

Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit folgenden Beschränkungen (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO):

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe laut *Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inklusive Nahversorgungskonzept) für das Mittelzentrum Lahr/Schwarzwald* vom 9. März 2017 (siehe unten Sortimentsliste Lahr) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig. Nicht großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste Lahr sind auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Aktionsware – Reform-, Apotheker-, Sanitätswaren, Schnittblumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung (inklusive Sportbekleidung), Schuhe, Lederwaren, Geschenkartikel, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Fotowaren und -geräte, Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haus- und Heimtextilien, Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien - ist auf bis zu 15 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung (incl. Sportbekleidung) • Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör • Bücher • Computer • Elektrokleingeräte • Fahrräder und Zubehör • Fotowaren und -geräte • Haus-/ Heimtextilien • Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeit, Wolle • Musikinstrumente, Musikalien • Optik, Hörgeräte • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren, Bastelartikel • Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik (braune Ware) • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf • Fliesen • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bettwaren, Matratzen • Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen • Elektrogroßgeräte (weiße Ware) • Elektroinstallation • Farben und Lacke • Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer • Kamine, (Kachel-) Öfen • Kfz/ Motorräder • Kinderwagen, -sitze • Maschinen und Werkzeuge • Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel/ Sanitär-/ Badeeinrichtung • Pflanzen und Zubehör • Rollläden und Markisen • Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten • Zooartikel- Tiermöbel und lebende Tiere
nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Apotheker-, Sanitätswaren • (Schnitt-)Blumen • Drogerie-/ Kosmetik/ Parfümeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör 	

Sortimentsliste Lahr

2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.1. Verkehrslärm - Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straße Geroldsecker Vorstadt in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) von maximal 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

2.2 Verkehrslärm - Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 66 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei sind durch ein Fachgutachten die für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße anzusetzenden Außenlärmpegel zu ermitteln.

2.3 Verkehrslärm - Belüftung

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die gesetzlichen Schalldämmanforderungen erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

2.4 Verkehrslärm - Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) verfügt, sind diese durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

D

3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG - Geroldsecker Vorstadt 2

Begründungstext:

„Das zweigeschossige Gebäude wird geprägt von dem lang gestreckten mit Satteldach gedeckten Baukörper mit seiner schlichten stereometrischen Grundform sowie von außerordentlich qualitativollen steinernen Fenstergewänden und reichen Portalrahmungen. Sie stammen von den Barockbauten des Klosters Ettenheimmünster, einer Klosteranlage, die nach der Säkularisierung bis 1828 noch verschiedene Manufakturbetriebe beherbergte, dann aber — wie viele andere Klöster — auf Abbruch verkauft wurde. Das Gebäude in der Geroldsecker Vorstadt entstand wohl relativ bald danach, also im 2. Drittel des 19. Jahrhunderts. Die Architekturteile sind nicht willkürlich wieder verwendet worden, sondern es wird, offenbar aufgrund sorgfältiger Planung, die Gliederung und Gestaltung barocker Klosterarchitektur rekonstruiert. Dies zeigt sich bereits in der lang gestreckten Form des Baukörpers, aber auch in der gleichmäßigen Reihung der Achsen, der ausponderierten Lage der Portale, welche die im übrigen gleichmäßig durchlaufende Gliederung dreiteilen und rhythmisieren, und in der korrekten Verwendung der größeren Gewände im Erdgeschoss und der kleineren im Obergeschoss. Der Bau erhält seine Bedeutung somit nicht nur aus der künstlerischen Qualität und geschichtlichen Aussagekraft der barocken Bauteile, sondern auch als Beleg für die gleichsam denkmalpflegerische Wertschätzung, die diesen Bauteilen Mitte des 19. Jahrhunderts entgegengebracht wurde, und die an der adäquaten Wiederverwendung ablesbar ist.“

Die Erhaltung des Kulturdenkmals in seinem überlieferten Erscheinungsbild liegt somit aus künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.1.2 Archäologie

Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Wasserwirtschaft

3.2.1 Im Nutzungsplan ist entlang des Gewerbekanals ein „Gewässer-
randstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung
mit § 29 Wassergesetz (WG)“ gekennzeichnet.

3.2.2 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im
Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante
Kellerfußboden ist in der Regel so zu wählen, dass diese über den
mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare
bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für
Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine
separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen
Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche
Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht
und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von
Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe
verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des
Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Drainage zum
Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

3.2.3 Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei der
Gestaltung von PKW-Stellplatzflächen sind die entsprechenden
Maßgaben der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungs-
gebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz
BW zu berücksichtigen.

3.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Das Teilbebauungsplangebiet befindet sich ca. 5 km südöstlich des
Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes und Sonderflug-
hafens Lahr, im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a
Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet liegt inmitten bereits
bestehender Gebäude.

Durch die Planungen werden weder Flugsicherungseinrichtungen
gestört noch Hindernisfreiflächen durchdrungen. Aus luftrechtlicher Sicht
bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Hubschraubersonder-
landeplatz des Ortenauklinikums Lahr ca. 600 m nordöstlich vom
Plangebiet befindet und mit an- und abfliegenden Rettungs-
hubschraubern gerechnet werden muss.

Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind
dem Regierungspräsidium diese zur Genehmigung vorzulegen.
Kranstellungen sind gesondert zu beantragen.

4. Hinweise

4.1 Altlasten

Altstandort Rosshaarspinnerei, Geroldsecker Vorstadt 2:

Nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurde die Fläche am 18.2.2008 vom Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweismiveau 5 mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Entsorgungsrelevanz" bewertet.

Dies bedeutet, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht, der Sachverhalt bei einer Nutzungsänderung durch die Fachbehörde aber erneut zu überprüfen ist. Die Fläche schied aus dem Altlastenkataster aus und wird von der Fachbehörde im Bodenschutzkataster geführt.

4.2 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme folgender Hinweise:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden quartäre Lockergesteine (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise - Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches unter <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Die aktuelle Version des Merkblattes für Planungsträger kann unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrbmerkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

4.3 Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschatz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden von der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen.

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

4.4 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften liegen werktags (außer samstags) im Flur des Stadtplanungsamtes für die Dauer der Offenlage zwischen Zimmer 1.54 und 1.57, Rathaus 2, Schillerstraße 23, während den Dienststunden öffentlich aus und sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Normen sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

4.5 Abfall

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin