

8.2 Fund von Kulturdenkmalen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr

§ 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrsflug- und Sonderflughafens Lahr.

Die Erteilung einer Baugenehmigung bedarf der Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburgs, Referat 46, als Luftfahrtbehörde

- im Bereich der Sicherheitsflächen gemäß § 12 (1) Nr. 2 LuftVG
- im Bereich der Sicherheitsflächen gemäß 12 (2) LuftVG im Umkreis von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt .

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde verweigert wird. Ist die fachliche Beurteilung innerhalb dieser Frist nicht möglich, kann sie von der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde im Benehmen mit der für die Flugsicherung zuständigen Stelle verlängert werden.

Im Umkreis von 1,5–4,0 km um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke die Höhen der Hindernisfreiflächen gemäß BMV-Richtlinie in den seitlichen Übergangsf lächen überschreiten (§12 (3) LuftVG i.V.m. §13 LuftVG).

225mNN

Dargestellt sind die Höhen der Hindernisfreiflächen 1:7

Im gesamten Planbereich gilt gemäß §12 (3) LuftVG die horizontale Bauhöhenbeschränkung mit + 45 m über dem Flughafenbezugspunkt mit 154,96 m/NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Kränen, Masten u.ä. nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb und Fluglärm zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Der Flugbetrieb darf durch Immissionen wie Staub oder Wasserdampf nicht gefährdet werden. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung einzelner Gebäude unter Auflagen erteilt wird.

8.4 **Bauen im Grundwasser**

§§ 1a, 3 (2) Nr.2. WHG, § 3a WG

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 (2) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen

Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

8.5 **Sicherung der Grundwasserneubildung**

§ 1a WHG, § 3a (2) und § 3 WG

Zugunsten der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

8.6 **Hinweis Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetr. Abfallwirtschaft**

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

Hinweis hierzu: Die Zufahrtsstraße (Stichstraße) aus Norden (Planstraße B) und Süden (Planstraße A) wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers, aufgrund fehlender Wendeanlage für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug, nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Einmündungsbereich zur Erschließungsstraße „Dr. Georg-Schaeffler-Straße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:

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 Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Plangebiet ist auf 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. Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

8.7 Hinweis Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

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

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
Bauweise	

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

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

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Das Aufstellen oder Anbringen von Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig; es muss aber in jedem Einzelfall von der Fachbehörde geprüft werden, ob von der Anlage keine Gefährdung des Luftverkehrs ausgeht.

2. Gestaltung von Freiflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind, soweit nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies- oder Schottergärten (sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedigungen

Zulässig sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m. Zaunanlagen in Straßennähe sind zu begrünen (mit Schling- oder Kletterpflanzen, Hecken).

2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Landesbauordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Teil der Baugenehmigung.

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V. mit (1) BauGB	28.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	04.02. – 08.03.2019
Offenlegungsbeschluss	16.11.2020
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	26.11.2020- 08.01.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	(geplant) 22.02.2021
Öffentliche Bekanntmachung	(geplant) 27.02.2021

B Begründung

1. Allgemeines

Anlass der Planaufstellung

Mit der Entwicklung insbesondere der gewerblichen Flächen im Lahrer Westen hat sich das Risikopotential für das Feuerwehrwesen deutlich erhöht. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Stadt Lahr im Westen der Stadt hat der Gemeinderat am 17.12.2018 die Entwicklung eines neuen Standorts West beschlossen.

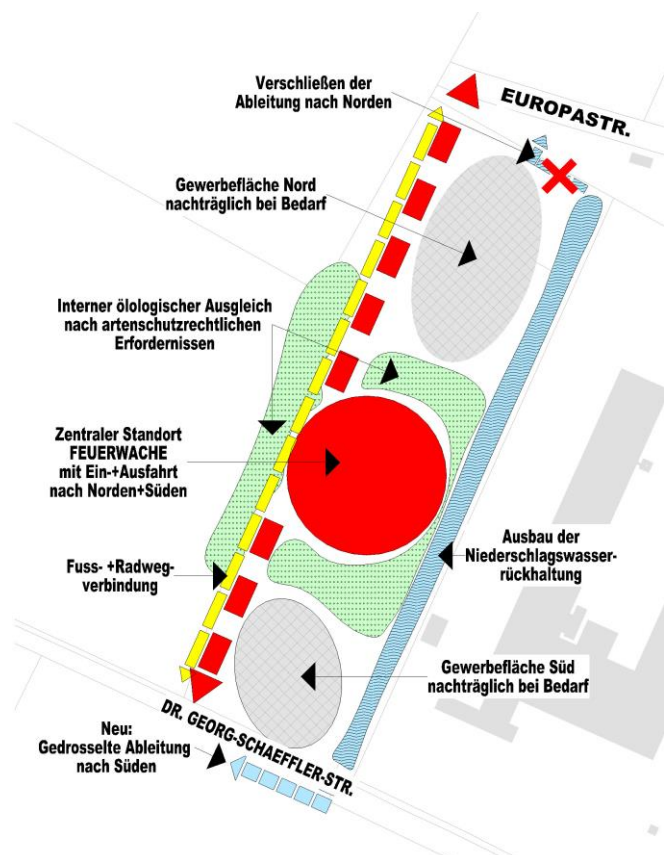
Im Rahmen eines Standortsuchlaufs wurde aus verschiedenen Alternativen die Fläche an der Dr. Georg-Schaeffler-Str. als der geeignetste Standort für eine neue Feuerwache eruiert, mit dem die gesetzlichen Vorgaben einer Feuerwehrversorgung für den aktuellen Bedarf wie auch für die absehbar zukünftigen Entwicklungen eingehalten werden können.

Für die Entwicklung der heute weitestgehend brachliegenden Fläche zwischen den Flugbetriebsflächen des Flughafens Lahr und dem Logistikzentrum DHL ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen zum Neubau und zur Erschließung einer Feuerwache in zentraler Lage des Geländestreifens zwischen der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Europastraße. Der Feuerwehrstandort soll Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sowohl nach Süden wie nach Norden erhalten; eine öffentliche Durchfahrt für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen. Es wird aber eine durchgängige Fuß- und Radwegverbindung im westlichen Plangebiet geplant.

Die verbleibenden Flächen im Norden und Süden sollen zu einem späteren Zeitpunkt bei konkreten Ansiedlungsabsichten bedarfsgerecht zu Gewerbeflächen in eigenständigen Verfahren weiterentwickelt werden.

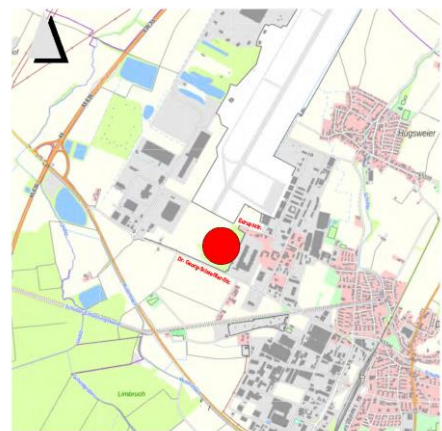


Zur Regenwasserbewirtschaftung wird das Entwässerungssystem neu geordnet: Die Ableitung nach Norden wird geschlossen. Der entlang der Ostgrenze verlaufende Retentionsgraben wird aufgeweitet, die Fließrichtung umgedreht und nach Süden in ein noch auszubauendes Grabensystem gedrosselt abgeleitet. Bei der Konzeption des Entwässerungssystems sind die nachfolgenden Entwicklungen der oben genannten gewerblichen Bauflächen im Norden und Süden mit berücksichtigt.

Aufgrund des naturnahen Zustands der Flächen im Bestand werden umfangreiche artenschutzrechtliche und ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die soweit möglich auf den öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet dargestellt werden. Darüber hinaus sind zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Betroffenheiten Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Ein verbleibendes naturschutzrechtliches Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Lahr ausgeglichen.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lahr direkt neben dem südlichen Flugvorfeld des Flugplatzes Lahr. Die umgebende Bebauung ist gewerblich geprägt und liegt mit der südlich tangierenden Dr.-Georg-Schaeffler-Straße an einer innerstädtischen Verkehrsanbindung zur Autobahn A5.

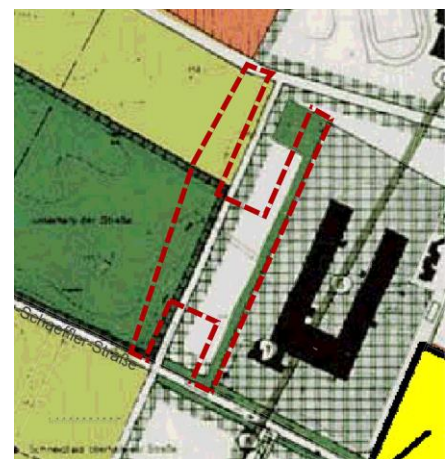


Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 8761/2, 8761/3 sowie 9034. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 3,9 ha auf.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar, die von Gewerbe-, Grün- und Landwirtschaftsflächen eingerahmt wird, sowie eine Straßenverbindung zwischen der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße und der Europastraße. Die Größe der gewerblichen Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1.4 ha.



Der Bebauungsplan FEUERWACHE WEST ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestandsbeschreibung

Der Geländestreifen zwischen dem DHL-Logistikzentrum und den Ausgleichs-, Sicherheits- und Flugbetriebsflächen des Flughafens Lahr weist überwiegend kleinteilig strukturierte Brachflächen mit aufgelassenen Streuobstwiesen, offenen Wiesenflächen und Gehölzstrukturen auf. Der zentrale Bereich wird von einer Gartenbaufirma als Lagerfläche, u.a. mit einer hohen Kies- und Schotterhalde, zwischengenutzt. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Europastraße.



Im Osten verläuft ein Entwässerungsgraben mit einem begleitenden Pfliegeweg, der im Norden rechtwinklig zur Europastraße abknickt. Das weitgehend ebene, nur leicht gewellte Gelände fällt sanft von Süd nach Nord ab.

Im Westen verlaufen noch Reste der ehemaligen militärischen Zaunanlagen diagonal über das Gelände.

Erforderlichkeit der Planung

Die Bereitstellung einer leistungsfähigen Feuerwehr zählt zu den kommunalen Pflichtaufgaben. Im Januar 2018 wurden in einem Arbeitspapier der Stabsstelle Feuerwehr/ Bevölkerungsschutz für den Westen der Stadt Defizite in Bezug auf die Eintreffzeiten der Feuerwehr festgestellt. Es wurde ein dringender Handlungsbedarf ausgemacht, um die Ist-Situation zu verbessern, aber auch, um eine weitere Entwicklung im Lahrer Westen mit den Konversions- und Flugbetriebsflächen des aufgegebenen Militärstandorts zu ermöglichen.

Nach der Prüfung der organisatorischen und technischen Verbesserungsmöglichkeiten an den bestehenden Feuerwehrstandorten und nach einem Standortsuchlauf für einen neuen Feuerwehrstandort ist der Neubau einer Feuerwache an der Dr. Georg-Schaeffler-Straße als augenscheinlich einzige Lösung verblieben, um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Die in Frage kommende Fläche ist planungsrechtlich nicht entwickelt. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Neuauflistung des Bebauungsplans erforderlich.

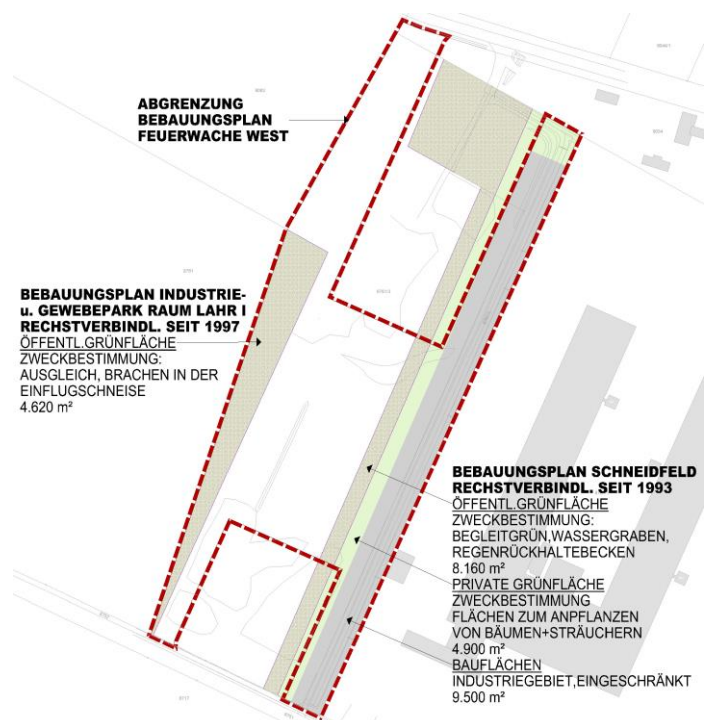
Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST überlagert in Teilen in Bereiche, über die bereits eine verbindliche Bauleitplanung besteht und die mit der Rechtskraft des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST in den betroffenen Flächen aufgehoben werden:

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I

Der Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 1.2.1997, setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich, Brachen in der Einflugschneise“ fest. Auf einer Teilfläche von ca. 4.620 m² greift die Festsetzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST ein. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ wird hier übernommen, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden anhand der aktuellen natur- und artenschutzrechtlichen Bewertung angepasst.

Die Abgrenzung der Bauleitplanung hat sich 1997 offensichtlich am Verlauf des ehemaligen militärischen Grenzzauns orientiert; die Aufstellung des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST greift zur Abgrenzung die Katastergrenze zwischen den Flurstücken 8761 und 8761/3 auf, die gleichzeitig die Grenze zum interkommunalen „Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr (IGP)“ darstellt. Der Zweckverband nimmt für das Verbandsgebiet die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung wahr. Der Abgleich der Grenzen dient



dazu, die räumlichen und rechtlichen Zuständigkeiten im Sinne einer besseren Lesbarkeit klarzustellen.

Bebauungsplan SCHNEIDFELD

Der Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 16.1.1993, setzt im Untersuchungsraum zum Plangebiet Feuerwache West fest

- ein eingeschränktes Industriegebiet auf einer Teilfläche von ca. 9.500 m²
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf einer Teilfläche von ca. 4.900 m²
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün, Wassergraben, Rückhaltebecken“ auf einer Teilfläche von ca. 8.160 m².

In der zeichnerischen Festsetzung ist der geplante Verlauf des Wassergrabens mit der Aufweitung im Nordwesten gegenüber dem Liegenschaftskataster und den tatsächlichen Gegebenheiten um ca. 30 m nach Westen verschoben. Die dargestellte Aufweitung einer Rückhaltefläche wurde nicht umgesetzt. Eine mögliche Erweiterung des Logistikzentrums wurde nicht in Anspruch genommen und ist nach Aussage des Betreibers auch nicht beabsichtigt.

Der Bebauungsplan FEUERWACHE WEST nimmt die vorhandenen topographischen Gegebenheiten auf und setzt dem Bestand entsprechend eine öffentliche Grünfläche mit Retentionsgraben entlang der Ostgrenze fest. In der naturschutzrechtlichen Bilanzierung werden die Flächenanteile entsprechend ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit eingestellt.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST überlagerten Fläche des Bebauungsplans SCHNEIDFELD werden aufgehoben.

Kampfmittelverdachtsfläche

Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche (Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst / Ingenieurbüro Hinkelbein 2006).

Für einen Teilbereich, der ausschließlich den ersten Bauabschnitt der Feuerwache mit der südlichen Zufahrt umfasst, wurde am 29.11.2019 eine Kampfmittelsondierung durchgeführt und die Kampfmittelfreiheit bestätigt (Bericht KaMiSu vom 19.12.2019).

Altlasten

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Bebauungsplanaufstellung war am Südrand des Plangebiets die Altablagerung „Schneidfeld Altlangenwinkel“ im Altlastenkataster aufgeführt. Mit einer orientierenden Erkundung, durchgeführt im November und Dezember 2018 vom Gutachterbüro Klipfel und Lenhardt Consult GmbH (KLC) aus Emdingen, konnte der Gefahrenverdacht ausgeräumt werden. Seit dem 15.1.2019 wird die Fläche beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, verwaltungsintern auf Beweisniveau BN 2 in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft und ist keine Altlastverdachtsfläche mehr (Gutachten 18/186-1, KLC vom 6.12.2018).

Geotechnische Verhältnisse

Die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet wurden vom Gutachterbüro KLC erkundet und Hinweise zur allgemeinen Bebaubarkeit, zum Kanal- und Straßenbau, zur Wiederverwendbarkeit von Aushubmaterial sowie zur Niederschlagsversickerung erarbeitet. Die ermittelten Bemessungswasserstände wurden zur ersten Orientierung nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Die detaillierten Angaben sind dem geotechnischen Bericht, Projekt 19/071-1, KLC vom 17.2.2020, zu entnehmen.

Grundwasser

Im Umweltbericht werden im Kapitel 5.3 die Grundwassersituation beschrieben und Auswirkungen der Planung im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet.

In den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zum Bauen im Grundwasser verwiesen.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind weder Stillgewässer noch Fließgewässer vorhanden.

Überflutungsflächen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Quellschutzgebieten, nach Darstellung der Hochwassergefahrenkarte auch außerhalb von Überflutungsflächen und Überschwemmungsgebieten.

Abwasserbeseitigung

Entlang des östlichen Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben (Ostgraben), dem nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser aus dem östlich angrenzenden Industriegebiet (DHL Logistikzentrum) sowie aus dem Grabensystem südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße zugeführt wird. Der Ostgraben ist als Retentionsgraben ausgebaut und leitet gedrosselt nach Norden in das Mischwasserkanalsystem des Gewerbegebiets Rheinstraße Nord ab.

Es ist eine zwingende wasserrechtliche Vorgabe, die Beaufschlagung von Mischwasserkanalsystem und Kläranlage durch das Niederschlagswasser zu unterbinden und die Ableitung in die Europastraße zu verschließen.

Das Büro Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, ist unter dieser Vorgabe mit der Erstellung einer Entwässerungskonzeption beauftragt worden, bei der die vorgesehene stufenweise Entwicklung des Gesamtgebiets - der zentralen Feuerwache sowie der Gewerbeflächen im Norden und Süden - mit zu berücksichtigten waren. Es wurden drei verschiedene Planungsansätze mit Untervarianten aufgezeigt:

- Im ersten Ansatz wird die Fließrichtung des Entwässerungssystems gedreht und eine neue Ableitung nach Süden zur gedrosselten Einleitung in den Vorfluter Muserebach geschaffen. In Untervarianten werden die Auswirkungen unterschiedlicher Dimensionierungen auf das neu zu schaffende Grabensystem zum Muserebach und die notwendige Aufweitung des Ostgrabens dargestellt.
- Im zweiten Ansatz werden die Optionen einer zentralen Versickerungsanlage aufgezeigt, einmal in Form eines Ausbaus des Ostgrabens, als Variante angelegt auf der nördlichen Entwicklungsfläche.
- Beim dritten Ansatz mit dezentralen Versickerungsanlagen wurde dargelegt, dass dies nur unter Beibehaltung der gedrosselten Ableitung nach Norden darzustellen ist.

Bei den gegebenen geologischen Bedingungen mit geringen Grundwasserflurabständen und mächtigen Auelehmschichten sind Versickerungsanlagen nur mit erhöhtem Aufwand herzustellen und zu unterhalten. Unter Abwägung der technischen und wirtschaftlichen Aspekte, wurde die Variante der Südaleitung zum Muserebach mit einer Drosselung von 50 l/s gewählt. Mit dieser Auslegung werden die größeren Rückhaltevolumen durch Aufweitung des Ostgrabens auf kurzfristig zur Verfügung stehenden städtischen Flächen generiert und der Flächenbedarf für das neu zu schaffende Grabensystem, für das noch Grunderwerb erforderlich ist, wird reduziert.

Für das gewählte Entwässerungssystem ergibt sich daraus Folgendes:

Die geplante Entwässerung der Gewerbefläche hat entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem bzw. im vorliegenden Fall im modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

Lediglich das im Bereich der Gewerbefläche anfallende Schmutzwasser darf an den geplanten öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, der in der Verbindungsstraße von Dr. Georg-Schaeffler-Straße und Europastraße verlegt wird.

Das auf der Gewerbefläche anfallende Niederschlagswasser ist dem hierfür auszubauenden und östlich der Gewerbefläche liegenden bestehenden Retentionsgraben zuzuleiten.

Der Retentionsgraben ist künftig nach Süden zum Muserebach zu entwässern. Hierfür sind die Entwässerungsrichtung des Retentionsgrabens zu drehen, die bestehende gedrosselte

Ableitung in Richtung Norden zu verschließen und der Abfluss aus dem Retentionsgraben in die südlich der Dr. Georg-Schäffler Straße gelegene Grabenableitungstrasse auf 50 l/s zu drosseln. Die Grabenableitungstrasse wird im Vorfeld von der Stadt Lahr erstellt bzw. ausgebaut. Im Bereich der Grabenableitungstrasse ist dabei die Abdichtung zum Untergrund (Grundwasserspeicher) sicherzustellen. Die Dimensionierung der geplanten Ableitungstrasse zum Muserebach ist den Unterlagen des Antrags auf die wasserrechtliche Erlaubnis zu entnehmen.

Die Dimensionierung und Planung der Grundstücksentwässerung der Feuerwache West ist unter Berücksichtigung der sich beim auszubauenden Retentionsgraben im Bereich der Grundstücksfläche geplanten Sohlhöhe von ca. 155,6 m über NN bzw. ca. 155,5 m über NN und der sich im Retentionsgraben ergebenden Bemessungswasserspiegellage (Rückstauenebene) von 157,0 m über NN durchzuführen. In den Retentionsgraben darf direkt lediglich das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Sofern entgegen der bisherigen Intension im Bereich der Grundstücksfläche behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, ist dieses vor Einleitung in den Retentionsgraben vorzubehandeln. Hierfür ist beim LRA erneut ein wasserrechtlicher Antrag einzureichen.

Das im Bereich der Straße und des Geh- und Radwegs anfallende Niederschlagswasser ist in Richtung der westlich des Geh- und Radwegs liegenden Grünfläche abzuleiten und dort zu versickern. Zusätzlich darf aufgrund des zwischen Straße und Grundstücksfläche vorhandenen Höhenversatzes eine rund 1.600 m² große an die Straße angrenzende Grundstücksfläche in Richtung der östlichen Grünfläche breitflächig abgeleitet und dort versickert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass auf dieser privaten Grundstücksfläche keine Behandlungsbedürftigkeit der Oberflächenabflüsse besteht, d.h. keine Lagerung und kein Umschlag von wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßen- bzw. Böschungsoberkante an der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Entwässerungsanlage nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergleichen 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.

Befristete Nutzung einer temporären Rückhaltefläche

Zur geregelten Entwässerung des Plangebiets ist die Herstellung eines offenen Ableitungsgrabens außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die in der wasserrechtlichen Erlaubnis dargestellte Trasse verläuft in Teilen über Privatflächen, so dass eine kurzfristige Realisierung nicht möglich ist. Aufgrund der Dringlichkeit soll die Feuerwache West jedoch umgehend gebaut und in Betrieb genommen werden.

Daher soll für einen befristeten Zeitraum bis zum 31.12.2023 das anfallende Niederschlagswasser in eine temporäre Rückhaltefläche eingeleitet werden, die dem bestehenden Ostgraben vorgelagert ist. Die gedrosselte Ableitung in das Mischsystem des Gewerbegebiets Rheinstraße Nord wird solange geduldet, die Drosselabgabe bleibt auf 65 l/s beschränkt, so dass sich im Zwischenzustand die Ableitungsmengen gegenüber dem Ist-Zustand nicht vergrößern.

Diese temporäre Einstaufläche wird durch das Abgraben einer ca. 100 m langen Mulde östlich des Feuerwehrhofs in den öffentlichen Grünflächen hergestellt. Das Benehmen zur Herstellung der entwässerungstechnischen Anlagen und die Genehmigung der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Hochwassersicherheit 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 bzw. der Böschungsoberkante des Retentionsgrabens das Thema Hochwassersicherheit/Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Hierbei sind der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante 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. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100. 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 sind das Merkblatt DWA-M 119 und der Praxisleitfaden des Bundes der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V. „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

2. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Nicht zulässig sind gemäß §1 (5) BauNVO Einzelhandel, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO.

Ziel der Planung ist es, einen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus ohne dauerhafte hauptberufliche Besetzung zu entwickeln. Ruheräume für Bereitschaftsdienste o.Ä. sind nicht vorgesehen. Auf dem Freigelände sollen regelmäßige Feuerwehrübungen abgehalten werden, die aber nicht über 22.00 Uhr hinausgehen. In der Nachbarschaft befinden sich Logistikunternehmen, die Einflugschneise des Flughafens Lahr sowie weitere, nicht stark störende Gewerbebetriebe.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird der Gebietscharakter der Umgebung aufgegriffen. Aufgrund der öffentlichen Nutzung wäre auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche denkbar. Doch sind für Gewerbegebiete - im Gegensatz zu Gemeinbedarfsflächen - in Verwaltungsvorschriften normative Setzungen definiert, die eine Einstufung und Beurteilung in nachfolgenden Verfahren erleichtern.

Die Stadt Lahr verfolgt zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ein Einzelhandelskonzept, zuletzt fortgeschrieben durch das Gutachten Dr. Donato Acocella vom 9.3.2017. Der Standort an der Dr. Georg-Schaeffler-Straße ist danach als nicht integrierte Lage zu bewerten. Nach der Empfehlung des Gutachtens in Kapitel Kap. 9.3.7 sollte für Standorte in Gewerbegebieten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

Der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung sowie der von Tankstellen, Vergnügungsstätten und der Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dient dem Schutz und der Entwicklung eines Gewerbegebiets, das in städtischer Randlage durch eine lärmintensive, auch nachtaktive gewerbliche Nutzung charakterisiert wird.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und den im Umfeld zulässigen Baumassen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die private Grünfläche auf die maßgebende Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Nach dem Stand der Planung ist zu erwarten, dass die festgesetzten Gewerbeflächen mit den Außenanlagen für den erforderlichen Übungsbetrieb der Feuerwehr fast vollständig beansprucht und versiegelt werden und bei Anwendung der Mitrechnungsregel nach § 19 (4) BauNVO die Höchstgrenze von 0,8 nicht eingehalten werden kann. Eine Ausweitung der Gewerbeflächen erscheint unverhältnismäßig, da damit in den Lebensraum der geschützten Eidechsen eingegriffen würde. Mit der Bestimmung des Bebauungsplans, die private Grünfläche bei der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche anrechnen zu können, wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht, ohne die natürliche Bodenfunktion zu beeinträchtigen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m. Die Festsetzung orientiert sich an der Bedarfsplanung der Feuerwehr, nach der im Endausbau ein Gebäude von etwa 100 m Länge mit umlaufenden Rangierflächen entstehen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Parallel zur westlichen Grenze ist ein durchgehender Fuß- und Radweg von der Dr. Georg-Schaeffler-Straße zur Europastraße geplant, der mit einem baumbestandenen Grünstreifen vom Fahrweg und dem Feuerwehrhof abschirmt ist. Damit wird eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Gewerbegebiet östlich des Flugplatzes an die überörtliche Radwegachse entlang der Dr. Georg-Schaeffler-Straße hergestellt.

Der Feuerwehrstandort erhält je eine Zufahrt aus Norden und Süden, die als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit am Feuerwehrtor enden. Die planerische Entscheidung, keine öffentliche Durchfahrt zu ermöglichen, geht auf die Überlegungen zurück, der Feuerwache im Einsatzfall ein möglichst ungestörtes Ausrücken zu ermöglichen. Aus verkehrlicher Sicht ist eine durchgehende Verkehrsspanne nicht erforderlich.

Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Baumpflanzgebote

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen“ sowie „Regenwasserbewirtschaftung und Ausgleichsfläche“ ausgewiesen.

Die ausführliche Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht Feuerwache West mit Maßnahmenplan vom 26.01.2021 und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

In der zeichnerischen Darstellung werden die Flächen festgesetzt, die zur Anlage und Erweiterung des Retentionsgraben auf den öffentlichen Grünflächen parallel zur Ostgrenze des Plangebiets erforderlich werden. Dargestellt werden ausschließlich die Flächen, die zur Herstellung des Grabenprofils erforderlich werden. Darüber hinaus werden in den öffentlichen Grünflächen partiell Maßnahmen zur Erhöhung der Böschungskrone, zur Herstellung des Drosselabflusses u.a.m. erforderlich.

Die Einleitung des anfallenden, gegebenenfalls auch behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers ist im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung durch die Stadt Lahr, Abt. Tiefbau zu prüfen und zu genehmigen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Grundstücksflächen in das öffentliche Entwässerungssystem (hier: Retentionsgraben) ist das Bewertungsverfahren gemäß den entsprechenden Arbeitshilfen der LUBW durchzuführen.“

In der öffentlichen Grünfläche im Osten ist der Ausbau des Retentionsgrabens mit Drosselabgabe Richtung Süden herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Für den Ausbau des vorhandenen Retentionsgraben und den Bau der Ableitungstrasse bis zum Muserebach sowie sonstige kanaltechnische Erschließungsmaßnahmen ist gem. § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die „Herstellung des Benehmens“ erforderlich. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Muserebach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebiets wird eine Transformatorenstation auf einem separaten Grundstück erforderlich. Die sonstigen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungen können in den öffentlichen Straßenflächen verlegt werden.

3. Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ausschluss stark reflektierender Materialien bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlage sollen Blendeffekte vermieden werden, die die Sicherheit des Flugverkehrs im Einflugbereich des Flughafens Lahr beeinträchtigen können. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall von den Fachbehörden geprüft.

Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen erfolgen aus baugestalterischen Gründen zur besseren Einbindung in das umgebende Landschaftsbild und aus ökologischen Gründen. Ihre Umsetzung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

4. Auswirkungen der Planung

Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die Ergebnisse sind im „Umweltbericht zum Bebauungsplan FEUERWACHE WEST“ vom 26.01.2021 Landschaftsarchitekt Mario Kappis dargestellt. Der Umweltbericht wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die im Umweltbericht dargestellte Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung zeigt auf, dass die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Mensch/Gesundheit im Gebiet ausgeglichen werden können. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht dargestellt und werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit, das durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen – Waldkalkung und Flächenentsiegelung - sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan FEUERWACHE WEST bestimmt.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch das geplante Baugebiet „Feuerwache West“ werden streng geschützte Tierarten und deren Lebensräume zum Teil erheblich beeinträchtigt. Insbesondere während der Bauphase erfolgt durch das Entfernen der Vegetation, die Geländemodellierung bei der Erweiterung des Entwässerungsgrabens und die Baufeldfreimachung ein Eingriff in Lebensräume und

Artbestände. Für folgende im Eingriffsbereich nachgewiesene Artengruppen sind Beeinträchtigungen zu erwarten: Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien.

Durch entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung (Bauzeitenbeschränkung, räumliche Beschränkung, Angebot an Ersatz-Quartieren und -Habitaten VOR dem Eingriff) sowie durch Kontrolle möglicher Quartierbäume vor Fällung (Baubegleitung) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden.

Für die Eidechsen kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach derzeitigem Stand nicht erfüllt werden, so dass bei der Höheren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG gestellt werden muss.

Erforderliche Herstellung von Ersatzhabitaten

Fledermäuse

- Ersatzquartiere: Aufhängen von 3 Fledermauskästen pro betroffenem Quartier
- Ersatzhabitat: Pflanzung von Einzelgehölzen/Strauchgruppen als linienförmige Leitstruktur und Nahrungshabitat am Westrand des Eingriffsbereichs

Brutvögel

- Ersatzhabitat Altgras/Halme: teilw. gebietsintern am nördlichen Westrand möglich. Verbleibende Habitatsansprüche können durch Aufwertung in der externen Ausgleichsfläche „Limbruchmatten“ realisiert werden.
- Ersatzhabitat Hecke: Pflanzung einer 285 m langen und inklusive Krautsaum 10 m breiten Hecke. Aufwertung nur extern, aber im räumlichen Zusammenhang möglich.
- Ersatzhabitat Gestrüpp: Biotopkomplex halboffene Landschaft mit Mosaik aus bis zu 3 m hohen Büschen, dichten Gestrüppen und krautiger Vegetation, Größe mind. 1 ha. Aufwertung nur extern möglich, in Kombination mit Eidechsenhabitat. Aufwertung nur extern, aber im räumlichen Zusammenhang möglich.

Reptilien

- Für Bauabschnitt 1 (Kernfläche Feuerwehr incl. Erschließung) ist die Baufeldräumung schon erfolgt, eine gebietsinterne CEF-Fläche für betroffene Eidechsen wurde dafür eingerichtet.
- Für die restlichen Eingriffe (Erschließung Nordwest, Erweiterungsgelände Feuerwehr, Aufweitung Entwässerungsgraben) verbleibt extern ein Flächenanspruch zur Herstellung von 1,86 ha Ersatzhabitats für umzusiedelnde Zaun- und Mauereidechsen.

Durch die Überlagerung mehrerer Maßnahmen kann der gesamte Flächenanspruch für Ersatzhabitats verringert werden.

Die vollständige Fassung der artenschutzrechtlichen Beurteilung zum Bebauungsplan FEUERWACHE WEST, erstellt im Oktober 2020 durch das Büro für Landschaftsökologie Laufer, wird im Anhang dem Bebauungsplan beigelegt.

5. Kosten und Einnahmen

Für die Maßnahme entstehen folgende **Kosten** (tlw. Schätzung, Stand Januar 2021):

Hochbau	7.750.000 €
Außenanlagen	1.300.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	130.000 €
Straßenbau	660.000 €
Entwässerung (Provisorium)	390.000 €
Stadtplanung (Fachbüros)	75.000 €
Gesamtaufwand	10.305.000 €

Einnahmen erzielt die Stadt über Landesförderung für die Feuerwache in Höhe von 640.000 Euro. Für eine Übungsanlage im rückwärtigen Bereich ist eine Förderung von 70% erzielbar, dies wären bis zu 1.400.000 Euro. Die entsprechende Antragstellung wird aktuell vorbereitet. Mittelfristig werden über die Umlegung der Erschließungskosten auf die künftigen Gewerbegrundstücke (nördlich und südlich der Feuerwache) zum Zeitpunkt ihrer Veräußerung weitere Einnahmen erfolgen, deren Höhe noch nicht zu beziffern ist.

6. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	ca.1,0 ha
Private Grünflächen	ca.0,1 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.2,3 ha
Öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	ca.0,5 ha
<hr/>	
Bebauungsplangebiet	ca. 3,9 ha

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin