

**Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER1, 1. Änderung in Lahr  
und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften**

**Begründung**

**A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	24.07.2013
Offenlegungsbeschluss	24.07.2013
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	05.08. – 13.09.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	27.01.2014
Öffentliche Bekanntmachung	01.02.2014

**B Begründung**

**1. ALLGEMEINES**

**1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets**

Das rund 0,7 ha große Altstadtquartier 1 (Q 1) wird im Norden durch die Bergstraße, im Osten durch die Goethestraße, im Süden durch die Kaiserstraße und im Westen durch die Friedhofstraße abgegrenzt. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den nördlichen und den östlichen Teil des Q 1 mit knapp 0,5 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

**1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Das Q 1 wurde 1980 durch den Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1 überplant. Dieser sah im Plangebiet sowohl Misch- als auch Allgemeine Wohngebietsflächen mit einer Blockrandbebauung vor, darunter eine geschlossene Wohnbebauung entlang der Goethestraße. Diese wurde nie realisiert. Stattdessen blieben hier gewerblich genutzte und unbebaute Flächen bestehen.

Um die angestrebte homogene Wohnbebauung mit untergeordneten Gewerbeflächen (Läden, Büros, Praxen) umzusetzen, erwarb die Städtische Wohnungsbau GmbH mehrere Grundstücke und lobte in Abstimmung mit der Stadt einen Realisierungswettbewerb aus. Der siegreiche Entwurf von Prof. Harald Roser aus Freiburg macht insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachform eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, wobei die Zielsetzung einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung beibehalten wird.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

# Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. ÄNDERUNG

## Begründung

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Q 1 im Süden als gemischte Baufläche und im Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Trotz einer geringen Verschiebung der Abgrenzung beider Nutzungsarten kann der Bebauungsplan deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Mischgebiet

Damit das Q 1 im südlichen Bereich trotz der angestrebten Schwerpunktnutzung Wohnen ein gemischt genutztes Stadtquartier werden kann, sind die entsprechenden Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen und Arbeiten (insbesondere Läden, Büros, Praxen) sollen so in enger räumlicher Beziehung ermöglicht werden und zu einem urbanen Quartierscharakter beitragen. Um dieses Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten nicht unzumutbar zu stören, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

##### Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen im mittleren und nördlichen Teil werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird damit die Wohngebietsnutzung nach Süden ausgeweitet. Dies trägt dem Ziel Rechnung, innenstadtnahes Wohnen weiter zu stärken. Um die Wohnnutzung nicht unzumutbar zu stören, werden Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossfläche (GFZ)

Im Q 1 wird eine für die Innenstadt typische hohe Nutzungsdichte mit dem Schwerpunkt Wohnen angestrebt. Daher werden die in § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossfläche voll ausgeschöpft bzw. überschritten. So werden im WA die Obergrenzen der GRZ um 0,1 auf 0,5 und der GFZ um 0,7 auf 1,9 sowie im MI der GFZ ebenfalls um 0,7 auf 1,9 aufgrund mehrerer städtebaulicher Gründe überschritten.

- Die teilweise bestehende Blockrandbebauung wird hinsichtlich der Gebäudehöhen passend ergänzt und zu den Hauptverkehrsstraßen hin geschlossen. Damit entstehen (auch für die Bestandsgebäude) ruhige private Innenhoflagen und attraktive Wohnseiten mit Balkonen, Loggien etc.
- Der Rahmenplan Innenstadt empfiehlt auch für diese Stelle die Stärkung der innenstädtischen Wohnfunktion als „Wohnen für alle“, um Segregationstendenzen entgegenzuwirken. Dies bedarf unter Kostenaspekten einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke.
- Die planerische Konzeption ist das Resultat eines städtebaulichen Wettbewerbes, der ausgelobt wurde, um an dieser Stelle eine besonders hochwertige Lösung realisieren zu können.

## Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. ÄNDERUNG

### Begründung

- Die vorhandene technische wie soziale Infrastruktur wird besser genutzt und die instabile Geschäftslage in der nördlichen Altstadt wird gestärkt.
- Flächensparendes Bauen in der Innenstadt ermöglicht den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden an anderer Stelle (Außenbereich).

Aus den oben genannten Gründen und um die angestrebte Grundstücksnutzung nicht wesentlich zu erschweren, darf die zulässige Obergrenze der GRZ durch Zufahrten, (unterirdische) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Ein Überprüfung der Voraussetzungen für die Überschreitungen bei GRZ sowie GFZ ergab, dass diese durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen sind, die gemäß § 17 (2) Nr. 2 BauNVO den Aspekten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umwelt und Verkehr gerecht werden:

- Vor Verkehrslärm geschützte Außenwohnbereiche und Innenhofflächen (auch für Wohnungsbestand) durch geschlossene Bebauung und höhere Geschossigkeit
- Parkierung vollständig in Tiefgaragen, dadurch mehr begrünte Flächen, keine Emissionen durch Parkierungsverkehr, geordnete Lösung der Stellplatzthematik
- Festsetzungen zur Begrünung von nicht bebauten Flächen und Dächern
- Geringerer Flächenverbrauch im Außen- durch Verdichtung im Innenbereich

Auch sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 17 (2) Nr. 3 BauNVO stehen der Obergrenzenüberschreitung nicht entgegen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für die Zahl der Vollgeschosse wird ein Mindest- und ein Höchstmaß festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, keine zu hohe aber auch keine zu geringe bauliche Dichte in diesem innerstädtischen Quartier zu erhalten. Entlang der Goethe- und der Kaiserstraße gewährleistet die Mindestgeschossigkeit eine gute Abschirmung des Blockinneren und der dorthin orientierten Obergeschosse gegen Verkehrslärm.

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

In der gesamten Lahrer Innenstadt dominiert die geschlossene Bauweise. Daher sowie aus Gründen des Flächensparens, der Energieeffizienz und des Lärmschutzes wird sie auch im Q 1 festgesetzt.

#### 2.1.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Aufgrund der angestrebten städtischen Dichte im Quartier bedarf es auch für den ruhenden Verkehr einer klar geregelten Ordnung. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Öffentliche Stellplätze (beispielsweise für Besucher) befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

### 2.2 Verkehr

#### 2.2.1 Erschließung

Die Straßen und Gehwege, die das Q 1 abgrenzen, erschließen es vollständig. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind daher nicht notwendig. Durch benachbarte stark frequentierte Bushaltestellen ist eine gute ÖPNV-Erschließung gewährleistet.

## Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. ÄNDERUNG Begründung

### 2.2.2 Ruhender Verkehr

Mit der Revitalisierung und intensiveren Nutzung des Plangebietes ist ein höherer Bedarf an Parkraum verbunden. Daher werden für die Fahrzeuge der künftigen Bewohner, Bediensteten und Kunden Tiefgaragen festgesetzt. Zudem befinden sich an den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zahlreiche öffentliche Stellplätze.

### 2.3 Umweltbelange

#### 2.3.1 Lärm

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet erstellte das Ingenieurbüro RS aus Achern auf der Grundlage der Bebauungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung.

Das Q 1 grenzt im Osten und im Süden an (mit rund 14.000 Kfz täglich) viel befahrene innenstädtische Hauptverkehrsstraßen. Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass entlang der Blockrandbebauung die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen DIN 18005 teilweise deutlich überschritten werden.

Dennoch trägt das städtebauliche Konzept zu einer Verbesserung der heutigen Situation bei und gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Der bestehende Blockinnenbereich ist durch die fehlende bzw. eingeschossige Bebauung im Osten gegenüber Lärmimmissionen insbesondere von der Goethestraße im Erdgeschoss nur teilweise, in den Obergeschossen überhaupt nicht geschützt. Hier bewirkt die vollständig zu errichtende mehrgeschossige geschlossene Bebauung eine deutliche Abschirmung und damit eine Verbesserung der bestehenden Situation.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen sind hier aus technischen, städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht realisierbar. Dennoch werden über geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes verträgliche Innenpegel gewährleistet. Die schalltechnische Untersuchung hat ermittelt, welche Schalldämm-Maße Außenbauteile (Wand, Fenster, ...) aufweisen müssen, damit in den schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlafräume) 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.

Durch die geschlossene Bebauung entstehen für jede Wohnung zum Innenhof orientierte Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche mit verträglichen Lärmwerten.

#### 2.3.2 Sonstige Schutzgüter

Bereits der Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1 von 1980 hatte die Schaffung einer Blockrandbebauung zum Inhalt, insbesondere als Aufwertung einer untergenutzten und für die Innenstadtlage zu locker bebauten Fläche. Nachdem diese Bebauung nur teilweise verwirklicht wurde, verfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes die gleiche Zielsetzung – mit einer der heutigen Zeit entsprechenden planerischen Grundkonzeption. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich – die Grundfläche liegt deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 Quadratmetern. Dennoch wurden die Umweltbelange der Planung ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. ÄNDERUNG  
Begründung

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung sind nach der durch das Stadtplanungsamt vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung nicht zu erwarten.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Verbesserung der Situation gegenüber der ehemals vorwiegend gewerblichen Nutzung mit weitgehend befestigten Flächen durch intensiv zu begrünende Innenhöfe und Dachbegrünung
Boden		X	Grünflächen befinden sich zu großen Teilen auf der Tiefgarage und haben keine Verbindung zum natürlichen Boden; somit ergibt sich geringfügige Verschlechterung gegenüber heutiger Situation
Wasser		X	Durch Wohnbebauung und Tiefgarage kein erhöhter Beitrag zur Grundwasserneubildung durch Regenwasserverickerung, jedoch Rückhaltung durch Grünflächen und Zisternen
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen, indirekte positive Effekte durch innovatives energetisches Konzept
Klima		X	Durch erhöhtes Grünvolumen geringfügige Verbesserung des Kleinklimas
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden

Die Festsetzungen zur Begrünung der Innenhöfe und der Dachflächen haben zum Ziel, das erhöhte Maß der baulichen Nutzung so weit wie möglich zu kompensieren. Dies trägt dazu bei, die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen. Für einzelne Schutzgüter wird die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nach Realisierung der Planung sogar verbessert.

## 2.4 Örtliche Bauvorschriften

### 2.4.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -eindeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung. Sie lassen Spielraum für individuelle Lösungen. Die Beschränkung auf zwei Dachtypologien gewährleistet ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität.

### 2.4.2 Freifächengestaltungsplan

Gerade bei innenstädtischem verdichtetem Wohnungsbau spielt die Qualität der Freiflächen aus sozialer, ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Die Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freifächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

# Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. ÄNDERUNG

## Begründung

### 2.4.3 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten. Kaiser- und Goethestraße haben eine besondere, stadtbildprägende Bedeutung. Vor allem die Platzierung von Parabolantennen auf der Gebäuderückseite hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen.

### 2.4.4 Niederschlagswasser, Entwässerungssystem

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten und zur Abfederung von Abflussspitzen nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

Das großteils bereits bebaute und befestigte Plangebiet ist (mit hohem möglichem Versiegelungsgrad) Bestandteil des 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes für die Kernstadt. Es ist je nach Einzugsbereich der Friedhof- bzw. der Goethestraße problemlos über die vorhandenen Kanäle im Misch- bzw. im Trennsystem zu entwässern. Ein Nachweis ist damit nicht erforderlich. Dennoch sind im Gebiet Rückhaltungen durch Zisternen und Begrünung (der Tiefgaragen) festgesetzt.

### 2.5 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der in der Nähe für alle Bevölkerungsgruppen vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig. Vielmehr werden bestehende Einrichtungen effizienter genutzt und gestärkt.

### 2.6 Kosten

Dank der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur sind für die Stadt keine Folgekosten zu veranschlagen.

### 2.7 Städtebauliche Daten

Mischgebiet:	ca. 0,08 ha	17 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,40 ha	83 %
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 0,48 ha</u>	
Wohneinheiten Neubau	ca. 60	
Bewohner Neubau	ca. 120	
Wohneinheiten Bestandsgebäude	29	
Bewohner Bestandsgebäude	ca. 80	

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin