

Bebauungsplan AREAL HEIM

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15.3.1999
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	15.3.1999
Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	31.3. - 3.5.1999
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	19.3. - 19.4.1999
Offenlegungsbeschluss	26.7.1999
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	9.8. - 10.9.1999
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	3.4.2000

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 240/17, 5745, 5745/1, 5745/2, 5747, 5747/1, 5750/1, 5753/1, 5753/2, 5758, 5759, 5759/2, 5778/2 und teilweise das Grundstück Flst.Nr. 5766.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 3 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans AREAL HEIM ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Lederfabrik Heim hat im Jahre 1999 ihre Produktion eingestellt. Eine weitere gewerbliche Nutzung des alten Gebäudebestands ist nicht möglich.

Im Bereich der Kernstadt ist eine große Nachfrage nach Wohnungseigentum in mittleren und gehobenen Wohnlagen gegeben. Die günstige Lage am Rand der Innenstadt, an der Grünverbindung Schutteraue am Rosenweg und in der Nähe der Waldzone als Naherholungsgebiet spricht für eine Umnutzung zu Wohnzwecken.

Um ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept entwickeln zu können, war geplant, auch das westliche Grundstück Flst.Nr. 5748 an der B 415 Bismarckstraße/Geroldsecker Vorstadt mit in den Planbereich einzubinden. Bedingt durch eine noch anstehende Altlastenerkundung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in diesem Bereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert bzw. reduziert. Zur Abrundung der Bebauung und planerischen Abdeckung werden die südwestlich und östlich angrenzenden Grundstücke Flst.Nr.5778/2, 5750/1, 5753/2, 5759, 5745 und 5745/2 in das Planungskonzept eingebunden. Mit der Bebauungsplanaufstellung können ca. 40 - 45 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der am 20.3.1998 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim stellt den Bereich als Gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach dem Landschaftsplan ist die Schaffung einer örtlichen Grünverbindung vorgesehen. Maßnahmen:

- Schaffung eines gesicherten Übergangs über die B 415
- Wegverbindungen vervollständigen mit begleitenden Baumpflanzungen
- Grünverbindung von der Grünanlage am Rosenweg zum Waldbereich Altvater
- Sicherung der Vernetzungsfunktion für Grünverbindungen für Fußgänger und Radfahrer (Zugang in die siedlungsnahen Erholungsräume)

1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Ostteil der Stadt Lahr. Im Süden liegt die Grünanlage am Rosenweg mit dem Übergang zur Schutter. Mit der Nordseite grenzt das Plangebiet an die Geroldsecker Vorstadt (B 415), westlich an die Kirche St. Maria und an eine gewachsene Wohnbebauung, östlich an eine Wohn- und Geschäftsbebauung (Kfz-Handel).

Die wichtigsten Versorgungseinrichtungen, wie Schulen, Kindergarten und -tagesstätte, liegen in fußläufiger Entfernung. Die Stadtmitte ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen.

1.5 Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt mit seiner Nordseite an die Geroldsecker Vorstadt (B 415). Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die Baugebietsfläche wurde ein Lärmgutachten beim Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, in Auftrag gegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung des Gutachtens erfolgt unter Punkt 2.9.

2.0 **Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzung**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung liegt darin, im Plangebiet eine Wohnbebauung für unterschiedliche Bedürfnisse zu ermöglichen. Dabei wird eine ausgewogene Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern, Hausgruppen sowie Geschosswohnungsbau angestrebt.

Mit ca. 45 neuen und 58 bestehenden = ca. 103 Wohneinheiten entspricht das Konzept den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der für Wohnbauflächen in der Kernstadt eine Belegung von 80 Einwohnern pro ha (= 35 - 40 WE pro ha) veranschlagt. Die vorgeschlagenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen variieren von ca. 370 m² Doppelhaus bis ca. 170 m² Reihnhaus. Die Ausrichtung der Bebauung in Ost-West-Richtung hat stadtgestalterische und energetische Gründe.

Die Südorientierung der Gebäude bildet günstige Voraussetzungen für die aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie (geringstmöglicher Energieverbrauch).

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung vor, die gemäß dem Optimierungsgebot des Baugesetzbuchs mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die Umnutzung des Plangebiets soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig sollen kleinere Läden, Cafés, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Aus dieser Zielsetzung heraus erfolgt eine differenzierte Ausweisung als Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Fläche für den Gemeinbedarf (Alten-/Seniorenwohnanlage und betreutes Altenwohnen). Dies entspricht auch den Festsetzungen und dem Nutzungscharakter in den angrenzenden Gebieten.

Zur konsequenten Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung und zur Aufwertung des Mischgebiets (MI) sowie zum Schutz des Wohnens sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten sowie Sexshops u.ä. Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Zum Schutz des Wohncharakters im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee bildet das Maß der baulichen Nutzung ein elementares Instrument.

Insgesamt soll durch die Grund- und Geschossflächenzahl eine der Innenbereichslage angemessene Kompaktheit der Baustrukturen ermöglicht werden. Dadurch wird einerseits eine hohe städtebauliche Dichte erreicht, andererseits wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen die Grundflächenzahlen durch oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um 0,2 überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Bereichen 1 und 2 zwingend auf drei festgesetzt, wobei die Traufhöhe maximal 9,50 m betragen darf.

In den Bereichen 3,4 und 6 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 festgesetzt, wobei die Traufhöhe maximal 7,10 m betragen darf, so dass für den Bauherrn Spielraum verbleibt.

In dem Bereich 5 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 bzw. 6 + DG (6-geschossige Baukörper mit Dachgeschoss als zulässiges Vollgeschoss) begrenzt. Die Abzonung des bestehenden Altenwohnheims von 8 auf 6 + DG wurde aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten gewählt.

Die Kellergeschosse dürfen mit ihrer Oberkante maximal 1,20 m über dem unteren Bezugspunkt errichtet werden. Im betreffenden Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand bei 169,20 m üNN, der mittlere Grundwasserstand bei 168,20 m üNN. Durch die festgesetzte Aufschüttung des südlichen Geländes auf Niveau des Geländes des Grundstücks Flst.Nr. 5753/2 ist der Bau eines Kellers außerhalb des mittleren Grundwasserstands möglich. Eine Bebauung im Grundwasser ist aus ökologischen Gesichtspunkten und aus Kostengründen abzulehnen. Es soll dem Bauherrn jedoch der Bau eines Kellers ermöglicht werden, da ansonsten der zum Abstellen notwendige Raum in Form von Nebengebäuden auf dem Grundstück entstehen wird. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen soll dies vermieden werden. Beim Bau eines Kellers ist insbesondere Punkt 11.2.3 der Festsetzungen (Grundwasserschutz) zu beachten.

Um der Zielsetzung einer kleinteiligen Wohnbebauung gerecht zu werden, wird für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die Festsetzung ergibt sich insbesondere aus ökologischen Gesichtspunkten aufgrund der Größe der Grundstücke. Bei maximaler Ausnutzung der Wohneinheiten müssen zwei Stellplätze (1 pro Wohneinheit) nachgewiesen werden. Die Festsetzung begrenzt den Bodenverbrauch.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene und geschlossene Bauweise, wobei im Bereich 3 nur Doppelhäuser und im Bereich 6 nur Hausgruppen, in dem Bereich 4 nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festsetzungen begründen sich in städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

In den Teilflächen, in denen die Stellung der baulichen Anlagen definiert ist, erfolgt dies aus Gründen der städtebaulichen Raumbildung.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung oder Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien. Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an drei Seiten geschlossen sind.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds vermieden und die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt werden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Sammlung oder Versickerung von Regenwasser unterstützt den ökologischen Gesichtspunkt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine maximale Breite der Zufahrten von 3,50 m (Einzelgaragen/-stellplätzen) bzw. 5,50 m (Doppelgaragen/-stellplätzen) festgesetzt. Teilweise ist die Einfahrt zwingend festgesetzt. Dies erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen.

2.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Geroldsecker Vorstadt (B 415).

Die innere Erschließung wird durch ein System von Stichstraßen, die von der Geroldsecker Vorstadt abgehen, übernommen. Der Querschnitt der Straßenfläche, die als Mischfläche ausgestaltet werden soll, ist auf 5,50 m, 4,50 m und 3,50 m festgelegt. Aufgrund der relativ kurzen Straßenlängen ist hier mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen. Es ist eine 30-km/h-Zone vorgesehen.

Entlang der Geroldsecker Vorstadt ist auf der südlichen Seite ein Gehweg (ca. 2,00 m Breite) und ein öffentlicher Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen von 2,50 m vorgesehen.

Die Festsetzung der auf den Baugrundstücken entlang den Erschließungsstraßen zu pflanzenden Hochstämme (Straßenbäume) erfolgt im Hinblick auf ein durchgängig grünes Straßenbild.

Zwischen den Stichstraßen ist als Verbindung zum Rosenweg ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Die interne Verbindung ermöglicht die gefahrlose Erreichbarkeit der öffentlichen Grünanlage auf kurzem Wege. Zudem können Nachbarschaften aufgebaut werden.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) an der Bushaltestelle Am Schlüssel gegeben.

2.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Flächen für Leitungsrechte

Das Gelände südlich des Gewerbekanals ist aus entwässerungstechnischen Gründen auf das Niveau des westlich angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 5753/2 aufzuschütten (ca. 0,40 m bis 0,80 m). Im Baugebiet sind die Höhen der Planstraßen maßgebend für die Aufschüttung. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis 1,50 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, sind diese nur auf 20 % des Fassadenumfangs erlaubt.

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücke sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der EWM AG und der Stadt Lahr als Ver- und Entsorgungsträger belastet. Die Fläche ist für die EWM AG und die Stadt Lahr zugänglich zu halten.

Entlang des Gewerbekanals ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Lahr (als Reinigungstreifen) festgesetzt.

Zur Versorgung des Gebietes sind zwei Trafostationen festgesetzt.

2.8 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindung, -gebot

Zum Bebauungsplan wurde kein Grünordnungsplan erarbeitet. Durch den Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz ist wertmäßig keine höhere Versiegelung durch die geplante Neubebauung zu erwarten. Durch die Umnutzung des ehem. Fabrikationsgeländes entstehen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die Planung so ausgelegt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Dem Gebot zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen wurde bereits beim städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung mittels reduzierter Erschließung, minimierter Baufenster, wasserdurchlässiger Privatzufahrten
- Erhalt wertvoller Bäume und Gehölze inkl. Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- Anpassung an natürliche Geländebeziehungen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Vermeidung von Riegelbildungen
- größtmögliche Verwertung des anfallenden Bodenaushubs im Gebiet selbst

Mit der Bebauung südlich des Gewerbekanals entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen ausgeglichen werden durch:

- Ausweisung einer Grünfläche (ökologische Ausgleichsfläche) im Bereich des Gewerbekanals zur Sicherung des Uferbereichs und zur ökologischen Aufwertung dieser Zone (Renaturierung),
- Neupflanzungen hochwertiger Alleebäume entlang der Geroldsecker Vorstadt (B 415) und der Erschließungsstraße,
- Neupflanzungen von Hochstämmen auf den privaten Grundstücken

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Natur und Landschaft erlauben individuelle Lösungen bei Hausbau und Gartengestaltung. Sie sind wirtschaftlich vertretbar und tragen sowohl zu einer hohen ökologischen als auch zu einer hohen Wohnungsqualität bei.

2.9 Immissionen, Lärmschutz

2.9.1 Vorgehen

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Vom Ing.-Büro wurden die Lärmquellen gem. Anlage untersucht.

2.9.2 Beurteilungsgrundlage

Bei Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - die maßgebende Beurteilungsgrundlage.

Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt:

WA tags	55 dB(A)
WA nachts	45 dB(A)

Für ein Mischgebiet gilt:

MI tags	60 dB(A)
MI nachts	50 dB(A)

Die im Außenbereich (2,0 m über Geländeneiveau) bestimmten Immissionspegel "tags" und "nachts" werden für die Situation ohne und mit geplante Bebauung in den Anlagen 2 - 5 wiedergegeben.

Der Orientierungswert "nachts" für "Mischgebiete" von 50 dB(A) wird innerhalb eines - je nach Schallausbreitungsverhältnissen und Abstand zur Lichtsignalanlage - 50 bis 90 m breiten Geländestreifens parallel zur B 415 überschritten (Anl. 2 und 4).

Die Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" von 55 dB(A) "tags" und 45 dB(A) "nachts" werden bei vollständig bebautem Planungsgebiet in der südlichen Hälfte des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingehalten (Anl. 4 und 5).

2.9.3 Schallschutzmaßnahmen

Da die Durchführung von "aktiven" Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall von der Stadt Lahr nicht vorgesehen wird, sind "passive" Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen werden in Tab. 8 der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 in Abhängigkeit von der Raumnutzung und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem der dort definierten "Lärmpegelbereiche" angegeben. Die jeweils ermittelten Lärmpegelbereiche werden für die Situation mit geplanter Bebauung in Anl. 6 für das schalltechnisch jeweils ungünstigste Geschoss grafisch und in den Anl. 7 ff geschossweise tabellarisch wiedergegeben.

2.9.4 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Passive Maßnahmen, d.h. Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, sind erforderlich, wenn der Schallpegel durch aktive Maßnahmen nicht ausreichend vermindert werden kann, um ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

Hinweise für angemessene Maßnahmen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm geben die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern). Die VDI-Richtlinie erlaubt eine exakt auf die Belastung und den Wohnungstyp abgestellte Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmung. Dazu ist die genaue Kenntnis der einzelnen Flächenkomponenten hinsichtlich Größe und Schalldämm-Maß notwendig. Da im Gestaltungsplan keine detaillierten Planungsgrundlagen der einzelnen Gebäude vorliegen, nimmt das Schallgutachten auf die DIN 4109 Bezug. Die DIN 4109 weist Lärmpegelbereiche aus, die in 5 dB(A)-Schritten klassifiziert

sind. Es werden Lärmpegelbereiche I bis VI entsprechend der Karte im Anhang festgesetzt.

2.10 Altlasten

Zur Beurteilung von vermuteten, produktionsbedingten Bodenverunreinigungen wurden in der Zeit von Mai 1998 - Juni 1999 zielorientierte Historische Erkundungen, Orientierende Technische Erkundungen des Untergrunds sowie Nähere Technische Erkundung des Untergrunds und des Grundwassers durchgeführt.

Hierbei konnte eine Belastung des Grundwassers im Bereich des Untersuchungsgeländes, wodurch eine Grundwassersanierung erforderlich werden würde, ausgeschlossen werden.

Im Boden wurden erhöhte Schwermetallgehalte sowie partielle Halogen-Kohlen-Wasserstoff (HKW)-Verunreinigungen festgestellt. Die festgestellte HKW-Verunreinigung wird im Zuge der Abbruch- und Neuerschließungsarbeiten beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet. Die entsprechenden Nachweise sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzulegen. Eine Gefährdung des Schutzguts Boden und Mensch ist für die Siedlungsfläche dadurch ausgeschlossen.

Der Bodenaushub, der mit Schwermetallen belastet ist und den Wert von Z 1.1 der technischen Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Rohstoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) überschreitet, wird im Zuge der Abbruch- und Erschließungsarbeiten einer geordneten Verwertung oder Entsorgung zugeführt. Die Böden, deren Zuordnungswert nach LAGA Z 1.1 oder geringer ist, können auf dem Areal belassen werden. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser besteht nicht, wenn diese Flächen mit 30 - 50 cm unbelastetem Boden überdeckt oder versiegelt werden. Bei dieser geringen Schwermetallbelastung handelt es sich nicht um Flächen i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 1 oder 3 BauGB, die im Bebauungsplan zu kennzeichnen wären. Eine ähnliche Schwermetallbelastung ist bekanntlich in weiteren Teilen des Überschwemmungsbereichs der Schutter anzutreffen. Es wird angenommen, dass diese vom historischen Erzabbau im Schuttetal (beispielsweise im Giesen) herrühren.

2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.11.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild und lassen dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Hinsichtlich der Dachform, -neigung und -eindeckung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan, wobei nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig sind.

Bei den Doppelhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds insbesondere auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

2.11.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten ein den Städtebau und damit das "Gesicht" des Plangebiets prägendes Element.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen im Vorgartenbereich wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist eine Einfriedigung mit Mauern nicht zulässig. Der öffentliche Straßenraum soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden.

Aus ökologischen Gründen (Ausgleich) muss je Grundstück ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Daher sollte die Freiflächengestaltung eine besondere Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen ist zur Überprüfung der Grünfestsetzungen die Einreichung eines qualifizierten Freiflächenplans zum Bauantrag unerlässlich.

2.11.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Anzahl notwendiger Stellplätze wird auf 1,0 pro Wohneinheit festgesetzt. Eine Erhöhung bzw. Abweichung von der LBO wird nicht vorgenommen. Dies begründet sich in der Lage des Planungsgebiets im innerstädtischen Raum, wo Haushalte in der Regel über keinen Zweitwagen verfügen müssen.

Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind aus ökologischen Gründen nur mit wasser-durchlässigen Materialien auszuführen.

2.11.4 Werbeanlagen, Antennen

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

Die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite hat die Intention, ein harmonisches Ortsbild zu erhalten.

2.11.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

Eine hierfür erforderliche teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang des § 4 Abs. 8 der Abwassersatzung der Stadt Lahr wird im Einzelfall innerhalb des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft. Wird ein baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt, muss ein entsprechender Antrag beim Stadtbauamt, Abt. Tiefbau, gestellt werden.

3.0 Kosten

Das Gelände der ehemaligen Lederfabrik Heim wird durch einen privaten Investor entwickelt. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. §§ 11 Abs. 1 und 124 BauGB geregelt. Somit entstehen der Stadt keine Kosten für Grunderwerb, Erschließung oder Begrünung für die Fläche der ehem. Fabrik.

Nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen gehen die Erschließungseinrichtungen (soweit sie noch nicht im öffentlichen Eigentum stehen) an die Stadt Lahr.

4.o Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,96 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0,55 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1,03 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha
öffentliche Grünfläche und Gewerbekanal	<u>ca. 0,14 ha</u>
Plangröße	ca. 3,00 ha
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 103 WE
Anzahl der Bewohner (mit Alten- und Seniorenheim)	ca. 260 EW


(Fink)
Stadbaudirektorin