

## 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 15. Juli 2014
- 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



- 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 der 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. Fläche für Versorgungsanlage (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



### 7.1 Fläche für eine Transformatorenstation

Die Transformatorenstation soll in die geplanten Carports integriert werden und ist durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

## 8. Schutz vor Verkehrslärmimmissionen (§ 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.

### 8.1 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 des Gutachtens).

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. b) der Einsatz von schallabsorbierenden Oberflächen auf der West- und Nordfassade des westlichen Riegels sowie an der Nordfassade des nördlichen Riegels. Die Verkleidung der Fassaden muss hoch absorbierend in Anlehnung an die Regelungen der ZTV-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) ausgeführt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu ein Nachweis zu erbringen.



## 8.2 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.

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

### 9.1 Altlasten



Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung „Im Kleinfeld – Lettlöcher“; Objekt-Nr. 02143.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grube, die von 1945 bis 1972 mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Das Aushubvolumen wird bei einer Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> auf 15.000 m<sup>3</sup> bis 30.000 m<sup>3</sup> geschätzt.

Im Ergebnis der im Auftrag der Stadt Lahr durchgeführten technischen Untersuchungen wurde die Fläche am 2. November 2004 von der Altlastenbewertungskommission beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweinsniveau „BN 3“ in „Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie: Gefahren hinnehmbar“ eingestuft.

Dies erfolgte insbesondere aufgrund der für den Schadstoff-Parameter PAK festgestellten Verunreinigungen des Untergrundes. Diese sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit jedoch tolerierbar. Es besteht daher aus Sicht der Altlastenbearbeitung kein weiterer Untersuchungs-/ Sanierungsbedarf.

Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Entsprechende Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens formuliert.

## 10. **Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB**

### 10.1 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 10.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich unzulässig, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

#### **Grundwassermessstelle 111/116-0**

NW 157,18 m + NN

MW 159,28 m + NN

HW 161,24 m + NN

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

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

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

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

Geotechnik

Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist 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 Grundhorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.4 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Referat 46 – Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde

Das Baugebiet befindet sich etwa 3.700 m südöstlich des Bezugspunktes des Sonderflughafens Lahr innerhalb dessen Bauschutzbereich. Die Bezugshöhe des Flugplatzes beträgt 511 ft (155,75 m) über NN.

Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

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.

## 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	15.12.2014
Öffentliche Bekanntmachung	20.12.2014

#### 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 Ortsteil Dinglingen und betrifft den Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, rechtsverbindlich am 28.12.1972.

Im Plangebiet befindet sich mittig am Königsberger Ring 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) ausgewiesenen 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 genaue 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 wird 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.

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

Nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziffer 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Die Offenlage des Planentwurfes hingegen erfolgte 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 Landesgartenschauengelände 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 Rei-

hen- 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 setzte 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.

## 2.3 Flächen für Verorgungsanlagen

Auf Grund der Lage und der Größe des Plangebiets ist der Bau einer Transformatorstation erforderlich. So wird im Plangebiet auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen eine Transformatorstation festgesetzt. Sie wird in die geplanten Carports integriert und ist aus gestalterischen Gründen dauerhaft durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen.

### **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.

#### **3.3 Werbeanlagen**

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

#### **3.4 Antennen**

Die Beschränkung für die Anbringung von Antennen oder Parabolspiegeln erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Beim Montieren sollte darauf geachtet werden, dass sie für den Passanten/Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten sollten.

### **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 Reihenhausbauung 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 Entscheidung 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 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 Zufahrten, 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 Auelehm 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 Lärmschutz-

maßnahmen 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 festgesetzt: zum einen soll 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 soll zu einer Reduzierung der Reflexionserzeugung eingesetzt werden. Des Weiteren ist ein Versatz des westlichen Riegels angedacht, durch den eine Verminderung der Pegelzunahme durch Reflexion erreicht wird (siehe schalltechnische Untersuchungen Anlage 101). Durch die bereits erfolgte Sanierung an den Bestandsgebäuden (Vogesenstraße 15/17) gewährleisten die Fenster einen ausreichenden Lärmschutz. 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 werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nur leicht überschritten, sodass angesichts der Lärmvorbelastung für jede Wohnung Richtung Osten orientierte Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche mit noch verträglichen Lärmwerten entstehen.

#### 5.4 Grundwasser

Hinweise und Anregungen der Fachbehörde wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

#### 5.5 Altlasten

Hinweise und Anregungen der Fachbehörde wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

## 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 Auelemm 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, Speicherräume 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 Neuordnung der Grundstücke werden gemäß eines noch abzuschließenden Städtebaulichen 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 %