

Bebauungsplan BEIM HOHBERGSEE

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	02.06.2008
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	02.06.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	09.06. – 11.07.2008
Offenlegungsbeschluss	06.04.2009
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	20.04. – 20.05.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	29.06.2009
Öffentliche Bekanntmachung	04.07.2009

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das als „Beim Hohbergsee“ bezeichnete Plangebiet in der Lahrer Kernstadt befindet sich auf einem ehemaligen Kasernengelände, das bis 1994 von den in Lahr stationierten Kanadiern als Hauptquartier der europäischen Streitkräfte genutzt wurde. Das Plangebiet wird durch die Langemarckstraße im Westen, die Feuerwehrstraße im Süden, den Hohbergweg im Osten sowie die B 415 und die Schutter im Norden begrenzt. Der namensgebende und als Naturdenkmal ausgewiesene Hohbergsee liegt östlich des Hohbergwegs etwa 90 m vom Plangebiet entfernt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Bereich das Herzzentrum, im Westen an der Langemarckstraße die Lahrer Außenstelle des Landratsamtes Ortenaukreis sowie die Fa. Feuerstein. Das Plangebiet ist geprägt von den leerstehenden Verwaltungsgebäuden des ehem. Kasernenareals.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Seit dem Abzug der kanadischen Streitkräfte im Jahr 1994 liegt das ehemalige Kasernenareal brach. Spätestens mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet im Jahr 2000 wurde die Absicht der Stadt Lahr, das innenstadtnahe Gelände einer zivilen Nutzung zuzuführen, offenbar.

Die damals formulierten Sanierungsziele lauteten:

- Abbruch bestehender Gebäude/Anlagen. Entsiegelung eines Großteils der Flächen.
- Modernisierung der verbleibenden Gebäude durch private Investoren.
- Neuerschließung des Areals.
- Herstellung der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung.
- Schaffung von Wohnbauflächen, insbesondere zur Deckung des Bedarfs im Eigenheimsektor.
- Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen.
- Durchgrünung des Areals und Vernetzung mit umgebenden Grünstrukturen.

Langwierige Erwerbsverhandlungen mit dem Bund als Grundstückseigentümer schlossen sich in der Folgezeit an. Sie führten letztlich dazu, dass die Stadt von einem Erwerb der Flächen absah. Ende Dezember 2007 wurde die Parkdomizil Hohbergsee GmbH neue Eigentümerin des ehemaligen Kasernenareals. Grundlage dafür war ein eng mit der Stadt Lahr abgestimmtes städtebauliches Konzept.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde es weiter konkretisiert und schließlich festgelegt. Der Bebauungsplan ist die rechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche bzw. bauliche Entwicklung und für die Verwirklichung der Sanierungsziele auf der ehemals militärischen Liegenschaft.

Die Sanierungsziele lauten auch heute noch im wesentlichen gleich wie im Jahr 2000. Einzig der Erhalt der einstigen Verwaltungsgebäude und damit der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Kaserne ist stärker in den Vordergrund gerückt. Durch ihn bleibt ein prägendes Stück Geschichte der Stadt Lahr sichtbar. In Verbindung mit der Umnutzung der Gebäude für das Wohnen stehen dabei insbesondere energetische Aspekte der Gebäudemodernisierung im Mittelpunkt.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Kasernenareal teils als Sonderbaufläche Herzklinik, teils als gemischte Baufläche und teils als 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. Zu diesem Zweck wurde am 22. Juli 2008 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 4. August – 12. September 2008.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem ehemaligen Kasernengelände soll ein neues Stadtquartier mit einer hohen Freiraumqualität entstehen. Das städtebauliche Rahmenkonzept teilt das Gelände in drei Bereiche auf:

1. Mehrgeschossige Verwaltungsgebäude (K 2 – K 13; K 6, K 9 und K 12 werden abgebrochen), die zu Eigentumswohnungen umgebaut werden (ca. 250 Wohneinheiten),
2. Wohnbauland für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (ca. 100 – 150 Wohneinheiten) sowie
3. parkartiger Grünzug (ca. 1,5 ha).

Mit dem Erhalt der konstruktiven Bausubstanz der einstigen Verwaltungsgebäude und damit der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Kaserne bleibt ein Stück Stadtgeschichte sichtbar. Die bestehenden Höfe werden durch den Abbruch der Gebäude entlang der Feuerwehrstraße nach Süden zum Burghard hin geöffnet. Die von weiterer Bebauung (keine Nachverdichtung) frei gehaltenen Höfe bieten viel Raum für Gärten, die den Wohnungen zugeordnet werden. Alle Wohnungen erhalten vorgesetzte, großzügige Balkone. Energetisch werden die Gebäude konsequent auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Niedrigenergiebauweise mit Unterschreitung der neuen Energieeinsparverordnung (EnEv 2009) um 20% wird den ersten Sanierungen zugrunde gelegt.

Der Hof bei der Außenstelle des Landratsamtes bleibt ebenfalls erhalten. Hier wird das Gebäude K 3 entlang der Feuerwehrstraße künftig gewerblich genutzt. Entlang der Haupteinfahrachse kann durch eine fünfgeschossige Bebauung (Neubau oder Ergänzung) städtebaulich der Eingang zum Quartier markiert werden.

Auf dem ehem. Sportplatzgelände sowie nördlich der Mittelachse sind rund 50 - 60 Einfamilien- und Doppelhäuser sowie etwa 40 Reihenhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser liegen meist bei 500 - 600 m², für Doppelhäuser meist bei 350 m². Sie werden über Straßenschleifen von der Mittelachse aus erschlossen.

Die einzelnen Nutzungen bzw. Quartiere werden durch öffentliche Grünflächen gegliedert. Zusammen mit den vielfältigen privaten Grünflächen (Innenhöfe, Gärten) entsteht damit ein stark durchgrüntes „Parkdomizil“. Entlang den parkartigen öffentlichen Grünzügen führen Fuß- und Radwege durch das Plangebiet und verknüpfen es mit den benachbarten Stadt- und Naherholungsgebieten bzw. dem weiterführenden Wegenetz.

Im Sondergebiet Klinik soll mit dem Bebauungsplan die weitere bauliche Entwicklung des Herzzentrums gesichert werden.

2.2 Bebauung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet spiegelt die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten sowie einem Sondergebiet Klinik die städtebauliche Zielsetzung eines gemischt genutzten Stadtquartiers wider.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 werden alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wegen der mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge und somit zur Sicherung der inneren Ruhe des Gebietes ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe wegen ihres großen Flächenbedarfs.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 4 aus den selben Gründen ausgeschlossen, in den Wohngebieten WA 4 auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Dagegen werden die anderen oben genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) zugelassen, da sich die vorhandene bauliche Struktur bzw. die Lage am Hohbergweg in Nähe der Klinik und der Hochschule gut für deren Unterbringung eignet.

Im Westen des Plangebietes wird unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzung aus Verwaltung, Gewerbe und Wohnen ein Mischgebiet festgesetzt. Wohnen und Arbeiten sollen so in enger räumlicher Beziehung ermöglicht werden. Damit das Stadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich nicht geschwächt wird, werden in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zugelassen. Ausnahmen können gewährt werden, wenn nicht zentrenrelevante Sortimente zum Verkauf angeboten werden. Die Einstufung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant erfolgt auf der von der GMA erarbeiteten „Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr“ aus dem Jahr 2008 (Tabelle 8, S. 47).

2.2.2 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.

Wohngebiete

Im Wohngebiet WA 1 wird das Maß der baulichen Nutzung maßgeblich von den bestehenden ehemaligen Kasernengebäuden bestimmt. Die vorhandenen Bauvolumen geben den Maßstab für eine drei- bis viergeschossige Bebauung und die damit verbundene Wandhöhe vor. Damit die städtebauliche Struktur der ehemaligen Kaserne auch bei Ersetzen eines Bestandsgebäudes durch einen Neubau sichtbar bleibt, ist der Neubau mindestens 3-geschossig zu errichten. Als Grund- und Geschossflächenzahl werden die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung 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. In diesem Rahmen variieren zwischen den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, damit vielfältige Bauformen entstehen können. Insgesamt bieten die Wohngebiete für breite Kreise der Bevölkerung die Möglichkeit, den Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen.

Im Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, damit für die große Zahl an Wohnungen, die dort entstehen sollen, die entsprechend erforderlichen Stellplätze geschaffen werden können.

In den Wohngebieten WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, um dort Formen des verdichteten Wohnungsbaus (z.B. Reihenhäuser) zu ermöglichen.

Damit der Charakter eines stark durchgrünten Wohnquartiers entsteht, wird in den Wohngebieten WA 2 + 3 eine mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

Mischgebiete

Im Mischgebiet 1 orientiert sich die Wandhöhe an der des ehem. kanadischen Jugendklubs. Davon abgeleitet kann die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt werden. GRZ und GFZ entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Im Mischgebiet 2 wird das Maß der baulichen Nutzung von den bestehenden ehemaligen Kasernengebäuden bestimmt. Die vorhandenen Bauvolumen geben den Maßstab für eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor. Abweichend davon ist entlang der Haupteinfahrungsachse eine 5-geschossige Bebauung zulässig, damit der Eingang zum Quartier städtebaulich markant gestaltet werden kann.

Sondergebiet Klinik

Um für die weitere bauliche Entwicklung der Herzklinik einen großzügigen und flexiblen Rahmen zu schaffen, werden für GRZ und GFZ die Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ermöglicht den geplanten Neubau eines Hubschrauberlandeplatzes über einem der bestehenden Gebäudeteile. Alle anderen Gebäudeteile müssen aus luftverkehrsrechtlichen Gründen niedriger bleiben.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit hinsichtlich Belichtung und Belüftung günstige Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. In den Wohngebieten WA 2 und 3 wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten eingeschränkt, damit eine kleinteilige Bebauung entsteht. In dem Wohngebiet WA 4 entlang des Hohbergwegs und südlich entlang der Haupteinfahrungsachse sollen auch Formen des verdichteten Wohnungsbaus – Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbau mit maximal sechs Wohneinheiten – ermöglicht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so großzügig bemessen, dass die Bebauung trotz einer angestrebten städtebaulichen Grundordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 wird eine Ost-West-Orientierung der Hauptfahrsrichtung empfohlen, damit die aktive und passive Sonnenenergienutzung erleichtert wird. Die nutzbaren Solargewinne liegen dabei zwischen 20 und 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m²a)). Die hier größtenteils vorliegende Abweichung von der Ost-West-Richtung um ca. 15° bis 30° wirkt sich nur geringfügig mindernd auf die Solargewinne aus.

Im Mischgebiet 2 sowie im Wohngebiet WA 1 ist die von den ehemaligen Kasernengebäuden gebildete städtebauliche Struktur auch für die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend. Da die Bauweise weder der geschlossenen noch der offenen Bauweise entspricht, wird sie nur über die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster abgebildet. Dabei halten die Baugrenzen von den Bestandsgebäuden meist einen Abstand von 5 m, um ggf. bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Im Mischgebiet 1 sowie im Sondergebiet Klinik wird aufgrund der Bestandsbebauung keine Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines größtmöglichen Baufensters, soll einer baulichen Ergänzung bzw. Weiterentwicklung einen flexiblen Rahmen geben.

2.2.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Damit die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden, ist in den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 pro Grundstück lediglich eine Nebenanlage (Gerätehütte, Schwimmbecken o. Ä.) zulässig. Ihre Größe wird auf 20 m² begrenzt. Sie sind ebenso wie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dort nur innerhalb der Baufenster und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform, -neigung, -indeckung und –aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch den Bauherren genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

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

2.3.2 Gestaltung von Freiflächen

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen und Fassadenbegrünungen wird aus stadt- und umweltgestalterischen Gründen verlangt. Insbesondere der Übergang vom öffentlichen Grünzug zu den privaten Gärten soll damit harmonisch gestaltet werden.

2.3.3 Werbeanlagen

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

2.3.4 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.

2.4 Verkehr

2.4.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Langemarckstraße im Westen und über den Hohbergweg im Osten mit Anschluss an die Straße Geroldsecker Vorstadt (B 415) an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Die ehemalige Haupteerschließungsachse der Kaserne wird in ihrer Lage übernommen. Sie wird bis zum Hohbergweg verlängert, damit auch von Osten das Gebiet erreicht werden kann. Die 6 m breite Fahrbahn und die jeweils 2 m breiten Gehwege werden auf unterschiedlichem Niveau separat geführt. An diese Sammelstraße sind drei jeweils 6 m breite Straßenschleifen zur Erschließung der Wohngebiete WA 2, 3 und 4 angebunden. Geh- und Fahrbereiche sollen niveaugleich jedoch in unterschiedlichen Materialien – Asphalt für die Fahrbahn, Betonpflaster für die Gehwege – hergestellt werden.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird in den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Grund dafür ist die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und eine gute Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist.

Werden in den Wohngebieten WA 4 Formen des verdichteten Wohnungsbaus (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) realisiert, wird von der oben genannten Regel abgesehen, dann ist pro Wohneinheit nur ein Stellplatz herzustellen.

Im Wohngebiet WA 1 mit der geplanten hohen Zahl an Geschosswohnungen bleibt die Forderung der Landesbauordnung – ein Stellplatz pro Wohneinheit – unverändert. Es wird jedoch empfohlen, auch dort Stellplätze über dieses Maß hinaus bereitzustellen.

2.4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Für die bereits heute im Stundentakt verkehrende Linie 106 (Schlüssel – Hohbergweg – Feuerwehrstraße – Langemarckstraße – Schlüssel) wird an der Haupteinschließungsachse an zentraler Stelle eine Bushaltestelle eingerichtet. Zusammen mit den bereits bestehenden Haltestellen am Hohbergweg Höhe Herzzentrum und an der Langemarckstraße (zu verlegen von Höhe Landratsamt auf Höhe Fa. Feuerstein) wird damit das gesamte Plangebiet auf kurzem (Fuß-)Wege an das Nahverkehrsnetz angebunden.

2.5 Grünordnung

Mit der Erstellung des erforderlichen Grünordnungsplans (Umweltbericht mit integriertem GOP) wurde das Büro Biechele Infra Consult aus Freiburg beauftragt. Die wesentlichen Elemente des Grünordnungsplans sind:

2.5.1 Öffentlicher Grünzug

Der öffentliche Grünzug erstreckt sich in Ost–West–Richtung durch das ganze Plangebiet. Vielfältige Nutzungs- und Erlebensmöglichkeiten durch Geländemodellierung, Raumbildung, Ausstattung mit Spielgeräten (Kinderspielangebote für die Altersgruppe 6 bis 14 Jahre) und den gezielten Einsatz von Vegetation werden der gesamten Umgebung zur Naherholung dienen. Er gliedert die einzelnen Nutzungen bzw. Quartiere und sichert die ökologische, städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung. Fuß- und Radwege führen durch den parkartigen öffentlichen Grünzug und verknüpfen das Plangebiet mit den benachbarten Stadt- und Naherholungsgebieten bzw. dem weiterführenden Wegenetz.

2.5.2 Anpflanzen von Bäumen

Mit dem Pflanzgebot für private Baugrundstücke soll der parkartige Charakter, der durch den öffentlichen Grünzug angelegt wird, unterstützt und weitergeführt werden.

In den Bereichen der Stellplatzanlagen im Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI 2 sind zur städtebaulichen Einbindung pro 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (Hochstamm Stammumfang 16 - 18) zu pflanzen.

2.5.3 Ausbildung von Stellplatzflächen

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

2.6 Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen geplanter Vorhaben im Plangebiet auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter dar.

Der Umweltbericht (Umweltbericht mit integriertem GOP) wurde vom Büro Biechele Infra Consult aus Freiburg erstellt und ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan BEIM HOHBERGSEE. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist er als Anlage beigelegt.

2.7 Lärmschutz

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans (Stand Dezember 2008) vom TÜV Süd Industrie Service GmbH eine schalltechnische Untersuchung vom 04.03.2009 erarbeiten lassen. Diese bezieht sich auf die zu erwartenden Straßenverkehrslärmgeräusche der B415. Die im Baugebiet BEIM HOHBERGSEE zu erwartenden Straßenverkehrslärmgeräusche wurden vorschriftsgemäß nach den RLS-90 berechnet und nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – beurteilt.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen sind alle Gebäudefassaden, die in der Außenlärmpegel-Karte im gelb umrandeten Bereich (Lärmpegelbereich II) liegen, durch eine entsprechende Bauweise passiv zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Bei heute üblicher Bauweise reduzieren sich die erforderlichen „Extra-Maßnahmen“ auf Schallschutzfenster und ggf. eine entsprechende Lüftungseinrichtung.

2.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2.8.1 Altlasten

Der Altstandort „Kaserne Lahr-Ost“ unterlag einer 50-jährigen militärischen Nutzung durch die deutschen (1938 – 1945), französischen (1951 – 1967) und kanadischen (1967 – 1994) Streitkräfte. Die auf der Liegenschaft vorhandenen nutzungsbedingten Altlastverdachtsflächen wurden im Jahr 1995 in der flächendeckenden Erhebung im Ortenaukreis erfasst. Im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis laufen seit 1997 die Maßnahmen zur Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen (sog. AVL-Verfahren). Schwerpunkte dieser Untersuchungen sind die Flächen der ehemaligen Canex-Tankstelle (K 37) und der ehemaligen Reinigung (K 27). Im Jahr 2005 hat die Stadt Lahr das Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH - beratende Geologen beauftragt, weitere Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

Auf Grundlage dieser umfangreichen Untersuchungen und Erkundungen fordert das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz als Fachbehörde die Kennzeichnung der drei Altstandorte „K 37 (Tankstelle)“ (Obj.Nr. 01024-002), „K 27 F (sog. chemische Reinigung)“ (Obj.Nr. 01024-009) und „K 25 (ehem. Tankstelle deutsche Wehrmacht)“ (Obj.Nr. 01024-013) im Bebauungsplan. Die künftig vorgesehene Nutzung auf diesen Flächen kann erst nach erfolgreich erfolgter Sanierung der Altstandorte umgesetzt werden.

Die Altlastsanierung wird durch die Grundstückseigentümerin bzw. über die laufenden AVL-Verfahren des Landratsamtes mit Nachdruck verfolgt, damit die vorgesehenen Nutzungen im gesamten Plangebiet ohne Einschränkungen möglich werden.

2.8.2 Kampfmittel

Eine multitemporale Luftbildauswertung (Luftbilder vom September 1944 bis zum 20.04.1945) des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (KMBD) vom 16.11.2000 zeigte für den Bereich der Kaserne in Lahr starke Zerstörungen durch alliierte Luftangriffe. Die Kasernengebäude waren vor allem im Süden und Nordosten der Kaserne in Trümmer gelegt. Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden war eine Vielzahl von Bombentrichtern zu sehen. Auch das Umfeld der Kaserne wurde von einer Vielzahl von Sprengbomben getroffen. Schäden durch Luftangriffe sind für das Kasernengelände nur im Februar 1945 bekannt. Die zum Kriegsende aufgenommenen Luftbilder geben keine Hinweise auf weitere Angriffe und Schäden.

Erfahrungsgemäß kann bei einer solch dichten Belegung mit Sprengbomben von einer Versagerrate (Blindgängerrate) von 10 % bis zu 15 % ausgegangen werden. Bombenblindgänger lassen sich im Luftbild auf dem Kasernengelände jedoch nicht nachweisen. Offensichtlich wurden diese kleinen Trichter von den Auswurfmassen der benachbart detonierten Sprengbomben überdeckt.

Nach der multitemporalen Luftbildauswertung des KMBD lassen sich auf dem Kasernengelände etwa 150 Bombentrichter ausweisen. Davon liegen mindestens 13 Trichter in den damals bestehenden Kasernengebäuden. Weitere 20 Trichter wurden nach dem Krieg überbaut und damit voraussichtlich weitgehend ausgehoben. Nach der o.g. möglichen Blindgängerrate kann mit 15 bis 23 Sprengbombenblindgängern gerechnet werden. Es ist jedoch nicht bekannt, wie viele dieser Blindgänger unmittelbar nach dem Krieg von den alliierten Truppen bereits geräumt wurden.

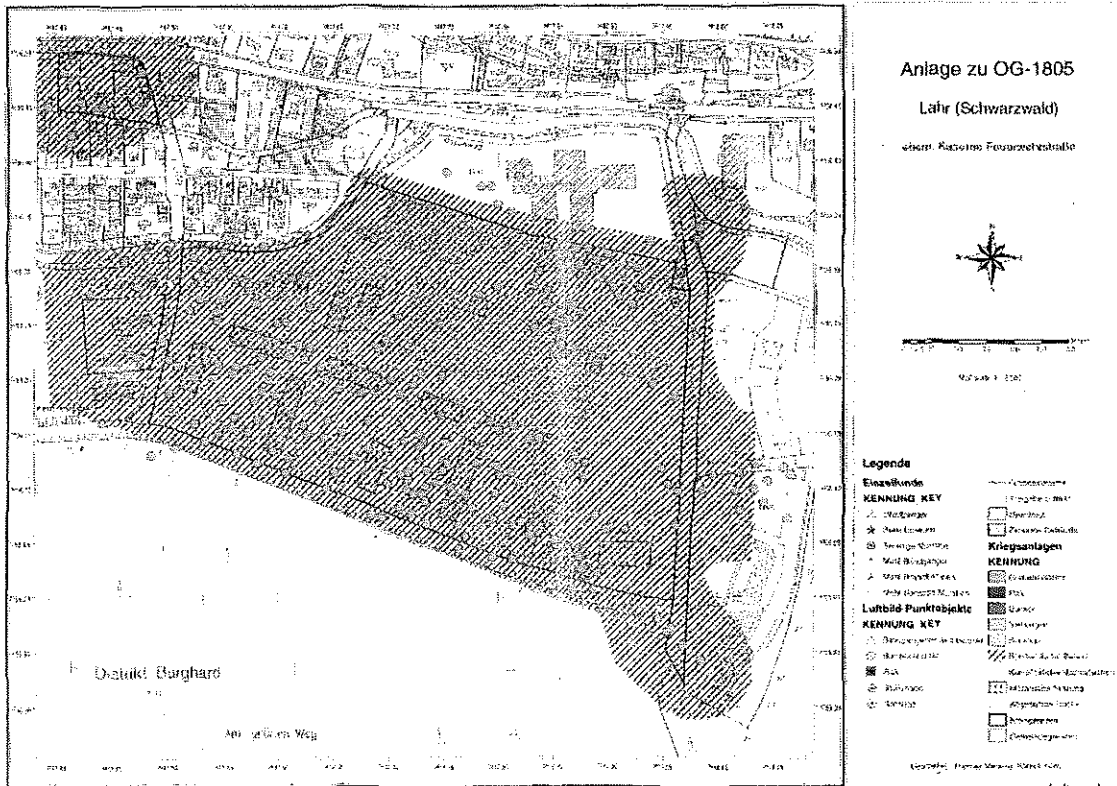
Neben den möglicherweise vorhandenen Sprengbombenblindgängern ergibt sich für das Kasernengelände eine Gefährdung durch weitere Kampfmittel. Erfahrungsgemäß wurden in Kasernen gegen Kriegsende oftmals Waffen und Munition aller Art unsachgemäß in Bombentrichtern entsorgt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst birgt regelmäßig aus Bombentrichtern Infanteriemunition, Handgranaten, Panzerfäuste, Minen oder im ehemaligen Umfeld der Trichter aufgesammelte Brand- und Phosphorbomben.

Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass damit zu rechnen ist, dass im gesamten Plangebiet noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. D.h. für jedes Bauvorhaben ist eine Baugrubenaushubüberwachung durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe - SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen.

Eine vor der Neubebauung durchgeführte, vollständige Kampfmittelräumung auf den Flächen, die vollständig von Bestandsbebauung geräumt werden, ist technisch äußerst aufwendig und für die Projektentwicklung nicht wirtschaftlich darstellbar.

Aufgrund der regen Bautätigkeit während der militärischen Nutzung, der erfolgten und noch anstehenden Altlastenerkundungen und -sanierungen sowie der anstehenden Abbrucharbeiten für die Bestandsgebäude (samt Bodenplatten und Fundamente) und den damit verbundenen Erdarbeiten erscheint das Risiko bei der vorgesehenen Herangehensweise als kalkulierbar und vertretbar.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich bei der Vermarktung der Baugrundstücke die Kampfmittelproblematik nach dem Vorbild des Bebauungsplans so transparent wie möglich darzustellen.



2.9 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 besteht die rechtliche Möglichkeit, eine bestimmte Nutzung an Bedingungen zu knüpfen, die zuvor eintreten müssen. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans BEIM HOHBERGSEE wird auf den gekennzeichneten Flächen der Altstandorte die künftige Nutzung als Wohngebiet bzw. öffentliche Grünfläche mit Kinderspielangeboten erst dann zulässig, wenn die Altstandorte in einem für die vorgesehene Nutzung notwendigen Maße saniert sind.

Vorteil dieser Regelung ist, dass in den in Bezug auf Altlasten unproblematischen Bereichen die bauliche Entwicklung vorangetrieben werden kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird und zugleich das städtebauliche Konzept als Ganzes über den selben Bebauungsplan gesichert wird.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird im Grünzug zwischen Mischgebiet 2 und Wohngebiet 2 nahe der Haupteerschließungsachse eine Trafostation vom Elektrizitätswerk Mittelbaden eingerichtet. Sie liegt damit in zentraler Lage, ist problemlos zu erreichen und kann durch Pflanzungen stadtgestalterisch eingebunden werden. Gleiches gilt für einen erforderlichen Schaltschrank für die Telekommunikation (Telekom), der mit technisch bedingtem Abstand (ca. 2,5 m) zur Trafostation im selben Bereich untergebracht wird.

Ein weiterer Schaltschrank (Kabel BW) wird im Grünstreifen zwischen den Wohngebieten, gegenüber dem Bestandsgebäude K 11 erforderlich. Auch hier gelten die oben genannten Vorteile bzgl. zentraler Lage, Erreichbarkeit und stadtgestalterischer Einbindung.

2.10.2 Entwässerungssystem

Die bestehende Entwässerung des Plangebiets erfolgt bislang im Mischsystem mit Vorflut in die Langemarckstraße. Die topografischen Verhältnisse in diesem Bereich zeigen eine leichte Hanglage von ca. 0,5 bis 1,0 % in Richtung Westen auf.

Das Neubaugebiet wird künftig im Trennsystem erschlossen, so dass Schmutz- und Oberflächenwasser entsprechend in den Schmutzwasserkanal der Langemarckstraße bzw. in den Regenwasserkanal mit direkter Vorflut in die Schutter eingeleitet werden. Die maximale Einleitmenge ist im neu aufgelegten und genehmigten Generalentwässerungsplan für die Stadt Lahr mit 920 l/s fixiert. Da der Boden durch den Menschen (anthropogen) verändert ist, wird nicht empfohlen die Oberflächenwässer zu versickern. Es wird deshalb auf eine konventionelle Regenwasserbewirtschaftung/Ableitung zurückgegriffen, die das Oberflächenwasser der Erschließungsanlage dem Kanalnetz zuführt.

Nach Umsetzung der Planung für das ehemalige Kasernenareal reduziert sich der vorhandene Versiegelungsgrad von derzeit noch ca. 90 % auf künftig ca. 50 % erheblich. Eine Reduzierung des Abflussvolumens ist davon eine wesentlich Folge, die sich auch positiv auf den Hochwasserschutz auswirkt.

Das Entwässerungskonzept wurde nach dem Arbeitsblatt ATV A 118 und nach dem Merkblatt „Bebauungsplan“, herausgegeben durch das Landratsamt Ortenaukreis vom September 2005, erstellt.

2.11 Folgeeinrichtungen

In der Kernstadt und insbesondere im Schulbezirk der Geroldsecker Schule gibt es bereits heute einen zusätzlichen Bedarf an Plätzen für 1-6 jährige Kinder in Kinderbetreuungseinrichtungen. In Abhängigkeit davon, ob überwiegend einheimische Bevölkerung dieses neue Wohngebiet belegen wird oder ob es einen Zuzug von außerhalb gibt, wird einer möglichen zusätzlichen Nachfrage aus diesem neuen Wohngebiet nicht in der Kernstadt entsprochen werden können.

Im Verlauf der Besiedelung des Wohngebietes wird zu entscheiden sein, ob ein weiteres Angebot geschaffen werden muss. Im Bebauungsplan wird keine Gemeinbedarfsfläche dafür festgesetzt. In den Baugebietskategorien Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sind Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich zulässig.

2.12 Bodenordnung

Die Neustrukturierung des Plangebiets wird durch Veränderungsnachweise herbeigeführt. Dabei werden die Grundstücke für die Wohnbebauung und in den Mischgebieten nach Maßgabe dieses Bebauungsplans gebildet. Die Verkehrsflächen werden der Stadt Lahr unentgeltlich überlassen und öffentlich gewidmet. Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht gehen damit auf die Stadt über.

2.13 Kosten

Im Städtebaulichen Vertrag mit der Parkdomizil Hohbergsee GmbH wird die Kostenbeteiligung der Stadt geregelt. Danach beträgt die Kostenbeteiligung der Stadt maximal 900.000 Euro. Diese Beteiligung bezieht sich auf die Herstellung des öffentlichen Grünzuges und den damit verbundenen Aufwendungen für Abbruch, Entsiegelung, Altlastensanierung und Kampfmittelräumung.

Die Erschließungskosten werden zu 100 Prozent von der Projektentwicklerin getragen.

2.14 Städtebauliche Daten

Wohngebiet:	ca. 7,38 ha	51 %
Mischgebiet:	ca. 2,42 ha	17 %
Sondergebiet Klinik:	ca. 2,19 ha	15 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 1,06 ha	7 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1,49 ha	10 %
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 14,54 ha</u>	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin