

## Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

### BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### INHALT

- A VERFAHRENSABLAUF .....32
- B BEGRÜNDUNG .....33
- 1 ALLGEMEINES .....33
  - 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....33
  - 1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....33
  - 1.3 Regionalplan.....34
  - 1.4 Flächennutzungsplan.....34
  - 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....35
  - 1.6 Forstrechtliche Belange / Waldumwandlung .....36
  - 1.7 Planungsverfahren.....36
    - 1.7.1 § 13a - Bebauungspläne der Innenentwicklung.....36
    - 1.7.2 § 13b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. 37
    - 1.7.3 Bürgerentscheid.....37
- 2 KONZEPTION DER PLANUNG .....38
  - 2.1 Städtebau .....38
  - 2.2 Freiflächenkonzept .....40
  - 2.3 Erschließung.....41
    - 2.3.1 Innere Erschließung.....41
    - 2.3.2 Äußere Erschließung .....42
  - 2.4 Ver- und Entsorgung.....43
    - 2.4.1 Entwässerung .....43
    - 2.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....43
    - 2.4.3 Strom- und Gasversorgung .....43
- 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....44
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung .....44
    - 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete.....44
    - 3.1.2 Sondergebiet „Klinik“ .....44
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung.....45
    - 3.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl und Geschossfläche .....45
    - 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe.....45
  - 3.3 Zahl der Wohneinheiten.....46
  - 3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....46
  - 3.5 Nebenanlagen / Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen .....47
  - 3.6 Geh- und Leitungsrechte .....47
  - 3.7 Kinderspielflächen als Gemeinschaftsanlagen .....48
  - 3.8 Festsetzungen zum Naturschutz, Artenschutz und zur Durchgrünung .....48
  - 3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm .....49
- 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....49
  - 4.1 Dachgestaltung.....49

u382

---

4.2	Gestaltung baulicher Anlagen / Wandhöhen / Sichtbarkeit Denkmale .....	50
4.3	Grundstücksgestaltung .....	50
4.4	Einfriedungen / Stützmauern .....	51
4.5	Außenantennen / Freileitungen .....	51
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	52
4.7	Werbeanlagen .....	52
4.8	Entwässerung .....	52
4.9	Freiflächengestaltungsplan .....	52
5	UMWELTBELANGE .....	53
5.1	Umweltbeitrag / Artenschutz .....	53
5.2	Geologie .....	53
5.3	Klima .....	53
5.4	Lärmschutz .....	54
5.4.1	Verkehrslärm .....	54
5.4.2	Gewerbelärm .....	55
6	BODENORDNUNG .....	56
7	KOSTEN .....	56
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	56

## **A    Verfahrensablauf**

Bürgerinformationsveranstaltung	18.07.2016
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	25.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	08.08.2016 – 16.09.2016
Einreichung Bürgerbegehren	24.10.2016
Entscheidung über Bürgerbegehren	05.12.2016
Bürgerinformation Altenberg	26.01.2017
Informationsveranstaltung Bürgerentscheid	10.03.2017
Bürgerentscheid	26.03.2017
Beschluss über städtebaulichen Entwurf, Variante S	25.07.2017
Offenlegungsbeschluss	23.07.2018
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	06.08.2018 – 14.09.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	17.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung	22.12.2018

## **B Begründung**

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die anhaltende Wohnraumnachfrage in der Region rund um Lahr erhöht auch den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt, weshalb die Stadt eine aktive Baulandpolitik betreibt. Gleichzeitig versucht die Stadt, unter der Maßgabe eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden, bestehende Potenziale und Flächen im bereits bebauten Bereich einer nachfragegerechten Nutzung zuzuführen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt, große Areale rund um das Reichswaisenhaus und das Thäeder-Haus städtebaulich neu zu ordnen und als Wohnbauland zu entwickeln. Gleichzeitig soll der historische Standort mit denkmalgeschützter und überwiegend leerstehender Bausubstanz neuen Nutzungen zugeführt und dadurch langfristig in Wert gesetzt werden.

Ein Teilbereich des angrenzenden Klinikgeländes soll planungsrechtlich an die bestehenden Nutzungen angepasst werden und damit angemessene Entwicklungsperspektiven gesichert werden.

Mit dem Ziel, auf einer Teilfläche Wohnraum zu realisieren, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das sowohl die Anforderung an diese Nutzung als auch den anspruchsvollen und sowohl innenstadt- als auch naturnahen Standort am Südhang berücksichtigt und Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Der Bebauungsplan wird den bestehenden Bebauungsplan ALTENBERG in weiten Teilen überdecken und diesen damit im Teilbereich der Überlagerung ersetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ALTENBERG, 1. Änderung sollen u.a. folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

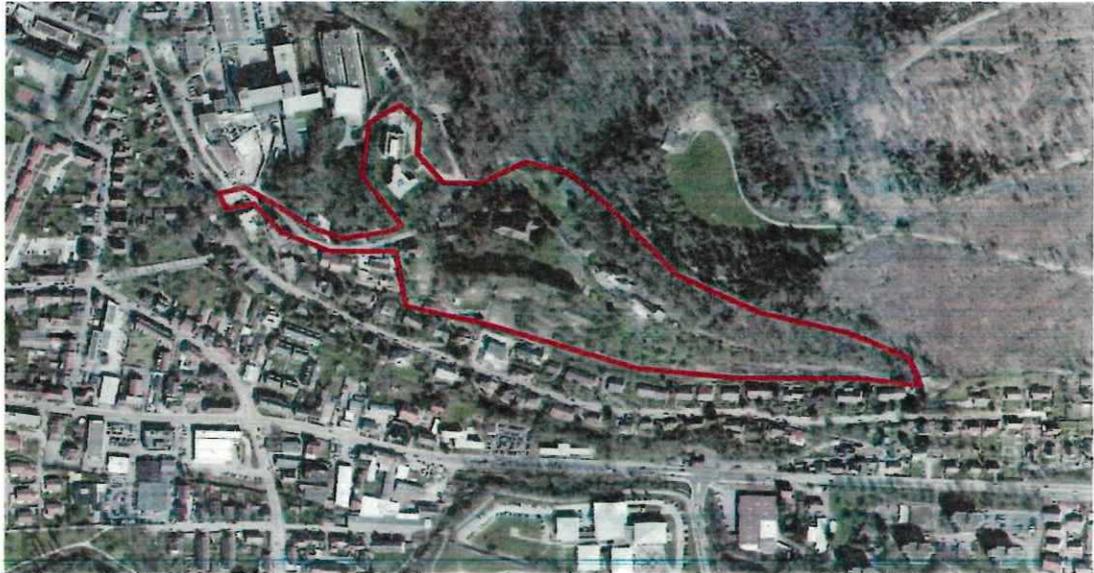
- Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern sowie zusätzlichem Wohnraum für die Klinik
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten und repräsentativen Bestandsgebäude im Plangebiet (Reichswaisenhaus / Thäeder-Haus)
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der bestehenden Kliniknutzung / Pflegeschule
- Sicherung von Freiraumqualitäten und Berücksichtigung von Ökologie und Artenschutz
- Ökonomische Erschließung über bestehende Straßen und Schaffung von Parkraum für das Klinikum

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne förmliche Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a und § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### **1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Das Reichswaisenhausareal liegt an einem Südhang ca. 1000 m östlich der Innenstadt von Lahr, in direkter Nachbarschaft zum Ortenau-Klinikum Lahr-Ettenheim.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7,80 ha und wird im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich überwiegend Wald- und Freiflächen an. Die Altvaterstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen, da diese baulich optimiert werden soll (Verbreiterung, sichere Fußgängerführung). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.



Luftbildausschnitt (Quelle: Stadt Lahr) mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des BPLs

Das Gelände ist nach Süden geneigt und durch die Bestandsgebäude, Terrassen und Hangkanten schon heute vorstrukturiert.

Die bestehenden Gebäude stehen überwiegend leer und sollen aufgrund des schlechten Zustands abgebrochen werden. Lediglich die beiden denkmalgeschützten und für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Gebäude Thaeder-Haus und ehemaliges Reichswaisenhaus sollen erhalten bleiben und den Standort weiterhin charakterisieren.

### 1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht berührt.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist die betreffende Fläche unterschiedlich dargestellt. Während der nordwestliche auch heute schon baulich genutzte Bereich als bestehende Sonderbaufläche dargestellt ist, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als Flächen für Gärtnereien und die Flächen im nordöstlichen Abschnitt als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bereich um das Krankenhaus ist im Flächennutzungsplan noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Durch den Bebauungsplan wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. In den Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB genügt es daher, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen (§ 13a (2) Ziff. 2 BauGB).

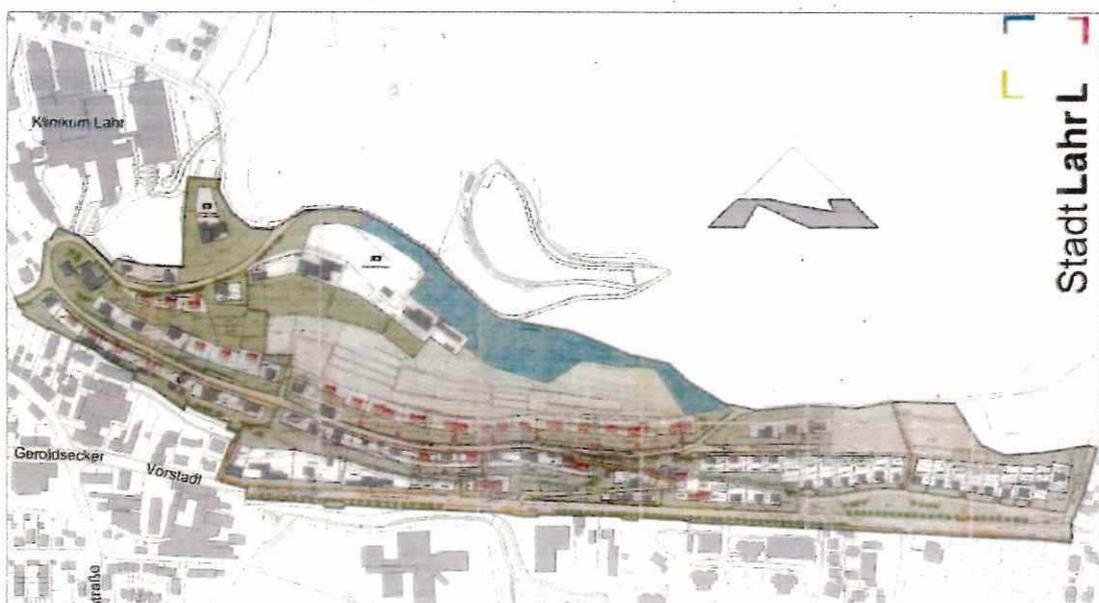


Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim, wirksam seit 1998, ohne Maßstab

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für die Fläche besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ALTENBERG, der 1967 als Satzung beschlossen wurde, reicht jedoch über den nun beschlossenen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes hinaus.

Der Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung wird einen großen Teil des bestehenden Rechtsplanes überdecken und neue planungsrechtliche Voraussetzungen für diesen Bereich schaffen. Der nicht überdeckte Bereich wird durch die Veränderungen nicht berührt, womit der bestehende Bebauungsplan ALTENBERG für die umliegenden Flächen weiterhin Anwendung findet.



Bestehender Bebauungsplan ALTENBERG von 1967

## 1.6 Forstrechtliche Belange / Waldumwandlung

Innerhalb des Plangebiets muss der Wald zugunsten der Bebauung auf einzelnen Teilflächen zurückgenommen werden. Als forstrechtlicher Ersatz für die Waldumwandlung sind entsprechende Aufforstungen zu leisten. Hierzu wurden bereits forstrechtliche Verfahren eingeleitet. Der Satzungsbeschluss setzt das Vorliegen der Waldumwandlungserklärungen voraus. Näheres dazu ist dem beiliegenden Umweltbeitrag zu entnehmen. Die Niederwaldbewirtschaftung wird im begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 1.7 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wurde in Teilen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und teilweise nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für beide Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, welche in diesem Fall jedoch durchgeführt wurde. Dagegen wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine ‚Zusammenfassende Erklärung‘ verzichtet, und die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung. Obwohl der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (s.o.), kann er ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wurde nach erfolgter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB umgestellt. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt, soweit dies möglich war. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Zur besseren Veranschaulichung werden die beiden Verfahren und die davon betroffenen Flächen im Folgenden noch einmal erläutert.

### 1.7.1 § 13a - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für den bereits bebauten Bereich um die Klinik (mit Parkdeck) sowie um die Denkmäler wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Bereiche sind bereits bebaut und/oder überplant und weisen entsprechende Baurechte auf.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da durch den Bebauungsplan die dort bestehende Bebauung ergänzt oder durch höherwertige Bebauung ersetzt werden soll, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die Stadt leistet hier einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bereich mit ca. 5.200 m<sup>2</sup> deutlich weniger als die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. (Zur Kumulationsregel siehe unten, Kapitel 1.7.2).

Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Den artenschutzrechtlichen Belangen im Plangebiet wird ebenfalls Rechnung getragen durch entsprechende Untersuchungen und daraus resultierenden Vorschlägen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sie stehen der Aufstellung der Planung somit nicht entgegen.

#### 1.7.2 § 13b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren neu eingeführt. Auf diese Vorschrift werden die Überplanung der noch unbebauten Flächen nördlich der Bürklinstraße sowie die geplante Wohnbebauung südöstlich des Klinikums gestützt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB u.a. nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Das betreffende Plangebiet schließt auch an bebaute Ortsteile an, nämlich an die südlich bestehende Wohnsiedlung. Der Plan ermöglicht zudem nur Wohnnutzungen und allenfalls untergeordnete wohnverträgliche Nutzungen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird somit nicht begründet.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB, auf den auch § 13b BauGB verweist, sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Erstens geht die Stadt davon aus, dass Verfahren nach § 13a BauGB einerseits, nach § 13b BauGB andererseits von vornherein nicht kumulieren, weil der Gesetzgeber diese als verschiedene Verfahrensarten konzipiert hat. Zweitens und hilfsweise ist festzustellen, dass beide Verfahrensbereiche auch mit ihren zusammengerechneten Flächen die Flächengrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen.

Auch sonst gibt es im näheren Umkreis des Bebauungsplans keine weiteren Änderungen bzw. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a bzw. § 13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen könnten.

#### 1.7.3 Bürgerentscheid

Im Jahr 2016 wurde eine Bürgerinitiative gegen das geplante Vorhaben und damit gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gegründet. Durch die Initiative konnte im Frühjahr 2017 ein Bürgerentscheid erwirkt werden. Zur Abstimmung stand die folgende Frage: „Sind Sie dafür, dass der Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2016 zur Aufstellung des Bebauungsplans ALTENBERG (1. Änderung des Bebauungsplans ALTENBERG) aufgehoben wird?“. Insgesamt wurden am Tag des Bürgerentscheids 6.974 Stimmen abgegeben (4.896 JA-Stimmen und 2.078 NEIN-Stimmen). Da der Anteil der JA-Stimmen mindestens 20% der Lahrer Stimmberechtigten (sog. Quorum)

ausmachen musste (also min. 6.987 Stimmen), scheiterte der Bürgerentscheid letztendlich. Das Verfahren konnte deshalb nach der Unterbrechung fortgeführt werden.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau

Um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu erreichen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens in intensiver Zusammenarbeit zwischen der Stadt, dem Eigentümer und den beauftragten Fachbüros ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dabei wurden die komplexen Randbedingungen wie Hanglage, Artenschutz, Waldabstand, Denkmalschutz sowie das sensible Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Das Gebiet soll als hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Andere wohnverträgliche Nutzungen sollen insbesondere im Thaecker-Haus untergebracht werden. Aufgrund des Denkmalschutzes und des bestehenden Gebäudegrundrisses bietet es sich an, an diesem Standort die Möglichkeit einzuräumen, Dienstleistungsunternehmen (z.B. Anwaltskanzlei, Berater) unterzubringen. Der Kindergarten „Kleine Strolche“ könnte in einem Neubau im nördlichen Eingangsbereich des Plangebiets erhalten werden. Im Zuge des Umzugs könnte er um eine Gruppe erweitert (geplant: drei Gruppen) werden. Derzeit läuft die Prüfung für einen externen Standort für die private Kitainitiative.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch zwei „Ebenen“ gegliedert, auf denen jeweils Nachbarschaften mit eigener Identität entstehen sollen. Die obere „Ebene“ mit den historischen Gebäuden bietet als „Stadtbalkon“ gute Ausblicke und hochwertige Wohnlagen. Um die Fernwirkung und den Ausblick aus den Gebäuden zu erhalten, bleiben die historischen Gebäude im Sinne des Denkmalschutzes freigestellt. Im Bereich der unteren Etage im Süden sollen vorwiegend freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen, wodurch einer anhaltenden Nachfrage nach dieser Wohnform Rechnung getragen und ein harmonischer Übergang zur Nachbarschaft an der Bürklinstraße hergestellt wird.

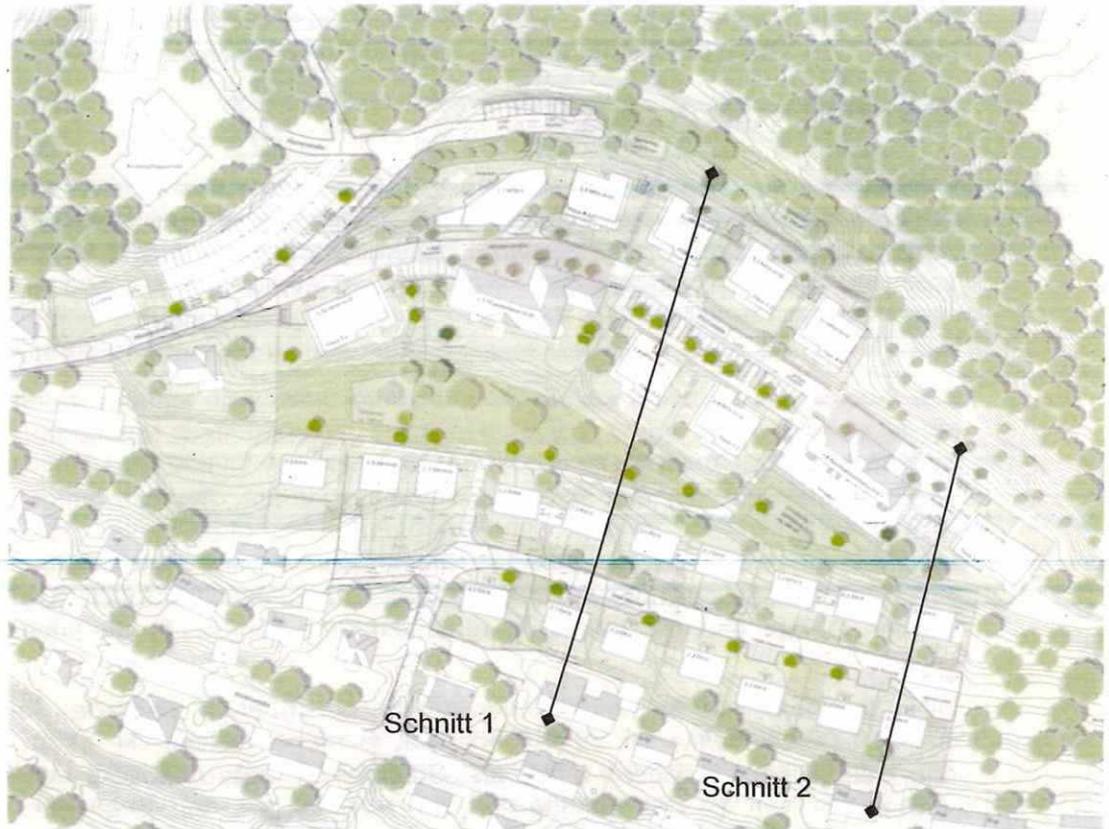
Der Freiraumqualität wird für den topographisch anspruchsvollen Standort große Bedeutung beigemessen, weshalb bereits frühzeitig eine Freiraumkonzeption erarbeitet wurde (siehe Kapitel 2.2). Der vorhandene Fußweg und der Spielplatz auf der Hangterrasse werden in die Neuordnung integriert.

Die Wohngebäude sollen mit dem historischen Bestand gut harmonieren und den attraktiven Standort durch eine zeitgemäße und qualitätsvolle Architektur würdigen. Ziel ist es, ein homogenes Gesamterscheinungsbild der Neubebauung unter Beachtung der zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu erreichen. Um dieses Ziel in der Umsetzung und Anwendung des Bebauungsplanes zu erreichen, wurden im Vorlauf der Planung verschiedene Architekturbüros beauftragt, um Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Dies betrifft neben der äußeren Erscheinung auch die Wohnungsgrundrisse.

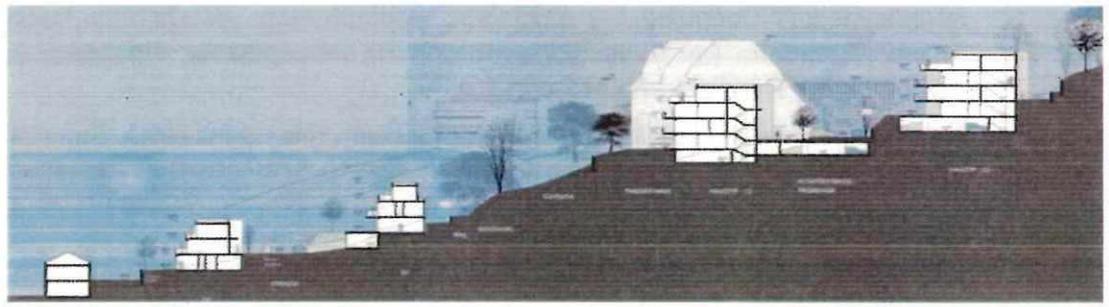
Die Hanglage stellt hohe Anforderungen an die Planung, bietet gleichzeitig aber auch gute Möglichkeiten, städtebauliche Fragestellungen (Stellplätze, Abgrenzung zum öffentlichen Raum, Höhensprünge) architektonisch zu lösen. Nach Süden werden Bauhöhen und -volumen abgestuft, um eine Integration des Wohngebietes in die umliegende Bebauung sicherzustellen.

In einem Gestaltungshandbuch sind die Gestaltungsprinzipien fixiert. Diese werden dem Städtebaulichen Vertrag angehängt. Das Gestaltungshandbuch soll den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, ergänzen. Das Gestaltungshandbuch dient zur Verdeutlichung der gestalterischen Vorstellungen, es hat keine rechtliche Bindungswirkung.

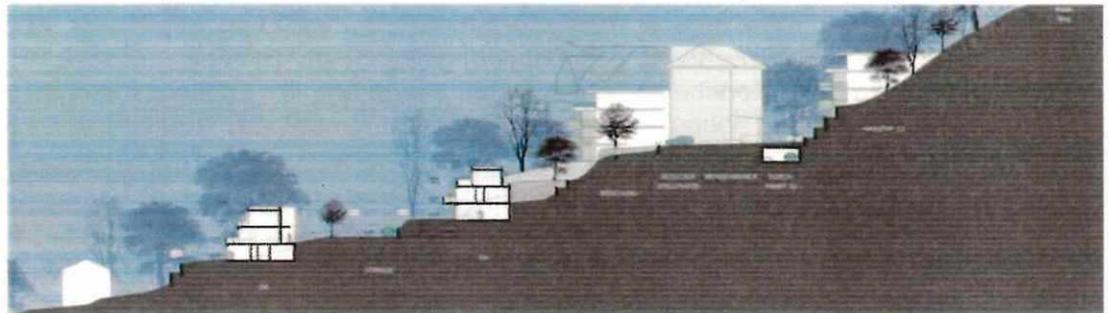
4334



Städtebauliches Konzept, Lageplan (h4a Architekten 2018)



Städtebauliches Konzept, Schnitt 1, siehe Lageplan (h4a Architekten 2018)



Städtebauliches Konzept, Schnitt 2, siehe Lageplan (h4a Architekten 2018)



Visualisierungen des Projekts (h4a Architekten 2017)

## 2.2 Freiflächenkonzept

Zur Sicherstellung der Qualität des Wohngebiets um die denkmalgeschützte Bebauung war auch die Ausarbeitung einer entsprechenden Freiraumkonzeption von großer Bedeutung. Hierbei wurden folgende Ziele verfolgt:

- die Ausbildung einer Promenade bzw. eines Stadtbalkons im oberen Erschließungsbereich
- Gestaltung und Möblierung der Freiräume
- ansprechende Gestaltung notwendiger Erschließungsflächen (Wendehammer, Feuerwehraufstellflächen)
- Baumpflanzungen an markanten Stellen / Auslichtung von Baumbeständen zur Hervorhebung der Denkmäler
- Gestaltung und Material von Stützmauern

Die Freiraumplanung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den Fachplanern erarbeitet. Durch die Gesamtbetrachtung soll eine integrierte grünordnerische Entwicklung gefördert werden, die zur Entstehung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds beiträgt. Die Gestaltungsprinzipien werden soweit wie möglich im Bebauungsplan berücksichtigt und in das Gestaltungshandbuch aufgenommen.



Freiflächenkonzept (Faktorgrün 2017)

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Innere Erschließung

Der Verkehr im Plangebiet soll auf ein Minimum an Ziel- und Quellverkehr begrenzt werden. Es werden unterschiedliche Erschließungsabschnitte gebildet, die sich durch die Gliederung des Gebietes in zwei Ebenen ergeben. Beide Ebenen werden als Stichstraßen mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage ausgebildet, wodurch der Verkehr auf ein Minimum reduziert werden kann.

Die obere Ebene wird offene Besucherstellplätze auf einem Platz anbieten und soll als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden (gemeinsame Führung des Kfz-, Rad- und Fußverkehrs). Am Ende der Straße wird eine Wendefläche realisiert, um eine bestmögliche Erschließung, auch für große Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr) bereitzustellen. Nördlich der obersten Gebäudereihe sind zur Erschließung der Gebäudeeingänge zusätzliche Wegeflächen vorgesehen.

Durch eine fußläufige Vernetzung soll die Durchlässigkeit gesichert bleiben und die Anbindung an die Stadt sowie an den Wald und das Naherholungsgebiet (Altwater) erhalten werden.

Der ruhende Verkehr soll möglichst wenig in Erscheinung treten. Ein großer Anteil der benötigten Stellplätze wird im oberen Bereich (WA1) deshalb in einer Tiefgarage untergebracht werden. Diese erstreckt sich unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und teilweise auch unterhalb der Gebäude. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die ungefähre Lage der Tiefgarage mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

## **2.3.2 Äußere Erschließung**

### **2.3.2.1 Kfz-Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Baugebiets knüpft im Westen an die Altvaterstraße und im Süden an die Bürklinstraße an.

Auf Grundlage einer bereits im Vorfeld definierten Anzahl neuer Wohneinheiten (ca. 170 WE) für das Neubaugebiet wurde das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen für bis zu ca. 450 Einwohner infolge der Neubebauung abgeschätzt. Es werden dadurch künftig ca. 700 bis 800 zusätzliche Fahrbewegungen entstehen (Summe aus Quell- und Zielverkehr). Da insgesamt lediglich ca. 156 Wohneinheiten im Plangebiet möglich sein werden, wird der rechnerische Ansatz nicht ausgeschöpft.

Die daraus resultierenden Gesamtverkehrsbelastungen werden in allen umliegenden Erschließungsstraßen (wie auch im Neubaugebiet selbst) weiterhin unterhalb der empfohlenen Einsatzbereiche für vergleichbare Erschließungsstraßen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 06 (RASt) liegen. Unter Berücksichtigung der Straßenbreite, Geschwindigkeit im Kfz-Verkehr, Sicherungsform für Fußgänger, Führung der Radfahrer und Abwicklung des ruhenden Verkehrs liegt die Einsatzgrenze zwischen 4.000 und 6.000 Kfz/24h.

In den umliegenden Straßen sind auch mit Realisierung der Neubebauung deutlich geringere Verkehrsmengen zu erwarten, so dass auch weiterhin eine umfeldverträgliche Belastung vorliegt. Die Altvaterstraße wird im Zuge der Planaufstellung zusätzlich in Teilen verbreitert und durch eine sichere Fußgängerführung ergänzt.

### **2.3.2.2 Parkraum**

Durch die Berücksichtigung des Klinikstandorts im Bebauungsplan besteht nun die Möglichkeit neuen Parkraum für die Klinikeinrichtungen planungsrechtlich zu berücksichtigen. Vorgesehen ist der Bau eines neuen, zweigeschossigen Parkdecks entlang der Altvaterstraße, um dadurch die angespannte Situation im Bereich des ruhenden Verkehrs in den Wohnstraßen rund um das Klinikum zu verbessern. Wesentliches Kriterium hierbei ist die Akzeptanz des neuen Parkdecks. Diese hängt zum einen von der Bewirtschaftungsform des Parkdecks selber ab (Hürde zur Nutzung), zum anderen aber auch von den Bewirtschaftungsformen im Umfeld. Werden beispielsweise Gebühren für die Parkdecknutzung fällig, ist eine Bewirtschaftung im Umfeld erforderlich (z.B. Bewohnerparkbereiche), um die Beschäftigten zu einer Nutzung des Parkdecks zu bewegen. Für die Bürklinstraße könnte mit dem Parkdeck eine Entspannung der Verkehrssituation erzielt werden.

Die Bewirtschaftungsform ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **2.3.2.3 ÖPNV und Radverkehr**

Eine Erschließung des Baugebiets über den öffentlichen Personennahverkehr ist für das Plangebiet grundsätzlich gegeben. In einem Umkreis von ca. 400 m befinden sich drei Bushaltestellen (Klinikum, Clara-Schumann-Gymnasium, Walkenbuck), wobei die Fußwegzeiten (ausgehend vom Reichswaisenhaus) durchschnittlich 10 Min betragen. Sicherlich wären kürzere Entfernungen zu den nächsten Haltestellen sowie eine dichtere Taktfolge attraktiver. Vor dem Hintergrund einer doch relativ kleinen Wohnentwicklung (ca. 400 Einwohner) ist eine neue Linienführung aus wirtschaftlichen Gründen jedoch schwer darstellbar.

Die Situation für die Radfahrer im nachgeordneten Netz mit gemeinsamer Verkehrsführung auf der Fahrbahn ist weiterhin gegeben und im Einklang mit den Richtlinien und Regelwerken. In einer Entfernung von 400 m ist der Schutterradausweg zu erreichen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

### **2.4.1 Entwässerung**

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gemäß den gesetzlichen Anforderungen geplant, auch wenn in der Umgebung eine Mischwasserkanalisation vorliegt. Eine grundsätzlich zu bevorzugende Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Hanglagen und des felsigen Untergrundes nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden Abflussleistung der umgebenden Kanalisation für die zusätzlichen Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet soll das Regenwasser über eine eigene Rohrleitung direkt zur Schutter abgeleitet werden. Der Bedarf einer Regenwasserbehandlung ist aufgrund der geringen zu erwartenden Verschmutzung und Verkehrsbelastung bei einem leistungsfähigen Gewässer als Vorfluter wie der Schutter nicht zu erwarten. Über Mulden und Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser zunächst stufenweise im Gebiet gesammelt.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Retention und Abflussvermeidung vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in einer Freispiegelkanalisation mit Einleitung in den Mischwasserkanal in der Bürklinstraße. Jedes Gebäude wird über eine eigene Hausanschlussleitung mit dem Kanal verbunden. Hebeanlagen in den Gebäuden sind aufgrund der geplanten Kellertiefen und deren Nutzung auf Erforderlichkeit im Einzelfall im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu überprüfen. Im Gegensatz zum Regenwasser besteht beim Schmutzwasser hier eine ausreichende Abflusskapazität für den zusätzlichen Abfluss aus dem Plangebiet. Der Kanal in der Altvaterstraße ist auch im Trockenwetterfall überlastet, daher erfolgt an diesen Kanal kein Anschluss aus dem Plangebiet (ausgenommen Wohngebäude im Bereich der Klinik). Die Erneuerung des Kanals in der Altvaterstraße ist geplant.

Über die städtische Kanalisation gelangt das Schmutzwasser für die Reinigung zur Verbandskläranlage im westlichen Industriegebiet, die vom Zweckverband Abwasserverband Raumschaft Lahr betrieben wird und noch hinreichende Kapazitäten aufweist.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden die geplanten Leitungstrassen durch entsprechende Leitungsrechte bereits berücksichtigt.

### **2.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

In der Altvaterstraße wurde vom Netzbetreiber bnNETZE GmbH Freiburg bereits eine neue Rohrleitung (PE) verlegt, die sich für die Versorgung des Neubaugebietes eignet. Daher wird dort ein Anschluss erfolgen. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht in der Bürklinstraße.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches, Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

### **2.4.3 Strom- und Gasversorgung**

Zur Versorgung des Wohngebietes muss das Niederspannungs-Kabelnetz ab der Trafostation Bürklinstraße (Standort Bürklinstraße bei Haus Nr. 15) erweitert werden. Eine zusätzliche Transformatorenstation ist jedoch nicht erforderlich.

Die Erdgasversorgung kann über die bestehenden Netze in der Altvaterstraße sichergestellt werden.

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Entsprechend der Nutzungskonzeption wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Da sich die obere und untere Ebene hinsichtlich der baulichen Dichte unterscheiden werden, wird im Bebauungsplan zwischen WA1 (obere Ebene) und WA2 (untere Ebene) unterschieden.

Die Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, weshalb die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 nicht zulässig sind. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass diese Nutzungen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen würden. Zudem beanspruchen diese Nutzungen große Flächen, die für den Wohnraumbedarf vorgehalten werden soll. Alle anderen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen grundsätzlich zulässig sein, um die Möglichkeiten der Mischung mehrerer Nutzungen wahrzunehmen und dadurch die Entstehung eines lebendigen Wohngebiets mit kurzen Wegen zu fördern.

##### **3.1.2 Sondergebiet „Klinik“**

Der Bebauungsplan weist auf einem Teilbereich seiner Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus. Das Sondergebiet „Klinik“ dient der Unterbringung eines Krankenhauses sowie klinikaffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.

Eigentümer ist der Landkreis Ortenau. Der Bereich wird bereits heute vom Ortenau Klinikum genutzt. Am Standort befinden sich das Bildungszentrum für Gesundheits- und Pflegeberufe sowie das Institut für Pathologie. Im bisherigen Bebauungsplan ALTENBERG ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche Jugendherberge festgesetzt. Die Festsetzung soll den heutigen Nutzungen und den damit verbundenen Entwicklungszielen angepasst und planungsrechtlich gesichert werden.

Im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ sollen Spielräume für folgende Nutzungen gesichert werden:

- Gebäude im Rahmen der Nutzung als Klinik einschließlich Gebäude für die Behandlung und ambulante und stationäre Unterbringung von Patienten und Pflegebedürftigen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen (z.B. Sanitätshaus, Zentrallabor, Pathologieinstitute, Zentralapotheke, Apotheke, Arztbüros, Klinikverwaltung, Energiezentrale, Rettungswache)
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z.B. Reinigungsdienst, Wäscherei, Gärtner, Gebäudeservice, Küche)
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Klinikums dienen (z.B. Geschenke, Kiosk, Blumen, Bücher/Zeitschriften, Café, Restaurant...)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Klinikbetrieb zugeordnet sind (z.B. Kapelle, Patientenbibliothek, Gesundheits- und Krankenpflegeschule)

- Beherbergungsbetriebe, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Klinikum stehen (z.B. Boardinghouse für Angehörige)
- Wohnungen für Bedienstete und Besucher bzw. Angehörige von Patienten des Klinikums sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (z.B. Personalwohnheim)
- Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke (z.B. Parkdeck)

Zum Schutz der Innenstadt dürfen zentrenrelevante Sortimente nur untergeordnet und begrenzt angeboten werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im vorliegenden Bebauungsplan durch die nachfolgenden Parameter bestimmt:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die Geschossfläche (GF)
- die Zahl der Vollgeschosse (VG)
- die Gebäudehöhe (GH)

#### 3.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl und Geschossfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht dadurch eine flächensparende und gleichzeitig verträgliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

Um das Reichswaisenhaus, im Allgemeinen Wohngebiet WA1, ist bereits heute eine große Fläche versiegelt. Der dort bestehende „Stadtbalkon“ soll auch nach der Sanierung noch erhalten bleiben. Aus diesem Grund muss hier eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zugelassen werden.

Für das Sondergebiet „Klinik“ wird eine geringere GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht ungefähr der bereits heute bebauten Fläche. Es sollen hier nur geringere, bauliche Erweiterungen möglich sein. Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands steht im Bereich des Sondergebiets „Klinik“ im Vordergrund. Da die Klinik jedoch größere Stellplatzflächen bzw. Flächen zur Unterbringung des Parkdecks benötigt, ist auch für diesen Bereich eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im Allgemeinen Wohngebiet WA2 (untere Ebene) mit 0,8 festgesetzt, wodurch die vorgesehene zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Die Obergrenze der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (Obergrenze: 1,2) wird dabei jedoch deutlich unterschritten. Dadurch kann erreicht werden, dass in direkter Nachbarschaft zur locker bebauten Bürklinstraße ebenfalls ein aufgelockertes Ortsbild entsteht und hohe Baudichten vermieden werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird für jedes Baufenster eine absolute GF in m<sup>2</sup> festgesetzt, um die bereits konkrete städtebauliche Konzeption im Bebauungsplan weitestgehend festzuschreiben und die Geschossflächen auf die einzelnen Baufenster zu verteilen. Dadurch bleiben die Denkmale in Hinblick auf die städtebauliche Erscheinung nach wie vor prägend für das Gebiet. Im Durchschnitt wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine GFZ von 0,85 erreicht, wodurch die Obergrenze von 1,2 ebenfalls deutlich unterschritten wird.

Für das Sondergebiet „Klinik“ wird entsprechend der Geschossigkeit (VG = III) eine GFZ von 0,9 festgesetzt.

#### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. So sind im oberen Bereich, im Allgemeinen Wohngebiet WA1, mehrgeschossige Gebäude als Nachbarschaft zu den beiden größeren Denkmälern geplant.

Im Durchschnitt werden hier drei Vollgeschosse (ausgenommen östliches Gebäude mit vier Vollgeschossen) zugelassen, wobei die Gebäudehöhe ausreichend Spielraum zur Errichtung eines Attikageschosses lässt. Dieses kann jedoch nicht als Vollgeschoss errichtet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die lockere Bebauung der angrenzenden Bürklinstraße fortgeführt. Es sind hauptsächlich Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Auch hier bietet die Gebäudehöhe die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Attikageschosses.

Durch die Regelung bzw. Beschränkung der Wandhöhen für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2 (siehe örtlichen Bauvorschriften), kann das Gebäudevolumen ebenfalls maßgebend beeinflusst und der harmonische Übergang zwischen Bestand und Neubebauung gesichert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Diese wird für jedes Baufenster im Plangebiet durch eine Höhenfestsetzung in Meter über Normalnull vorgenommen und orientiert sich ebenfalls am städtebaulichen Konzept. Im Bereich der Doppelhäuser sind die aneinander angrenzenden Doppelhaushälften in Bezug auf die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen, um sicherzustellen, dass ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht.

Untergeordnete, technische Bauteile, z.B. für Aufzüge, Lüftung etc. dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 15% der Gesamtdachfläche um 1,0 m überschreiten. Für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist eine Überschreitung von 0,5 m zulässig.

Zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung im Gebiet wurden die aktuell geplanten Straßenhöhen in die Planzeichnung eingetragen. Diese beruhen auf einer Straßentwurfplanung.

**3.3 Zahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die städtebauliche Zielsetzung, eine verträgliche Dichte zu erreichen und benötigten Wohnraum bereitzustellen, weshalb hier je Gebäude zwischen 11 und 14 Wohneinheiten zulässig sind. In der unteren Ebene (Allgemeines Wohngebiet WA2) sind in den Einzelhäusern jeweils zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Dadurch wird ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten kann auch der entstehende (ruhende und fließende) Verkehr im Baugebiet begrenzt werden.

**3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird für alle Baugebiete grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei im Allgemeinen Wohngebiet WA1 nur Einzelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 in einem Teilbereich auch Doppelhäuser zugelassen werden.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden Einzelbaufenster entsprechend dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf festgesetzt. Dies sichert im Zusammenhang mit allen übrigen Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption (siehe Kapitel 2.1) und die Entstehung von Freiräumen zwischen den einzelnen Gebäuden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Baufenster durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone oder Erker auf einer Länge von maximal 5 m um 1,5 m überschritten werden dürfen. Für Dachvorsprünge/Vordächer ist eine Überschreitung auf der gesamten

Baufensterlänge zulässig. Hierdurch kann genügend Raum für Anpassungen in der Vorhabenplanung geschaffen werden.

### 3.5 Nebenanlagen / Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Nebenanlagen und Nebengebäude können trotz einer untergeordneten Bedeutung für die jeweilige Nutzung eine städtebauliche Wirkung auslösen und sollen deshalb in ihrer Lage, Anzahl, Größe und Höhe beschränkt werden.

Grundsätzlich sind Nebenanlagen ab einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20 m<sup>3</sup> nur in den Baufenstern und in den dafür vorgesehenen Zonen für Nebenanlagen zulässig. Pro Grundstück sind zudem nur zwei Nebenanlagen zulässig. Durch die Festsetzung können die notwendigen Anlagen (Müll, Fahrradabstellmöglichkeit) und eine sonstige Nebenanlage (z.B. Gartenhäuschen) realisiert werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,5 m begrenzt (Oberkante der Nebenanlage). Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen gesammelt errichtet werden und das städtebauliche Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sollen im Plangebiet in den Wohngebieten auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch grundsätzlich nur bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig sein. Dadurch kann eine flexible Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze ermöglicht und gleichzeitig unversiegelte Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesichert werden. Zur Ermöglichung weiterer, eventuell notwendiger Stellplatzflächen, ist im nördlichen Bereich zusätzlich eine Stellplatzzone (ST) vorgesehen, die bewusst eine Ausnahme dieser Festsetzung ermöglicht. Für Tiefgaragen (TG) gilt ebenfalls, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen (bis zur rückwärtigen Baufensterflucht) zugelassen werden, wobei diese auch ausdrücklich unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A zulässig sind.

Da Garagen und Carports städtebaulich stärker in Erscheinung treten als oberirdische Kfz-Stellplätze, sind diese nur im Baufenster und in den dafür vorgesehenen Zonen (GA/CP) zulässig. Dadurch ist sichergestellt, dass diese konzentriert angeordnet werden.

Im Sondergebiet „Klinik“ ist der Bau eines zweigeschossigen Parkdecks geplant, um die Parkraumsituation in den umliegenden Wohnstraßen zu entspannen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Parkdecks ist im Sondergebiet entlang der Altwaterstraße eine entsprechende Zone für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) mit maximal zwei Geschossen bzw. zwei übereinander liegenden Parkdecks vorgesehen. Zur Anlage von Stellplätzen gibt es keine Regelung, diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

### 3.6 Geh- und Leitungsrechte

Zwischen den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gibt es bereits einen Fußweg, der den bestehenden Spielplatz erschließt. Der Weg soll als wichtige Verbindung zwischen beiden Ebenen erhalten bleiben und auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Aus diesem Grund wird die private Fußwegefläche in der Planzeichnung mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (Fußgänger) belastet. Eine Befahrung erfolgt zu Unterhaltungszwecken.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden zwischen den Wohngebäuden und zwischen den beiden Ebenen insgesamt vier Leitungstrassen mit Leitungsrechten auf den privaten Grundstücksflächen für die Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Die Lage der Leitungsrechte entspricht bereits dem vorliegenden Entwässerungskonzept.

### 3.7 Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen

Gemäß der Landesbauordnung ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen (vgl. § 9 (2) LBO für Baden-Württemberg). Da im Allgemeinen Wohngebiet WA1 diese Forderung für jedes Gebäude zutrifft, wurde bereits frühzeitig mit den Fachämtern abgestimmt, die Spielflächen als Gemeinschaftsanlagen zu errichten und dadurch im Zusammenhang des ganzen Wohngebiets zentrale Spielbereiche anzulegen, die dadurch auch attraktiver ausgestaltet werden können. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Verteilung der Spielflächen auf mindestens vier Standorte sind die Entfernungen zu den Spielflächen nur sehr gering. Geplant ist aktuell, dass zwei Spielbereiche im Norden und zwei Spielbereiche im zentralen Grünzug des Plangebiets untergebracht werden (SP in der Planzeichnung). Der bestehende Spielplatz im Quartier wird damit erhalten und auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben.

### 3.8 Festsetzungen zum Naturschutz, Artenschutz und zur Durchgrünung

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass Außenbauteile aus potentiell grundwasserschädlichen Schwermetallen (Kupfer, Zink, Blei) nur in beschichteter Form zulässig sind.

Auch wenn eine großflächige Versickerung im Plangebiet aufgrund der Hanglage nicht möglich ist, soll mit dem anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich soweit wie möglich an Ort und Stelle umgegangen werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass oberirdische Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden dürfen. Ausnahmen davon gelten nur, wenn in Einzelbereichen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Aus denselben Gründen wird auf den flachen bzw. flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Substrathöhe wird auf 10 cm festgesetzt, wodurch eine gute Regenwasserrückhaltung, Bepflanzung und auch Gestaltung der Flächen gesichert wird.

Um schädliche Auswirkungen der im Plangebiet erforderlichen Beleuchtung (Straßen-, Wegebeleuchtung, Beleuchtung der privaten Flächen) auf die im Plangebiet lebenden Fledermäuse zu verhindern, wird festgesetzt, dass nur fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig sind.

Bereits vor Beginn des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets vorgenommen. Aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter wurden daraufhin im Plangebiet geeignete Flächen für den Ausgleich des Eingriffs in dieses Artenhabitat gesucht. Auf einer rund 0,8 ha großen Fläche im Osten des Plangebiets wurden bereits die Ausgleichsflächen für die Schlingnatter angelegt. Durch die Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Fläche wird gesichert, dass die Maßnahme langfristigen Bestand hat. Zum Schutz der Fledermäuse sind in der bestehenden Waldfläche (F6 in der Planzeichnung) mindestens vier Fledermauskästen anzubringen, deren Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet werden muss. An den Bestandsgebäuden (Denkmale) sind zusätzlich fünf Fledermauskästen (vor den Abriss- und Rodungsarbeiten) aufzuhängen. Für die Vogelart Star sind drei und für die Vogelart Grauschnäpper sechs geeignete Höhlenkästen in der Waldfläche (F2 und / oder F6) zu errichten.

Zur Sicherung passender grünordnerischer Maßnahmen im Plangebiet wurde durch das Büro Faktorgrün eine Freiflächenkonzeption entwickelt (siehe dazu Kapitel 2.2). In Zusammenarbeit mit den Fachämtern konnten dadurch Festsetzungen formuliert werden, die eine qualitativ und quantitativ gute Durchgrünung des Plangebiets sichern. Damit die Bepflanzung standortgerecht erfolgt, werden Artenempfehlungen formuliert. Zur Gliederung der Straßenräume und an städtebaulich wichtigen Standorten werden auch einzelne Baumpflanzungen festgesetzt. Zwei ökologisch und städtebaulich wert-

volle Bäume werden im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt. Damit die Begrünung langfristig Bestand hat, werden weitere Festsetzungen zur Qualität und zur Pflege formuliert.

Zwischen den beiden Baubereichen werden großzügige Grünflächen festgesetzt. So können dadurch ökologisch hochwertige Räume geschaffen werden. Die Flächen werden über einen Fußweg erschlossen und können dadurch auch als Erholungsflächen entwickelt werden. Innerhalb der Grünflächen werden entsprechende Neupflanzungen vorgesehen. Zusätzlich dazu sind zentrale Spielflächen innerhalb dieser Achse geplant.

### 3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm

Aufgrund des Verkehrslärms sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 5.4). Grundsätzlich sind organisatorische Maßnahmen, größere Abstände und auch aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Wie vom Gutachter aufgezeigt, lassen sich durch organisatorische Maßnahmen keine spürbaren Effekte erzielen. Größere Abstände werden im Sinne einer flächensparenden Planung und aufgrund der steilen Hanglage nicht weiter verfolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und der sowohl optischen als auch funktionalen Trennwirkung verworfen. Deshalb werden die vom Gutachter empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die schutzwürdigen Räume sind vorrangig an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Schutzwürdige Räume, die ausschließlich über lärmzugewandte Fenster belüftet werden, müssen zusätzlich zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile mit einer schalldämmten Belüftung (z.B. Lüfter) ausgestattet werden, damit eine lärmfreie Frischluftzufuhr während der Schlafenszeit gewährleistet werden kann. Ab Lärmpegelbereich III müssen die Fassaden und Fenster in schalldämmender Bauweise hergestellt werden. Ein Nachweis im Bauantrag ist aufgrund der heutigen Standards allerdings erst ab Lärmpegelbereich IV erforderlich.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II liegen und die Anforderungen bei Lärmpegelbereich III in der Regel schon durch den energetischen Gebäudestandard erreicht wird, ist der Schutz vor dem Verkehrslärm ohne weitere bauliche Aufwendungen im Regelfall gut zu erreichen.

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 Dachgestaltung

In der Vorhabenplanung sind moderne, flache bzw. flachgeneigte Dächer vorgesehen. Dies wurde deshalb auch im Bebauungsplan so verankert und eine Dachneigung zwischen 0° und 5° festgesetzt. Dadurch kann nicht nur die Höhenerscheinung der Gebäude optimiert, sondern auch eine Dachbegrünung realisiert werden. Neben den ökologischen Vorzügen einer Dachbegrünung, kann hierdurch auch eine gestalterische Aufwertung erreicht werden. Die festgesetzte Substrathöhe (siehe dazu Kapitel 3.7) sichert eine gute Begrünungsgrundlage.

Garagen und Carports müssen entweder in das Hauptgebäude einbezogen werden oder mit einem begrünten Dach ausgebildet werden. Dadurch kann die Entstehung eines harmonischen Gesamtbildes sichergestellt werden.

Aus gestalterischen Gründen werden Dacheindeckungen aus glänzenden Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappen ausgeschlossen. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind von dieser Festsetzung ausgenommen, müssen je-

doch aus blendfreiem Material hergestellt werden. Die Aufständerröhöhe darf max. 0,5 m über Brüsterröhöhe betragen.

Von der Festsetzung der Dachneigung, -form und -eindeckung sind die Denkmale ausgenommen. Das Dach- und Fassadenbild des Thaeder-Hauses und des Reichswaisenhauses ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, um den Denkmalschutz sicherzustellen.

#### 4.2 Gestaltung baulicher Anlagen / Wandhöhen / Sichtbarkeit Denkmale

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt ist es, in den Wohngebieten eine klare und harmonische Gestaltung des Quartiers sicherzustellen.

Im oberen Bereich (WA1) ist die Bebauung durch das beschlossene, städtebauliche Konzept bereits sehr konkret bestimmt und diese wird voraussichtlich durch einen Bau-träger umgesetzt. Dadurch ist eine aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung bereits absehbar.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sieht der Bebauungsplan ein eher klassisches, weniger verdichtetes Baugebiet in Anlehnung an den Bestand in der Bürklinstraße vor. Die Baugrundstücke werden deshalb voraussichtlich einzeln veräußert, weshalb davon auszugehen ist, dass in diesem Bereich verschiedene Bauherren aktiv werden. Um in diesem Bereich gestalterische Grundprinzipien sicherzustellen, ohne dabei eine individuelle Verwirklichung der Privatinteressen zu verhindern, wurden in den örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen formuliert. Hierbei werden insbesondere Anforderungen an die Fassaden (Material, Farben) gestellt. Dadurch soll, auch in Hinblick auf die prominente Hanglage erreicht werden, dass das Gesamtquartier mit den beiden Denkmalen ein harmonisches Gesamtbild und einen städtebaulichen Zusammenhang vermittelt. Dabei leistet die Farb- und Materialauswahl einen wichtigen Beitrag. Aus diesem Grund sollen vorwiegend gedeckte, naturnahe Fassadenfarben (Farben mit Bezug zur natürlichen Umgebung) verwendet werden. Je Fassade sind dabei jedoch maximal drei Farben zulässig (eine Haupt und zwei Nebenfarben). Die Hauptfassadenfarbe darf dabei einen Helligkeitsbezugswert von 70 nicht überschreiten. Beim Bau der Doppelhäuser sind die Farben und verwendeten Materialien der einzelnen Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen. Bei einer abweichenden Gestaltung muss ein Farb- und Materialkonzept vorgelegt werden.

Als weitere gestalterische Festsetzung gilt die Regelung der zulässigen Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA2, um die aufgelockerte Bauweise zu sichern. Dadurch kann v.a. aufgrund der Hanglage eine gute Steuerung der Höhe der Gebäude erreicht werden. Insgesamt dürfen die Gebäude im WA2 eine Wandhöhe von max. 9,5 m erreichen. Südlich ist zudem ab einer Wandhöhe von 6,0 m ein Rücksprung von mindestens 2,0 m vorzunehmen. Dadurch können die Einsicht auf die tiefer gelegenen, südlichen Nachbargrundstücke eingedämmt und das Entstehen zu massiver Baukörper verhindert werden. In Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Attikageschosse mit einem Rücksprung von min. 1,0 m auszubilden, um eine städtebaulichen Gestaltqualität mit qualitativ hochwertigen Außenwohnbereichen sicherzustellen.

Zur Sicherung der Sichtbarkeit des historisch bedeutsamen Thaeder-Hauses, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche F4, die direkt im Süden an das Kulturdenkmal grenzt, keine großkronigen Bäume gepflanzt werden dürfen.

#### 4.3 Grundstücksgestaltung

Es wird festgesetzt, dass die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind jedoch nicht zulässig. Durch die Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Wohnquartiers ge-

sichert werden, die nicht nur ein harmonisches städtebauliches Bild fördern, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten) wahrnehmen.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Dadurch kann eine negative Beeinträchtigung der öffentlichen Straßenräume durch solche Nebenflächen verhindert werden.

#### 4.4 Einfriedungen / Stützmauern

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und auch in den Gartenzonen von 1,5 m, bezogen auf das hergestellte Gelände (nach Beendigung der Baumaßnahme), aufgenommen. Einfriedungen sind nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) zulässig.

Zäune dürfen nur an den straßen- bzw. fußwegeabgewandten Innenseiten der Hecken bzw. Sträucher errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus gestalterischen Gründen und aus Sicherheitsgründen nicht zulässig. Freistehende Mauern, worunter auch Gabionen zu verstehen sind, sind nicht zulässig, da massive Materialien das städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet negativ beeinträchtigen würden. Die Zäune auf den privaten Grundstücken dürfen nur ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm errichtet werden.

Aufgrund der schwierigen Topografie ist die Errichtung von Stützmauern als Hangabfangungen unausweichlich. Zur gestalterischen Einbindung dieser Konstruktionen in das Quartier werden entlang der Anliegerstraßen entsprechende Anforderungen an diese gestellt. Stützmauern dürfen entlang der Anliegerstraßen (Planstraße A und Planstraße B) grundsätzlich eine Höhe von max. 2,0 m (bezogen auf die Straßenoberkante) nicht überschreiten und müssen um min. 10% (bis 15%) nach hinten gekippt werden. Sollten darüber hinaus weitere Stützmauern zur Absturzsicherung benötigt werden, so sind diese entsprechend um 2,0 m nach hinten versetzt zu errichten und dürfen eine Höhe von max. 1,5 m (bezogen auf die Geländeoberkante) nicht überschreiten. Der dadurch entstehende Zwischenraum muss durch Hecken/Sträucher begrünt werden. Böschungen oberhalb von Stützmauern müssen in einem Böschungsverhältnis von 1 zu 1,5 ausgeführt und begrünt werden. Dadurch kann das Erscheinungsbild deutlich verbessert und eine harmonische Gliederung des hängigen Geländes erreicht werden. Zusätzlich zur vertikalen Gliederung wird auch der waagrechte Verlauf der jeweiligen Stützmaueroberkante geregelt, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu verbessern. Deshalb darf der Höhenversatz bei ansteigendem Gelände max. 0,5 m betragen. Zwischen zwei Höhenversätzen muss die Mauer mindestens eine Länge von 5 m erreichen.

Grundsätzlich sind die Stützmauern entlang der Anliegerstraßen aus Ortbeton auszuführen. Entlang der Planstraße B (südlicher Bereich) sind diese zur Straße hin zu begrünen. Im oberen Bereich (Planstraße A) sind die Stützmauern mit Sandstein zu verkleiden, um die Materialität der Denkmale zu berücksichtigen und sie in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

#### 4.5 Außenantennen / Freileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen, Satellitenanlagen und Parabolanlagen zu verhindern, sind diese pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur an einer Stelle zu konzentrieren und an einer straßenabgewandten Gebäudeseite anzubringen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

#### 4.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung selten aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe im Bebauungsplangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

#### 4.7 Werbeanlagen

Zum großen Teil wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Förderung eines lebendigen Quartiers sind auch andere Nutzungen (z.B. Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung) im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässig, für die Werbung ein wichtiger Faktor ist. Zur Sicherung der Entwicklung eines qualitativ vollen Wohngebiets, im Sinne des Denkmalschutzes und zum Ausschluss von Störungen für die umliegende Wohnbebauung, wurden die Werbeanlagen entsprechend eingegrenzt: Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der eigenen Leistung und am Gebäude (unterhalb der Traufe) zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf 0,3 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen nicht zulässig sind.

Die Festsetzung gilt aus denselben Gründen auch für das Sondergebiet „Klinik“, womit ein einheitliches, qualitativ volles Ortsbild gesichert wird.

#### 4.8 Entwässerung

Zur Erschließung des Plangebiets wurde auch eine Entwässerungskonzeption (siehe Kapitel 2.4.1) erarbeitet. Grundsätzlich wird eine Entwässerung im Trennsystem festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht ohne weiteres möglich. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen sind, wobei die Regelungen der DIN 1986 heranzuziehen sind.

#### 4.9 Freiflächengestaltungsplan

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, wurde für das Plangebiet bereits eine Freiflächenkonzeption erarbeitet. Durch Festsetzung im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass für jedes Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht wird, in welchem bereits die Bepflanzung des Grundstücks, die Baumarten, die Geländemodellierung sowie die gewählten Materialien zur Gestaltung von Belägen, Einfriedungen und Stützmauern ersichtlich werden. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung, wodurch die Stadt Lahr die Umsetzung der Gestaltungsprinzipien im Quartier sicherstellen kann.

## 5 UMWELTBELANGE

### 5.1 Umweltbeitrag / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB durchgeführt. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Zusammen mit dem Umweltbeitrag wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die insbesondere verschiedene Vogelarten, Reptilien, Fledermäuse und Wirbellose untersucht hat.

Bei den Vogelarten konnten mehrere bedeutsame Arten nachgewiesen werden (Fitis, Grünspecht, Buntspecht, Gimpel, Star, Grauschnäpper, Gürlitz, Türkentaube), von denen 4 Arten (Fitis, Grauschnäpper, Grünspecht, Star) als planungsrelevant zu berücksichtigen sind und für die entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Betroffene Reptilienarten sind im Gebiet vorkommende Schlingnattern, deren Umsiedelung in ein temporäres Ersatzhabitat im Südosten des Plangebiets bereits durchgeführt wurde (April bis September 2017). Eidechsen konnten hingegen nicht nachgewiesen werden. Bei den Fledermäusen konnten keine Quartiere im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Gebiet dient höchstens als Nahrungshabitat, weshalb nur geringe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, die gut in das Plankonzept integrierbar sind.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Faktorgrün verwiesen, die den Unterlagen beiliegt.

### 5.2 Geologie

Aufgrund der besonderen Topografie des Plangebiets wurde ein geologisches Gutachten zur Überprüfung der Bebaubarkeit durch das Büro Ingenieurgruppe Geotechnik erstellt. Hierbei wurden folgende Themen betrachtet:

- Gründung (Geotechnische Situation, Gründungsart)
- Wasserverhältnisse (Niederschlags-, Oberflächen-, Schicht-, Stauwasser; Entwässerung)
- Baugrube (Böschungen, Sicherungen, Schicht- / Stauwasser)
- Qualität des Aushubmaterials (Umwelttechnische und abfalltechnische Hinweise)
- Anforderungen beim Bau der Verkehrsflächen

Im Ergebnis ist eine Bebauung des Hangs unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen möglich. Mit einem Einfluss der Bebauung auf die benachbarten Grundstücke ist nicht zu rechnen.

### 5.3 Klima

Um sicherstellen zu können, dass die Bebauung des Hangs keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima hat, wurde ein Klimagutachten erarbeitet (Büro IMA Richter & Röckle, Stand: 04.12.2017).

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung neue Strömungshindernisse und durch die höhere Versiegelung eine zwar verringerte, aber immer noch wirksame Kaltluftproduktion (im Gebiet selbst) entsteht. Zusätzlich bewirkt

der später einsetzende Bergwind aus dem Schuttetal weiterhin eine gute Durchlüftung im und um das Plangebiet.

Auch nach Umsetzung der Planung sind das Plangebiet und sein Umfeld nicht als thermisch belastet einzustufen. Für weitere Details wird auf den beiliegenden Umweltbeitrag und das entsprechende Gutachten verwiesen.

#### 5.4 Lärmschutz

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurde eine schalltechnische Untersuchung (April 2018) durchgeführt.

##### 5.4.1 Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet und die Änderungen für die Nachbarschaft untersucht. Dabei wurden der Verkehrslärm der B 415 sowie der neu entstehende Verkehrslärm durch das Baugebiet betrachtet.

Innerhalb des Plangebiets wurden die Beurteilungspegel des Verkehrslärms flächenhaft ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der Altvaterstraße am Tag und in der Nacht überschritten werden. Im südlichen Teil des Plangebiets kommt es innerhalb der Baugrenzen nachts zu Überschreitungen des Orientierungswertes. Somit sind für das Plangebiet Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm erforderlich. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan entsprechende passive Maßnahmen festgesetzt. Die Umsetzung organisatorischer Maßnahmen, die Einhaltung größerer Abstände sowie die Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft und verworfen (siehe Kapitel 3.9).

Durch das Baugebiet entsteht neuer Verkehr, der in der Nachbarschaft zum Plangebiet ebenfalls Auswirkungen haben wird. Im Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass es entlang der Altvaterstraße an vier Immissionsorten (08, 10, 12, 13, siehe Abbildung) zu wesentlichen Erhöhungen (min. 2,1 dB(A)) der Beurteilungspegel kommen wird und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete überschritten werden.

Am Immissionsort 15 kommt es sogar zu einer Erhöhung von bis zu 8,3 dB(A), wobei an dieser Stelle im Prognose-Nullfall kaum Verkehrsbelastungen vorliegen, da die Erschließungsstraße bisher nur zur Erschließung von insgesamt vier Wohngebäuden diente. Die Immissionsgrenzwerte werden deshalb nach wie vor am Tag und in der Nacht eingehalten. An weiteren zwei Immissionsorten (01 und 02) kommt es im ersten Obergeschoss in der Nachtzeit zu einer minimalen Erhöhung um 0,1 dB(A) bei einer bereits bestehenden hohen Lärmvorbelastung. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete werden in diesen Bereichen somit überschritten. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass bereits im Analyse- und im Prognose-Nullfall eine deutliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vorliegt, was auch der Lage in direkter Nähe zur B 415 geschuldet ist. An den restlichen 10 untersuchten Immissionsorten ergeben sich bei Vergleich des Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall keine wahrnehmbaren Erhöhungen der Beurteilungspegel.

Die Erhöhung der Lärmbelastungen im Bereich der Altvaterstraße (Immissionsorte 08, 10, 12, 13) wurde in der Abwägung berücksichtigt. Aufgrund der nach wie vor hohen, lokalen Wohnraumnachfrage möchte die Stadt jedoch die Möglichkeit nutzen, am Standort unter Einbeziehung der bestehenden Erschließungsstraßen und der vorhandenen Infrastruktur im Sinne der Innenentwicklung weiteren Wohnraum zu schaffen. Die vorliegende Planung ermöglicht auch, die beiden untergenutzten Denkmale zu erhalten, nachhaltig in Wert zu setzen und dadurch einen Beitrag zur Baukultur zu leisten.

4368

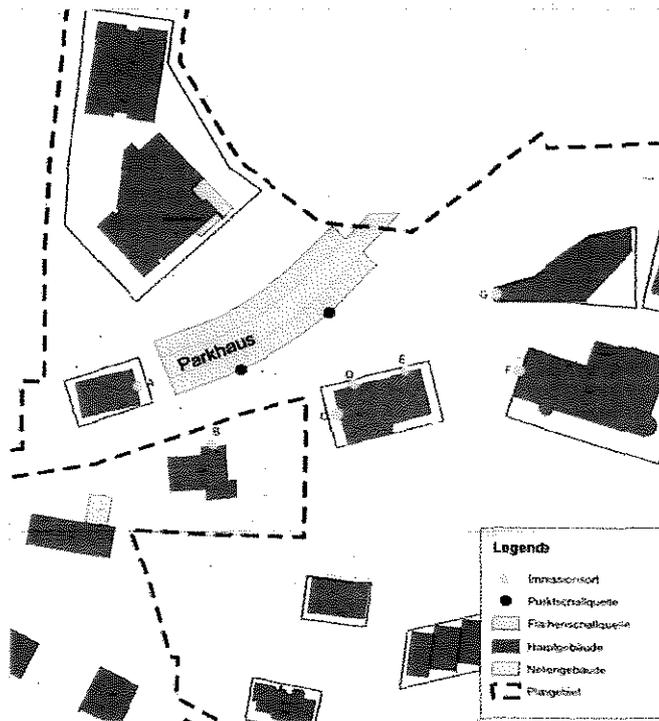
ten. Durch den Ausbau der Altvaterstraße im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird die Verkehrssituation für den umliegenden Siedlungsbestand verbessert, indem Engstellen beseitigt und eine sichere Fußgängerführung geschaffen werden. Die Nutzung des Innenentwicklungspotentials reduziert die Flächeninanspruchnahme im noch unbebauten Außenbereich, entspricht der Bodenschutzklausel und dem gesetzgeberischen Anliegen der letzten Jahre.



Untersuchte Immissionsorte in der Nachbarschaft (Fichtner 2018)

#### 5.4.2 Gewerbelärm

Für das bestehende Klinikum ist am nördlichen Ende der Altvaterstraße ein Parkierungsbauwerk mit zwei Ebenen und bis zu 90 Stellplätzen geplant. Durch dieses entstehen Schallemissionen durch Fahrten auf den Fahrgassen des Parkdecks sowie die Ein- und Ausparkvorgänge. Der entstehende Lärm wird als Gewerbelärm gewertet, da das Parkdeck dem Klinikum zugeordnet wird. Im Ergebnis konnte im Gutachten nachgewiesen werden, dass die zugrunde gelegten Immissionsrichtlinien der TA Lärm am Tag an allen Immissionsorten (A bis G) eingehalten werden können. Nachts soll eine Nutzung des Parkdecks unterbleiben, sodass auch in diesem Zeitraum eine Überschreitung der Richtwerte ausgeschlossen werden kann. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.



Untersuchte Immissionsorte in der Nachbarschaft (Fichtner 2018)

**6 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

**7 KOSTEN**

Die Kosten werden zum größten Teil von der Firma DBA, Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH (Grundstückserwerb, Planung, Erschließung, Realisierung etc.) getragen. Die Sanierung und der Umbau der Altvaterstraße und damit die Verbesserung der verkehrlichen Bestandssituation werden überwiegend durch die Stadt Lahr übernommen. Die genaue Aufteilung wurde abgestimmt und in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)	ca.	2,80 ha
Sondergebiet „Klinik“	ca.	0,72 ha
Private Grünflächen	ca.	1,60 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,88 ha
Private Verkehrsflächen (Fußweg)	ca.	0,05 ha
Waldflächen	ca.	1,74 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>7,80 ha</b>

u366



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

**fsp**.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875 0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser