

Bebauungsplan Roth-Händle-Areal

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 357, 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

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 |
|  0.3 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Anzahl Vollgeschosse) |
| 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB | |
|  1.1 | <u>WA - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO</u> Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none">1. Wohngebäude,2. die der Versorgung des Gebiete dienenden Läden, |

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen

1.1.1 Unzulässig sind:

- 1. Gartenbaubetriebe,
- 2. Tankstellen



1.2

MU – Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In den Urbanen Gebieten gilt § 6a BauNVO hinsichtlich der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 1. Vergnügungsstätten,
- 2. Tankstellen.

1.2.1 In den Urbanen Gebieten (MU1, MU 2, MU3, MU4) sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO 35 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Gewerbliche Nutzung meint alle im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO mit Ausnahme von Wohnen.

1.3 Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule, Kindergarten) wird auf Festsetzung 5.1 verwiesen.

| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB |
|------------|---------------------------|--|
| 0,4 | 2.1 | <u>Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO</u> |
| | 2.1.1 | In den Allgemeinen Wohngebieten WA 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. |
| 0,8 | 2.1.2 | In den Urbanen Gebieten MU ist eine GRZ von 0,8 zulässig. |
| | 2.1.3 | Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf |

die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Tiefgarage 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
- 3,0** Die Geschossflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
- II** 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- III** Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone oder im jeweiligen Baufenster des Bebauungsplans festgesetzt.
- IV**
- V** Auf jedem Gebäude ist ein zusätzliches Dach-/ Staffelgeschoss zulässig.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
- In der Nutzungszone MU 4 wird die zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut bzw. – falls vorhanden – die Oberkante einer Dachrandaufkantung (Attika) oder eines Geländers. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut des obersten Geschosses, auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.
- Die maximale Gebäudehöhe wird mit 194,8 m über NN festgesetzt. Die natürliche Geländehöhe bewegt sich zwischen ca. 183,16 m und 184,32 m über NN.
- Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Bauweise gemäß 22 BauNVO
- o 3.1.1 Im Bebauungsplan wird in den Nutzungszonen MU3, MU4 und WA2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
- a 3.1.2 Im Bebauungsplan wird in den Nutzungszonen WA1, MU1 und MU2 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone mit g zul. festgelegt.
Es ist eine geschlossene Bauweise zulässig, d.h. dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf, aber nicht muss. Im

Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der LBO. Es sind Gesamtgebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



3.2.1 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.

3.2.2 Außerhalb der Baugrenze sind Dachüberstände bis max. 0,80 m zulässig.

3.2.3 Die Baugrenzen können durch Balkone und Anbauten bis zu 2 m ausnahmsweise überschritten werden, sofern deren Breite geringer als 1/3 der Gebäudebreite ist und sie nicht auf öffentlichen Flächen zum Liegen kommen. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden (siehe Planeintrag) sind Balkone und Anbauten dabei nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

3.2.4 In den im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag „Brücke“ dargestellten Bereichen ist eine entsprechende Verbindung zwischen den angrenzenden Nutzungszonen im 1. OG oder höher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

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 innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig.



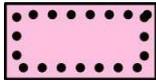
4.2 Zufahrtsbereiche

In den Nutzungszonen MU 3 und MU 4 sind die Zufahrten für die Tiefgarage bzw. das Parkhaus nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.



4.3 Garagen Ga, und Carports Cp sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.4 Stellplätze sowie überdachte Fahrradabstellplätze und umbaute Müllstandorte sind auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Grünflächen zulässig.

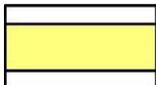
5. Flächen für den Gemeinbedarf**§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB**

- 5.1 Im Nordosten des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/ Kita ausgewiesen. Weitere gemeinwohlorientierte Nutzungen sind ebenso zulässig.

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.

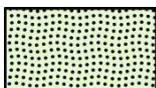
Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

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

Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Im Nutzungsplan ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Private Grünfläche**§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB**

Die im Westen und im Norden im Nutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen dienen der Eingrünung der Bebauung und sichern den Erhalt der Böschungen mit ihrem Bewuchs.

Bei den auf den Flst.Nrn. 4668/65 und 4668/72 im Nutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen handelt es sich um Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für die genaue Ausformulierung der Maßnahme wird auf die Festsetzung 9.13 (CEF 4 - Bioplan) verwiesen.

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

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (VM), Vorsorgemaßnahmen (VoM) und vorgezogenen Aus-

gleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.05.2021, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

Hierbei wird zwischen den Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich, den Bereich Wilhelm (Flst. Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3, 4668/75), den Bereich Tiergesundheitszentrum (Flst. Nr. 4668/28) und den restlichen Geltungsbereich unterschieden.

9.1 Baufeldräumung (VM 1) / Gesamter Geltungsbereich

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten, u.a. Eulen- und Spechtarten, bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August; für die *Ringeltaube* liegen die spätesten Legebeginne Ende September) erfolgen.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Entfernung bzw. Abdeckung von Dächern. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

9.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2) / Gesamter Geltungsbereich

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von *Vögeln* (*Haus Sperling*, *Hausrotschwanz* oder *Bachstelze*) temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

9.3 Maßnahmen für Kreuzkröten (VM 3) / Gesamter Geltungsbereich

Falls sich während der Bauzeit durch Regenwasser flache Gewässer bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit sich dort keine Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

9.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4) / Gesamter Geltungsbereich

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist

zu verzichten.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zu den Seiten hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden

9.5 Bauzeitenbeschränkung (VM 5) / Bereich Wilhelm Architektur

Tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen *Fledermaus*-Populationen, insbesondere der *Langohren*, müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive *Vogel*-Arten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung

Entfernung und Erneuerung von Fassaden sowie weitere Veränderungen im Bereich der Fassaden, darunter insbesondere Arbeiten im Bereich der Fugen und das Anbringen von Balkonen, sind ausschließlich im Zeitraum von November bis Februar durchzuführen. Dies gilt auch für Baumaßnahmen wie das Entfernen von Betondecken sowie für jegliche (Bau-)Arbeiten im Bereich der Dachstühle der vorhandenen Gebäude. Ein Innenausbau darf in den übrigen Bereichen ganzjährig stattfinden. Siehe hierzu den Bauzeitenplan am Ende des Berichtsteils.

9.6 Weitere Maßnahmen für die Vermeidung von Lichtemissionen (VM 6) / Bereich Wilhelm Architektur

Zusätzlich zu den unter Ziff. 9.4 (VM 4) beschriebenen Maßnahmen dürfen Beleuchtungsquellen nicht in unmittelbarer Nähe zu den Einflugöffnungen der Wochenstuben der *Zwergfledermaus* angebracht werden bzw. diese nicht direkt beleuchten.

Es ist auf Beleuchtungsquellen zu verzichten, die sich im Dachbereich befinden bzw. diesen beleuchten. Nach oben gerichtete Lichtquellen sind zu vermeiden.

Die aktuell im Geltungsbereich vorhandenen Bodenstrahler dürfen in der Wochenstubenzeit, also von Anfang Mai bis Ende August, nicht genutzt werden.

Eine Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder ist einzurichten.

9.7 Maßnahmen für Reptilien - Mauereidechsen (VM 7) / Bereich Wilhelm Architektur

Die *Mauereidechsen*, die auf Flst. Nr. 4668/73 (Vorkommensbereich 1 / Bioplan) vorkommen, sind vor Beginn der Baufeldräumung in diesem Bereich abzufangen und in die neu anzulegenden Ersatzlebensräume

umzusetzen (vgl. Ziff. 9.13 (CEF 4 - Mauereidechse).

Für die Dauer der Planumsetzung sind die Vorkommensbereiche auf Flst. Nr. 4668/73 und 4668/20 (Vorkommensbereich 1 und 2/ Bioplan) durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen.

9.8 Erhalt von Nistmöglichkeiten und Fledermausquartieren im Bereich des Mauerwerks (VM 8) / Bereich Wilhelm Architektur

Die kartierten *Nistmöglichkeiten* von *Mauersegler* und *Hausperling* und die *Wochenstubenquartiere* der *Zwergfledermaus* im Bereich des Mauerwerks der denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten. Im Bereich der Einflugöffnungen dürfen keine (Bau-)Maßnahmen oder sonstige Veränderungen stattfinden. Alle Arbeiten im Bereich des Mauerwerks müssen im Vorfeld mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abgestimmt werden.

9.9 Erhalt des Langohr-Quartiers von Gebäuden Flst.Nrn. 4668/71 und 4668/72 (VM 9) / Bereich Wilhelm Architektur

Das *Langohr-Quartier* im Dachstuhl von den Gebäuden Flst.Nrn. 4668/71 und 4668/72 ist zu erhalten. Der Dachstuhl dieser Gebäude darf nicht, auch nicht teilweise, ausgebaut werden. Eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht zulässig. Das Betreten der Dachstühle ist im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende August nur in dringenden Fällen gestattet.

9.10 Nistmöglichkeiten für Vögel (CEF 1) / Bereich Wilhelm Architektur

Im Vorfeld müssen an drei Stellen der umliegenden Gebäude, die nicht von den Arbeiten betroffen sind, *Mauersegler-Nistkästen* mit jeweils drei Nistmöglichkeiten aufgehängt werden.

Diese Nistkästen müssen vor Beginn der Arbeiten aufgehängt sein. An den Gebäuden Flst. Nr. 4668/73 und 4668/65 sind jeweils nach Fertigstellung je zwei *Mauersegler-Nistkästen* mit jeweils drei Nistmöglichkeiten aufzuhängen, alternativ an drei (bis vier) Stellen auch *Mauersegler-Nistkästen* mit jeweils zwei Nistmöglichkeiten anzubringen.

Für den *Hausperling* sind analog zum *Mauersegler* ebenfalls fünf Nistkästen in diesem Bereich oder an den Bäumen im Innenhof aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

9.11 Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (CEF 2) / Bereich Wilhelm Architektur

Im Bereich der neu zu schaffenden Fassaden der Gebäude Flst. Nr. 4668/73 und 4668/65 (Gebäude 2 und 4 / Bioplan) sind fünf für diesen Zweck geeignete Fledermauskästen (z.B. Typ 3FE, Firma Schwegler) einzubauen. Diese Kästen sind wartungsfrei.

Im Norden sowie mittig des Gebäudes Flst. Nr. 4668/71 (Bereich 1 und 2 / Bioplan) und im Norden des Gebäudes Flst. Nr. 4668/72 (Bereich 3 / Bioplan) sind nachfolgende Quartiermöglichkeiten zu schaffen:

- Im Bereich der Dachziegel ist eine zusätzliche Einflugöffnung mit einer Höhe von mindestens zwei bis drei Zentimetern und einer

Breite von etwa 15 Zentimetern zu schaffen. Alternativ kann ein Fensterglas durch eine Holzplatte mit einer Einflugöffnung mit den genannten Maßen ersetzt werden.

- Es ist ein Spaltenquartier aus sägerauem Holz im Dachfirst mit einer Mindestfläche von einem Quadratmeter einzurichten.
- An den vorhandenen Holzkonstruktionen sind zwei Fledermausbretter mit einer und eines mit zwei Quartierkammern senkrecht und möglichst hoch zu befestigen.

Mittig des Gebäudes Flst. Nr. 4668/71 (Bereich 2 / Bioplan) und im Norden des Gebäudes Flst. Nr. 4668/72 (Bereich 3 / Bioplan) sind zusätzlich folgende Quartiersmöglichkeiten zu schaffen:

- Es sind folgende Kästen aus Holzbeton möglichst hoch an den Wänden aufzuhängen (z.B. Firma Hasselfeldt):
 - 1x Fledermaus-Universal-Langhöhle, spaltenlastige Ausführung
 - 1x Fledermaus Großraumhöhle

Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss von einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen abgenommen werden.

Mittig des Gebäudes Flst. Nr. 4668/71 und im Norden des Gebäudes Flst. Nr. 4668/72 (Bereiche 2 und 3 / Bioplan) ist prinzipiell auch eine Anlockung der *Langohren* durch das Abspielen von Sozialrufen möglich. Die technische Umsetzung wird derzeit noch geprüft.

Zudem ist von Mai bis August 2022 eine erneute Überprüfung der Nutzung der Dachstühle des Gebäudes auf Flst. Nr. 4668/3, 4668/74 und 4668/73 (Gebäude 1 / Bioplan) und des Gebäudes auf Flst. Nr. 4668/71 und 4668/72 (Gebäude 3 / Bioplan) durch Personen mit fledermauskundlichen Kenntnissen erforderlich. Diese Überprüfung umfasst den Einsatz automatischer Aufzeichnungsgeräte sowie, bei Nachweisen der Gattung *Plecotus*, Ausflugsbeobachtungen und Netzfänge. Gegebenenfalls sind ergänzende Maßnahmen erforderlich.

9.12 Nisthilfen (CEF 3) / Bereich Wilhelm Architektur

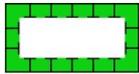
Die nördlichen beiden kartierten Höhlenbäume sind zu erhalten (Karte 6 / Bioplan). Als Ausgleich für den eventuellen Wegfall des südlichsten Höhlenbaums sind folgende Kästen für *Vögel* und *Fledermäuse* an Bäumen im Geltungsbereich in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen:

- Für die *Meisen*-Arten sind jeweils drei Nisthöhlen mit unterschiedlicher Größe des Einfluglochs von 2,8 bzw. 3,2 cm Durchmesser katzensicher, mit dem Einflugloch auf die wetterabgewandte Seite aufzuhängen. Es können auch Kästen mit einem vorgezogenen Einflugloch, die katzen- und mardersicher sind, verwendet werden.
- Für höhlenbewohnende Fledermausarten sind folgende Kästen aufzuhängen (z.B. Firma Schwegler):
 - 2x Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)
 - 2x Fledermaushöhle 2FN (speziell)
 - 1x Kleinfledermaushöhle 3FN.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. müssen Nester entfernt werden.

Während der Brutphase bzw. der Wochenstubenzeit muss die Besiedlung überprüft werden.

Das Aufhängen der Kästen muss vor der Fällung des Baums erfolgen.



9.13

Ersatzlebensräume für Eidechsen (CEF 4) /
Bereich Wilhelm Architektur

Anlage

Als Ersatz für den Verlust des Lebensraums der *Mauereidechse* sind auf den Flst.Nrn. 4468/65 und 4668/72 gemäß dem Eintrag im Nutzungsplan zwei Ersatzlebensräume anzulegen.

Die Anlage der Ersatzlebensräume ist nach Angaben der naturschutzfachlichen Bauüberwachung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen durchzuführen. Auf beiden Flächen sind trockenmauerartige Strukturen zu errichten. Diese bestehen aus jeweils zwei bis drei übereinander liegenden Steinreihen. Die untere Reihe wird in ein nährstoffarmes Substrat eingebettet. Die Steine selbst sollten eine unterschiedliche Größe in einer Abmessung von 40 bis 80 Zentimeter haben.

Nach Fertigstellung der Maßnahmenfläche ist diese vom übrigen Geltungsbereich für die Dauer der Planumsetzung mit einem Reptilienzaun abzugrenzen.

Zur Vernetzung der benachbart liegenden Steinriegel sind zusätzlich einzelne flache Steine oder Steingruppen als Sonnen- und Versteckplätze auszubringen. Ferner kann nährstoffarmes Substrat kleinflächig ausgebracht werden, um weitere Strukturelemente zu schaffen. Ergänzend sind auch Totholz, u.a. kleinere Baumstämme, oder Wurzelstrünke auf den Flächen bzw. in der Nähe der Steinmauer auszubringen. Ferner sind einzelne Sträucher, z. B. Hundsrose, Weißdorn oder Schwarzdorn, zu pflanzen.

Falls sich Änderungen ergeben, sind neue Planungen inklusive neuer Ersatzlebensräume erforderlich.

Abfang

Beim Abfang ist eine Maßnahmenkombination aus Hand- und Schlingenfang anzuwenden. Zusätzlich sind ab Mitte März bis, je nach Witterung, Mitte / Ende April engmaschig Reptilienbretter auszubringen. Der Abfang kann im Spätsommer ab Ende August wiederholt werden. Ergänzend sind Gefäße als Lebendfallen in den Boden einzugraben, welche jeweils am Folgetag des Ausbringens zu kontrollieren sind. Gefangene Tiere sind auf die Ersatzfläche zu bringen. Vor dem Abfang muss die Vegetation zurückgedrängt werden.

Überprüfung der Vorkommen während der Bauphase

In den Randbereichen des gesamten Baubereichs muss regelmäßig überprüft werden, ob Individuen von Mauereidechsen vorkommen. Sollten dabei Individuen nachgewiesen werden, sind diese zu fangen und in die neu angelegten Lebensräume umzusetzen. Gegebenenfalls muss kurzfristig ein mobiler Reptilienzaun aufgestellt werden.

Der gesamte Bauablauf ist daher vor Beginn der Baumaßnahme mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

9.14

Naturschutzfachliche Bauüberwachung incl. Monitoring /
Bereich Wilhelm Architektur

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung überwacht, begleitet und überprüft die verschiedenen Maßnahmen und muss auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren.

U.a. können gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden.

Die Maßnahmen schließen Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) durch den Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen und von besonderer Bedeutung sind. Zentrale Punkte sind dabei ein Monitoring und ein Risikomanagement:

Nachfolgende Punkte sind besonders zu beachten:

- Beim *Mauersegler* sind die aufgehängten Nistmöglichkeiten im ersten Jahr nach der Anbringung, im Verlauf der Bauphase sowie nach Beendigung der Bauarbeiten noch in drei Jahren auf die Nutzung zu überprüfen.
- An den beiden bekannten Wochenstuben der *Zwergfledermaus* sind ab Baubeginn bis zur Fertigstellung der Gebäude jährlich an jeweils zwei Abenden im Zeitraum von Ende Mai bis Ende Juli Ausflugszählungen durchzuführen.
- Ab Beginn der Fertigstellung der Fassaden der Gebäude Flst. Nr. 4668/73 und Flst. Nr. 4668/65 (Gebäude 2 und 4 / Bioplan), sind an den einzubauenden Fledermauskästen drei Jahre lang ebenfalls jährlich an jeweils zwei Abenden im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte Juli Ausflugszählungen durchzuführen.
- Im Dachstuhl von Gebäude Flst. Nr. 4668/71 und 4668/72 (Gebäude 3 / Bioplan) sind nach Umsetzung der Maßnahmen für die Gattung *Plecotus* jährlich über fünf Jahre im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli eine Überprüfung der Nutzung mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte sowie Ausflugszählungen durchzuführen.
- Die private Grünfläche muss hinsichtlich der weiteren Besiedlung durch die *Mauereidechse* in den ersten beiden Jahren nach Beginn der Bauarbeiten überprüft werden. Danach muss spätestens im fünften Jahr erneut überprüft werden. Falls sich die erforderliche Situation nicht einstellt, sind ergänzende Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Ebenso müssen nach sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich des Bestands, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraums, aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden, u.a. eine weitere Lebensraumaufwertung (Risikomanagement).

9.15 Maßnahmen für Mauereidechsen (VM 10) /
Bereich Tiergesundheitszentrum

Der Vorkommensbereich der *Mauereidechse* ist rechtzeitig vor Beginn der Umsetzung der Vorhaben auf Flst. Nr. 4668/28, die im Nordosten und Westen geplant sind, (Vorhaben 1 bis 4 / Bioplan) durch einen Reptilienzaun von den Eingriffsbereichen abzugrenzen. Gegebenenfalls ist das Abfangen und Umsetzen von Individuen erforderlich.

9.16 Vorsorgemaßnahmen für Mauereidechsen (VoM 1) /
Bereich Tiergesundheitszentrum

Die bestehende Trockenmauer auf dem Gelände des Tiergesundheitszentrums Flst. Nr. 4668/28 ist um etwa fünf Meter Richtung Norden zu erweitern.

9.17 Nistmöglichkeiten für Mauer- und Alpensegler (CEF 1) /
Bereich Tiergesundheitszentrum

An einer geeigneten Fassade in der Umgebung sind vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens auf Flst. Nr. 4668/28, das im Nordosten geplant ist, (Vorhaben 5 / Bioplan) zwei Kästen für *Mauer-* und *Alpensegler* aufzuhängen, z. B. von der Firma Schwegler oder Hasselfeldt. Die genaue Auswahl des Ortes findet in Absprache mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung statt.

9.18 Naturschutzfachliche Bauüberwachung incl. Monitoring /
Bereich Tiergesundheitszentrum

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung überwacht, begleitet und überprüft die verschiedenen Maßnahmen und muss auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren.

U.a. können gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass *Mauereidechsen*, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. Vorkommensbereiche dieser Art zerstört werden.

9.19 Maßnahmen und weiteres Vorgehen / übriger Geltungsbereich

Für die Gebäude auf Flst. Nr. 4668/67, 4668/5, 4660/4 und 4660/5 sowie 4668/50 und 4668/63 (Gebäude C, E, F und P / Bioplan) liegen bereits Untersuchungsergebnisse vor. Für diese Gebäude sind aktuell keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Es gelten die unter Ziff. 9.1 – 9.4 (VM 1 – VM 4) festgesetzten Maßnahmen.

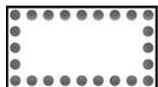
Für die übrigen Gebäude sowie die umliegenden Bereiche ist zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend unklar, welche baulichen Veränderungen durchgeführt werden sollen. Nachfolgende Untersuchungen sind jedoch bei konkreten Vorhaben erforderlich:

- Im Hinblick auf die möglichen Vorkommen insbesondere der planungsrelevanten Vogelarten *Mauer-* und *Alpensegler* sind zur Erfassung von Anfang Mai bis Ende Juli fünf Begehungen notwendig (Methodik nach SÜDBECK et al. 2005).
- Für den *Hausperling* sind zur Erfassung vier Begehungen im Zeitraum von Anfang April bis Ende Mai erforderlich. Diese können, falls erforderlich, teilweise mit der Erfassung von *Mauer-* und *Alpensegler* kombiniert werden.
- Bei diesen Kontrollen sind auch die übrigen *Vogel*-Arten zu erfassen.
- Zur Erfassung von *Fledermaus*-Quartieren, insbesondere Wochenstuben, außen an den Gebäuden sind pro Gebäude morgendliche Schwärmkontrollen an mindestens zwei Terminen im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende Juli durchzuführen.

- Bei Quartierpotential für *Fledermäuse* in den Innenräumen von Gebäuden ist zunächst eine Begehung des Gebäudes erforderlich. Je nach Eignung sind Überprüfungen mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte in den Sommer- und oder Wintermonaten notwendig. Sollten hierbei *Fledermäuse* nachgewiesen werden, ist eine Ausflugszählung durchzuführen.
- Sollte in Gehölzbestände eingegriffen werden, sind die Bäume mit Quartierpotential für *Fledermäuse* bzw. Brutmöglichkeiten für höhlenbrütender *Vogel*-Arten in den bisher unzugänglichen Bereichen zu kartieren und auf mögliche Vorkommen zu prüfen. Ferner ist gezielt zu überprüfen, ob weitere *Vogel*-Arten diese Gehölze als Fortpflanzungsstätte nutzen.
- Der Verlust von Bäumen mit Quartierpotential für *Fledermäuse* bzw. Brutmöglichkeiten für höhlenbrütende und gegebenenfalls freibrütende Arten ist auszugleichen. Hier bedarf es bei geplanten Eingriffen einer genaueren Betrachtung.

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

- 10.1 Im Nutzungsplan des Bebauungsplans ist eine Fläche eingetragen, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belasten ist. Sie ist von Bebauung und Bäumen sowie dauerhaften Nutzungen freizuhalten. Der Zugang dieser Flächen ist jederzeit sicherzustellen.
 GR: Zugunsten der Allgemeinheit,
 FR: Zugunsten der Stadt und der Anlieger
 LR: Zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

11. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB****11.1 Erhalt von Gehölzen**

Die vorhandenen Gehölze im Böschungsbereich sind entsprechend dem Eintrag im Nutzungsplan zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

**11.2 Erhalt von Bäumen**

Die im Nutzungsplan dargestellten Bäume sind entsprechend dem Eintrag zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist adäquater Ersatz zu leisten. Geringe Standortabweichungen von bis zu 5 m sind bei Ersatzpflanzungen zulässig.

Dies betrifft insbesondere die vom denkmalpflegerischen Sachzusammenhang erfassten Bäume und die durch Bioplan kartierten Höhlenbäume.

**11.3 Anpflanzen von Bäumen**

Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach der Richtli-

nie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinien)) herzustellen.

11.4 Fassadenbegrünung

In der Nutzungszone MU 4 sind mindesten 2 geeignete Fassaden des geplanten Neubaus in Abstimmung mit der Architektur flächig (mindestens 15 % der Fassadenfläche) mit hochwüchsigen und ausdauernden Schling- und Kletterpflanzen (mit oder ohne Rankhilfe) zu begrünen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein.

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen **§ 9 Abs.6 BauGB**

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei den zur ehemaligen Infanteriekaserne gehörenden Gebäuden, errichtet 1897/98, handelt es sich aus wissenschaftlichen, vor allem aus bau-, stadtbau-, stadt- sowie heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Die Erhaltung der Sachgesamtheit „Areal Roth-Händle, ehemalige Infanteriekaserne“ liegt wegen des dokumentarischen und exemplarischen Werts im öffentlichen Interesse.

Zum Denkmal gehört die wandfeste bauzeitliche Innenausstattung, wie beispielsweise bauzeitliche Treppen mit Geländer, Fenster oder Türen. Ebenfalls zum Denkmal zugehörig ist auch der historische Baumbestand.

Denkmaleigenschaft kommt jedoch nur den kaiserzeitlichen Kernbauten zu, spätere An- bzw. Zwischenbauten sind nicht Bestandteil des Kulturdenkmals.

Durch die Anstrengung der Stadt Lahr Militär in die Stadt zu holen, und sie so zu einer Garnisonstadt zu machen, wie auch durch die Umnutzung der Gebäude zu einer Tabakfabrik (einer der damals größten Arbeitgeber der Stadt) ist das Gelände mit seinen Bauten von hohem stadt- und heimatgeschichtlichem Aussagewert.

12.1.1 Die Sachgesamtheit setzt sich aus folgenden Gebäuden zusammen:

- Kompaniekaserne 1 (Industriehof 5, 5/1, 5/2)
- Kompaniekasernen 2-8 (Industriehof 1, 2/1, 4/5-7, 6)
- Wirtschaftsgebäude 1 (Industriehof 4)
- Stabsgebäude (Industriehof 2)
- Offiziersspeiseanstalt (Industriehof 3)
- Verheirateten Wohngebäude (Industriehof 9, 9/1)
- Latrine, hinter Kompaniekaserne 6 bzw. 7 (Industriehof 4/3)
- Kammergebäude mit anschl. Fahrzeugschuppen und Latrine (Industriehof 10/3-5)
- Kesselhaus (Industriehof (10/1)
- Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1)

Die Objekte sind im Nutzungsplan entsprechend vermerkt.

- 12.1.2 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. Kennnissgabeverfahren zu beteiligen.

12.2 Entwässerung

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein bestehendes im Mischsystem entwässertes Gebiet. Bei zukünftiger bereichsweiser Überplanung bzw. Nachverdichtung hat die geplante Entwässerung entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem über die Johann-Sebastian-Bach-Straße in Richtung Sulzbach bzw. auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt in die bestehenden öffentlichen Mischwasserkanäle der Tramplerstraße, der Werderstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße unter dem Gesichtspunkt der Regenwasserbewirtschaftung zu erfolgen. Hintergrund ist, dass die an das Baugebiet angrenzende öffentliche Bestandskanalisation sowie im Baugebiet vorhandene öffentliche Bestandskanalisation bereits stark aus- bzw. überlastet ist.

Entsprechend der aktuellen Entwässerungssituation im Bereich des Baugebietes ist für die Nachverdichtungen bzw. umzuplanenden Grundstücksflächen lediglich die Entwässerung über die bestehende Mischwasserkanalisation (mittels Drosselung) möglich. Bei Einleitung in das bestehende Mischsystem ist das auf den überplanten bzw. nachverdichteten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und mit einer maximalen Drosselmenge von 15 l/(s·ha) bezogen auf A_{ges} (Gesamtfläche der Nachverdichtung bzw. der umzuplanenden Grundstücksfläche) geregelt in die öffentlichen Mischwasserkanäle einzuleiten. Der Abfluss von 15 l/(s·ha) entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss.

Bei der Erschließung der Nachverdichtungen bzw. der umzuplanenden Flächen sind, unter anderem auch aufgrund der potentiellen Realisierung einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse im Bereich des Baugebietes, die Anforderungen an die separate Trassenführung des Regen- und Schmutzwassers bei der Grundstücksentwässerung entsprechend der einschlägigen Norm zu berücksichtigen. Die ggf. mögliche Entwässerung der Nachverdichtungen bzw. der umzuplanenden Flächen über das öffentliche Trennsystem (Realisierung einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse ist im Bereich des Baugebietes derzeit nicht ausgeschlossen) und daher das ggf. mögliche Verzicht auf die Drosselung der Niederschlagsabflüsse von den Nachverdichtungsflächen bzw. der umzuplanenden Flächen ist recht-

zeitig mit dem Tiefbauamt der Stadt Lahr abzustimmen.

Auf den Grundstücksflächen selbst sind vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation abflussreduzierende Maßnahmen vorzusehen. Flachdächer sind intensiv oder extensiv mit mindestens 10 cm Substratschicht zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen bei Sicherstellung ihrer Versickerungsfähigkeit in den Untergrund. Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich nicht versickerungsfähiger, anstehender Böden ist ansonsten der Abfluss nach Durchsickerung des Pflasters zu drainieren und in den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. bei Vorhandensein einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass auf den Privatgrundstücken der 30-jährliche Oberflächenabfluss temporär und schadensfrei an der Oberfläche zurückgehalten werden kann. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ zum Schutz des Grundwassers 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.

12.3 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 Tiefgaragenzufahrten 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 den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

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

12.4 Grundwasserschutz

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

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands 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.

12.5 Altlastenverdachtsflächen



Die nachfolgenden Flächen sind im Nutzungsplan entsprechend dargestellt.

Eine Karte zur Lage der Altlastenverdachtsflächen befindet sich in der Begründung im Abschnitt 4.3 „Schutzgut Boden“.

12.5.1 Altstandort „Roth-Händle Lager“, Obj.-Nr. 06747

Im Rahmen der „Fortschreibung der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort „Roth-Händle Lager“, Obj.-Nr. 06747, erhoben. Das Lager wurde von 1920 bis 2007 genutzt.

Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden.

Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - am 2. Oktober 2012 bewertet und wird verwaltungsintern auf Beweisniveau „BN 1“ in „A - Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung in Bodenschutz- und Altlastenkataster archiviert.

Für die Fläche besteht kein weiterer Handlungsbedarf, daher ist sie nicht im Nutzungsplan gekennzeichnet.

- 12.5.2 Altstandort „Roth-Händle Chemische Fabrik Industriehof 1-3“, Obj.Nr. 02502
Auf der Fläche sind zwischen 1925 und 1975 unterschiedliche Nutzungen (chem. und eisenschaffende Industrie sowie eine Druckerei) aktenkundig.
Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ bzw. deren Fortschreibung wurde der Altstandort am 24. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ eingestuft.
Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.
Es besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde von den Eigentümern abgelehnt. Die Fläche wird im Nutzungsplan gekennzeichnet.
- 12.5.3 Altstandort „Roth-Händle EV-Tankstelle Industriehof 10“, Obj.-Nr. 02509
Auf der Fläche wurde zwischen 1954 bis 1991 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben.
Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ bzw. deren Fortschreibung wurde der Altstandort am 25. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in "B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Kriterium „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ eingestuft.
Die Einstufung in B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.
Es besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde von den Eigentümern abgelehnt. Die Fläche wird im Nutzungsplan gekennzeichnet.
- 12.5.4 Altstandort „Roth-Händle Tankstelle Werderstr. 71a/b“, Obj.-Nr. 02530
Auf der Fläche wurde zwischen 1964 bis 1976 eine Tankstelle betrieben.
Auf Grundlage der Ergebnisse der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde der Altstandort am 26. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium "Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition" eingestuft.
Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand,

jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Es besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde von den Eigentümern abgelehnt. Die Fläche wird im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.5 Altstandort „Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstr. 77“, Obj.-Nr. 02532

Auf der Fläche wurde zwischen 1931 bis 1954 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort am 26. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Geosolutions vom 18.02.2021 kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Am Altstandort AS Roth-Händle „EV-Tankstelle Werderstraße 77“ bestand aufgrund der früheren Nutzung als Eigenversorger Tankstelle der Verdacht von Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen. Der Verdacht von Unreinigungen des Bodens oder Grundwassers konnte anhand der entnommenen Boden bzw. Bodenluftproben nicht bestätigt werden. Die identifizierten Gefahrverdachtsstoffe konnten nicht oder nur in geringen Konzentrationen nachgewiesen werden. Die gemessenen Gehalte der Stoffe oder Stoffgruppen liegen in den entnommenen Proben überwiegend in der natürlichen Hintergrundkonzentration vor. Für den Bereich um den Aufschlusspunkt BK02, mit einer gemessenen Überschreitung der Prüfwertes für den PAK-Gehalt im Eluat, konnte mittels Sickerwasserprognose nachgewiesen werden, dass eine Gefährdung für das Grundwasser in diesem Bereich nicht zu erwarten ist. Neben der weitestgehenden Unauffälligkeit des anstehenden Bodens bietet auch die vorliegende Geologie hinsichtlich der Mächtigkeit der Deckschicht aus Feinsediment über dem Aquifer eine ausreichend mächtige und schützende Barriere. Des Weiteren ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des Grundwassers durch Untergrundunreinigungen ist nicht auszugehen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche wird nicht im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.6 Altstandort „Roth-Händle Hauptbetriebsfläche“, Obj.-Nr. 06746

Auf der Fläche wurde zwischen 1920 bis 2007 die Tabakerzeugung und -verarbeitung betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort am 26. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ "OU = Orientie-

rende Untersuchung" eingestuft.

Die Einstufung in "Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

Die orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Geosolutions vom 18.02.2021 kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Am Altstandort AS Roth-Händle „Hauptbetriebsfläche“ bestand aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung der Verdacht von Grundwasserverunreinigungen. Der Verdacht von Verunreinigungen des Grundwassers konnte anhand der entnommenen Boden- bzw. Bodenluftproben nicht bestätigt werden. Die identifizierten Gefahrverdachtsstoffe konnten in gefährdenden Konzentrationen nicht nachgewiesen werden. Die gemessenen Gehalte der Stoffe oder Stoffgruppen liegen in den meisten entnommenen Proben in der natürlichen Hintergrundkonzentration vor. Neben der Unauffälligkeit des anstehenden Bodens bietet auch die vorliegende Geologie hinsichtlich der Mächtigkeit der Deckschicht aus Feinsediment über dem Aquifer eine ausreichend mächtige und schützende Barriere. Daneben wurden alle Proben aus versiegelten oder überbauten Flächen entnommen.

Von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des Grundwassers durch Untergrundverunreinigungen ist nicht auszugehen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche wird nicht im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.7 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.

12.6 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.

12.7 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.

12.8 Kampfmittel

Es ist damit zu rechnen, dass im nordwestlichen Bereich der Nutzungszone WA 1 noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. Eine Baugrubenaushubüberwachung ist durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen.

Nach getätigtem Aushub sollten - falls möglich - die Aushubsohlen mit geophysikalischen Messmethoden überprüft werden. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Rechtsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren. (siehe Leitfaden für Baustellenpersonal des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg).

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 4,7 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr, in dessen Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Ca. 2 km nordwestlich befindet sich der Dachlandeplatz der Ortenauklinik.

Kräne und Baugeräte, die eine Höhe von 35 m über Grund übersteigen sind gesondert zur Prüfung vorzulegen.

12.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Tertiärs (ungegliedert). Dies wird im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes ist zusätzlich mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

len.

12.11 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 und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Bei Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. 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.

12.12 Versorgung mit Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 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.

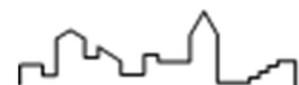
13. Vermerk von Hochwasserrisikogebieten § 9 Abs.6a BauGB

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

14. Nutzungsschablone

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Art der baul. Nutzung | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Max. Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise | |

Örtliche Bauvorschriften
Dachneigung



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Planungsbüro Fischer
Freiburg

Stadt Lahr

Planverfasser

Bebauungsplan Roth-Händle-Areal

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 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 357, 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

Die Dachneigung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
Ausgenommen von der Dachneigung sind Dachaufbauten.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten 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 bei Neubauten erst ab einer Dachneigung ab 30° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m 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. Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss die Zulässigkeit und Form von Dachaufbauten mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

1.2. Ausbildung von Staffelgeschossen

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

1.3. Dächer von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind entweder vollständig in das Gebäude zu integrieren oder müssen bei vollständig getrennt errichteten Garagen und Car-

ports als begrüntes Flachdach mit 1-10° oder mit Satteldach 30-45° errichtet werden.

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 (Fußböden müssen im Mittel mind. 1,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen) 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)

- 2.1. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind nicht zulässig. Ebenso gilt in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude eine Rücksichtnahme in der Gestaltung der Werbeanlagen.

Sie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

- 2.2. In den Urbanen Gebieten sind pro Betrieb bzw. Einrichtung nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe/Einrichtungen in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Pro Gebäude dürfen die Werbeanlagen insgesamt eine Größe vom max. 10 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig.

- 2.3. In den Urbanen Gebieten sind freistehende Gemeinschaftswerbeanlagen

unabhängig von der Stätte der Leistung nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig.

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. Bestehende Stellplätze und ihre Zufahrten haben hinsichtlich ihrer Ausführung Bestandsschutz.

3.3. Einfriedungen

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

Offene Einfriedungen (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.

3.5. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4. 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 oder mit einer obligatorischen Grundversorgung vermietet werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:

- für Wohneinheiten, deren Mietvertrag eine obligatorische Grundversorgung beinhaltet (betreutes Wohnen) wird 0,5 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit gefordert

- 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.

Soweit in den Bestandsgebäuden (z.B. im südlichen Fabrikgebäude) Pkw-Abstellplätze hergestellt werden, die jedoch aus technischen Gründen die Anforderungen der Stellplatzverordnung für notwendige Stellplätze nicht vollständig erfüllen können und diese geringfügig unterschreiten, wird eine Abweichung gem. § 37 Abs. 7 LBO von der Verpflichtung, notwendige Stellplätze nachzuweisen, zugelassen, sofern und soweit geringfügig kleinere Abstellplätze hergestellt werden.

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



Planungsbüro Fischer
Freiburg

Planverfasser

Bebauungsplan Roth-Händle-Areal

Begründung

A. Verfahrensablauf

| | |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 19.10.2020 |
| Offenlegungsbeschluss | 19.07.2021 |
| Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 03.08.2021 – 17.09.2021 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 13.12.2021 |
| Öffentliche Bekanntmachung | |

B. Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass, Ziel und der Planung

Der Gemeinderat hat am 18. November 2019 das ca. 6,6 ha große Sanierungsgebiet Roth-Händle-Areal förmlich festgelegt. Die damit verbundenen wesentlichen Sanierungsziele – Modernisierung privater Gebäude, Aufwertung des angrenzenden Umfelds, sowie die Schaffung von Wohnraum – werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Roth-Händle-Areal planungsrechtlich gesichert.

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch, die zum Teil leerstehenden Gebäude der ehemaligen „Tabakfabrik Roth-Händle“ umfassend zu modernisieren und zu Wohnzwecken umzunutzen. Weiterhin sieht die Planung den Abriss der ehemaligen „Kantine“ mit anschließendem Neubau eines Bürogebäudes sowie den Neubau von zwei Wohngebäuden an der Tramplerstraße und an der Werderstraße vor.

Weiterhin wurden die angrenzenden Wohnbauflächen sowie eine Grundschule mit Hort zur Abrundung miteinbezogen. Mit der Einbeziehung der um das Roth-Händle-Areal liegenden Flächen findet eine planungsrechtliche Sicherung dieses Bereiches statt. Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 19.10.2020 gefasst.

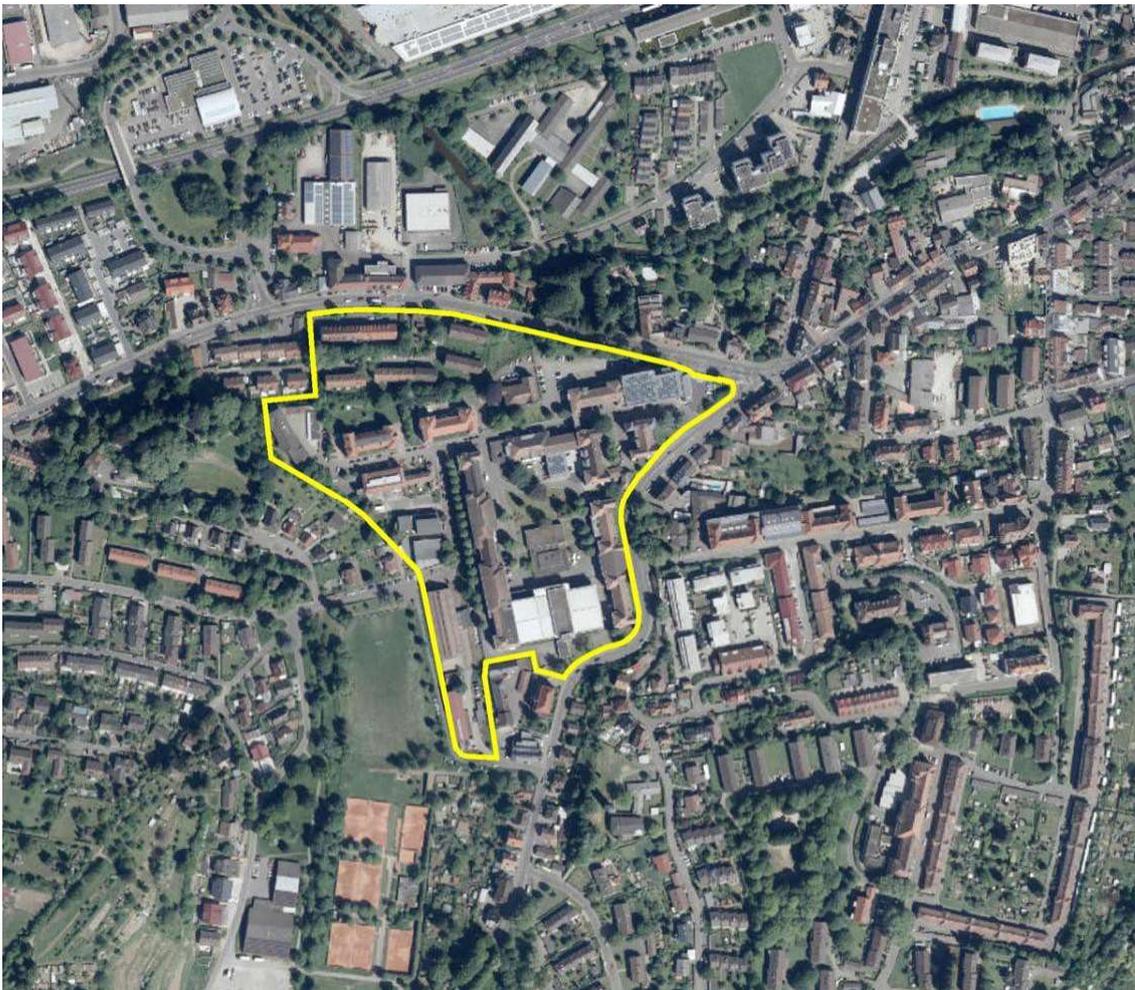
1.2. Lage und Nutzung des Plangebiets, Geltungsbereich

Das ca. 7,34 ha große Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Lahr. Im Norden begrenzt die Tramplerstraße und im Osten die Werderstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die westliche Planungsgebietsgrenze verläuft entlang der Böschungskante zum Sulzbachtal. Im Süden endet das Planungsgebiet mit dem Tiergesundheitszentrum bzw. der Werderstraße.

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

Das Plangebiet ist geprägt durch die denkmalgeschützten Sandsteingebäude der ehemaligen Infanteriekaserne, später Standort der „Tabakfabrik Roth-Händle“. Nachdem die Fabrik stillgelegt wurde, ist im Gebiet eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen zu finden. Im nördlichen Teil, entlang der Tramplerstraße, befinden sich mehrstöckige Geschosswohnungsbauten, südwestlich liegt das Tiergesundheitszentrum mit Pferdeställen und nordöstlich wurde ein Senioren- und Pflegeheim neu erbaut. Durch die unterschiedliche Nutzung weisen die Gebäude auch unterschiedliche Typologien auf. Eine einheitliche Orientierung zum Straßenraum ist nicht gegeben.

Übersichtsplan:



(Quelle: Luftbild LUBW; Geltungsbereich Büro Fischer, 2021)

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 45.600 m² zwischen den gesetzlich vorgegebenen Prüfwerten 20.000 und 70.000 m².

Daher ist laut Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen, dass auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu

berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, fand im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls statt.

Gemäß § 7 UVPG ist bei einem Neuvorhaben, das in der Anlage 1 des Gesetzes in Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan fällt gemäß der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes: 18.8 - Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Die Vorprüfung kommt in ihrer zusammenfassenden Beurteilung zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB bzw. Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien wurden die Merkmale des Bebauungsplans geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die überschlägige Prüfung im Rahmen der Vorprüfung hat somit ergeben, dass Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

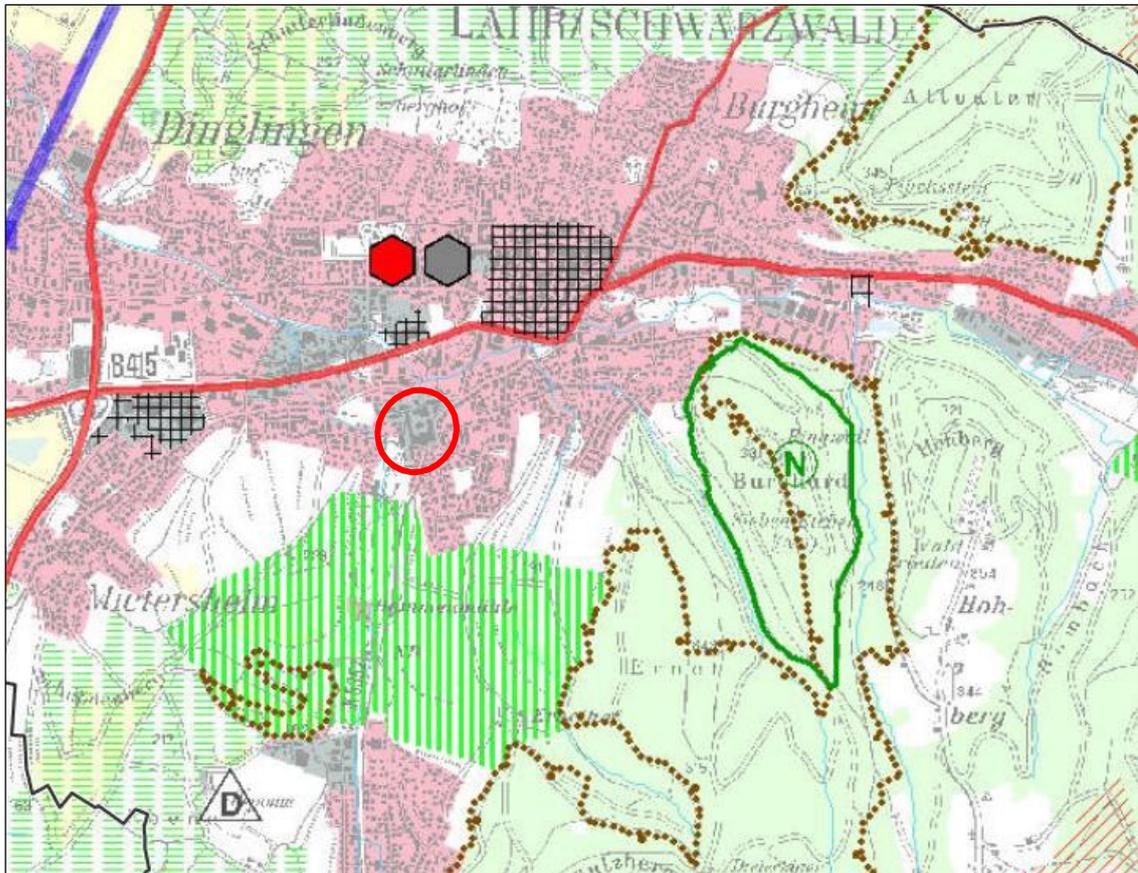
Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf den Umweltbericht sowie den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

1.4. Regionalplan

Die Stadt Lahr liegt als Mittelzentrum gemäß rechtswirksamem Regionalplan (Sept. 2017) auf der Landesentwicklungsachse Freiburg– Emmendingen – Lahr/Schwarzwald – Offenburg. Hinsichtlich der Funktionen Gewerbe und Wohnen ist die Stadt jeweils als Siedlungsbereich eingestuft.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und stimmt somit mit Ziel 2.4.0.3 (Innen- vor Außenentwicklung) des Regionalplanes überein, demzufolge die Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten ist.

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2017) handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe sowie im Westen angrenzend an die Tramplerstraße um Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet. In einem Abstand von ca. 200 m verläuft im Süden eine Grünzäsur zwischen der Kernstadt Lahr und dem Ortsteil Sulz.



Planausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017

1.5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Roth-Händle-Areal" ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordwesten ist die vorhandene Bebauung entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der im Südwesten angrenzenden Grünfläche im Sulzbachtal von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen umgeben.

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). Nach der Berichtigung wird im Flächennutzungsplan anstatt der gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt.

1.6. Denkmalschutz

Nach Angaben des Regierungspräsidiums, Landesamt für Denkmalpflege liegen im Untersuchungsgebiet folgende bisher erfassten **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege** (§2 DSchG):

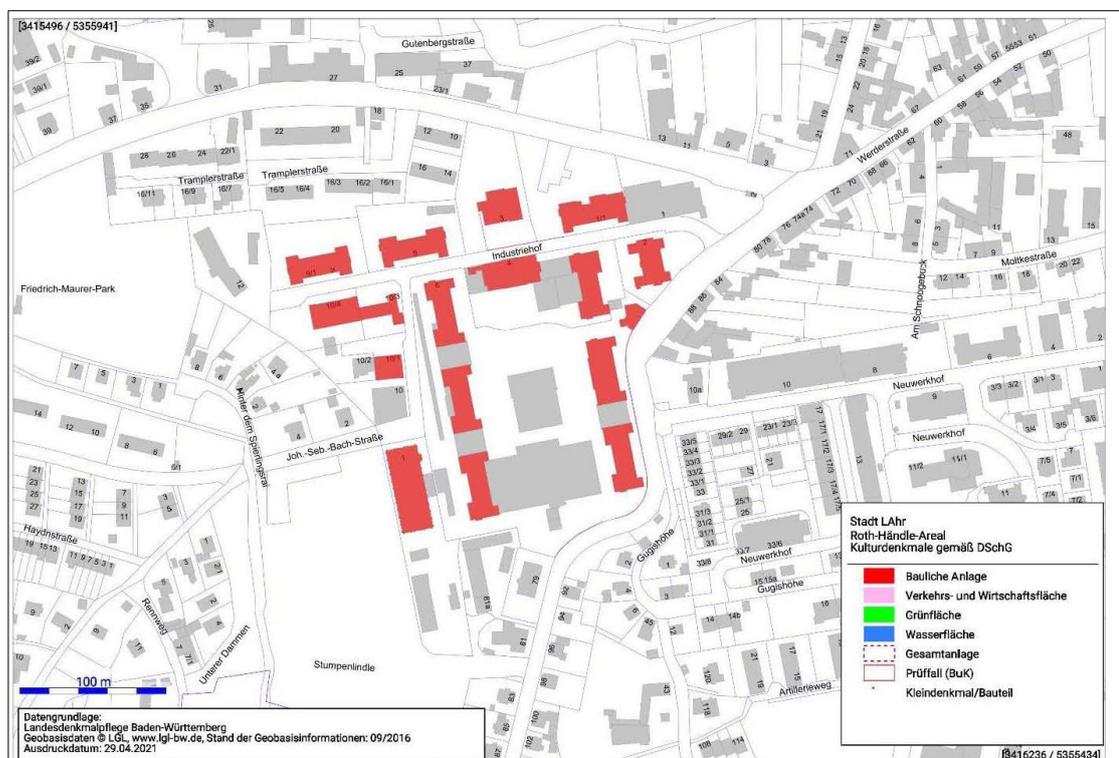
- **Industriehof 1/1, 2, 3, 4, 5, 6, 10/1, 9/1, 10/3, 10/4 und Johann-Sebastian-Bach-Straße 1, ehem. Infanteriekaserne**

Infanteriekaserne, 1897/98, später Industriehof (Roth-Händle). Die Sachgesamtheit setzt sich aus folgenden Gebäuden zusammen:

Kompaniekaserne 1 (Industriehof 5, 5/1, 5/2), Kompaniekasernen 2 - 8 (Industriehof 1, 2/1, 4/5-7, 6), Wirtschaftsgebäude 1 (Industriehof 4), Stabsgebäude (Industriehof 2), Offiziersspeiseanstalt (Industriehof 3), Verheirateten Wohngebäude (Industriehof 9, 9/1), Kesselhaus (Industriehof 10/1), Latrine, hinter Kompaniekaserne 6 bzw. 7 (Industriehof 4/3), Kammergebäude mit anschließendem Fahrzeugschuppen und Latrine (Industriehof 10/3-5), Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1)

Zum Denkmal gehört die wandfeste bauzeitliche Innenausstattung, beispielsweise bauzeitliche Treppen mit Geländer, Fenster oder Türen, ebenfalls dazu gehört der historische Baumbestand.

Denkmaleigenschaft kommt den kaiserzeitlichen Kernbauten zu, spätere An- bzw. Zwischenbauten sind nicht Bestandteil des Kulturdenkmals. Zusätzlich wurde das ehemalige Kesselhaus der Tabakfabrik Roth-Händle, das wohl Ende der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts entstand, als spätere Ergänzung in die Sachgesamtheit aufgenommen.



(Quelle: Regierungspräsidium, Landesamt für Denkmalpflege, 2021)

Durch die Anstrengung der Stadt Lahr Militär in die Stadt zu holen, und sie so zu einer Garnisonstadt zu machen, wie auch durch die Umnutzung der Gebäude zu einer Tabakfabrik, der einer der größten Arbeitgeber der Stadt war, ist das Gelände mit seinen Bauten von hohem stadt- und heimatgeschichtlichen Aussagewert. Das zeittypisch gestaltete Kesselhaus dokumentiert anschaulich die Umnutzung des Areals zur Tabakfabrik.

Die Erhaltung der Sachgesamtheit Infanteriekaserne, Industriehof liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse (Sachgesamtheit). Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. A. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kul-

turdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1. Städtebau

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die geschichtlich geprägten und bislang hauptsächlich gewerblich genutzten bzw. teilweise leerstehenden Gebäude der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ sowie die westlich davon gelegene gewerbliche Bebauung und die nördlich an der Tramplerstraße gelegene Wohnbebauung.

Neben der Modernisierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Roth-Händle-Gebäude sollen auch Neubauten an der Tramplerstraße im Norden und der Werderstraße im Süden entstehen. Auch ist geplant, die bisherige Kantine im inneren Hofbereich durch ein Bürogebäude mit Cafeteria zu ersetzen. Darüber hinaus soll die Fabrikhalle im Süden des Areals einer neuen Nutzung zugeführt werden. Keller- und Erdgeschoss sollen zukünftig als Parkhausflächen dienen. Für die weiteren Geschosse ist eine Nutzung als betreutes Wohnen vorgesehen. Weiterhin ist eine Erweiterung des Tiergesundheitszentrums im südlichen Bereich des Plangebiets angedacht. Auch diese Planung wird bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um bereits bebaute Siedlungsfläche, deren Gebäude z.T. leer stehen und wieder nutzbar gemacht werden sollen. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets werden verschiedenartige Nutzungen ermöglicht. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dient der Baugebietstyp Urbanes Gebiet einerseits dem Wohnen sowie andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ist also geprägt durch eine Nutzungsmischung dieser beiden Nutzungsarten und mithin von einer Verträglichkeit dieser beiden Nutzungsarten.

Im Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben. Die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Somit verändern sich die Grundflächenzahl und der mögliche Versiegelungsgrad bei den Wohnbauflächen südlich der Tramplerstraße nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Schule/Kita" ausgewiesen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass die GRZ von 0,8 weiterhin herangezogen wird.

2.2. Freiflächenkonzept

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der einen Seite die Möglichkeiten geschaffen, die z.T. leerstehenden Gebäude flexibel nutzen zu können. Auf der anderen Seite tragen die Festsetzungen auch dazu bei, den Freibereich entsprechend dem Bestand zu sichern. Dazu zählen neben dem Innenhofbereich des Roth-Händle-Areals mit seinem Baumbestand auch die Zwischenbereiche der vorhandenen sonstigen Bebauung, die als Freibereiche erhalten bzw. weiterhin im städtebaulichen Kontext sichtbar bleiben.

Im Nordosten und Südwesten werden die vorhandenen Böschungen durch die Ausweisung von privaten Grünflächen gesichert.

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 „Tramplerstraße“ im Norden, „Werderstraße“ im Osten und Süden sowie die Johann-Sebastian-Bach-Str. im Westen. 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

Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrswege direkt von der Tramplerstraße im Norden, von Nordosten abzweigend von der Werderstraße über den Industriebauhof nach Westen auf die Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung des inneren Bereiches, des eigentlichen Roth-Händle-Areals über eine private Verkehrsfläche.

2.3.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze:

Im Plangebiet befinden sich entlang des nördlich gelegenen Abzweigs der Tramplerstraße sowie entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße öffentliche Stellplätze.

Private Stellplätze:

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Bau einer Tiefgarage im Innern des Plangebietes sowie ein Parkhaus im südlichen Bestandsgebäude vorgesehen.

2.3.4. ÖPNV

Das Plangebiet verfügt durch die Haltestellen Gutenbergstraße und Warteck (Linien 102 und 113) im Norden an der Tramplerstraße sowie die Haltestelle Industriebauhof (Linie 105 und 114) im Nordosten an der Werderstraße über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

Entsprechend der bestehenden Nutzung wird der nördliche Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch soziale und gewerbliche Nutzungen zulässig.

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.

3.1.2. Urbanes Gebiet MU

Um die Vielzahl an Nutzungen im größten Teil des Plangebietes weiterhin zu ermöglichen, wird ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Neben dem Wohnen dient dieser Gebietscharakter der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Vergleich zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein und somit besteht die Möglichkeit einer differenzierten Feinsteuerung. So kann in Teilen des Baugebiets eine Schwerpunktsetzung für Wohnnutzung erfolgen, ohne eine vollständige Verdrängung der gewerblichen und sonstigen Nutzung hervorzurufen. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit soll weiterhin von beiden Hauptnutzungen städtebaulich mitgeprägt sein.

Um diese Nutzungsmischung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass mind. 35 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu verwenden sind.

3.1.3. Gemeinbedarfsfläche Schule, Kindertagesstätte / Kita

Die Gemeinbedarfsfläche wird mit ihrer Zweckbestimmung entsprechend der bestehenden Nutzung ausgewiesen. Neben der Grundschule ist hier auch ein Hort untergebracht.

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 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und 0,8 für die Urbanen Gebiete MU 1 - 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 zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes sollen die notwendigen Stellplätze in einem Parkhaus sowie einer Tiefgarage untergebracht werden. Um ausreichend Flächen hierfür zur Verfügung zu haben, darf die GRZ in den Urbanen Gebieten MU 1 – 4 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anlage von Tiefgaragen die Dominanz des ruhenden Verkehrs im Quartier reduziert wird und durch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen eine begrünte Hofsituation sichergestellt ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten (WA1, WA2, MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sowie Gemeinbedarf) unterschiedlich festgesetzt, um auf die umliegende Bestandsbebauung in allen Quartiersbereichen reagieren zu können.

Dabei entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Wesentlichen dem Bestand und lässt dabei in Teilbereichen einen Dachgeschossausbau zu, durch den sich ein Vollgeschoss ergeben kann.

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.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Maximalhöhen in Meter über Normalnull erfolgt in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse. Sie entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss und einer Gebäudehöhe von 10,6 m.

Die Höhen- und Flächenbeschränkungen für Dachaufbauten sollen eine homogene Dachoptik gewährleisten.

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

3.3.1. Bauweise

Entsprechend dem Bestand wird in den Nutzungszonen WA 2, MU 3 und MU 4 die offene Bauweise und in den Nutzungszonen WA 1 MU 1 und MU 2 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ist in den Nutzungsschablonen mit g zulässig festgelegt. Somit darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, aber es besteht keine Pflicht dazu. Auf Grund der Bestandsgebäude sind hier Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (LBO).

3.3.2. Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. Die Baugrenzen sollen vor allem die Position der Hauptbaukörper regeln, daher werden für untergeordnete Bauteile ergänzende Festsetzungen getroffen. So sind Dachüberstände bis max. 0,80 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die Baugrenzen großzügiger gefasst, um im Bestand und bei einer zukünftigen Planung eine möglichst flexible Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen, ohne die genaue Position der einzelnen Gebäude vorzugeben.

Da Balkone und Anbauten gerade bei der Modernisierung im Bestand teilweise bauleitplanerisch schwer zu definieren sind, sind sie ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Überschreitung von 2 m zulässig, sofern deren Breite geringer als 1/3 der Gebäudebreite ist und sie nicht auf öffentlichen Flächen zum Liegen kommen. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden sind sie nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist außerhalb der Baugrenzen eine Brücke zulässig, die durch einen entsprechenden Eintrag im Nutzungsplan lagemäßig definiert ist. Dabei sind geringe Standortabweichungen in Abhängigkeit von der Ausführungsplanung zulässig.

3.4. Flächen für Nebenanlagen

3.4.1. Tiefgaragen

Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnnutzung in den ehemaligen Fabrikgebäuden wird in einer Tiefgarage sowie einem Parkhaus untergebracht. Dies bietet die Möglichkeit die Dominanz des ruhenden Verkehrs innerhalb des Bebauungsplangebietes zu reduzieren und eine begrünte Innenhofsituation zu erhalten. Die Tiefgarage sowie erforderliche Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind da-

bei im zentralen Bereich des Plangebietes, das Parkhaus im südlichen Teil des Plangebietes mit direkter Aus-/Einfahrt auf die Werderstraße vorgesehen.

3.4.2. Garagen, Carports und Sonstige Nebenanlagen:

Die bisher vorhandenen Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen werden entsprechend dem Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

3.4.3. Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auf den gesamten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Grünflächen zulässig. Damit soll eine flexible Anordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht werden.

3.5. 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 von 40 % für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

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

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die geplante Schaffung von Wohnungen im Kernbereich des Roth-Händle-Areals wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

3.6. Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Straßen, dargestellt als öffentliche und private Verkehrsflächen. So sind der Abzweig der Tramplerstraße im Norden, die Straße Industriefhof und die Johann-Sebastian-Bach-Straße als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Erschließung der vorhandenen Gebäude im zentralen Bereich des Plangebietes wird als private Verkehrsflächen festgesetzt.

3.7. Private Grünfläche

Im Nordosten und Südwesten sind im Bereich der Böschungen private Grünflächen dargestellt, die dem Erhalt dieser Böschungen sowie deren Bewuchs dienen.

3.8. 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 insek-

tenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben.

3.9. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes wird zwischen den Nutzungszonen MU 2 und MU 4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten unterschiedlicher Nutzer festgesetzt. Es sichert die Wegeverbindung durch das Quartier für die Allgemeinheit. Ebenso stellen das festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Stadt bzw. der Anlieger sowie das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger die Erreichbarkeit und Führung der Leitungen sicher.

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

Der Erhalt des prägenden Baumbestands, der einen Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit "Areal Roth-Händle" darstellt, wird durch die entsprechende Festsetzung sichergestellt. Sind von diesem einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

Die vorhandenen Böschungen mit ihrem Gehölzbestand, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlich sind, sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Die Fassadenbegrünung trägt zur Durchgrünung von Baugebieten mit hoher baulicher Dichte bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Ergänzung der Biotopsstruktur, insbesondere für Insekten.

3.11. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro Bioplan Bühl (03.05.2021) erstellt, das allgemeine Ausführungen zum Vorkommen der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) und der Flora-Fauna-Habitat-Anhang II und IV-Arten (Berichtsteil I) für das gesamte Planungsgebiet und Aussagen zum Bereich Wilhelm Architektur (Berichtsteil II), Tiergesundheitszentrum (Berichtsteil III) sowie zum übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Berichtsteil IV) beinhaltet.

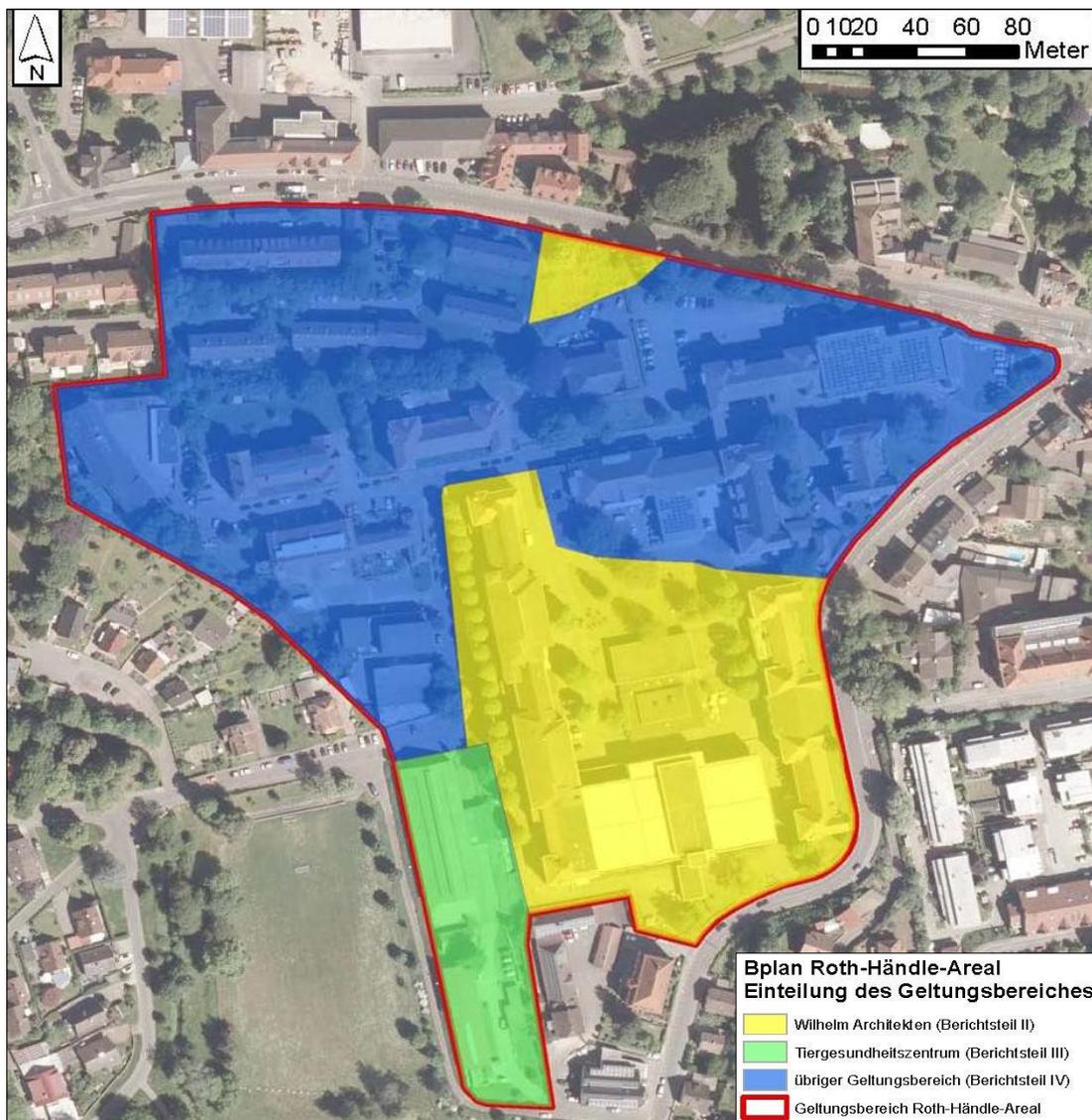
Die Einteilung in Bereiche im Gutachten von Bioplan vom 03.05.2021 wurde erforderlich, da sich die innerhalb des Bebauungsplans zu realisierenden Vorhaben in größeren zeitlichen Abständen entwickelt haben und somit zu unterschiedlichen Zeitpunkten Kartierungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet konkret, dass für die Teilfläche des südlichen Bereichs Wilhelm Architektur im Jahr 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wurde. Da das zum Wilhelm Architektur gehörende Bauvorhaben an der Tramplerstraße (nördliche Teilfläche) erst im Oktober 2020 bekannt wurde, konnte hierzu von Bioplan keine abschließende Aussage getroffen werden. Bioplan führte hierfür eine Abschätzung möglicherweise vorkommender Vogelarten durch. Der Gutachter empfahl daher, zur Beurteilung des tatsächlichen Vorkommens und der möglichen Auswirkungen, die Erfassung der Vogelwelt, insbesondere planungsrelevanter Vogelarten im Zeitraum von April bis Juni 2021.

Der Gutachter kam zu dieser Einschätzung, da verschiedene Vogelarten wie Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Stieglitz und Grünfink denkbar sind und in den wenigen größeren Gehölzen Brutmöglichkeiten für Gartenbaumläufer und eventuelle Halbhöhlen- und Höhlenbrüter wie verschiedene Meisen-Arten bestehen. Bei erforderlichen Vorortterminen, u.a. im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen für Fledermäuse, wurden Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Amsel und Kohlmeise nachgewiesen. Auch jahreszeitlich spät ankommende Vogelarten wie der planungsre-

levante Grauschnäpper oder die Gartengrasmücke können nicht ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls dient die Fläche als Nahrungsgebiet für die planungsrelevante Art Haussperling und den in der Nachbarschaft brütenden planungsrelevanten Star.

Daher wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Zieger-Machauer GmbH (03.05.2021) erarbeitet. Es wurden Übersichtsbegehungen und Untersuchungen zu Vögeln an 3 Terminen (15.04., 22.04. und 29.04.2021) durchgeführt.

Es wurden insbesondere Aussagen zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und -gruppen der Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) in dem Gutachten von Bioplan getroffen. Für die übrigen Gruppen artenschutzrechtlich relevanter Arten besteht nach Aussage der Gutachter keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauereidechse), Amphibien (außer Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.



(Quelle: Artenschutzrechtliches Gutachten, Bioplan, Bühl 3.5.2021)

Für Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG folgende Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich, den Bereich Wilhelm sowie den Bereich Tiergesundheitszentrum festgesetzt:

- *Baufeldräumung (VM 1 /gesamter Geltungsbereich)*
- *Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2/gesamter Geltungsbereich)*
- *Maßnahmen für Amphibien - Kreuzkröte (VM 3/gesamter Geltungsbereich)*
- *Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4/gesamter Geltungsbereich)*
- *Tageszeitliche und jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung (VM 5/Bereich Wilhelm)*
- *Weitere Maßnahmen für die Vermeidung von Lichtemissionen (VM 6/Bereich Wilhelm)*
- *Maßnahmen für Reptilien - Mauereidechse (VM 7/Bereich Wilhelm)*
- *Erhalt von Nistmöglichkeiten und Fledermausquartieren im Bereich des Mauerwerks (VM 8 /Bereich Wilhelm)*
- *Erhalt des Langohr-Quartiers im Dachstuhl von Gebäude 3 (VM 9/Bereich Wilhelm)*
- *Maßnahmen für Mauereidechsen (VM 10/Bereich Tiergesundheitszentrum)*
- *Vorsorgemaßnahmen für Mauereidechsen (VoM 1/Bereich Tiergesundheitszentrum)*
- *Nistmöglichkeiten für Vögel (CEF 1/ Bereich Wilhelm und Tiergesundheitszentrum)*
- *Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (CEF 2/Bereich Wilhelm)*
- *Nisthilfen (CEF 3/Bereich Wilhelm)*
- *Ersatzlebensräume für Eidechsen (CEF 4/Bereich Wilhelm)*
- *Naturschutzfachliche Baubegleitung incl. Monitoring (Bereich Wilhelm)*

Das gesamte Konzept schließt auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) von besonderer Bedeutung sind. Da bei diesen Vorhaben umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, ist auch aus Vorsorgegesichtspunkten ein Risiko-Management festzusetzen. Zentraler Bereich dieses Risiko-Managements ist die Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung bei den Fledermäusen und Vögeln (Monitoring). Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung) ist erforderlich, die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift.

Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten in der südlichen Teilfläche des Bereichs Wilhelm Architektur und im Bereich Tiergesundheitszentrum.

Auch für die nördliche Teilfläche können, nach Aussage der ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung, Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn Rodungsarbeiten und Baufeldräumung im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die drei zusätzlichen Begehungen im April 2021 keine Hinweise auf streng geschützte, seltene oder Vogelarten der „Rote Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs“ ergaben. Weiterhin wurden in den Bäumen keine mehrjährig nutzbaren Nester, Höhlen oder Spechtlöcher festgestellt. Auf Grund der Lage und Größe der Fläche war mit dem Vorkommen von störungstoleranten Vogelarten der Siedlungsbereiche zu rechnen. Bei den Begehungen wurde nur eine geringe Vogelaktivität verzeichnet. Es wurden während den Begehungen nur ungefährdete, verbreitete und häufige bis sehr häufige Arten

beobachtet. Nach Aussage des Gutachters stellt die Fläche kein essenzielles Nahungshabitat für Vögel dar.

Für die übrigen Gebäude sowie die umliegenden Bereiche im restlichen Geltungsbe-
reich ist zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend unklar, welche baulichen Veränderun-
gen durchgeführt werden sollen. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Bioplan
lediglich geprüft, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt
werden können und welche Betroffenheiten bestehen.

Da keine konkreten Vorhaben bekannt sind, wurde vom Büro Bioplan im artenschutz-
rechtlichen Gutachten für Gebäude, die nicht im Rahmen der saP für den Bereich Wil-
helm Architektur untersucht wurden, das weitere Vorgehen bei konkreten Vorhaben
wie folgt formuliert und festgesetzt:

- *Im Hinblick auf die möglichen Vorkommen insbesondere der planungsrelevanten Vogelarten Mauer- und Alpensegler sind zur Erfassung von Anfang Mai bis Ende Juli fünf Begehungen notwendig (Methodik nach SÜDBECK et al. 2005).*
- *Für den Haussperling sind zur Erfassung vier Begehungen im Zeitraum von Anfang April bis Ende Mai erforderlich. Diese können, falls erforderlich, teilweise mit der Erfassung von Mauer- und Alpensegler kombiniert werden.*
- *Zur Erfassung von Fledermaus-Quartieren, insbesondere Wochenstuben, außen an den Gebäuden sind pro Gebäude morgendliche Schwärmkontrollen an mindes-
tens zwei Terminen im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende Juli durchzuführen.*
- *Bei Quartierpotential für Fledermäuse in den Innenräumen von Gebäuden ist zu-
nächst eine Begehung des Gebäudes erforderlich. Je nach Eignung sind Überprü-
fungen mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte in den Sommer- und oder Win-
termonaten notwendig. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, ist eine
Ausflugszählung durchzuführen.*
- *Sollte in Gehölzbestände eingegriffen werden, sind die Bäume mit Quartierpotential
für Fledermäuse bzw. Brutmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogel-Arten in den
bisher unzugänglichen Bereichen zu kartieren und auf mögliche Vorkommen zu
prüfen. Ferner ist gezielt zu überprüfen, ob weitere Vogel-Arten diese Gehölze als
Fortpflanzungsstätte nutzen.*
- *Der Verlust von Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse bzw. Brutmöglich-
keiten für höhlenbrütende und gegebenenfalls freibrütende Arten ist auszugleichen.
Hier bedarf es bei geplanten Eingriffen einer genaueren Betrachtung.*
- *Zu Beginn der Aktivitätsphase sind im April bis Mai drei Begehungen durchzuführen,
ob tatsächlich Mauereidechsen im betroffenen Bereich vorkommen. Wenn dies
der Fall ist, sind bis zu vier Begehungen im Zeitraum von Mai bis August erforder-
lich. Ferner müssen entsprechende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.
Bei geplanten Eingriffen an Gebäude L, an dem die Mauereidechse bereits nach-
gewiesen wurde, sind ebenfalls weitere Maßnahmen erforderlich*

In diesem Bereich sind nach artenschutzrechtlicher Abschätzung inklusive einer Vor-
ortbegehung eine Betroffenheit und eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §
44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (insbesondere gebäudebrütende Arten), Säu-
getiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) nicht
vollständig auszuschließen. Daher werden Erfassungen bei verschiedenen Tiergrup-
pen festgesetzt, die jedoch erst bei einem geplanten Eingriff erforderlich werden.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung auch in diesem Bereich keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" 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“ (Landesanstalt für Umweltschutz LfU 2005 jetzt LUBW). 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) unter Berücksichtigung der Angaben des Kartenviewers des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, RP Freiburg.

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 20.10.2020.

4.2. Charakterisierung des Untersuchungsraums

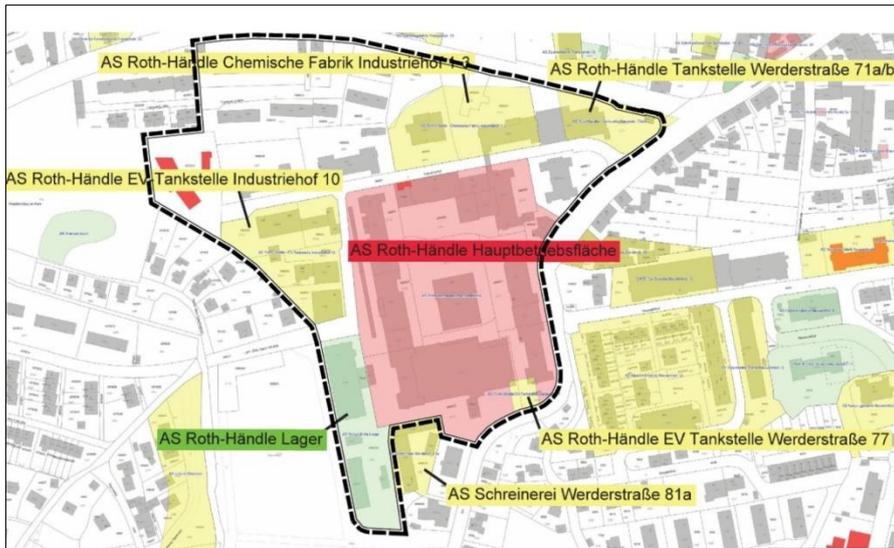
Bei dem Bebauungsplangebiet "Roth-Händle-Areal" handelt es sich um bereits bebauter Siedlungsfläche, deren Gebäude z.T. leer stehen und wieder nutzbar gemacht werden sollen.

4.3. Schutzgut Boden

Da es sich bei dem Planungsgebiet um Siedlungsfläche handelt, wurden in der Bodenkarte BK50 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) keine Angaben gemacht. Es ist aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrads davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen nicht mehr dem natürlich vorhandenen Bodentyp entsprechen (Pararendzina, z.T. rigolt, aus wärmzeitlichem Löss kommt südlich am Stadtrand vor).

Altlastenflächen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Altlastenflächen, für die nach Aussage des Landratsamts Ortenaukreis mit Ausnahme der AS Roth-Händle-Lager (Tierklinik) Untersuchungsbedarf (orientierende Untersuchung) besteht.



(Quelle: Stadt Lahr, Geltungsbereich Büro Fischer, 2020)

- Rot: Standort AS Roth-Händle Areal Hauptbetriebsfläche; orientierende Untersuchung durch GeoSolutions liegt vor
- Gelb: diverse AS-Standorte Roth-Händle, orientierende Untersuchung erforderlich
- Grün: AS Roth-Händle Lager (Tierklinik); orientierende Untersuchung nicht erforderlich

Für die Altlastenverdachtsflächen AS Roth-Händle Hauptbetriebsfläche und AS Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstr. 77 wurden durch GeoSolutions eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Stand: 18.02.2021).

Die Gutachter kamen bei der Bewertung des Wirkungspfads "Boden-Grundwasser" für beide Flächen zu nachfolgendem Ergebnis:

An beiden Altstandorten bestand aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der Nutzung als Tankstelle der Verdacht von Grundwasserverunreinigungen. Der Verdacht von Verunreinigungen Grundwassers konnte anhand der entnommenen Boden- bzw. Bodenluftproben nicht bestätigt werden. Die identifizierten Gefahrverdachtsstoffe konnten in gefährdenden Konzentrationen nicht nachgewiesen werden. Die gemessenen Gehalte der Stoffe oder Stoffgruppen liegen in den meisten entnommenen Proben in der natürlichen Hintergrundkonzentration vor. Für den Bereich um den Aufschlusspunkt BK02 in der Fläche AS Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstr. 77, mit einer gemessenen Überschreitung des Prüfwertes für den PAK-Gehalt im Eluat, konnte mittels Sickerwasserprognose nachgewiesen werden, dass eine Gefährdung für das Grundwasser in diesem Bereich nicht zu erwarten ist.

Neben der Unauffälligkeit des anstehenden Bodens bietet auch die vorliegende Geologie hinsichtlich der Mächtigkeit der Deckschicht aus Feinsediment über dem Aquifer eine ausreichend mächtige und schützende Barriere. Daneben wurden alle Proben aus versiegelten oder überbauten Flächen entnommen. Von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des Grundwassers durch Untergrundverunreinigungen ist nicht auszugehen.

Für die Verdachtsflächen

- AS Roth-Händle EV-Tankstelle Industriehof 10
- AS Roth-Händle Tankstelle Werderstr. 71 a-b
- AS Roth-Händle Chemische Fabrik Industriehof 1-3
- AS Schreinerei Werderstr. 81a

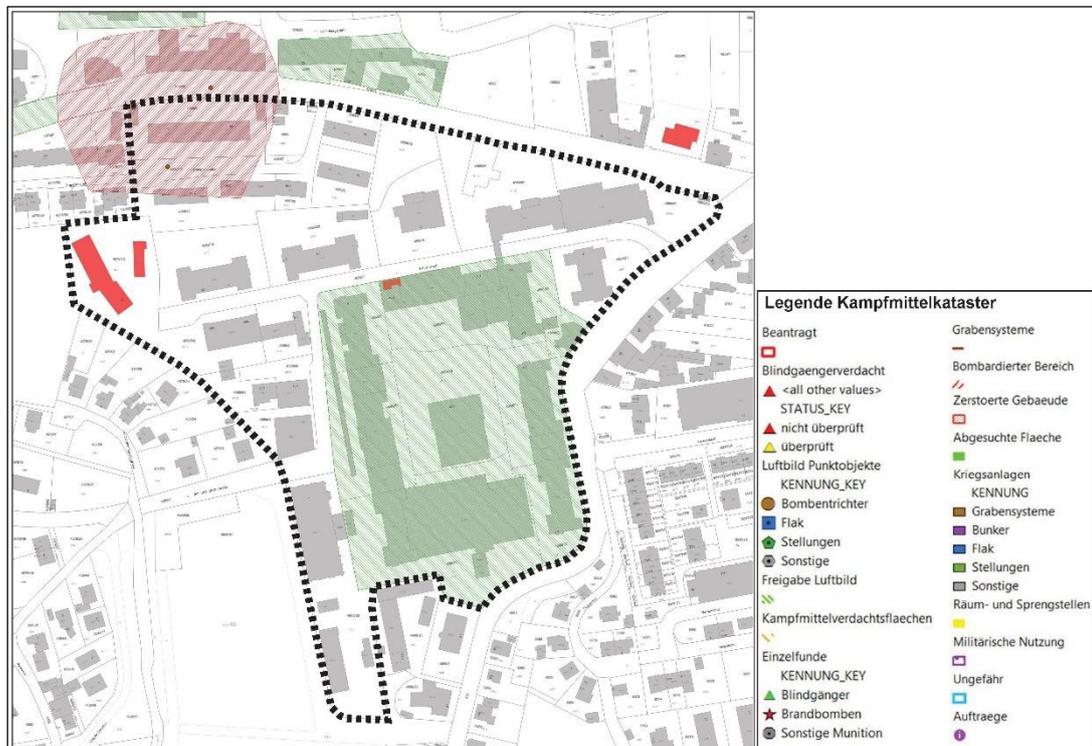
konnten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine orientierenden Altlasten-

Untersuchungen durchgeführt werden, da die jeweiligen Eigentümer keine Erlaubnis zum Betreten und Untersuchen der Grundstücke erteilen. Die Flächen wurden daher im Nutzungsplan gekennzeichnet. Bei konkreten Bauvorhaben innerhalb dieser Flächen sind orientierende Altlastenuntersuchungen zu erbringen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Nordwesten des Planungsgebiets an der Tramplerstraße ist eine Kampfmittelverdachtsfläche bekannt. Es handelt sich, wie dem Planausschnitt zu entnehmen ist, um einen bombardierten Bereich.

Aus diesem Grund ist bei möglichen Bauvorhaben in dem rot markierten Bereich eine Baugrubenaushubüberwachung durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Ordnungsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren.



(Quelle: Stadt Lahr, Geltungsbereich Büro Fischer, 2020)

Fazit Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt im Planungsgebiet aufgrund der Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung eine geringe Wertigkeit.

Im Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben. Die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend dem Bestand dargestellt. Somit verändern sich die Grundflächenzahl und der mögliche Versiegelungsgrad bei den Wohnbauflächen südlich der Tramplerstraße nicht. Für die Wohnbebauung Industriehof 5 und 9 gab es bisher keinen Bebauungsplan. Im wirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wäre eine für ein Gewerbegebiet übliche GRZ von 0,8 möglich. In diesem Bereich reduzieren sich der mögliche Versiegelungsgrad und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden, da für das Allgemeine

Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Im Westen des Plangebiets wird anstelle eines Gewerbegebiets entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Schule/Kita" ausgewiesen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass die GRZ von 0,8 weiterhin herangezogen wird. Auf das Schutzgut Boden wirkt sich positiv aus, dass die auf Flst.Nr. 4668/65 geplante Tiefgarage mit ca. 60 cm Boden überdeckt und begrünt wird.

Es ist mit keiner Verschlechterung für das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu rechnen.

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

Da es sich bereits um Siedlungsfläche handelt, die zu einem hohen Prozentsatz bebaut und versiegelt ist, wird dem Grundsatz des Vorrangs der 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' Rechnung getragen. Es findet eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine vertretbare Nachverdichtung statt.

Es ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans somit keine neue Flächeninanspruchnahme von Landwirtschafts-, Wald- oder naturschutzrechtlich wertvollen Flächen.

4.5. Schutzgut Wasser

Nach Aussage des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befindet sich das Planungsgebiet mit Ausnahme der Wohnbebauung im Nordwesten an der Tramplerstraße, deren Lage noch zu der hydrogeologischen Einheit "Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben" gezählt wird, in der hydrogeologischen Einheit "Oberer Buntsandstein". Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist von einer sehr geringen Grundwasserneubildung auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsflächen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Fazit Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung mit geringer Wertigkeit eingestuft. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie die ca. 60 cm starke Erdüberdeckung der Tiefgarage auf Flst.Nr. 4668/65 und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, reduzieren die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Es ist mit keiner Verschlechterung für das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu rechnen.

4.6. Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet ist als Stadt-Klimatop zu bezeichnen, das durch die Anordnung der Bebauung sowie dem Verhältnis von Versiegelung und Grünflächen mit Baumbestand geprägt ist. Es befindet sich im Nordwesten des Höhenrückens zwischen Sulzbach und Scheerbach und ist zu einem hohen Prozentsatz bereits bebaut und versiegelt. Nach Aussage der LUBW ist mit einer Hauptwindrichtung aus Süden zu rechnen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass der südliche Baukörper des Industriehofes eine abriegelnde Wirkung darstellt.

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.

Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Aus klimatischer Sicht wirken sich jedoch der z.T. alte Baumbestand sowie die Gehölzbestände in Böschungsbereichen positiv aus.

Fazit Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird aufgrund der Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung sowie Emissionen durch Verkehr und Hausbrand mit geringer Wertigkeit eingestuft.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird in den Gehölzbestand nördlich der Tramplerstraße eingegriffen. Dies führt zu einer vernachlässigbaren Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft, da der klimatisch wirksame z.T. alte Gehölzbestand erhalten bleibt und die Tiefgarage auf Flst.Nr. 4668/65 begrünt wird.

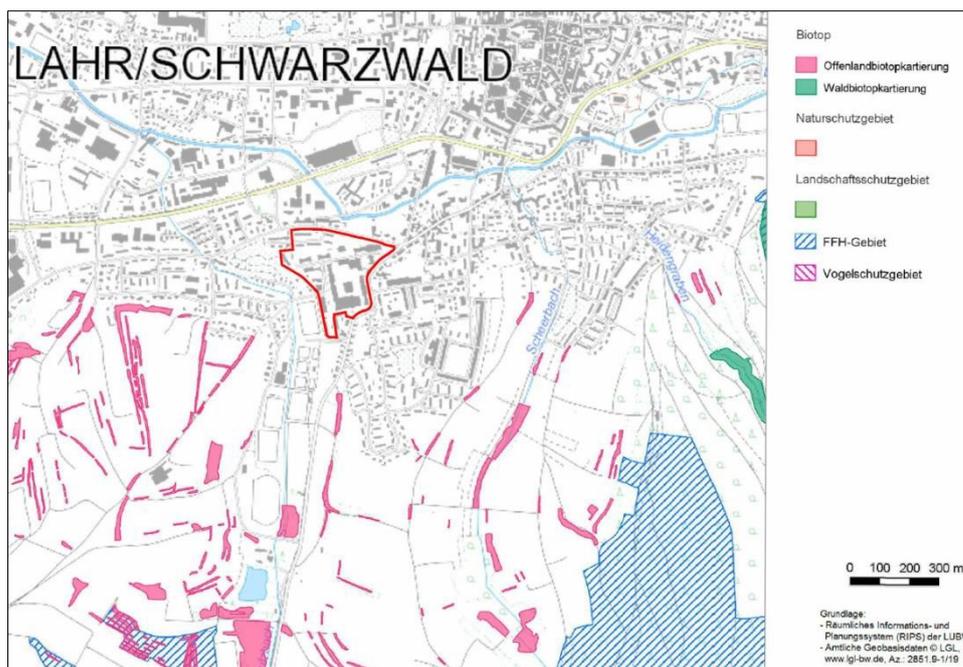
Mit einer wesentlichen Veränderung der klimatischen Gegebenheiten ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu rechnen.

4.7. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW gesetzlich geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg" (Nr. 7713341) liegt in mindestens 1 km Entfernung sowie eine Teilfläche des Biotops Hohlweg Gewann 'Höflerain' S Lahr (Nr. 176133173315) und eine Teilfläche des Biotops Hohlweg Gewann 'Krummhalde' S Lahr I (Nr. 176133173317) befinden sich ca. 270 m südlich bzw. 500 m östlich und damit in ausreichendem Abstand.

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage, April 2021)

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und besitzt einen hohen Versiegelungsgrad. Nachfolgende Biotoptypen konnten gemäß der Biotoptypenliste der Landesanstalt für Umweltschutz (LUBW) festgestellt werden:

- von Bauwerken bestandene Flächen (60.10)
- völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)
- gepflasterte Straße oder Platz (60.22)
- kleine Grünfläche (60.50)
- Garten (60.60)
- Ruderalvegetation (35.60)
- Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)
- Einzelbäume (45.30a)

Zur Ermittlung von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten und daraus resultierenden möglichen Konflikten wurde das Büro Bioplan, Bühl, mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und das Büro Zieger-Machauer, Landschaft-Freiraum-Umwelt, Altlußheim mit der Ausarbeitung einer ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung einer Teilfläche an der Tramplerstraße beauftragt. (s. Kapitel 3.14 Artenschutz)

Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die erfassten Biotoptypen besitzen überwiegend eine geringe Wertigkeit. Von höherer Wertigkeit sind jedoch der z.T. alte Baumbestand sowie die Gehölzbestände in den Böschungsbereichen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind besonders die Bäume und Dachstühle der denkmalgeschützten Gebäude als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse von Bedeutung. Des Weiteren bietet das Planungsgebiet Lebensraum für Zauneidechsen.

Es wurden keine Biotoptypen von besonders naturschutzfachlicher Bedeutung festgestellt. Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird daher in der Gesamtschau als Schutzgut mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Bei Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten von Bioplan, Bühl, festgelegten Maßnahmen, die in die planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. 9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen wurden, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Minimierend wirkt sich auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, dass der Erhalt des alten Baumbestands durch Festsetzungen sichergestellt ist. Des Weiteren wirkt sich positiv aus, dass die auf Flst.Nr. 4668/65 geplante Tiefgarage mit ca. 60 cm Boden überdeckt und begrünt wird.

Bei Einhaltung der Festsetzungen für den Artenschutz ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

4.8. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um bereits bebaute innerörtliche Siedlungsflächen, die geprägt sind von ihrer vielfältigen Nutzung (Wohnbebauung, Gewerbebetriebe, kulturelle Einrichtungen, Grundschule mit Hort). Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Sachgesamtheit „Areal Roth-Händle, ehemalige Industriekaserne“ sowie der z.T. sehr alte und prägende Baumbestand. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der im Südwesten angrenzenden Grünfläche im Sulzbachtal von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen

umgeben.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Da es sich um bereits bebaute innerstädtische Siedlungsfläche handelt, besitzt das Schutzgut Landschaftsbild keine Bedeutung. Das Stadtbild ist aufgrund des unter Denkmalschutz stehenden Roth-Händle-Areals mit seinem Baumbestand als wertvoll einzustufen. Von Bedeutung sind auch die aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlichen Böschungen mit Gehölzbestand entlang der Tramplerstraße und dem Sulzbachtal. Durch den Bebauungsplan wird der Gebäudebestand gesichert und in geringem Umfang können zusätzliche Gebäude errichtet werden.

Durch die geplante Umnutzung und Modernisierung der Bestandgebäude sowie die Aufwertung des angrenzenden Umfelds wird sich das Stadtbild mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbessern.

4.9. Schutzgut Mensch

Im Planungsgebiet wird derzeit bereits in unterschiedlichen Betrieben gearbeitet. Im Nordwesten befinden sich Wohnbebauung und eine Grundschule und Hort, im zentralen Bereich die Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik. Im Südwesten liegt das Tiergesundheitszentrum und im Nordosten befindet sich ein Pflegeheim.

Gesundheitliche Aspekte

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 06.05.2021) unter den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV).

Es ist davon auszugehen, dass durch Lärmeinwirkungen die Orientierungswerte nicht überschritten werden bzw. keine erheblichen Lärmbelastungen gegeben sind.

Mit Risiken durch Unfälle und Katastrophen ist nicht zu rechnen. Es gibt keine Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans. Ausreichende Konsultationsabstände zu Störfallbetrieben werden eingehalten.

Die im Gebiet erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung findet über ein entsprechendes Entwässerungssystem ordnungsgemäß zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands Raumschaft Lahr statt.

Freizeit- und Naherholung

Die vorhandenen Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung sowie im Innenhof des Roth-Händle-Areals stellen Aufenthaltsflächen mit Erholungsfunktion für das direkte Wohnumfeld dar. Spezielle öffentliche Grünflächen für die Erholungsnutzung wie z.B. Kinderspielplatz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Derzeit bestehen Straßen- und Wegeverbindungen, die z.T. auf privaten Grundstücken verlaufen und von der Allgemeinheit genutzt werden können wie ein allgemein zugänglicher Fußweg im Nordosten zwischen Werderstraße und Industriebauhof über eine Treppeanlage.

Fazit Schutzgut Mensch

Derzeit ist mit keinen negativen gesundheitlichen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Für die Freizeit- und Naherholung besitzt das Planungsgebiet keinen besonderen Wert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine wesentlichen Veränderungen.

4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei den Gebäuden des Roth-Händle-Areals handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Die Erhaltung der Sachgesamtheit "Areal Roth-Händle, ehemalige Industriekaserne" liegt im öffentlichen Interesse. Zum Denkmal gehört außer den Gebäuden auch der historische Baumbestand.

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Umbaumaßnahmen an den Gebäuden im Roth-Händle-Areal, die unter Denkmalschutz stehen, sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen und die Baumaßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter keine nennenswerten Veränderungen.

4.11. Zusammenfassung

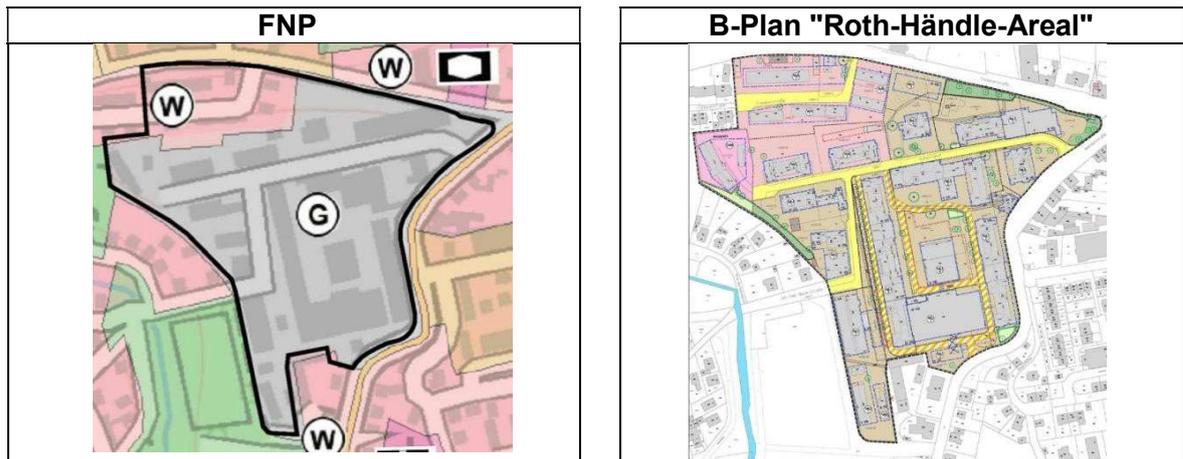
Durch den Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. In der Gesamtbetrachtung überwiegt, dass es durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen für die Schutzgüter gegenüber dem Bestand gibt.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist jedoch von besonderer Bedeutung, dass die artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die Vorsorgemaßnahmen und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" wird die Schwelle 20.000m² zulässige Grundfläche überschritten. Somit ist bei dem nach § 13a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren der § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dies ist auch bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten.

Zur Beurteilung des Kompensationsbedarfs wird der derzeitige Umweltzustand beurteilt und den Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, gegenübergestellt. Bei dem "Roth-Händle-Areal" handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die bereits bebaut ist, für die jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich somit bisher nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Roth-Händle-Areal" ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordwesten ist die vorhandene Bebauung entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche enthalten.



Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der Bestandssituation. Lediglich in der Nutzungszone WA 2 verringert sich die zulässig GRZ um 0,4.

Table: Gegenüberstellung Bebauung / Versiegelung

| FNP / GRZ | | B-Plan / GRZ | | Differenz GRZ |
|-----------|-----|--------------|-----|---------------|
| W | 0,4 | WA 1 | 0,4 | 0 |
| G | 0,8 | WA 2 | 0,4 | - 0,4 |
| G | 0,8 | MU 1 | 0,8 | 0 |
| G | 0,8 | MU 2 | 0,8 | 0 |
| G | 0,8 | MU 3 | 0,8 | 0 |
| G | 0,8 | MU 4 | 0,8 | 0 |
| G | 0,8 | GEM | 0,8 | 0 |

Bei der Gegenüberstellung der möglichen Bebauung und Versiegelung des wirksamen FNP mit den Vorgaben des Bebauungsplans "Roth-Händle-Areal" ist erkennbar, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Bebauung und Versiegelung vorbereitet wird. Somit besteht kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf.

6. 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.

6.1. Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -eindeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung und am Bestand im Plangebiet. So sind innerhalb des Bebauungsplangebiets Flachdächer mit 0-10° und Satteldächer mit 23-49° entsprechend dem Bestand zulässig. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu gewährleisten, sind diese Dächer in derselben Dachform und -neigung auszuführen. Weiterhin werden Vorgaben zu Dachaufbauten und -einschnitten gemacht, sodass ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität gewährleistet ist. Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss dabei die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Begrünung von Tiefgaragendächern

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung 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.

6.5. 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.

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.

6.6. Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten. 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 werden die Größe und der Standort von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild, insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeschützten Gebäude, zu steuern.

6.7. 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.

6.8. Einfriedungen

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 von 0,1 m zum Boden hergestellt werden.

6.9. Müllstandorte

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

6.10. 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.

6.11. Pkw-Stellplätze / Fahrradstellplätze

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 oder mit einer obligatorischen Grundversorgung vermietet 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. Bei Wohnungen, die mit einer obligatorischen Grundversorgung (Betreutes Wohnen) vermietet

werden, wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf niedriger liegt und somit werden 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, da die Bewohner hier häufig über kein eigenes Auto verfügen.

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.

Ein Großteil der notwendigen Stellplätze wird im südlichen Bestandsgebäude verwirklicht. Auf Grund der vorhandenen baulichen Struktur des ehemaligen Lager- und Fabrikgebäudes können ca. 30 Stellplätze die Vorgaben der Stellplatzverordnung nicht gänzlich einhalten. Da die Stützen aus statischen Gründen nicht verändert werden können, ist eine Abweichung von der Verpflichtung notwendige Stellplätze nachzuweisen zulässig, sofern geringfügig kleinere Stellplätze in der gleichen Anzahl hergestellt werden. In diesen Fällen hat ein Stellplatz im Bereich der Stütze eine Breite von 2,37 m anstatt 2,40m. Im weiteren Verlauf jenseits der breiten Stützen haben die Stellplätze eine Breite von 2,60 m bis 2,70 m, sodass ein bequemes Ein- und Aussteigen möglich ist.

Fahrradstellplätze

Es wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ein Stellplatzschlüssel festgesetzt (pro 40 m² ein Fahrradstellplatz).

6.12. Niederschlagswasser

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

7. 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 Denkmalschutz, 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.

8. KOSTEN

Die Planungskosten sowie einen Pauschalbetrag für die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) werden vom Investor der Bebauung des Roth-Händle-Areals getragen, sodass nur geringfügige Kosten für die Stadt entstehen. Auch die Kosten für die Gutachten werden vom Investor übernommen. Die Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

| | | |
|---|----------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) | 1,42 ha | 19,4 % |
| Urbanes Gebiet (MU 1- MU 4) | 4,47 ha | 61,0% |
| Gemeinbedarf | 0,30 ha | 4,1 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,56 ha | 7,6 % |
| Private Verkehrsflächen | 0,36 ha | 4,9 % |
| Private Grünflächen | 0,22 ha | 3,0 % |
| Bebauungsplangebiet | 7,34 ha | 100% |

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr

Planungsbüro Fischer
Freiburg

Planverfasser