

## Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 7. ÄNDERUNG

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

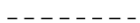
#### 0. Abgrenzungen



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



- 0.2 Bestehende Grundstücksgrenze



- 0.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 1, 17 und 19 BauNVO  
Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

1,2

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2)  
Zur Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO  
Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

III 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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



3.1 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

3.2 Stellung der baulichen Anlage



Hinsichtlich der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Einträge in die Planzeichnung maßgebend.

### 4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)



4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



5.1 Private Verkehrsflächen



5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

## 6.2. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz



Eine Spiel- und Aufenthaltszone wird für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren und Erwachsene eingerichtet. Innerhalb dieser Fläche sind Spielbereiche für Kinder zu verteilen, eine strenge Funktionstrennung (Kinder/Erwachsene) findet nicht statt.

## 7. Schutz vor Verkehrslärmimmisionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, vom 11. August 2014 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 7.Änderung.

- 7.1 Gemäß der Untersuchung werden die Lärmpegelbereiche IV bis V und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tabelle 8, festgesetzt. Bei den neu zu erstellenden Gebäuden müssen die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 41).

Für schutzbedürftige Räume ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Außenschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. (diese Forderung beinhaltet einen Schallschutznachweis, der - so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist).

In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, die Fenster zur Lärmquelle (Bahnanlage im Westen) besitzen, sind Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6 (beim Stadtplanungsamt Lahr, Schillerstraße 23, einsehbar) zur Gewährleistung eines notwendigen Mindestluftwechsels zu installieren. Diese haben über Nachtstromöffnungen in den Fenstern und eine Abluftanlage einen nutzerunabhängigen Luftaustausch zu gewährleisten. Wohnungsgrundrisse, deren Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien...) ausschließlich zu der Lärmquelle (Bahnanlage im Westen) orientiert sind, sind nicht zulässig.

Ein Schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden gemäß §9 (1) Nr. 2 und (3) der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO ist zu erbringen.

Um die Reflexionen, die durch die geplante Bebauung an der bestehenden Bebauung im Westen entstehen, zu minimieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen: a) eine starke Gliederung der Westfassade des westlichen Gebäudes, mit unterschiedlich schrägen Kanten und Versätzen. Der Einsatz von schallabsorbierenden Oberflächen auf der West- und Nordfassade des westlichen Riegels sowie an der Nordfassade des nördlichen Riegels.

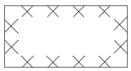
## 7.2 Anpflanzen von Bäumen



Die im Plan dargestellten Bäume, westlich und nördlich der beiden Gebäuderiegel, sind als bindend anzupflanzen. Der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Lahr geringfügig verändert werden. Sie dienen als Sichtschutz und dämpfen die Schallreflexion an der geplanten Bebauung. Um diese Wirkung zu erzielen, sind an diesem Standort mittelgroße, hochstämmig Bäume (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Sie sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung so auszusuchen, dass sie die Mindestgröße von 10 m nach höchstens 15 Jahren erreicht haben.

## 8. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

### 8.1 Altlasten



Im Plangebiet (südlich der evangelisch-methodistischen Kirche) liegt die bekannte Altablagerung Kleinfeld-Süd. Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens wird durch die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) die Vorgehensweise hinsichtlich der Altablagerung festgelegt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Fink'.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

## Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 7. ÄNDERUNG in Lahr

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

#### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2013
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 1.1 Dachflächen

SD max. 45°	Es sind sowohl geneigte Dächer (Sattel-, Pult- und Segmentbogendächer) als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° bei Satteldächern, maximal 15° bei Pult- und Segmentbogendächern.
PD/SGD max. 15°	Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen. Bei begehbaren Dächern können maximal 30% der Dachfläche mit Schrittplatten o.Ä. befestigt werden.
FD	

Die Dachflächen von Garagen und Carports sollen dauerhaft mindestens extensiv begrünt werden. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdicke von 10 cm.

### 1.2 Fensterlose Mauern, Fassadenbegrünung

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

## 2. Stellplätze

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter-, Rasenfugen- oder Drainpflaster zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

### 3. Gestaltung von Freiflächen

#### 3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Das gärtnerische Anlegen und Erhalten der unbebauten Flächen samt Einfriedungen erfolgt aus stadt- und umweltgestalterischen Beweggründen.

#### 3.2 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, nicht auf der Grundstücksgrenze stehende fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken zu bepflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu halten.

#### 3.2 Müllstandorte

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

#### 3.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz-, Wege- und Platzbefestigung zu ersehen ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Oberhalb der Gebäudeoberkante sind sie unzulässig. Sie dürfen insgesamt eine Größe von 0,3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind nicht zulässig.

### 5. Antennen

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



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

## **Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 7 Änderung**

### **Begründung**

#### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	29.09.2014
Offenlegungsbeschluss	29.09.2014
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	13.10 – 14.11.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

#### **B Begründung**

##### **1. ALLGEMEINES**

###### **1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen Königsberger Ring im Norden, der Geltungsbereichsgrenze der 6. Bebauungsplanänderung KLEINFELD-SÜD im Osten, der Wohnbaufläche im Süden und dem Fußweg zwischen Römerstraße und Königsberger Ring im Westen. Das Gebiet liegt im Stadtteil Dillingen-Ost und betrifft den Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, rechtsverbindlich am 28.12.1972.

Im Plangebiet befindet sich mittig im nördlichen Teil das im Jahr 2006 erbaute Gemeindezentrum der evangelisch-methodistische Kirche. Die öffentliche Grünanlage mit Spielplatz im Süden und einer Wasserfläche im Osten prägt das Erscheinungsbild des Plangebiets.

###### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Der Träger zweier Pflegeeinrichtungen, die bereits geschlossen bzw. in absehbarer Zeit wegen Brandschutzaufgaben geschlossen werden, beabsichtigt im westlichen Teil dieses Plangebiets ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim, Seniorenwohngruppen und weiteren barrierefreien Wohnungen zu entwickeln.

Ein Teil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD als Gemeinbedarfsfläche (Schule) ausgewiesene Grundstücke Flst. Nr. 8399 und 8399/1 soll nun in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden. Der südliche Teil der Grundstücke Flst. Nr. 8399 und 8399/1 und das Grundstück Flst. Nr. 8401 werden als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Das Grundstück Flst. Nr. 8402/1 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen und wird nun in eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung umgewandelt. Die genau räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Im Sinne der Innenentwicklung soll die bisher für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche nun für den Bau eines Seniorenzentrums mit angrenzender Wohnbebauung in eine Wohnbaufläche mit rund 13000 m<sup>2</sup> umgewandelt werden.

Da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet teils als Gemeinbedarfsfläche für Schule/Kindergarten und teils als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit zu großen Teilen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Diese Anpassung ist in der parallel verlaufenden 7. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Bereich Kleinfeldpark soll ein Seniorenzentrum gebaut werden. An diesem Standort ist ein Angebot für jede Pflegestufe, vom stationären Pflegeheim über Seniorenwohngruppen bis hin zu barrierefreien Wohnungen vorgesehen.

In den fünf 3-geschossigen Gebäuden sollen ca. 65 Wohneinheiten entstehen, die im Zusammenspiel mit dem Pflegeheim ein Mehrgenerationen-Quartier bilden. Das Quartier liegt im nordwestlichen Bereich des Kleinfeldparks und kann von der Nähe zum zukünftigen Landesgartenschau Gelände profitieren.

Das stationäre Pflegeheim soll ca. 60 Pflegeplätze, integrierte Tagespflege sowie zwei ambulant betreute Wohngruppen mit je 10 Plätzen beinhalten. In den insgesamt 5 Wohngebäuden sollen ca. 40 betreute Wohnungen, eine selbstverantwortlichen Wohngruppe (8 Plätze) und ca. 25 barrierefreie Wohnungen bzw. Service-Wohnungen untergebracht werden.

Die Gebäude sind um einen Quartiersplatz angelegt, der den zentralen Treffpunkt bildet und zum Verweilen und Austauschen einlädt. Durch die Orientierung der drei südlichen Wohnblöcke öffnet sich das Quartier zum Park. Die dreigeschossigen Riegelbauten bilden das Gegenstück zu den 4-5 geschossigen angrenzenden Gebäuden in der Vogesenstraße und schließen das Quartier gegen Westen und den zentralen Quartiersplatz zum Königsberger Ring hin ab. Die auf max. 3 Vollgeschosse festgelegte Gebäudehöhe bildet den Übergang von den Hochhäusern im Süden und Westen zu den Reihen- und Einfamilienhäusern im Norden. In den drei südlichen Gebäuden sind zw. 6-10



Wohneinheiten pro Wohnhaus geplant. Ungefähr 21 Wohneinheiten sollen in dem nördlichen Riegelbauten und 18 Wohneinheiten in dem westlichen Riegel entstehen.

Im Zuge der neuen Bebauung soll der Kleinfeldpark als Ganzes neu gestaltet und aufgewertet werden. So entsteht eine Parkanlage, die Bewohnern aller Altersstufen zur Naherholung dient und langfristig gesichert wird.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD setzt als Art der baulichen Nutzung zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Kindergarten und eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest.

Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Osten von der Nutzung Wohnen umgeben. Im Süden und Westen grenzt es an ein Allgemeines Wohngebiet. Um die Nutzung Wohnen, sowie das im Konzept vorgesehene Pflegeheim mit dazugehörigem Café, zu ermöglichen, wird ein Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der Lärmvorbelastung in dem Plangebiet durch die Bahnanlagen sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig, da sie weiteren Lärm verursachen würden, der gesundes Wohnen nicht mehr ermöglichen würde.

Für einen weiteren Teil der Gemeinbedarfsfläche, auf dem im Jahr 2006 die evangelisch-methodistische Kirche gebaut wurde, wird die Zweckbestimmung Kindergarten in die Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung geändert. Die restliche Fläche wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich das Maß an den Obergrenzen des §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter gleichzeitiger Sicherung einer guten Durchgrünung des Gebiets entsprechen. Demnach wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

### Anzahl der Vollgeschosse

Die umliegenden Gebäude auf den Nachbarflächen variieren von 2 Vollgeschossen über 4-5 Geschosse bis hin zu 17 Vollgeschosse. Um eine Abstufung zwischen den Hochhäusern und den Reihen- und Einfamilienhäusern zu schaffen, wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 3 festgesetzt.

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen für die Dachform, -neigung, -eindeckung und –aufbauten orientieren sich am Ortsbild und lassen dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Lösungen. Hinsichtlich der Dachform, -neigung, -eindeckung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan. Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, sowohl aus stadtgestalterischen (u.a. Dachaufsicht aus den benachbarten Hochhäusern) als auch aus ökologischen Gründen (Kleinklima, Wasserrückhaltung) mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

#### **3.2 Gestaltung von Freiflächen**

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen erfolgt aus stadt- und umweltgestalterischen Beweggründen.

### **4. Verkehr**

#### **4.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist im Norden über den Königsberger Ring und die Breslauer Straße mit Anschluss über die Schwarzwaldstraße an die Freiburger Straße (B3) an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt vom zentralen Parkplatz aus über mehrere Fußwege. Sie führen durch die Grünfläche und verbinden die neuen Gebäude mit der umliegenden Bebauung und der Parkanlage mit Teich. Der zentrale Platz im Quartier dient als Verbindungsachse zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen und bietet eine Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Am Königsberger Ring, zwischen Reihenhausbebauung im Westen und Gemeindezentrum im Osten, soll wie schon im Bebauungsplan von 1972 vorgesehen ein Parkplatz für ca. 70 Stellplätze entstehen. Hiervon werden ca. 25 öffentliche Stellplätze entlang der Königsberger Straße errichtet. 45 Stellplätze werden private Stellplätze und können von den Bewohnern und Besuchern des Pflegeheims genutzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen in den 5 Gebäuden werden in einer Tiefgarage unter den Neubauten untergebracht. Die Zufahrt hierfür erfolgt ebenfalls über den Königsberger Ring. Die Tiefgarage soll ca. 30 Stellplätze bieten.

### **5. Umweltbelange**

#### **5.1 Öffentlicher Grünzug**

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt.

Gemäß §13a (2) Nr. 1 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entschei-

derung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend besteht gemäß §1a (§) Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht.

#### Bestand

Die bestehende öffentliche Parkanlage und der Teich entstanden mit dem Bau der Hochhäuser entlang der Römerstraße. Die im gültigen Bebauungsplan von 1972 vorgesehene weitere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kindergarten) wurde bis heute nicht realisiert. Dadurch stellt sich das Plangebiet als eine zusammenhängende Parkanlage dar, die deutlich größer ist als die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Bis auf die Fläche Flst. Nr. 8402 befinden sich alle Flächen im öffentlichen Eigentum. Diese Fläche ist eine Baufläche und ist Privateigentum. Es soll ein wertgleicher Grundstückstausch stattfinden, damit diese Fläche ebenfalls der öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden kann.

Neben der Teichanlage sind auch ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz in der Grünfläche vorhanden. Die Grünfläche und der bestehende Teich werden von den Anwohnern als Aufenthaltsort geschätzt und dienen ihnen und den zukünftigen Bewohnern zur Naherholung. Im Zuge der neuen Bebauung soll der Kleinfeldpark als Ganzes neu gestaltet, aufgewertet und die Teichanlage saniert werden.

#### Planung

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

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

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurde eine schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Verbesserung der Situation durch neue zusammenhängende Gartenflächen, Baumpflanzungen und begrünte Flachdächer.
Boden		X	Siehe oben, durch Begrenzung der GRZ auf 0,4 deutlich erhöhter Anteil an Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen.
Wasser		X	Boden besteht hauptsächlich aus Auehlem und Schluffen, dadurch keine gezielte Regenwasserversickerung möglich, jedoch Rückhaltung durch begrünte Flachdächer, hoher Anteil nichtversiegelter Flächen.
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den

			Ausstoß von Luftschadstoffen.
Klima		X	Durch deutlich erhöhtes Grünvolumen, Baumpflanzungen und begrünten Flachdächern Verbesserung des Kleinklimas.
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für das Stadtbild durch Gestaltung und Aufwertung der Parkanlage, dient zur Naherholung für die Bewohner im Quartier. Grüne Lunge.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Für nahezu alle Schutzgüter wird die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nach Realisierung der Planung sogar verbessert.

## 5.2 Ausbildung von Stellplatzflächen

Die PKW-Stellplätze sind mit Rasen-/Splittpflaster oder Drännpflaster wasserdurchlässig auszubilden. Durch diese Maßnahmen kann der Oberflächenabfluss von Regenwasser deutlich reduziert werden.

## 5.3 Lärmschutz

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage der städtebaulichen Konzepte (Stand Juli 2014) von der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG eine schalltechnische Untersuchung vom 11.08.2014 erarbeiten lassen. Diese bezieht sich auf die zu erwartenden Straßenverkehrsgeräusche der B 3, B 36, Vogesenstraße sowie der Bahnlinie Basel-Karlsruhe. Die im Baugebiet KLEINFELD-SÜD zu erwartenden Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen wurden vorschriftsgemäß nach den RLS-90 und die der Schienen nach Schall 03 berechnet und nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – beurteilt.

Das Plangebiet hat auf Grund der Bahnanlagen eine Lärmvorbelastung. Die Gesamtverkehrsbelastung (Straße und Schiene) bei freier Schallausbreitung (ohne Bebauung) im Plangebiet liegt am Tag bei 55 – 60 dB(A) und somit im Bereich eines Mischgebiets (MI). Nur im südwestlichen Bereich wird dieser Wert geringfügig überschritten. Bei Nacht werden dagegen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) überschritten. Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an Wohngebiete an und soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Aufgrund der hohen Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht sind für eine Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet zwingend Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen.

Durch den Bau des 3. Und 4. Gleises der Bahnlinie Karlsruhe-Basel sind Verbesserungen der Lärmsituationen im Plangebiet zu erwarten. Um diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht vorzugreifen, wird empfohlen die Gebäude im Plangebiet bis zur Umsetzung dieser Maßnahmen passiv zu schützen. Durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden verträgliche Innenpegel gewährleistet. Die schalltechnische Untersuchung hat ermittelt, welche Schalldämm-Maße Außenbauteile (Wand, Fenster,...) aufweisen müssen, damit in den schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlafräumen) keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Dementsprechend werden die erforderlichen Schalldämm-Maße festgesetzt. Um auch bei geschlossenen (und damit wirksam schallvermindernden) Fenstern stets einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, sind in den Wohnungen Lüftungseinrichtungen zu installieren.

Für schutzbedürftige Räume ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Außenschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet einen Schallschutznachweis, der - so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist).

Durch Reflexionen an der geplanten Bebauung erhöhen sich die Lärmpegelwerte an der westlich angrenzenden Bestandbebauung. Es wurden zwei Bebauungsvarianten untersucht, um die genaue Auswirkung festzustellen. Die Lärmpegelwerte mit dem westlichen Riegel sind im Vergleich ohne den Riegel nur minimal höher. Um die Reflexionen, die durch den westlichen Riegel an der bestehenden Bebauung im Westen entstehen, zu minimieren, werden folgende Maßnahmen empfohlen: zum einen kann durch eine starke Gliederung der Westfassade des westlichen Gebäudes, möglichst mit unterschiedlich schrägen Kanten und Versätzen, eine Minderung der Schallreflexionen erreicht werden. Auch die Ausbildung einer schallabsorbierenden Fassade kann zu einer Reduzierung der Reflexionserzeugung eingesetzt werden. Ergänzend zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen sind auch Lärmschutzmaßnahmen wie Laubengangerschließung, Prallscheiben vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume und lärmoptimierte Grundrissgestaltung sinnvoll und sollen auch eingesetzt werden. Auf der West- und Nordseite des westlichen Riegels ist zusätzlich die Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen festgesetzt. Sie dienen als Sichtschutz und dämpfen die Schallreflexion an der geplanten Bebauung.

Durch den westlichen Riegel entstehen für jede Wohnung Richtung Osten orientierte Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche mit verträglichen Lärmwerten.

#### 5.4 Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass während der Bauphase eine Wasserhaltung mit Grundwasserabsenkung im Bereich der Neubauten erfolgt. Bezüglich dieser Grundwasserthematik wird nach Vorgaben der im Zuge der Baugenehmigung einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung verfahren.

#### 5.5 Altlasten

Im Plangebiet (südlich der evangelisch-methodistischen Kirche) liegt die bekannte Altablagung Kleinfeld-Süd. Sie ist im Nutzungsplan gekennzeichnet und im Rahmen des Offenlegungsverfahrens wird die Vorgehensweise hinsichtlich der Altablagung durch die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) festgelegt.

### 6. Ver- und Entsorgung

#### 6.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden, die Erschließung der privaten Baufläche ist mit relativ geringem Aufwand möglich.

#### 6.2 Entwässerungssystem

Die Baufläche ist aufgrund der im Gebiet vorhandenen Kanalisation im Trennsystem zu entwässern. Es wird empfohlen, das Schmutz- und Oberflächenwasser entsprechend in den Schmutzwasserkanal bzw. in den Regenwasserkanal im Fußweg zwischen Römerstraße und Königsberger Ring im Westen einzuleiten. Der Anschluss der

Schmutzwasserleitungen wird über die vorhandenen Schächte erfolgen. Die weiterführenden Regenwasserkanäle sind gut ausgelastet und entwässern über ein Regenrückhaltebecken.

Da der Boden in den oberen Schichten hauptsächlich aus Auelehm und Schluffen (sehr gering wasserdurchlässige Böden) besteht, ist es nicht möglich gesammeltes Oberflächenwasser in größerer Menge zu versickern. Es kann daher nur Regenwasserabfluss durch entsprechende Oberflächengestaltung vermieden und das danach noch anfallende Regenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Durch die Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern werden eine Abflussvermeidung und ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers für die Dachflächen erreicht. Für das danach noch abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser der Hof- und Fahrflächen wird empfohlen Speicheräume auf dem Grundstück zu schaffen die eine gedrosselte Ableitung ermöglichen.

## 7. Kosten

Für die Stadt Lahr entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für den vorgesehenen Grundstückskauf und dessen Abwicklung. Die Kosten für Gutachten, Fachplanungen und der Neuordnung der Grundstücke werden gemäß, eines noch abzuschließenden Städtebaulichem Vertrag durch den Erschließungsträger getragen. Die Grundstücksverhandlungen mit dem Bauträger sind noch im Detail zu führen. Dabei sind die gewünschten öffentlichen Stellplätze zu berücksichtigen.

## 8. Städtebauliche Daten

<i>Kleinfeld-Süd, 7. Änderung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	<i>Planung %</i>
Gemeinbedarfsfläche Schule/Kindergarten	3,0 ha	-----	
Gemeinbedarfsfläche Kirche	-----	0,3 ha	5,7 %
Grünfläche	2,1 ha	3,5 ha	66 %
Wohnbaufläche	-----	1,3 ha	24,5 %
Straßenverkehrsfläche	0,2 ha	0,2 ha	3,8 %
Summe	5,3 ha	5,3 ha	100 %



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin