

Bebauungsplan HOHBERGWEG

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	11.06.2018
Offenlegungsbeschluss gem. § 13a BauGB	11.06.2018
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25.06. – 27.07.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	22.07.2019
Öffentliche Bekanntmachung	27.07.2019

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der 2,43 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans HOHBERGWEG befindet sich im Osten der Lahrer Kernstadt. Er wird im Norden und Westen durch die vorhandene Wohnbebauung des ehemaligen Kasernenareals und im Osten und Süden durch Waldflächen begrenzt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das parkähnlich ausgebildete Grundstück des ehemaligen kanadischen Offizierscasinos, später Standort der Wissenschaftlichen Hochschule Lahr (AKAD). Nachdem der Hochschulstandort in Lahr aufgegeben wurde, kaufte die Imolar GmbH das Grundstück.

Die Bestandsgebäude wurden nach Prüfung der Denkmaleigenschaft nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG eingestuft. Die Innenstruktur der im Jahr 1952 errichteten Gebäude wurde in den 1990er Jahren fast vollständig erneuert. Die Büroräume in dem bestehenden Hauptgebäude sowie im Nebengebäude sind heute an verschiedene Firmen vermietet.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch, auf dem rund 2 ha großen Grundstück Wohnbebauung zu ermöglichen. Da für das Gelände bislang kein Bebauungsplan existierte, ist aufgrund der anstehenden Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Diese Nachverdichtung ist ein Beitrag zur schonenden Inanspruchnahme neuer Flächen in der freien Landschaft. Die Planung sieht vor, die Bestandsgebäude zu erhalten sowie 6 barrierefreie

Mehrfamilienhäuser zu bauen. Fünf der Wohngebäude sind im Norden des Grundstücks entlang des Hohbergwegs angedacht. Das sechste Gebäude befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks, auf Höhe der Feuerwehrstraße. Insgesamt sind für das Plangebiet ca. 60 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit (Bistro/Café) geplant. Die Wohnungsgrößen bieten ein Spektrum von 1- bis 4-Zimmerwohnungen.

Die Planung zielt darauf ab, eine zusammenhängende Grünfläche sowie einen Großteil der Bestandsbäume zu erhalten. Die Dachflächen der Gebäude sowie der Tiefgarage sind zu begrünen. Durch die Anordnung der Gebäude entlang des Hohbergwegs im Norden des Plangebiets bleibt ein Großteil der Grünfläche frei und kann als zusammenhängender Freiraum von den Bewohnern genutzt werden.

Sozialwohnungsquote

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass ca. 12 Wohneinheiten als sozialer Wohnraum ausgebildet werden. Es ist vorgesehen, diese in den beiden nordöstlichen Gebäuden entlang des Hohbergwegs unterzubringen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote wurde über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 4.300 m² deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

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 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Für den Planbereich wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Nach Berichtigung wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der (baulichen) Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. So wird das Ziel innenstadtnahes Wohnen zu fördern weiterverfolgt. Die angrenzenden Bebauungspläne im Norden und Westen weisen ebenfalls Allgemeine Wohngebiete aus. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu stören. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 aus dem gleichen Grund ausgeschlossen. Dagegen werden die anderen oben genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugelassen, da sich die vorhandene bauliche Struktur gut für deren Unterbringung eignet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 orientiert sich das Maß 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. Demnach wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

2.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Es wird eine der Umgebung angepasste städtische Bebauung angestrebt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so großzügig bemessen, dass die Bebauung dementsprechend errichtet werden kann.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Baufenster erstreckt sich über die gesamte Länge des Bestandsgebäudes und bezieht den südlichen Neubau mit ein. In diesem Baufenster dürfen neue Gebäude eine Länge von 30 m nicht überschreiten und müssen mit seitlichem Abstand errichtet werden. Somit ist es möglich, die städtebauliche Struktur fortzuführen und die Bebauung um die zusammenhängende Grünfläche anzusiedeln.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass entlang des Hohbergwegs eine städtebauliche Raumkante und im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude eine „Hofsituation“ entsteht.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Hohbergweg mit Anschluss an die Straße Geroldsecker Vorstadt (B 415) an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege und Zufahrten.

Durch benachbarte Bushaltestellen ist eine ÖPNV-Erschließung gewährleistet.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Unterhalb der drei nördlichen Gebäude, entlang des Hohbergwegs, soll eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen entstehen. Eine weitere Tiefgarage mit 12 Stellplätzen ist unter dem südlichen Gebäude angedacht. Insgesamt stehen auf dem Grundstück inklusive Tiefgaragen und Garagen 150 Stellplätze zur Verfügung. Davon stehen 50 Bestandsstellplätze für die Büronutzung des ehemaligen AKAD-Gebäudes und das Bistro zur Verfügung. Die Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit wird demnach eingehalten.

Die öffentlichen Stellplätze entlang des Hohbergwegs bleiben in voller Anzahl erhalten, bis auf den Bereich der beiden neuen Zufahrten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 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. Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherstellung der Leitungsführung und Erreichbarkeit des öffentlichen Regenwasserskanals.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

2.4 Umweltbelange

2.4.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Vorfeld der Planung Anfang 2015 hat das Büro ÖKO-LOG Freilandforschung eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Die Qualität und das potenzielle Arteninventar der Baufläche wurden geprüft und im Bericht vom März 2015 beschrieben. Nach Prüfung des zuständigen Naturschutzbeauftragten des Landratsamts Ortenaukreis im Februar 2018 sind die Aussagen der artenschutzrechtlichen Betrachtung weiterhin zutreffend. Es gibt keine weiteren betroffenen Arten, die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen wären.

Aus der Gruppe betrachteter Arten wurden im Rahmen der Relevanzprüfung diejenigen Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung bereits zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung ausgeschlossen werden konnten. In folgender Tabelle ist die Einschätzung des Vorkommens und der Betroffenheit der Arten im Plangebiet dargelegt.

Gruppe	Arten	Verbotstatbestand (in diesem Prüfstadium)
Vögel	Vorkommen ausschließlich wenig störanfälliger und meist kulturfolgender und ungefährdeter Arten (z. B. Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Amsel) geringes Brutangebot (vorwiegend in den älteren Bäumen), Bäume sollen so weit wie möglich erhalten werden, der mögliche Verlust einzelner Brutstätten betrifft an sich häufige, in der Region typische und weit verbreitete Arten;	Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG unwahrscheinlich. Keine weitere Prüfung im 2. Schritt notwendig.

	Bei Erhalt der meisten zu erhaltenden Bäume ist der Brutverlust minimal, zudem ergeben sich auch in den nachfolgenden Grünanlagen des Gebietes (geplant ist eine ausgeprägte Eingrünung) weiterhin Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für die evtl. betroffenen Arten	
Fledermäuse	Die Fläche kann von verschiedenen Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügel-fledermaus, Großes Mausohr) jagdlich genutzt werden. Die Jagdflächen sind Teil deutlich größerer (individueller) Nahrungsgebiete; essentielle Jagdgebiete werden nicht beeinträchtigt. Quartiere werden nicht beeinträchtigt.	
Reptilien, Amphibien	Durch Amphibienzäune und die Amphibienleit-einrichtung ist der Zugang zum Gelände kaum möglich. Kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.	
Andere Arten	Kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.	

Eine besondere Bedeutung besteht für die genannten Arten innerhalb des Plangebiets nicht. Das Gelände ist vergleichsweise klein, wurde intensiv genutzt und ist nach außen für bodenlebende Arten nahezu abgeschottet. Es ist in der Regel für flugaktive Arten zugänglich, die sich auf die Altbäume, Sträucher und Konifereninseln konzentrieren.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Auch wenn sich die darin beschriebene Planung von der heutigen Planung unterscheidet, werden die Artenschutz-Maßnahmen eingehalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die speziellen Maßnahmen sind:

- Erhalt und Sicherung des Altbaumbestandes soweit möglich
- Rodung in den gesetzlich vorgegebenen Zeiten
- Ein- und Durchgrünung: Strauch-, Hecken- und Baumareale um und innerhalb des Geländes

Mit den geforderten Maßnahmen verbleiben keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und Verbotstatbestände.

2.4.2 Sonstige Schutzgüter

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend besteht gemäß §1a (3) Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht.

Bestand

Das Plangebiet weist im südwestlichen Bereich Bebauung des ehemaligen Offizierscasinos bzw. der Hochschule auf. Die parkähnliche Fläche vor den Gebäuden ist geprägt durch Vielschnittrasen und dem Altbaumbestand aus vorwiegend Rotbuchen

und Koniferengehölzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen die Haupterschließungswege und -straßen.

Planung

Der Bebauungsplan trägt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vor allem durch folgende Festsetzungen Rechnung:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten, begrünte Flach-, Carport- und Garagendächer)
- Festsetzungen zur Begrünung nicht bebauter Flächen
- Neupflanzung von Einzelbäumen und -sträuchern
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen trifft keine Aussage zu den genauen Standorten, sondern setzt fest, dass je volle 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger und zwei mittelkronige Bäume (Stammumfang jeweils 18/20 cm) sowie zusätzlich 2 Großsträucher oder Kleinbäume angepflanzt werden. Auch die Anordnung der Gebäude trägt dazu bei, einen Großteil des Altbaumbestandes zu erhalten.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch die Festsetzung und Einhaltung der oben genannten Maßnahmen zum Artenschutz wird sich die bisherige Situation nicht verschlechtern.
Boden		X	Durch Begrenzung der GRZ auf 0,4 wird der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter gleichzeitiger Sicherung einer guten Durchgrünung des Gebiets entsprochen.
Wasser		X	Keine gezielte Regenwasserversickerung möglich, jedoch Rückhaltung durch die Gründächer der Wohnhäuser, Tiefgaragen und Carports; hoher Anteil an nicht versiegelter Fläche
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen, indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte
Klima		X	Die parkähnliche Struktur des Plangebiets und die zahlreichen Bestandsbäume werden erhalten. Durch weitere Anpflanzungen von Bäumen sowie durch die Begrünung der Flachdächer wird keine Verschlechterung des Klimas erfolgen.
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild, Plangebiet spielt für die Naherholung eine Rolle. Durch zurückhaltende Bebauung und hohe Freiraum-/ Grünanteile werden optische Beeinträchtigungen minimiert.

FFH/Vogelschutzgebiete		X	Südlich angrenzendes FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg“, innerhalb des Plangebiet besteht keine besondere Bedeutung für nach FFH-Richtlinie geschützte Tiere und Pflanzen.
------------------------	--	---	---

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

2.5 Kampfmittel

Der Bereich des Bauvorhabens ist ein Gebiet, für welches ein KMBD-Bericht (OG-1805 sowie OG-2365) vorliegt, wonach dort möglicherweise noch Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Nahezu das ganze Plangebiet ist davon betroffen.

Am 31.07.2018 wurde eine Fläche von 4.798 m² mittels Mehrkanalsensorik aufgenommen und ausgewertet, dabei wurden 95 Verdachtspunkte ausgewertet. Diese 95 Verdachtspunkte wurden im Zeitraum vom 31.07.2018 bis 07.08.2018 abgesteckt und mittels Bagger freigelegt und überprüft. Dabei wurde Munition und Munitionsteile gefunden und entnommen.

Die Trichter Nr. 1 - 4, 10 und 13 befinden sich zum Teil im Straßenbereich und konnten daher nicht beräumt werden. Für die im Planauszug rot markierten Flächen wird bei Erdarbeiten (Bereich Fläche sowie Bereich von Zufahrt und Parkplatz) eine Bauaus-hubkontrolle empfohlen. Die im Planauszug grün markierten Bereiche sind für weitere Maßnahmen freigegeben. Die Gewähr auf Kampfmittelfreiheit kann nur auf die Mess-ergebnisse der ferromagnetischen Störpunkte, die auf Grund ihres Magnetfeldes an der Oberfläche gemessen wurden, erteilt werden.



Auszug aus dem Schlussbe-
richt der Kampfmittelsondie-
rung 09.08.2018

2.6 Örtliche Bauvorschriften

2.6.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -indeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung. Sie lassen Spielraum für individuelle zeitgemäße Lösungen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Flach-, Carport- und Garagendächern, sowohl aus stadtgestalterischen (u.a. Dachaufsicht) als auch aus ökologischen Gründen (Kleinklima, Wasserrückhaltung) mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2.6.2 Stellplätze und Zufahrten

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. 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. Die Festsetzung zur Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

2.6.3 Gestaltung der Freiflächen

Gerade bei innerstädtischem 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 Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2.6.4 Werbeanlagen, Antennen

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

2.6.5 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebiets wird im Trennsystem erfolgen. Das Abwasser wird den Sammlern im Hohbergweg zugeführt.

Das Entwässerungssystem setzt sich aus den beiden Komponenten Verringerung/Begrenzung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Regenwasser zusammen. Für jedes Gebäude wird im Rahmen der Entwässerungsplanung individuell das Volumen zur Regenwasserspeicherung in bewirtschafteten Zisternen definiert. Die privaten Regenspeicher mit gedrosseltem Abfluss vermindern die Abflussspitzen und ermöglichen die private Regenwassernutzung auf den Grundstücken. Die Regenspeicher sollen mindestens ein Gesamtvolumen von 4 m³ besitzen und davon 2,5 m³ als Pufferspeicher mit gedrosseltem Abfluss zur Rückhaltung aufweisen. Der gedrosselte Abfluss muss auf einen Wert von 0,5 l/s eingestellt werden.

3. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten. Die Regelung zur Aufwendungsentschädigung erfolgt in einem mit dem Investor abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	20.790 m ²	86 %
Verkehrsfläche	3.507 m ²	14 %
Bebauungsplangebiet	24.297 m ²	100 %



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin