

## **Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung**

### **Begründung**

#### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.12.2022
Offenlegungsbeschluss	19.12.2022
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	04.01.-10.02.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung (Rechtsverbindlichkeit)	

#### **B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

##### **1 ALLGEMEINES**

###### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 861, 866/1, 867/6, 867/7, und Teilflächen der Flurstücke 862/5, 859/6, 862/1 und 862/2. Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Fläche von ca. 3.660 m<sup>2</sup> auf. Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, der Nutzungsplan.

###### 1.2 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereichs ca. 500 m nordöstlich vom Lahrer Stadtzentrum entfernt. Die allgemeine Bau- und Nutzungsmischung der Gebäude im Umfeld weist unterschiedliche Typologien auf. Das umliegende Gebiet ist von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe geprägt. Begrenzt wird es

- im Norden und Westen durch eine überwiegend geschlossene Bebauung
- im Osten durch eine kleinteilige zweigeschossige Einzelhausbebauung
- im Süden durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise.

Das Gelände weist von der höchsten (178,90 m über NHN) zur tiefsten (174,30 m über NHN) Stelle einen Niveauunterschied von 4,60 m auf, relativ homogen von Norden nach Süden abfallend.

Im Plangebiet befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit den Hofflächen und Gebäuden eines Handwerksbetriebes, eine Stellplatz-, Garagen- und Gartenfläche sowie eine mit Bäumen und Hecken bepflanzte Grünfläche.

Das Stadtzentrum und viele infrastrukturelle Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Die Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz ist gegeben. Über die Haltestellen Schlüssel, Untere Burgheimer Straße und Stefaniestraße ist das Gebiet sehr gut an das Busnetz angebunden.

## Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Begründung

### 1.3 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich ist Teil des seit 12.11.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE. Er setzt hier ein Mischgebiet fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der von Wohnungsbau und Gewerbe genutzten Fläche erforderlich. Ziel ist es, diese gemischte Nutzungsstruktur in Innenbereichslage auch zukünftig zu erhalten.

Anlass dieses Verfahrens ist ein Bauvorhaben der Wohnbau Stadt Lahr. Sie beabsichtigt, auf der derzeitigen Garagen- und Parkplatzanlage ein Wohngebäude zu errichten. Ein weiterer Anlass ist die Absicht, anstatt der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten aber nie realisierten Straßenverbindung zur Stefaniestraße nun einen begrünten Fuß- und Radweg festzusetzen. Außerdem soll mit der Planänderung ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude an der Stefaniestraße ermöglicht werden.

Um das Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Es sieht eine dem bestehenden baulichen Charakter und der Innenbereichslage ergänzende Bebauung vor. Ihre geplante Dimensionierung und Geschossigkeit orientiert sich an den umgebenden Bestandsgebäuden, sodass sie sich homogen in das Gebiet einfügt.

Durch das Mehrfamilienhaus der Wohnbau Stadt Lahr entstehen insgesamt 25-30 Wohneinheiten. Die Parkierung für das Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarage, deren Zufahrt direkt auf die Albert-Förderer-Straße führt. Oberirdische Parkierungsflächen sind ebenfalls vorgesehen.

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan mit der Gebietskategorie Mischgebiet (MI) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.5 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Lahr leistet bei diesem Verfahren, in dem die bisherige Stellplatznutzung durch eine verdichtete neue Bebauung ersetzt wird, einen Beitrag zum Flächensparen. Angesichts der hohen Wohnraumnachfrage in Lahr versucht die Stadt, unter der Maßgabe eines sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden bestehende Potenziale und Flächen im bereits bebauten Bereich einer nachfragegerechten Nutzung zuzuführen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Dementsprechend wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Das Plangebiet liegt mit ca. 3.660 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlichen vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup>, sodass die Zuverlässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

In Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Ebenfalls wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

## **2 PLANINHALTE - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet (MI)

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen und auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzepts wird das Plangebiet gemäß § 6 BauNVO weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sind gleichermaßen zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, und 8 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll sind, entstehen können sowie Lärm- und Geruchsimmissionen für die Wohnnutzung vermieden werden. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben (insbesondere Ferienwohnungen) erfolgt aus wohnungspolitischen Gründen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im gesamten Plangebiet wird eine typische Nutzungsdichte für ein Mischgebiet angestrebt und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht eine flächensparende und gleichzeitig verträgliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

Aufgrund von Zufahrten, unterirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 ist eine Überschreitung für das Mischgebiet MI 1 bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dies ist städtebaulich vertretbar, da in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung (insbesondere der Tiefgarage) eine ausreichende Durchgrünung im Gebiet sichergestellt ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 bzw. 1,8 festgesetzt. Somit überschreitet die GFZ teilweise den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert von 1,2. Damit wird der städtebaulichen Situation in Innenstadtnähe mit überwiegend drei- bis viergeschossiger Bebauung Rechnung getragen. So wird auch dem fehlenden Wohnraumangebot in Lahr entgegengewirkt.

Die Anzahl der VG ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Die unterschiedlichen Festsetzungen dienen der Wahrung der Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung gegenüber der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Maximalhöhen im MI 1 in Meter über Normalhöhennull erfolgt in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse und in Anlehnung an die südlich angrenzende Nachbarbebauung.

## Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Begründung

### 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

#### 2.4.1 Bauweise

Entsprechend dem Bestand wird für das MI 1 die offene Bauweise festgesetzt, für MI 2 und 3 an der Stefaniestraße weiterhin die geschlossene Bauweise.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der geplanten städtebaulichen Gestalt des Baugebiets, wobei weitgehend eine Anlehnung an die bestehende Bautypologie erfolgt.

#### 2.4.2 Baulinie und Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird im MI 2, entlang der Stefaniestraße, die Fortsetzung der Baulinie festgesetzt. Damit wird der Straßenraum entlang der Stefaniestraße auch zukünftig definiert und die Gebäudefluchten, die den Straßenzug prägen, bleiben erhalten.

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. Sie sollen vor allem die Positionen der Hauptbaukörper regeln, für untergeordnete Bauteile werden ergänzende Festsetzungen getroffen. So sind Dachvorsprünge bis maximal 0,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

#### 2.5.1 Flächen für Nebenanlagen

Die Regelung der Anzahl, Höhe und Länge von Nebenanlagen sowie der Einfahrtsbreiten erfolgt zur Flächeneinsparung bzw. Stadtbildpflege.

#### 2.5.2 Stellplätze

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte bei gleichzeitiger Durchgrünung des Plangebiets bedarf es auch für den ruhenden Verkehr einer klar geregelten Ordnung. Die erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnnutzung im MI 1 sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Daneben sollen die Besucherstellplätze und weitere offene Stellplätze (als Ersatz für wegfallende Garagen) auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

#### 2.5.3 Einfahrtsbereich Tiefgarage

Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen sind auf eine maximale Breite von 5 m begrenzt, um die Flächenversiegelung und optische Beeinträchtigungen zu begrenzen.

### 2.6 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Erfüllung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsbau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die zehn oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 Quadratmeter aufweisen, mindestens 20% (privat) bzw. 30% (öffentlich) der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes BW für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der

## Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Begründung

beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20% bzw. 30% der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan mit 40% festgesetzte Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf diese Werte gesenkt.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für das geplante Wohngebäude im MI 1 wird über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt und sichergestellt.

### 2.7 Verkehr

#### 2.7.1 Erschließung

Die PKW-Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stefanienstraße im Norden. Friedrichstraße im Süden sowie Burgheimer Straße im Westen sind nur für den Fuß- bzw. Radverkehr direkt zu erreichen. Dessen Bedingungen werden durch die zusätzlich geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Stefanienstraße deutlich verbessert.

Durch die Realisierung der Planung ist mit keiner wesentlichen Erhöhung der Gesamtverkehrsbelastung zu rechnen, sodass das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Erschließungsstraße gut aufgenommen werden kann.

Fußläufig erreichbare Bushaltestellen mehrerer Stadtverkehrslinien gewährleisten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

#### 2.7.2 Ruhender Verkehr

Mit der Realisierung von neuem Wohnraum ist ein höherer Bedarf an Parkraum verbunden. Die Lösung orientiert sich an der voraussichtlichen Bewohnerschaft und deren unterschiedlichem Pkw-Bestand. Die notwendigen privaten Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich von MI 1 sind diese in einer Tiefgarage geplant. Darüber hinaus sind hier offene private Stellplätze vorgesehen, die auch als Besucherstellplätze genutzt werden können.

### 2.8 Pflanzgebote, Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen trifft keine Aussage zu allen exakten Standorten, sondern bestimmt, dass abhängig von der Freiflächenkonzeption insgesamt je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum vorhanden sein muss. Ein vorhandener großkroniger Baum ist zu erhalten. Damit ist angesichts der angestrebten kompakten städtischen Bebauung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen dennoch ein dauerhaftes Grundgerüst an Bäumen sichergestellt, das durch kleinteiligere Pflanzen und flächenhafte Begrünung zu ergänzen ist.

Die Festlegung einzelner Standorte zur Pflanzung von Bäumen erfolgt an Stellen, an denen dieser Bewuchs sinnvoll ist (zum Beispiel entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges) und um Kollisionen mit dem Nachbarrecht zu vermeiden.

## **3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Die unterschiedlichen Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke tragen zur Vermeidung und Minderung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung der Umweltbelange (siehe Ziffer 4) berücksichtigt.

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung  
Begründung

- 3.1 Beleuchtung  
Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben. Unnötige Lichtstreuung ist im Sinne des § 41a BNatSchG zur Begrenzung der Lichtverschmutzung zu vermeiden.
- 3.2 Versickerungsfähige Stellplatzflächen  
Zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### 4 PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

- 4.1 Planungsanlass  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Zielsetzung der hochwertigen Neustrukturierung der bestehenden Stellplatz- und Garagenfläche mit einer der heutigen Zeit entsprechenden planerischen Grundkonzeption. Außerdem soll die Festsetzung einer Straße geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Grundfläche von deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dementsprechend besteht gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

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

- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Dauerhafte Begrünung der Flach- und Garagendächer
- Begrünung nicht bebauter Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Baumerhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben
- Tierverträgliche, gerichtete Außenbeleuchtung

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	Durch Anpflanzen neuer Bäume, Freiflächenbegrünungen sowie Dachbegrünungen keine erhebliche Verschlechterung im Vergleich zur Bestandssituation.
Boden		X	Erhöhte Versiegelung, angesichts bestehender Bebauung und Befestigung nur geringfügige

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung  
Begründung

			Verschlechterung, versickerungs-fähiges Pflaster.
Wasser		X	Durch Bebauung und Tiefgarage kein erhöhter Beitrag zur Grundwasser-neubildung, jedoch gezielte Regenrückhaltung möglich durch Gründächer und Grünflächen.
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen. Indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte und erhöhtes Grünvolumen.
Klima		X	Durch erhöhte Versiegelung geringfügig verschlechterte Situation des Mikroklimas durch Warmluft-bildung. Abmilderung durch Dachbegrünung und Pflanzgebot.
Landschaftsbild/ Erholung		X	Insgesamt positiver Effekt für das Stadtbild, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
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.

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften als Regelungen für eine positive Gestaltung und Einbindung in das Stadtbild erforderlich. Sie stellen eine separate Satzung dar, die den Bebauungsplan ergänzt.

### 5.1. Dachgestaltung und Dachneigung

#### 5.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten

Die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung orientieren sich am Willen zeitgemäße harmonische Lösungen zu ermöglichen. Für die mehrgeschossigen Hauptgebäude sind Satteldächer unterschiedlicher Art zulässig. Die Beschränkung der Dachtypologien sowie von Dachaufbauten und -einschnitten gewährleistet ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität.

Durch die festgesetzte Begrünung von flachen und flachgeneigten 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.

Eine Kombination von Solar-/Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung vereinigt die energetischen, kleinklimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteile der beiden Maßnahmen.

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

## Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Begründung

Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe aus stadtgestalterischen Gründen.

Im MI 1 ist das fünfte Geschoss in Form eines Staffelgeschosses auszubilden, um es durch Zurückspringen der Außenwände deutlich vom unterliegenden Geschoss abzusetzen. Damit fügt sich die wahrnehmbare Traufhöhe in die südlich anschließende typologisch ähnliche Bebauung ein.

### 5.1.2 Dachbegrünung bei Garagen, Carports

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von Garagen und Carports werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Wenn Solar- und Photovoltaikanlagen installiert werden, kann hier auf die Begrünung verzichtet werden, um die Kosten zu reduzieren.

### 5.1.3 Tiefgaragenbegrünung

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung für das gesamte Gebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen: Die Begrünung der Tiefgaragen trägt dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen und schafft ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld. Eine Schicht von mindestens 50 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

## 5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie Einfriedungen

### 5.2.1 Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten

Gerade bei innerstädtischem verdichtetem Wohnungsbau spielt die Qualität der Freiflächen aus sozialer, ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß sowie zur Sicherung der Wohnqualität sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Teilversickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### 5.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen prägen das Stadtbild ganz besonders. Um ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erreichen und dem Bedürfnis nach Abgrenzung zu entsprechen, sind Einfriedungen entsprechend geregelt. Der festgesetzte Mindestabstand zum Boden soll eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

### 5.2.3 Müllstandorte

Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sind wichtige, jedoch unschöne Nebenanlagen. Zur Sicherung der Qualität des Umfeldes und des Stadtbildes sind sie einzugrünen bzw. abzuschirmen.

## 5.3 Freiflächengestaltungsplan

Die Qualität der Freiflächen ist aus ökologischen, gesundheitlichen und stadtgestalterischen Gründen von elementarer Bedeutung. Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die unterschiedlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen beachtet und umgesetzt werden.



#### 5.4 Notwendige Stellplätze

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist in Lahr stellenweise nicht ausreichend, so dass 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 teilweiser Abweichung zur LBO festgelegt. Ziel ist die Ermittlung eines möglichst realitätsbezogenen Schlüssels, der auch die Aspekte Flächen- und Kosteneinsparung berücksichtigt.

Daher wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Außerdem wird unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. geförderte Wohnungen nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal ein Pkw vorhanden ist. Für sie gilt der Stellplatzschlüssel von 1,0.

Bei größeren, nicht geförderten Wohnungen wird von einer höheren Pkw-Verfügbarkeit ausgegangen. Hier wird der erhöhte Schlüssel von 1,5 festgesetzt.

Diese gestaffelten Werte haben sich auch schon in anderen, vergleichbaren Plangebieten in Lahr bewährt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze kein ganzzahliger Wert ergibt, ist aus Gründen der Praktikabilität aufzurunden.

#### 5.5 Werbeanlagen, Antennen

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

Des Weiteren werden die Größe und der Standort von Werbeanlagen geregelt, um deren Einfluss auf das Stadt- beziehungsweise das Straßenbild zu steuern.

Die Festsetzung zur Beschränkung auf eine Außenantenne pro Gebäude und deren Platzierung hat ebenfalls die Intention ein harmonisches Straßenbild zu erhalten.

#### 5.6 Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Reduzierung der Niederschlagsableitungen zum öffentlichen Kanal (durch erhöhte Verdunstung, Versickerung, teilbefestigte Beläge und bei Bedarf gezielte Rückhaltung) erfolgen aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie zur Sicherstellung der Einhaltung des Verschlechterungsverbot hinsichtlich des Entwässerungskomforts und der Überflutungssicherheit von kanalindizierten Überflutungen für die Unter- und Oberlieger des Planungsbereiches.

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

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom

## Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Begründung

Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zu Artenschutz, Bodenschutz, Bodenfunktion, Altlasten, etc. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass sich die Hinweise zum besonderen Artenschutz i.S.d. § 44 BNatSchG, deren Einhaltung das Eintreten der dort beschriebenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindern soll, ausschließlich auf den zeitnah im MI 1 geplanten, ersten Bauabschnitt beziehen.

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

### **7 KOSTEN**

Die Kostenregelung zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Bebauung durch die Wohnbau Stadt Lahr erfolgt über einen noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag. Gleiches gilt für externe Planungskosten, hier insbesondere für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Die Herstellung der rund 40 m langen Fuß- und Radwegeanbindung zur Stefaniestraße hat über den städtischen Haushalt zu erfolgen. Die entsprechende Mittelanmeldung erfolgt frühestens für 2024.

### **8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Bebauungsplangebiet	ca. 0,37 ha
Wohneinheiten (neu)	ca. 30-35
Bewohner	ca. 60-80

Dipl.-Ing. Stefan Löhr  
Amtsleiter