

## Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	15.05.2017
Offenlegungsbeschluss gem. § 13 a	15.05.2017
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	29.05. – 30.06.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	19.03.2018
Öffentliche Bekanntmachung	24.03.2018

#### B Begründung

##### 1. ALLGEMEINES

##### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch den Belleviller Platz (Bahnhofsvorplatz) im Norden, die Vogesenstraße im Osten, das Flurstück Nr. 25774/2 im Süden und die Bahngleise im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25634/12, 25634/11, 25634/16 und 25634/10 und somit auch einen Teil des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD. Dieser Teilbereich wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD aufgehoben. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 8.300 m<sup>2</sup> auf. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Für die nördlichen Flurstücke (25634/12, 25634/11) im Geltungsbereich des Bebauungsplan KLEINFELD-NORD ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur das Flurstück am Belleviller Platz ist tatsächlich mit einem 8-geschossigen Wohnhaus bebaut. Das zweite Grundstück liegt momentan brach. Für die südlichen Flurstücke (25634/16, 25634/10) ist im Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD eine Gemeinbedarfsfläche für den Betriebshof der Bundespost festgesetzt. Die Grundstücke werden zum jetzigen Zeitpunkt von einem Telekommunikationsunternehmen sowie einem Unternehmen für Zerspanungstechnik genutzt.

##### 1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Firma für Zerspanungstechnik hat gegenüber der Stadt einen dringenden Erweiterungswunsch geäußert. Die Produktion soll um weitere Verfahrensschritte erweitert werden. Um dies zu ermöglichen, soll das bislang 2-geschossige Bürogebäude um ein Geschoss erhöht werden und auf dem brachliegenden

städtischen Grundstück in direkter Nachbarschaft eine weitere Fertigungshalle gebaut werden. Durch die Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die für diesen Bereich gelten, ist dies nicht möglich. Zur Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Gebietscharakter und aufgrund des Erweiterungswunsches der angrenzenden Firma wird eine Bebauungsplanänderung notwendig.

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte über die Dauer eines Monats.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet teils als Wohnbaufläche und teils als Gemeinbedarfsfläche für Fernmeldegebäude dargestellt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung. Künftig wird das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan KLEINFELD-NORD ein allgemeines Wohngebiet fest. Der südliche Teil ist im Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD als Gemeinbedarfsfläche mit Nutzung Betriebshof Bundespost festgesetzt.

In Anlehnung an den unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, der den Geländestreifen zwischen Rheintalbahn und Vogesenstraße als Mischgebiet festsetzt, soll auch für die vier Grundstücke die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Ebenso wird der tatsächliche Gebietscharakter, mit Wohn- und Gewerbenutzung, mit der Festsetzung als Mischgebiet abgebildet.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In den Mischgebieten 1 und 2 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 Plangebiets entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet 1 auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich somit an der 4-geschossigen Wohnbebauung auf der östlichen Seite der Vogesenstraße und den maximal 2-geschossigen Gewerbebauten südlich des Plangebiets. Für das Mischgebiet 2 wird die Zahl der Vollgeschosse von dem bestehenden Wohngebäude bestimmt. Das vorhandene Bauvolumen gibt den Maßstab für eine 8-geschossige Bebauung vor.

### 2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

### 2.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Die Anzahl von Zufahrten ist zugunsten einer flächensparenden Bodennutzung sowie aus verkehrlichen und optischen Gründen beschränkt. Die Festsetzung der maximalen Größe der neu geplanten Einfahrten auf 8,00 m erfolgt aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen an der Grundstücksgrenze zur Vogesenstraße zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.2 Verkehr

### 2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Vogesenstraße mit nördlichem Anschluss über die Schwarzwaldstraße an die Freiburger Straße (B3) und damit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt von der Vogesenstraße oder vom Bahnhofsvorplatz.

## 2.3 Private Grünfläche

Zwischen dem Wohnhochhaus mit dazugehörigem Parkdeck und der neu geplanten Fertigungshalle wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient dazu, den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück zu verringern und eine optische Trennung zur Wohnbebauung herzustellen.

## 2.4 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Auf der privaten Grünfläche wird die Anpflanzung von 4 kleinkronigen Bäumen festgesetzt. Auch sie dienen der optischen Trennung und werden aus ökologischen und gestalterischen Beweggründen festgesetzt. Weitere Anpflanzungen von Bäumen entlang der Vogesenstraße folgen dem gestalterischen Konzept der Begrünung des Straßenraums der Vogesenstraße als zukünftiger Zugang zum Landesgartenschau-gelände. Aus diesem Grund wird empfohlen an diesem Standort Acer platanoides 'Farlake's Green' (Spitz-Ahorn) oder Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel) zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Vogesenstraße ist die bestehende Schnitthecke zu erhalten und zu pflegen sowie im weiteren Verlauf entlang der Vogesenstraße, im Bereich des Neubaus, neu zu pflanzen. Aus Gründen der Lesbarkeit des Plans ist diese im zeichnerischen Teil nicht eingetragen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden, die Erschließung der privaten Baufläche ist mit relativ geringem Aufwand möglich. Auf dem Flurstück 25634/11 verläuft ein städtischer Regenwasserkanal. Dieser ist von Bebauung freizuhalten, seine Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein. Außerdem muss der Zugang zu den Schächten, auf dem Grundstück und entlang der Bahngleise, möglich sein.

### 2.5.2 Entwässerungssystem

Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Parkieranlagen und Verkehrswegen über wasserdurchlässige Beläge entsorgt wird bzw. mittels Überläufen der privaten Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

Die Maßgaben des Generalentwässerungsplans werden dadurch berücksichtigt.

## 3. UMWELTBELANGE

### 3.1 Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

In den rechtverbindlichen Bebauungsplänen KLEINFELD-NORD und KLEINFELD-SÜD sind für das Plangebiet keine Grünflächen oder Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Die Flächen im Geltungsbereich sind bis auf das brachliegende Grundstück südlich des Wohngebäudes stark versiegelt und nur vereinzelt sind Grünbereiche und Baumpflanzungen vorhanden. Um die Flächenversiegelung im Geltungsbereich zu begrenzen, wird entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Wohngebäude und der neu geplanten Fertigungshalle ein 5 m breiter privater *Grünstreifen* festgesetzt. Der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, der versickerungsfähige Belag für Stellplätze sowie die Pflanzung einer Schnitthecke sind Festsetzungen, die die Eingriffe in den Boden vermindern und das stark versiegelte Plangebiet aufwerten. Der Bauherr plant zusätzlich an den geschlossenen Fassaden Begrünungen anzubringen.

### 3.2 Lärmschutz

Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr betragen an der Bebauung im Plangebiet bis 77 dB(A) tags und bis 78 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags bis 17 dB(A) und nachts bis 28 dB(A) überschritten. Darüber hinaus werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an einem Gebäude sowie nachts an allen Gebäuden erreicht bzw. überschritten. Die im Zuge der anstehenden Lärmsanierung der Rheintalbahn errichtete Lärmschutzwand wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungs- und Schwellenwerte sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erforderlich.

#### Aktiver Schallschutz

Für den vollständigen Schutz aller Geschosse wäre ein aktiver Schallschutz in Form von Wänden in einer Höhe von bis zu 20 Metern über Gelände im Bereich des 8-geschossigen Wohngebäudes sowie bis zu 10 m im südwestlichen Verlauf des Plangebietes notwendig. Auf Grund der städtebaulichen Situation (verfügbare Fläche, städtebauliche Verträglichkeit, Lärmschutzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches) sind aktive Maßnahmen wie (ausreichend hohe) Wände oder Wälle nicht realisierbar.

#### Passiver Schallschutz

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, wobei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden,
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Treppenhäuser, Abstellräume oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

Außerdem denkbar:

- vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben an den betroffenen Fassaden

#### Fazit

Da sowohl im Tagzeitraum, aber vor allem im Nachtbereich durch den Schienenlärm die Orientierungswerte und auch die sog. Grenze der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) (nachts) um bis zu 18 dB(A) überschritten wird, ist eine Wohnnutzung nur mit umfangreichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie aktiven Maßnahmen an den Außenwohnbereichen möglich.

Unter Beachtung der Ausführungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung bzw. eine Büronutzung aus schallschutztechnischer Sicht realisierbar.

### 3.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Der Bereich um den Bahnhof von Lahr ist ein Gebiet, für welches ein KMBD-Bericht (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vorliegt, wonach dort möglicherweise noch Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Die südlichen Ausläufe des Bereichs betreffen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund ist vor Beginn der Baumaßnahmen das Grundstück dahingehend zu untersuchen und bei Bedarf der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

### 3.4 Hochwasserschutz

#### Hochwassergefahrenkategorie (HQextrem)

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg stellt für den Geltungsbereich die errechnete Flächenausbreitung für Hochwasser der Schutter (HQ10, HQ50, HQ100, HQextrem) dar.

Hauptsächlich der südliche Teil des Plangebiets liegt, laut dieser Karte, in einer Überflutungsfläche für ein Extremhochwasser (hellblaue Fläche). Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf

und ergibt sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen an der Schutter. Anders als in Überschwemmungsgebieten (HQ100), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQextrem) Vorsorgekriterien. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherren bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Ob besondere Anforderungen zu erfüllen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

#### 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

##### 4.1 Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzung zur Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Beweggründen.

##### 4.2 Gestaltung von Freiflächen

Um eine ansprechende Stadtgestaltung mit grünen Inseln zu erreichen, wurde diese Festsetzung vorgenommen.

##### 4.3 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten getroffen.

#### 5. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten.

#### 6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	8120 m <sup>2</sup>	97,4%
Private Grünflächen:	223 m <sup>2</sup>	2,6 %
Bebauungsplangebiet	8.343 m <sup>2</sup>	100 %



Stefan Löhr  
Dipl.- Ing.