

Bebauungsplan Areal TRAMPLERSTRASSE in Lahr

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.07.2000
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	24.07.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.08. - 08.09.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	07.08. - 08.09.2000
Offenlegungsbeschluss	19.12.2005
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	28.12.2005 – 03.02.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	10.07.2006
Öffentliche Bekanntmachung	15.07.2006

B Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke Flst. Nr. 4282/14, 4283/17, 4283/65, 4283/20 und 288/24 und teilweise die Grundstücke Flst.Nr 288/24 und 4284.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,7 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die große Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung neuer Wohnbauflächen. Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das auf einem derzeit noch als Betriebsgelände genutzten Areal eine verdichtete Wohnbebauung vorsieht, die dem Grundsatz des flächensparenden Bauens Rechnung trägt.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt für den Bereich zwischen der B 415 und der Tramplerstraße eine Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan bewertet die Fläche nicht, da sie bereits bebaut ist.

1.4 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Größe von ca. 1,7 ha, davon 1,2 ha als WA. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 sowie die zulässige Überschreitung der GRZ ergeben eine Grundfläche von ca. 7.000 m². Dieser Wert liegt

deutlich unter dem angegebenen Schwellenwert (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) von 20.000 m² - 100.000 m², der in der Liste für UVP- pflichtige Vorhaben vorgegeben ist. Ein formales Verfahren nach dem UVPG (Umweltbericht etc.) ist damit nicht erforderlich.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt Lahr, ca 1 km von der Innenstadt entfernt. Es wird begrenzt durch die Bundesstraße 415 im Norden, den Sulzbach im Westen, die Tramplerstraße im Süden und einem Mix aus Gewerbebauten und Wohnhäusern im Osten. Die exakte Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen. Das Baugelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Das Plangebiet wird derzeit von zwei Gewerbebetrieben genutzt und ist durch eine stark überalterte Bausubstanz (Fabrikhallen, Garagen, Lager, ein leerstehendes Wohngebäude) geprägt.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Zu nennen sind das Scheffelgymnasium, die Otto-Hahn-Realschule, die gewerblichen und hauswirtschaftlichen Schulen, eine Kindertagesstätte, das Fachmarktzentrum, der Arena- Einkaufspark . Das Areal ist über die Buslinie 102 und 106 (Haltestelle Max-Reger-Straße) mit rund 30 werktäglichen Fahrtenpaaren tagsüber gut an die Innenstadt angebunden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit neben den gewerblich genutzten Gebäuden und den befestigten Flächen ausgedehnte Wiesenflächen mit Baum- und Strauchbestand unterschiedlicher ökologischer Wertigkeiten. (vgl. hierzu Bestandsplan zum Grünordnungsplan). Der im Westen angrenzende Sulzbach weist im Böschungsbereich an der Ostseite einen Gehölzbestand auf, die Westseite des Baches wird lediglich von einer Rasenböschung gesäumt. An der Nordseite des Gebietes sind Gruppen größerer Bäume und ein geschlossener Strauchbestand vorhanden. Dieser wird teilweise von der Planung tangiert.

2 **Begründung der Planinhalte**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist, eine homogene Bebauung im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süd-Westen und der eher heterogenen gewerblichen Bebauung zu entwickeln. Die Konzeption sieht im Norden entlang der B 415 eine 4-geschossige Lärmschutzbebauung in Form von Stadtreihenhäusern vor, daran schließt im Süden eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Reihen-, und Doppelhäuser) an. Damit kann auch breiteren Bevölkerungskreisen die Eigentumsbildung ermöglicht werden. Die Baukörper des Plangebiets sind bis auf den Nutzungsbereich 5 konsequent nach Süden ausgerichtet und staffeln sich in ihrer Höhenentwicklung von der 4-geschossigen Bauweise im Norden über 3-geschossige Bauweise entlang des Sulzbachs bis zur 2-geschossigen Bauweise in der Mitte des Areals. Da es sich um eine verdichtete Bebauung handelt, wird besonderer Wert auf die Ausformung des Angers im Süden der Lärmschutzbebauung gelegt, der mit der Anbindung an den Sulzbach und der Begrünung für Aufenthaltsqualität sorgt.

Die Erschließung erfolgt von der Tramplerstraße aus. Die in Nord-Südrichtung verlaufende Haupterschließung ist mit Gehweg und Parkstreifen vorgesehen . Von ihr zweigen Stiche ab, die niveaugleich ausgebaut werden sollen. Öffnungen in der

Lärmschutzbebauung ermöglichen eine spätere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die nördlich gelegenen Quartiere.

In dem Gebiet sollen 51 Häuser entstehen. Mit ca. 62 Wohneinheiten für ca. 142 Einwohner entspricht das Konzept der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Dichte von 80 EW/ha Bruttobaufläche (d.h. ohne Ausgleichsfläche). Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 140 m² (Reihenhaus) und ca. 310 m² für die größte Einzelhausparzelle.

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

2.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird festgesetzt, damit neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch kleinere Läden, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe eingerichtet werden können.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters des Plangebietes ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist in der besonderen städtebaulichen Situation begründet, eine verdichtete Bebauung zu schaffen, die städtisches Wohnen auch auf kleineren Parzellen ermöglicht. Durch eine gute Durchgrünung und die geplante Dimensionierung und Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Flächen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Anzahl der zwingend festgesetzten 4 Vollgeschosse ist im Bereich an der B 415 durch die Funktion als Lärmschutz begründet. Die Festsetzung von 2 bzw. 3 zwingend zu errichtenden Geschossen bei den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sorgt bei der kleinteiligen Bebauung für ein einheitliches Erscheinungsbild. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nicht zulässig. Da der höchste Grundwasserstand ca. 2,70 unter dem geplanten Geländeniveau liegt, ist eine Unterkellerung der Gebäude aber problemlos möglich.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird im Nutzungsbereich an der B 415 die geschlossene Bauweise (Stadtreihenhäuser) festgesetzt, um den Lärmschutz für die südlich gelegenen Gebäude zu sichern. Für die übrigen Bereiche ist die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzungen begründen sich in den unter 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Die Regelung, mit untergeordneten Bauteilen die Baugrenzen bis zu 2 m

überschreiten zu dürfen sowie die Ausnahmeregelung für die Nutzungsbereiche 2 und 3 das Erdgeschoss auf der Südseite um bis zu 2,50 m über die Baugrenze ausdehnen zu können, lässt trotz der angestrebten städtebaulichen Ordnung zu, dass die Bebauung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

Die Festsetzungen von Baulinien im Nutzungsbereich 1 gewährleisten zwei definierte Durchgänge in der Lärmschutzbebauung.

Die Gebäudeausrichtungen orientieren sich vorwiegend nach Süden. Somit wird eine hohe Belichtungsintensität der Haupträume erreicht und eine aktive und passive Sonnenenergienutzung erleichtert.

2.5 Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports sind Konstruktionen, die neben dem Dach maximal an 2 Seiten geschlossen sind.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden bzw. sollen die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die Tramplerstraße. Die innere Erschließung gewährleistet eine gute Orientierung, kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Bedürfnisse von Fußgängern finden besondere Berücksichtigung.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf einen Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Da häufig mehr als ein PKW pro Haushalt vorhanden ist, ermöglichen die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen aber mind. 2 Stellplätze pro Hauseinheit.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen und privaten Flächen verlegt werden, wobei sie in den privaten Flächen über Leitungsrechte gesichert werden.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag im Straßenraum oder auf den Sammelstellen (40 m maximale Entfernung für die Anwohner des westlichen Angers) abzustellen. Das Müllfahrzeug kann unter Mitbenutzung des westlichen Verbindungsweges eine Schleife durch das Baugebiet fahren.

2.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG) zu berücksichtigen. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan gem. § 9 NatSchG BW erarbeitet, der die Aspekte des Naturhaushalts und der Umweltmedien beschreibt und bewertet. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe (Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können) werden dargestellt. Der Grünordnungsplan entwickelt ein

Konzept zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Gestaltungs- sowie Maßnahmenvorschläge, mit deren Hilfe unvermeidbare Eingriffe kompensiert werden können.

Dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung wird bereits beim städtebaulichen Konzept Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten)
- Erhalt von Bäumen und Vegetationsstrukturen (Sulzbachböschung- Westseite)

Gemäß Grünordnungsplan entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen durch die folgenden Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Bepflanzung und Pflege des Gewässerrandstreifens am Sulzbach (Ostseite) mit standortgemäßen und heimischen Bäumen und Sträuchern
- Bepflanzung der Sulzbachböschung im oberen Drittel (Westseite) mit standortgemäßen und heimischen Sträuchern.
- Pflanzung von 54 Bäumen im öffentlichen Straßenraum / Platzraum zugunsten von Siedlungsklima und Ortsbild.
- Festsetzungen für private Grünflächen hinsichtlich Bepflanzung und Begrünung zugunsten von Siedlungsklima und Ortsbild.
- Aufwertung einer rund 0,3 ha großen Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 7348 im Vorderen Krämerstal durch Anlegen einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese mit 29 hochstämmigen Obstbäumen. Sie übernimmt ökologische Funktionen in den Bereichen Arten- und Biotopschutz und Bodenschutz.

Mit diesen Maßnahmen kommt der Grünordnungsplan in seiner Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zu dem Fazit, dass durch Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig den privaten Grundstücken zugeordnet.

2.9 Immissionen, Lärmschutz

2.9.1 Vorgehen

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan von der Ingenieurgesellschaft Beller Consult GmbH, Freiburg eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Von der Gesellschaft wurden die Lärmquellen Verkehrslärm (B 415, Tramplerstraße, Dreyspringstraße, Verkehrslärm im Plangebiet) und Gewerbelärm (Gewerbebetriebe im Norden und Osten, benachbarte Gewerbebetriebe) untersucht.

2.9.2 Beurteilungsgrundlage

Es wurden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1.- Schallschutz im Städtebau zugrunde gelegt.

Orientierungswerte der DIN 18005, Mai 1987, (Beiblatt zu Teil 1)

Nutzungsart	Orientierungswerte in dB (A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45 (40)

Der in Klammer angegebene Wert gilt für Gewerbelärm
Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Bundesstraße 415 setzt der Bebauungsplan eine 4-geschossige geschlossene Bauweise fest, die einen Großteil des Lärmschutzes für die weiter südlich gelegenen Gebäude übernimmt. Innerhalb dieser Lärmschutzbebauung können die Wohn- und Aufenthaltsräume zum lärmabgewandten Süden orientiert werden. Es wurde auf einen aktiven Schallschutz verzichtet, da die erforderlichen Höhenabmessungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Gesichtspunkte nicht vertretbar sind. Geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung, stellen sicher, dass der in das jeweilige Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Hinweise für angemessene Maßnahmen des baulichen Schutzes gegen Außenlärm geben die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern). Da im Gestaltungsplan keine detaillierten Planungsgrundlagen der einzelnen Gebäude enthalten sind, 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 entsprechend der Karte und der tabellarischen Auflistung im Anhang festgesetzt.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in Tabelle 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. Diese Lärmpegelbereiche sind ihrerseits dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet.

Die in Anlage 1 aufgezeigten Lärmpegelbereiche sind durch römische Ziffern gekennzeichnet. Die Lärmpegelbereiche I bis III entsprechen den üblichen Anforderungen an den Schallschutz und werden im Allgemeinen bereits durch die notwendigen Maßnahmen zum Wärmeschutz erreicht.

2.10 Altlasten

Der Geltungsbereich beinhaltet drei Verdachtsflächen, die im Rahmen der „Flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erfasst wurden. Es handelt sich dabei um die Altstandorte Kassenschrankfabrik (Objekt-Nr. 02535), Eigenversorgertankstelle (Objekt-Nr. 02531), Strickwarenfabrik (Objekt-Nr. 02487).

Im Vorfeld des ursprünglich mit SOLARSIEDLUNG benannten Bebauungsplanverfahrens wurden im Jahr 2000 vom Büro KLC, Emdingen Untersuchungen (Gefahrverdachtserkundungen) zur weiteren Klärung der Altlastensituation durchgeführt. Aus den Untersuchungsergebnissen ergab sich weiterer Handlungsbedarf, da im Bereich Kassenschrankfabrik, Teilfläche Abfalllager, und im Bereich Eigenversorgertankstelle, Teilfläche Spritzlackiererei, Bodenverunreinigungen nachgewiesen wurden und unterhalb der bestehenden Gebäude aufgrund der noch vorhandenen Nutzungen nicht untersucht werden konnte.

Im November 2005 wurden von den Grundstückseigentümern zwei weitere Altlastenuntersuchungen beauftragt, die auch die Erkundungen der Böden unterhalb der bestehenden Bodenplatten beinhalteten.

Die Ergebnisse der Gutachten von 2000 und 2005 und die daraus folgenden Konsequenzen sind im Folgenden aufgeführt:

Altstandort Kassenschrankfabrik (Objekt-Nr. 02535)

Im Bebauungsplan der gesamte Bereich westlich der Hupterschließung

Nördlich der Kassenschrankfabrik, im Bereich des Abfalllagers befindet sich eine ca. 1,2 m mächtige Bauschuttuffüllung. Im Boden treten Schwermetallgehalte auf, die teilweise gegenüber der Hintergrundbelastung leicht erhöht sind. Es sind LHKW-haltige Abfälle vorhanden. Weitere Auffüllungen im Bereich des Altstandortes können nach jetzigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, daher ist für den gesamten Bereich eine fachgutachterliche Begleitung der jeweiligen Bau- und Rückbaumaßnahmen bei altlastenrelevanten Arbeiten im Untergrund erforderlich. Aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzungen sind die künftigen Freiflächen mit sauberem Bodenmaterial in einer Stärke von mind. 35 cm zu überdecken.

Anmerkung: Die zukünftige Höhenlage der Erschließung erfordert generell eine Auffüllung von ca. 40-50 cm, sodass damit der Forderung unmittelbar nachgekommen werden kann.

Altstandort Eigenversorgertankstelle (Objekt-Nr. 02531)

Im Bebauungsplan der Nutzungsbereich 4, östlich der Hupterschließung mit einem Teil des Nutzungsbereichs 1

Bei den Untersuchungen der Verdachtsteifläche Spritzlackiererei bestätigte sich der Verdacht, dass im nördlich angrenzenden Bereich eine Bodenbelastung mit Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vorliegt. Diese hat einen schädlichen Einfluss auf das Grundwasser. Da derzeit noch keine Abgrenzung erfolgt ist, muss auf Vorgabe der Fachbehörde eine Kennzeichnung der gesamten Verdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) erfolgen. Vom Grundstückseigentümer ist geplant, kurzfristig eine Eingrenzung der vorgefunden Schäden vorzunehmen. Danach ist gegebenenfalls eine Reduzierung der Kennzeichnung auf die relevanten Teilbereiche möglich. Für den LCKW- Schaden werden die erforderlichen Maßnahmen nach der geplanten Detailuntersuchung festgelegt.

In den nördlichen Freiflächen zeigen die Untersuchungen an, dass die oberflächennahe bauschutthaltige Auffüllung aufgrund der Gehalte an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Zuge der Baumaßnahmen präventiv entfernt werden muss, um eine potenzielle Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Kontakt mit diesen Bodenbereichen bzw. eine Gefahr für das Grundwasser auszuschließen.

Auch für den Altstandort Eigenversorgertankstelle gilt, dass die Bau- und Rückbaumaßnahmen fachgutachterlich zu begleiten sind und die künftigen Freiflächen mit sauberem Bodenmaterial in einer Stärke von mind. 35 cm zu überdecken sind.

Altstandort Strickwarenfabrik (Objekt-Nr. 02487)

Im Bebauungsplan der Nutzungsbereich 5

Für diesen Bereich sind keine weiteren Festsetzungen oder über den üblichen textlichen Hinweis hinausgehende Regelungen notwendig, da sich nach der Untersuchung im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform, -neigung, -eindeckung und –aufbauten orientieren sich an der Zielstellung bei der verdichteten Bebauung ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

3.1.2 Gestaltung von Freiflächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf den Platzflächen gemäß Planeintrag anzuordnen.

Der Bereich des geplanten Aufenthaltsbereichs am Anger mit Zugang zum Sulzbach wird mit einer wassergebundenen Decke versehen. Der Zugang zum Bach wird mit abgetreppten Flussbausteinen (als Sitzmöglichkeit) hergestellt.

Die Gestaltung dieses Bereichs, sowie die des geplanten Spielbereichs muss zu einem späteren Zeitpunkt in einem Detailplan noch näher festgelegt werden.

Hofeinfahrten werden mit einem durchlässigen Großpflaster mit breiten Fugen befestigt.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen im Vorgartenbereich werden im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild getroffen. Der öffentliche Raum soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden.

3.2 Werbeanlagen, Antennen

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

Die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite hat die Intention, im Straßenraum ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.

3.3 Zum gewählten Entwässerungssystem

Allgemeines:

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser innerhalb des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Lediglich eine kleine Teilfläche direkt an der Tramplerstraße wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt wie bereits in der Vergangenheit im Mischsystem entwässert.

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die Tramplerstraße. Hierzu wird zur inneren Erschließung in den Straßen und Wegen ein Schmutzwasserkanal (Durch-

messer 250) verlegt, an den die Gebäude bzw. die Grundstücke angeschlossen werden.

Der Schmutzwasserkanal mündet vor der Tramplerstraße in das dortige Mischsystem ein.

Oberflächenwasser:

Durch den Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude wird unweigerlich ein Teil des Geländes versiegelt.

Im Rahmen der Ausgleichsbemühungen für den Eingriff wurde die Versickerung von Oberflächenwasser untersucht. Da im betroffenen Gebiet aber etwa 2 m mächtige undurchlässige Lehm- und teilweise Tonschichten angetroffen wurden, kann die Versickerung von Oberflächenwasser nicht weiter verfolgt werden.

Im weiteren wurde die Ableitung des Oberflächenwassers in den Sulzbach untersucht. Grundlage ist die neue Arbeitsanleitung „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Regenwasserrückhaltung- LfU Mai 2005“.

Die Breite der Wasserspiegeloberfläche beim Mittleren Hochwasserabfluss MHQ von $4,2\text{m}^3/\text{s}$ (Quelle: LfU/IWK) beträgt 4,51 m. D.h. die Leistungsfähigkeit des Vorfluters liegt nahe an der Bedingung Wasserspiegelbreite > 5 m, für die keine Rückhaltung erforderlich wird.

Im weiteren wurde die Berechnung des Abflusses im Profil und der Nachweis der Sohlstabilität durchgeführt. Der mittlere Abfluss MQ beträgt $0,173\text{ m}^3/\text{s}$ (Quelle: LfU/IWK). Nach den örtlichen Gegebenheiten wurde berechnet, dass die Sohlstabilität bis zu einem Abfluss von $9,36\text{ m}^3/\text{s}$ gegeben ist. Die Fließgeschwindigkeit beträgt für diesen Fall $v = 1,16\text{ m/s}$. Gemäß dieser Geschwindigkeit beträgt die bachaufwärts erforderliche Untersuchungslänge etwa 2100 m.

In diesem Abschnitt befinden sich drei Auslässe der örtlichen Kanalisation. Diese Angaben stammen aus den aktuell durchgeführten Berechnungen des Büros Wald+Corbé im Kanalnetz und der Schutter im Auftrag der Stadt Lahr. Die Summe der Einleitmengen beträgt demnach etwa $3,4\text{ m}^3/\text{s}$. Die Einleitmenge aus dem Planungsgebiet beträgt 134 l/s (mit $r_{15,1}=139\text{ l/sha}$).

Damit wurde nachgewiesen, dass die Summe aller Einleitungen innerhalb der Fließzeit von 30 Min kleiner als die Grenzleistung abzüglich des Mittelwassers ist.

$$3,4\text{ m}^3/\text{s} + 0,134\text{ m}^3/\text{s} < 9,36\text{ m}^3/\text{s} - 0,173\text{ m}^3/\text{s}$$

Somit ist der Nachweis erbracht, dass das Oberflächenwasser ohne Rückhaltung in den Sulzbach eingeleitet werden kann.

Die genaue Darstellung samt Berechnungen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet und mit dem Landratsamt im Einvernehmen abgestimmt.

Hochwasserschutz

Das Baugelände grenzt auf einer Länge von etwa 120 m unmittelbar an den Sulzbach.

Für den Ausbau des Sulzbachs in der Ortslage Sulz bis zur Einmündung in die Schutter liegt ein wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss (mit Genehmigungsdatum

vom 3. Juli 1991) vor. Dieser basiert auf einer Untersuchung zum Abflussgeschehen am Sulzbach aus dem Jahr 1982.

In dieser Studie wurde durch Berechnungen aufgezeigt, dass es bei einem extremen Hochwasserereignis im Bereich des jetzigen Wohnbaugebietes (Profil 26) zu Ausuferungen kommen könnte. Dies könne vermieden werden, wenn das Uferniveau im mittleren Bereich der angrenzenden Fläche auf ein Niveau von 165,85 m ü.NN angehoben wird.

Beim Abgleich der Ergebnisse von 1982 mit den derzeitigen Verhältnissen hat sich folgendes ergeben.

1. Die geplanten Straßen und Wege im Baugebiet haben ein Niveau von etwa 165,70 – 165,85 m ü.NN. Dies ist etwa 45 cm höher als das jetzige Geländeniveau. Der jetzige Nutzer des Grundstückes kann aus den letzten 30 Jahren von keinen nennenswerten Überflutungen in Bezug auf das heutige Niveau berichten. Bei einer Aufschüttung von etwa 45 cm ist dies noch weniger zu erwarten.
2. Das kritische Niveau der Studie von 1982 beträgt 165,85. Zu beachten ist, dass das Niveau des benachbarten Heimgartenweges im betroffenen Bereich nur 165,35 m ü.NN beträgt. D.h. im Falle eines Wasserspiegelniveaus von 165,85 m ü.NN ufer der Sulzbach zunächst linksseitig aus. Das neue Baugebiet wäre demnach nicht von Überflutungen betroffen.
3. Die Messungen der Grabensohle aus der genannten Untersuchung stimmen nicht mehr mit den heute aufgemessenen Sohlhöhen überein. D.h., da die Sohle nun etwa 25 cm tiefer gemessen wurde, ist auch die Bedrohung durch die Wasserspiegellage entsprechend geringer.
4. Im Übrigen muss beachtet werden, dass die Studie von 1982 von einem Abfluss von 18,7 m³/s ausgeht. Nach neueren Berechnungen der LfU/IWK beträgt aber das HQ₁₀₀ nur etwa 13,8 m³/s. D.h. die ehemaligen Aussagen zur Wasserspiegellage sind demnach zu hoch. Legt man das aktuelle HQ₁₀₀ der LfU zugrunde ergibt sich, dass das Grabenprofil in der Lage ist, diesen Abfluss ohne Ausufer abzuleiten. D.h. nach den aktuellen Zahlen ist der Heimgartenweg nicht durch Hochwasser üblicher Wiederkehrzeiten bedroht.

Zum Grundwasserstand:

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich (ca. 150 Meter in Richtung Nord-Westen) befindet sich der Grundwassermesspunkt 102 BGL, der seit Mai 1997 im Abstand von 2 Monaten Angaben über den Grundwasserstand liefert. In diesem Zeitraum wurde ein Hochwasserstand von 162,09 m ü.NN gemessen und ein Mittelwert von 161,23 m ü.NN errechnet. Der höchste ermittelte Grundwasserstand liegt somit ca. 2,70 m unter dem Niveau des geplanten Geländes und erlaubt die Ausbildung von Kellergeschossen ohne größeren Aufwand.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung im Gebiet wird voraussichtlich durch die Badenova erstellt. Zu diesem Zweck wird von der Tramplerstraße eine Leitung DN 100 in die Straßen und Wege des Gebietes verlegt. Somit ist die Versorgungssicherheit und die Versorgung im Brandfall ausreichend gegeben.

4 Erschließungskosten

Der Stadt Lahr entstehen keine Erschließungskosten, diese werden vom Erschließungsträger übernommen

5 Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 1,2 ha
Straßenverkehrsflächen: ca. 0,35 ha
Öffentliche Grünflächen: ca. 0,15 ha
Bebauungsplangebiet ca. 1,7 ha

Externe Ausgleichsfläche ca. 0,3 ha

Art der Gebäude	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten (ca.)
Einzelhäuser max. 2 WE	15	19 (x 1,3) WE
Doppelhaus- hälften max. 2WE	4	9(x 1,2) WE
Reihenhäuser max. 2 WE	28	34 (x 1,2) WE
Summen	51	62 WE

Anzahl der Bewohner: ca. 142



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin