

Bebauungsplan Quartier am Stadtpark

Begründung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	18.08.2016
Offenlegungsbeschluss	27.07.2020
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	10.08.2020 – 18.09.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	16.11.2020
Öffentliche Bekanntmachung	21.11.2020

B. Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass, Ziel und 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 sorgsamsten 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, das ehemalige Nestler-Areal städtebaulich neu zu ordnen und als Wohnbauland zu entwickeln. Gleichzeitig soll in den nördlich, südlich und westlich gelegenen Bereichen mit gewachsener Bestandsbebauung die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden.

1.2. Lage und Nutzung des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt, in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark. Es wird durch die „Dinglinger Hauptstraße“ im Süden, die Straße „Am Stadtpark“ im Osten und Norden sowie die Lindenbergsstraße im Westen begrenzt.

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

Derzeit ist das Plangebiet im östlichen Bereich durch die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Nestler-Wellpappen-Fabrik bebaut. Die restliche Bebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser entlang der Straßen geprägt. Im Norden befinden sich freistehende Wohnhäuser, die sich überwiegend giebelständig zur Straße orientieren. Die Gebäudestruktur ist in diesem Bereich grobkörnig und locker geprägt.

Der westliche und südliche Bereich, tritt mit längeren und etwas massiveren Gebäudestrukturen entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ und Lindenbergstraße in Erscheinung. Der Innenbereich ist durch Anbauten, Nebengebäuden wie Schuppen und Garagen geprägt. Teilweise weist der Innenbereich aber auch größere Grün- und Freiflächen aus, die gärtnerisch durch die Bewohner gepflegt und angelegt sind.

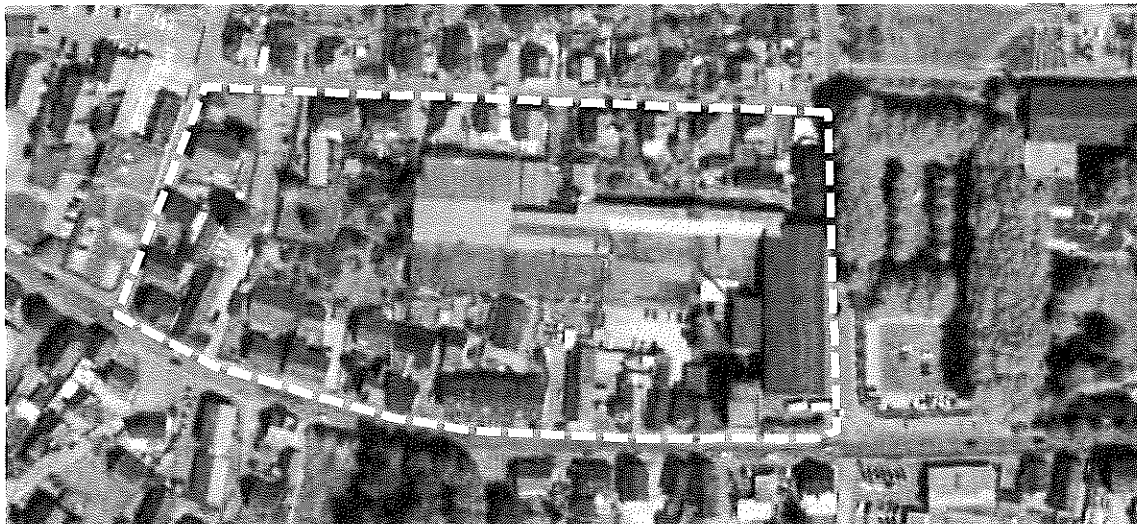


Abb. 1 Luftbildausschnitt (Quelle: Geoportal Stadt Lahr).

1.3. Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 17.830 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13a (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.

Um die Bewohner und angrenzende Nachbarn dennoch zu informieren, fand am 17.07.2019 eine Anwohnerinformation zum Quartier am Stadtpark im Aktienhof statt.

Es wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet darüber hinaus keine Anwendung. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird der Begründung anstelle eines formellen Umweltberichts ein Umweltbeitrag beigefügt (siehe Kapitel 4 „Prüfung der Umweltbelange“).

1.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr von 1998 ist das Plangebiet mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nördliche Bereich heute schon durch Wohngebäude geprägt ist und mit der Wohnbaufläche übereinstimmt, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. In den Verfahren nach § 13a BauGB genügt es daher, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).

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.



Abb. 2 Lageplan GJL Architekten, Karlsruhe vom 12.12.2019

Auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche (WA1) sind 8 Neubauten geplant. Sie nehmen in ihren Abmessungen von Ost nach West ab, die Wohnungen sind darüber hinaus hauptsächlich Ost-West orientiert. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich an den Gebäudehöhen der bisherigen Fabrikhallen. Sie werden mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss ausgebildet. An der Ecke „Dinglinger Hauptstraße“ / „Am Stadtpark“ wird durch die Ausbildung eines 7-geschossigen Eckgebäudes Bezug auf das alte „Nestler-Hochhaus“ genommen. Durch die topografisch gegebene Höhenstufung des Grundstückes wird das direkt anschließende Gebäude 4-geschossig mit weiterem Staffelgeschoss ausgebildet. Mit der Neubebauung wird die bisher nahezu geschlossene Hallenstruktur aufgebrochen und eine räumliche Verbindung zwischen der bestehenden unteren und oberen Bestandsbebauung geschaffen.

Die Bestandsbebauung gliedert sich in zwei strukturell unterschiedliche Bereiche. Entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ orientieren sich die Gebäude stark an einer innerstädtischen, dichten Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen aus Gewerbe, Handwerk, Gastronomie und Wohnen. Die Geschossigkeit der Bebauung ist überwiegend durch 2-3-geschossige Gebäude mit Satteldach geprägt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets bilden die Wohngebäude entlang der Straße „Am Stadtpark“ eine überwiegend lockere Bebauung mit 2-3 geschossigen Gebäuden, die mit Sattel- und Walmdächern ausgebildet sind. Die städtebauliche Bestandsstruktur in diesem Bereich orientiert sich an den gegenüberliegenden Wohngebäuden, die sich giebelständig zur Straße „Am Stadtpark“ aufreihen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird durch den Bebauungsplan eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und geregelt. Hierbei wird zwischen der Bebauung entlang der Straßen und der möglichen Bebauung im Innenbereich unterschieden. Daher wird im Allgemeinen Wohngebiet WA3 eine kleinteilige Bebauung mit geringerer Geschossigkeit festgesetzt. Dies spiegelt sich auch in der Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude wider.

2.2. Freiflächenkonzept

Die Neubauten des WA1 werden über drei kleine Platzflächen im Innenhof, zwischen den Zeilen, erschlossen. Die Platzflächen der Häuser sollen durch entsprechende Möblierung in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Die übrigen Flächen werden gärtnerisch gestaltet und sollen als Grünzonen ausgebildet werden.

Der neu entstehende öffentliche Spielplatz im nördlichen Teil des WA1 wird in Abstimmung mit der Stadt gestaltet und mit neu zu pflanzenden Bäumen natürlich verschattet werden.

Die Notwendigkeit weiterer Spielplatzflächen gemäß § 9 (2) Landesbauordnung (LBO) für die Neubebauung ist in der weiteren Planung zu klären.

2.3. Erschließung

2.3.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Am Stadtpark“, „Dinglinger Hauptstraße“ und „Lindenbergsstraße“. Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, sodass auch weiterhin eine umfeldverträgliche Belastung vorliegt.

2.3.2. Innere Erschließung

Eine gesicherte Wegeverbindung durch das neu geplante Gebiet (WA1) wird über eine Wegeverbindung zwischen dem Stadtpark und der nördlichen Straße „Am Stadtpark“ sichergestellt. Das neue Plangebiet WA1 soll als autofreies Quartier ausgebildet werden. Lediglich Wege für Anlieferung und Rettung führen durch das Gebiet.

Im WA2 und WA3 werden die Bestandsgebäude weiterhin über die bestehenden Straßen angefahren und erschlossen. Die innere Erschließung für die rückwertigen Bereiche muss über das eigene Grundstück erfolgen und selbst organisiert werden.

2.3.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze:

Im Plangebiet sind entlang der östlichen Straße „Am Stadtpark“ neue, zusätzliche oberirdische Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Private Stellplätze:

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Bau von Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern erwünscht, um auch im bestehenden Quartier einen autofreien Charakter zu entwickeln. Die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebieten WA1 werden in einer Tiefgarage untergebracht.

2.3.4. ÖPNV und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

An der „Dinglinger Hauptstraße“ befindet sich die Bushaltestelle Martin-Luther-Straße, die derzeit von vier Buslinien angefahren wird. In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark befindet sich eine weitere Bushaltestelle, Haltestelle Parktheater, die ebenfalls von vier Linien bedient wird.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Nutzungskonzeption und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch soziale und gewerbliche Nutzungen zulässig. Somit ermöglicht das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet auch die unterschiedlichen, vorhandenen Bestandsnutzungen im Plangebiet.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für Wohnquartiere untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um die Wohnnutzung durch Lärm- und Geruchsemissionen nicht unzumutbar zu stören.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet und für die jeweiligen Baugebiete hinreichend festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht den Vorgaben der BauNVO sowie der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung.

Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sollen die notwendigen Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden. Um ausreichend Flächen hierfür zur Verfügung zu haben, darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anlage von Tiefgaragen eine Dominanz des ruhenden Verkehrs im Quartier vermieden wird und durch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen ein durchgrüntes Wohngebiet sichergestellt ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die drei Baugebiete (WA1, WA2 und WA3) unterschiedlich festgesetzt, um auf die umliegende Bestandsbebauung in allen Quartiersbereichen reagieren zu können.

Das WA1 mit den Neubauten hat innerhalb des Gesamtquartiers durchaus einen etwas eigenständigeren Charakter, da sich die Neubebauung am bisherigen Bestand orientiert. Es werden überwiegend drei Vollgeschosse zugelassen. Im südöstlichen Randbereich wird an der Ecke „Dinglinger Hauptstraße“/ „Am Stadtpark“ ein städtebaulicher Hochpunkt von sieben Geschossen gesetzt, der sich nach Norden und Westen hin von den Geschossen abstuft und eine Reminiszenz an die bisherige Bebauung darstellt.

Für das WA2, welches sich entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ und „Lindenbergstraße“ befindet, werden drei Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich verdichtete Raumkante zu den Straßen ermöglicht, zusätzlich wird dadurch eine dichte Bebauung zum übergeordneten Straßenraum sichergestellt. Eine Höhenentwicklung mit drei Vollgeschossen wird daher als städtebaulich angemessen angesehen.

Aufgrund der kleinteiligeren Bebauung entlang der nördlich verlaufenden Straße „Am Stadtpark“ sowie den kleineren Grundstücken im Innenbereich, werden im WA3 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Vollgeschosse orientieren sich am Bestand, somit ist mit der Festsetzung auch eine deutliche Abstufung für den Innenbereich gewährleistet. Dies spiegelt auch die Festsetzung der GFZ von 0,8 wider.

Im gesamten Geltungsbereich sind Dach- oder Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse zulässig.

Diese werden bei der Ermittlung der GFZ aber nicht angerechnet. Ebenso bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ Tiefgaragen (TG) unberücksichtigt.

3.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1. Bauweise

Es ist die offene Bauweise gewählt, da diese, im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, den Bestand abbildet. Darüber hinaus sollen die Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO einhalten.

3.3.2. Baulinie

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde entlang der Dinglinger Hauptstraße parallel zur Baugrenze im Abstand von 4 m eine Baulinie festgesetzt. Die Hauptfassaden der Gebäude dürfen die Baulinie Richtung Norden nicht unterschreiten. Eine Überschreitung bis zur südlichen Baugrenze ist zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude entlang der Dinglinger Hauptstraße den Straßenraum definieren und große Stellplatzflächen vor den Gebäuden vermieden werden. Es wird somit ein Spielraum von 4 m in der Tiefe eingeräumt.

3.3.3. Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. So sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 einzelne Baufelder für die konkrete Planung festgesetzt. Besonders im WA1 sollen die Baugrenzen vor allem die Position der Hauptbaukörper regeln. Untergeordnete Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben (z.B. Vordächer, Terrassen und Lichtschächte) können die Baugrenzen geringfügig überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 werden die Baugrenzen großzügig gefasst, um im Bestand eine möglichst flexible Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen, ohne die genaue Position der einzelnen Gebäude vorzugeben.

3.4. Flächen für Nebenanlagen

3.4.1. Tiefgaragen

Die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen stellt die bevorzugte Lösung dar, da hierdurch eine Dominanz des ruhenden Verkehrs innerhalb des Bebauungsplangebietes vermieden wird und begrünte Innenbereiche geschaffen werden können. Tiefgaragen sowie erforderliche Nebenräume unter der Geländeoberfläche werden daher ohne Einschränkungen im gesamten Planungsgebiet zugelassen.

3.4.2. Sonstige Nebenanlagen:

Da für das WA1 eine konkrete Planung zur Umnutzung des Geländes vorliegt, sind hier kleinteilige Baugrenzen festgesetzt (siehe Ziffer 3.3.2). Es sind daher darüber hinaus Flächen erforderlich, um beispielsweise überdachte Fahrradstellplätze oder Müllhäuser auch außerhalb der Baugrenzen herstellen zu können. Diese sollen an einigen Stellen, konzentriert angeordnet werden, um begrünte Innenhöfe sicherzustellen und um einer diffusen Entwicklung entgegenzuwirken.

Für die Baugebiete WA2 und WA3 werden keine gesonderten Flächen ausgewiesen, da hier die Baugrenze großzügig gefasst wurde und sonstige Nebenanlagen innerhalb der Baugrenze generell zulässig sind. Im Bestand kann somit flexibel auf künftige Entwicklungen reagiert werden. Es müssen lediglich die Vorgaben der LBO eingehalten werden.

3.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der WE im WA1 wird durch Eintragung in der Nutzungsschablone definiert. Durch die konkrete Planung des Vorhabenträgers wird die Anzahl nur auf das WA1 bezogen, nicht auf die Gebäude selbst, um in der weiteren Planung flexibel im Wohnungsmix zu bleiben.

Für das WA2 sind Wohngebäude mit bis zu 8 Wohneinheiten zulässig. Zusammen mit den festgesetzten drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss würde dies einem Mehrfamilienhaus in Form eines 2-Spanners entsprechen. Ein 2-Spanner ist ein Gebäude, welches an einem Treppenhaus je Ebene 2 Wohnungen erschließt. Weiterhin soll dadurch eine Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern im Randbereich des Quartiers ermöglicht werden, die dem übergeordneten, öffentlichen Straßenraum eine Raumkante gibt. Darüber hinaus kann diese Bebauung als Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe dienen. Dadurch entsteht ein ruhiger Innenbereich im gesamten Quartier.

Um zu gewährleisten, dass das Allgemeine Wohngebiet WA3 die gewünschte, kleinteilige städtebauliche Struktur aufweist, ist in diesem Bereich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf 3 beschränkt. Damit können Gebäude mit einer Wohnung je Ebene entstehen.

3.6. Geförderter Wohnungsbau

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.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20% der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die geplanten Wohngebäude im Wohngebiet WA1 wurde über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

3.7. Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Straßen. Entlang der Straße „Am Stadtpark“, im Osten des Geltungsbereiches, wird der Grundstücksverlauf bereinigt. Im Zuge der Neubebauung für das WA1 werden Besucherstellplätze erstellt und der Gehweg umgestaltet.

3.8. Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität

Im Planungsgebiet befindet sich eine bestehende Trafostation von Netze Mittelbaden. Diese ist für die Versorgung mit Elektrizität im Plangebiet notwendig und wird durch die Festsetzung entsprechend gesichert.

3.9. Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Der Bedarf für einen Spielplatz von ca. 485 m² ergibt sich aus dem Grünflächenleitplan der Stadt Lahr. Die Planung des Spielplatzes wird mit der Stadt abgestimmt. Darüber hinaus dient der Spielplatz auch den Quartiersbewohnern und deckt den Bedarf an öffentlichen Spielmöglichkeiten ab.

3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke tragen zur Vermeidung und Minderung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt. Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben.

3.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im WA1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es sichert die Wegeverbindung durch das Quartier und zur öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit. Ebenso stellt das festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgungsträger die Erreichbarkeit des öffentlichen Spielplatzes sicher.

3.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet „Quartier am Stadtpark“ ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen Verkehrslärm ausgesetzt. Aufgrund der Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen, insbesondere auf der „Dinglinger Hauptstraße“, werden die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, sind nicht möglich, da die Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe zur

„Dinglinger Hauptstraße“ errichtet sind. Somit ist keine ausreichende Fläche vorhanden, um einen aktiven Schallschutz zu errichten. Durch eine Bebauung in erster Reihe entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ können die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes weitgehend vor Emissionen geschützt werden.

Passiver Lärmschutz

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans an den betroffenen Gebäuden festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Ausweisung der Immissionsbereiche beruht für den Verkehrslärm auf der freien Schallausbreitung. Bauliche Abhängigkeiten bei den Bestandsgebäuden sind nicht festgesetzt, um die bauliche Entwicklung der Fläche nicht zu beeinträchtigen und auch über die Lebenszeit eines Bauwerks hinaus, Baurecht für die Hinterleger zu begründen.

Daher soll es den einzelnen Bauherren ermöglicht werden, im Baugenehmigungsverfahren durch ein individuelles Gutachten nachzuweisen, dass durch zwischenzeitlich errichtete Bebauung niedrigere Lärmwerte vorliegen und geringere Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zeitlich bedingte Festsetzung Lärmschutz:

Im Bereich des WA1 liegt eine konkrete Neuordnungsabsicht vor. Aus dem Schallgutachten wird ersichtlich, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich die Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können, wenn die Gebäude an der „Dinglinger Hauptstraße“ und „Am Stadtpark“ zuerst errichtet werden. Es wird daher eine zeitliche Festsetzung zur Bebauung des Grundstückes getroffen.

Im Bereich des Bestandes ist dies nicht erforderlich, da die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend bereits bebaut sind und die rückwärtigen Bereiche schützen. Auch soll eine flexible Entwicklung in diesen Bereichen möglich sein. Sollte eine Neubebauung in zweiter Reihe bereits erfolgt sein, muss es möglich sein, auch Bereiche in erster Reihe, die bereits bebaut sind, einer Neuordnung zuzuführen ohne dass die dahinter liegende Bebauung von Auflagen betroffen ist.

3.13. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden Pflanzgebote auf privaten Flächen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen.

3.14. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH (09.10.2019) erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und teilt sich in das engere Untersuchungsgebiet des ehemaligen Nestler-Areals und das nördlich, südlich und westlich angrenzende erweiterte Untersuchungsgebiet, welches bereits mit Wohngebäuden bestanden ist.

Vögel

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an fünf Begehungen zwischen Mai und Juni 2019 erfasst. Im Rahmen der Vogelerfassungen wurden zehn Vogelarten nachgewiesen, von denen vier im Plangebiet brüten. Von den brütenden Arten steht der Haussperling auf der Vorwarnliste der Roten Liste. Daneben brüten die Amsel, der Hausrotschwanz und der Buchfink im Plangebiet, welche ungefährdet sind.

Fledermäuse

Im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals wurden Zwergfledermäuse sowie Vertreter des Großen Abendseglers akustisch erfasst. Daneben wurde in den Gebäuden Kot von Vertretern der Gattung der Langohren gefunden. Für das erweiterte Untersuchungsgebiet ist von einem potenziellen Vorkommen der Zwergfledermaus auszugehen. Vom Vorhaben sind sporadisch genutzte Zwischenquartiere der genannten Fledermäuse betroffen. Das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartiere wurde ausgeschlossen.

Sonstige europäisch geschützte Arten

Sonstige europäisch geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere, Käfer, Farn- und Blütenpflanzen, Moose) finden im Vorhabenbereich keine geeigneten Habitatstrukturen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) erforderlich. Im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals (WA1) sind die CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) unter Nennung des Standorts, der Art und Zeitdauer der Unterhaltung über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die CEF-Maßnahmen im erweiterten Untersuchungsgebiet (WA2 und WA3) sind als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Beschränkung von Fällzeiten

Gehölzrodungen sind im Regelfall in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Bäume mit möglichen Fledermausquartieren (Baumhöhlen, abstehende Rindenschuppen, sonstige Nischenquartiere) sind erst im Zeitraum ab Anfang November bis Ende Februar zu fällen.

Falls Höhlenbäume nicht außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden können, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse (z. B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Baumhöhlenquartier verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen.

Beschränkung von Abriss- und Sanierungszeiten

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten sowie der streng geschützten Fledermausarten auszuschließen, ist der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden im Winter und somit außerhalb der Brutzeit bzw. Sommerquartierszeit der Tiere durchzuführen bzw. zu beginnen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Falls nicht im Winter mit dem Abriss der Gebäude oder den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse (z. B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Gebäude verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen. Bei Vogelbruten ist das Ende der Brutzeit abzuwarten.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Für den bestandsgefährdeten Haussperling sind vor Beginn der auf den Abriss der Gebäude im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals (WA1) folgenden Brutperiode, spätestens bis Ende Februar, zwei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen an Gebäuden im näheren Umfeld aufzuhängen. Als Interimslösung ist vorgesehen, die Nisthilfen östlich des Plangebiets an städtischen Bäumen aufzuhängen. Nach Fertigstellung der Neubauten ist eine Anbringung an der Fassade möglich.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet (WA2 und WA3) ist bei Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen je Gebäude mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen. Hierdurch werden zeitlich versetzt neue Nistplätze für Gebäudebrüter im Plangebiet geschaffen, wodurch die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für nischenbrütende Vogelarten der Siedlungen im Plangebiet kontinuierlich zur Verfügung steht. Für den Hausrotschwanz sind bei einem Verlust der zwei bekannten Brutplätze, je Brutplatz, zwei künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen. Die Nisthilfen sind je nach Typ an den neugebauten bzw. sanierten Gebäuden oder in der Gebäudefassade spätestens bis zur auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten oder die Fertigstellung des Neubaus folgenden Brutperiode anzubringen.

Im Fall einer Fällung des Baumes auf Flurstück 20016, sind in einer „worst-case-Abschätzung“ für den Verlust von zwei potenziellen Brutplätzen vier künstliche Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung aufzuhängen.

Die Anbringung der Nisthilfen hat in einem Radius von möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Weitere Angaben zur Art der Nisthilfen und zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ausbringen von Fledermauskästen

Für den Verlust von potenziellen Zwischenquartieren im Plangebiet sind fünf Fledermauskästen als Ersatzquartiere in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) vorzusehen. Idealerweise erfolgt die Anbringung an Gebäuden. Als Interimslösung ist vorgesehen, die Fledermauskästen östlich des Plangebiets an städtischen Bäumen aufzuhängen. Nach Fertigstellung der Neubauten ist eine Anbringung an der Fassade oder eine Integration möglich.

Die Ausbringung der Fledermausquartiere hat vor der auf die Abrissarbeiten im engeren Untersuchungsgebiet folgenden Aktivitätsphase bis Ende Februar zu erfolgen. Weitere Angaben zur Art der Fledermauskästen und zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Quartier am Stadtpark“ in Lahr wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 11.06.2019.

4.2. Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Lahr gehört zur Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Lahr-Emmendinger Vorberge“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Lahr und wurde im östlichen Bereich bis 2017 gewerblich (Nestler Wellpappe) genutzt. Westlich, südlich und nördlich des ehemaligen Nestler-Areals ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

4.3. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird gemäß den Angaben aus der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Plangebiet von holozänen Abschwemmmassen gebildet. Aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung ist der Bereich des ehemaligen Nestler-Areals nahezu vollständig durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und führt zur Wertstufe „0“. In den Bereichen mit bestehender Wohnbebauung ist von einer Veränderung des Bodengefüges durch Umschichtungen und Auffüllungen durch frühere Bautätigkeiten auszugehen. Diese Böden werden den sogenannten Böden des Innenbereichs zugeordnet, die eine geringe Wertigkeit besitzen. Lediglich im Westen des Plangebiets befinden sich Bereiche mit Garten-nutzung, die vermutlich natürliche Böden aufweisen. Bodendaten liegen für diesen Bereich nicht vor.

Gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster sind zwei Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet geführt. Für den Altstandort „Wellpappeherstellung Am Stadtpark 1“ wurde bereits eine Bodenerkundung und abfallrechtliche Einstufung (IFAG GmbH, 02.05.2019) durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Bodenprofile, mit Ausnahme des Profils unter dem Gebäudeteil 14 (Standort der Hydraulikpresse, Altpapierentsorgung), keine stofflichen Belastungen aufwiesen. Im Gebäudeteil 14 zeigte die Bohrung eine starke Verunreinigung der Auffüllung mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Im Gutachten wird empfohlen, bei Rückbau des Gebäudeteils 14 den mit Mineralölkohlenwasserstoffen belasteten Boden vollständig auszuheben und seitlich bereitzustellen. Für die Entsorgung wird dann eine weitere Beprobung empfohlen.

Der Altstandort „Farben- und Lackgroßhandlung Am Stadtpark 23“ ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweismiveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden. Für den Altstandort wurde eine Orientierende Untersuchung (Weber-Ingenieure GmbH, 8.6.2020) im Auftrag der Stadt durchgeführt. Die Untersuchung wurden vom Land Baden-Württemberg finanziert. Demnach wurden in den vier Untersuchungspunkten keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes ermittelt. Die analysierten Bodenfeststoffproben zeigten keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne der BBodSchV in jeder Nutzung. Im Feststoff auffällige Bodenproben hinsichtlich der untersuchten Parameter zeigten kein oder nur geringes Elutionsverhalten. Ein Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit der Verwaltungsvorschrift Boden vom Umweltministerium ergab eine abfallrechtliche Zuordnung in die Klasse Z 1.1 in einem Horizont der Untersuchungsfläche. Leichtflüchtige Schadstoffe (BTXE und LHKW) konnten in keiner zur Analyse verbrachten überschichteten Probe nachgewiesen werden.

Der Altlastverdacht kann mit derzeitigem Kenntnisstand entkräftet werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne einer Detailuntersuchung. Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

Es sind keine Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Fazit Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet im Durchschnitt als Schutzgut von geringer Bedeutung bewertet.

Durch die Planung wird im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals eine geringe Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht, da im Vergleich zum Bestand eine geringfügige Entsiegelung von Flächen erfolgen wird. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung.

Im Westen des Plangebiets wird bei einer Veränderung des Bestands eine zusätzliche Versiegelung von Flächen mit einem Verlust von Bodenfunktionen erfolgen, da hier teilweise noch größere Freiflächen vorhanden sind. In der überschlägigen Gesamtbetrachtung des Plangebiets wird es jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden kommen. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche vermindert den Siedlungsdruck auf unbebaute Flächen im Außenbereich. Im Zuge der Neubebauung des Nestler-Areals werden schädliche Substanzen und Stoffe im Boden entfernt.

4.4. Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Fazit Schutzgut Fläche

Vorwiegend wird gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Freiflächen umgewandelt bzw. wird die vorhandene Nutzung beibehalten. Die geplante Wohnbebauung besteht sowohl aus Geschosswohnungsbauten als auch aus Einzel- und Doppelhäusern. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die Anwohnerparkplätze im östlichen Plangebiet in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch den unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

4.5. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100).

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker, ...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pilozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ (Grundwasserleiter-GWL). Die unversiegelten Flächen werden somit in die Wertstufe B (hoch) eingeordnet. Die versiegelten Bereiche besitzen eine sehr geringe Wertigkeit.

Fazit Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets – mit versiegelten Bereichen - als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Durch die Planung wird im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals eine leichte Verbesserung für das Schutzgut Wasser erreicht, da im Vergleich zum Bestand eine geringfügige Entsiegelung von Flächen erfolgen wird. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung. Zudem werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit wie möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

Im Westen des Plangebiets wird bei einer Veränderung des Bestands eine zusätzliche Versiegelung von Flächen mit einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen, da hier noch größere unversiegelte Flächen vorhanden sind. In der überschlägigen Gesamtbetrachtung des Plangebiets wird es jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung kommen.

4.6. Schutzgut Klima und Luft

Gemäß der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (Regionalverband Südlicher Oberrhein 2006) ist Lahr bioklimatisch dem Belastungsklima des Oberrheingebiets (hohe sommerliche Wärmebelastung, große Häufigkeit austauscharmer und damit kritischer lufthygienischer Wetterlagen) zuzuordnen.

Das Plangebiet ist bebaut und vor allem im Osten zum Großteil versiegelt. Zudem ist durch die riegelförmige Bebauung des ehemaligen Fabrikgebäudes eine Beeinträchtigung des Luftaustausches anzunehmen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Lediglich die Gartenflächen um die Wohngebäude im Westen, Süden und Norden des Plangebiets weisen eine kleinräumig positive Wirkung durch Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie durch die Bindung von Stäuben auf.

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Durchschnitt als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation kommen. Durch eine aufgelockerte Neubebauung im Vergleich zur bisherigen flächigen Bebauung, die Pflanzgebote, die Begrünung der Freiflächen sowie die extensive Dachbegrünung wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

4.7. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Östlich des Plangebietes befindet sich der Stadtpark, der als geschützter Grünbestand ausgewiesen ist (Verordnung 27.06.2008).

Das Plangebiet ist bebaut und vor allem im Osten zum Großteil versiegelt. Das Bestandsgrün beschränkt sich im Westen, Süden und Norden des Plangebiets auf die Hausgärten mit Zierrasenflächen, Staudenpflanzungen und Einzelbäumen. Im Westen befinden sich Gärten mit Obstbäumen sowie Nutzgärten mit Gemüse. Hier tritt als Einzelbaum eine alte Esche in Erscheinung. Die Bestandsbäume im Bereich der Privatgärten wurden aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit im Rahmen der Ortsbegehung nicht weitergehend begutachtet.

Innerhalb des Nestler-Firmenareals sind noch Rabatten mit Strauchpflanzungen sowie drei Kugelspitzahornbäume und eine Fichte vorhanden. Ansonsten wächst bereits in den nicht mehr genutzten Bereichen Götterbaum, Efeu und Brombeere auf. Vor dem Eingang zum Firmengelände befinden sich entlang der „Dinglinger Hauptstraße“ acht Kugelspitzahornbäume, die teilweise in einem schlechten Pflegezustand sind, sowie eine Ligusterhecke.

Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die erfassten Biotopstrukturen lassen sich v.a. den Biotoptypen mit sehr geringer bzw. geringer Bedeutung zuordnen. Es wurden keine Biotoptypen von besonders naturschutzfachlicher Bedeutung festgestellt. Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird im Durchschnitt als Schutzgut mit geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Es ist bei Umsetzung des Vorhabens mit dem Verlust der Bestandsbäume im Bereich des ehemaligen Nestler-Areals zu rechnen. Der Verlust wird durch neue Baumpflanzungen ausgeglichen. Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer, eine Begrünung der Tiefgaragenflächen sowie der unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt. Damit wird eine gute Durchgrünung des Gebietes erreicht.

In den Bereichen mit vorhandener Wohnnutzung kann es bei einer Veränderung des Bestands, die jedoch nicht absehbar ist, zu einem Verlust von bestehenden Biotopstrukturen/Gartenflächen kommen. Ob der Baumbestand teilweise erhalten werden kann, ist nicht abschätzbar, da die Baugrenzen großflächig definiert wurden, ohne die genaue Position des Gebäudes vorzugeben. Durch die Pflanzgebote wird weiterhin eine Durchgrünung gewährleistet, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kap. 3.14 ausführliche Angaben gemacht.

4.8. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt und Eigenart des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche, und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Lahr und wird durch die umgebende und im Plangebiet bestehende Siedlungsstruktur sowie die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Topografisch fällt das Gelände des Plangebiets von Norden nach Süden um ca. 5 m ab. Das Plangebiet umfasst keine ortsbildprägenden Landschaftsstrukturen und ist zudem kaum einsehbar, da die bestehenden Gebäude keine Einblicke in das Plangebiet ermöglichen.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird als Schutzgut von sehr geringer Bedeutung eingestuft.

Da es sich um einen innerörtlichen Standort mit großem Potenzial zur Nachverdichtung handelt, wird durch die Bebauung eine deutliche, nicht nur optische, Aufwertung des Gebiets und seines Umfelds erlangt. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für möglich negative Auswirkungen werden maximale Gebäudehöhen und einheitliche Dachformen festgesetzt. Es wird ein zeitgemäßes Quartiers- und Straßenbild, auch im ökologischen Sinne, erreicht.

4.9. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche menschliche Gesundheit und Erholungsraum.

Menschliche Gesundheit

Eine Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen ist nicht auszuschließen. Die Luftschadstoffbelastung liegt gemäß den Auswertungen des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (mittlere NO₂-Belastung im Jahr 2010, mittlere Feinstaub PM₁₀-Belastung im Jahr 2010, letzter Zugriff 04.06.2019) unter den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gerlinger+Merkle Ingenieurgesellschaft, Dezember 2019) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Geräuschemissionen im Plangebiet vor allem durch den Straßenverkehr auf der „Dinglinger Hauptstraße“ verursacht werden. Die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden tags und nachts überschritten. Es sind sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Weitere Angaben sind hierzu in Kapitel 3.12 aufgeführt.

Freizeit und Erholung

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine Wegeverbindung durch das Plangebiet gibt. Somit besitzen lediglich die bereits bebauten Bereiche mit angrenzender Gartennutzung eine gewisse Bedeutung für das direkte Wohnumfeld.

Fazit Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Bauflächen. Die Durchgrünung des Gebiets mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten (private Gärten, Platzbereiche, Spielplatz) sowie die geplanten Wegeverbindungen tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl aktive (bedingte Festsetzung Punkt 12.4) als auch passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf den Flurstücken 20125/9 und 20125/10 ein unbewegliches archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es wird ein Gräberfeld aus der Urnenfelderzeit / um 1200 v.Chr. - um 850 v.Chr. vermutet. Im Plangebiet sind keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Auf den noch nicht überbauten/unterkellerten Flächen des Geltungsbereichs sind weitere Bestattungen zu erwarten. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befun-

den – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell an Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. Bei Planungen muss frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen werden, um abzuklären, ob eine archäologische Voruntersuchung (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden muss.

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Bodeneingriffen sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege zu berücksichtigen und das weitere Vorgehen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

4.11. Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Aufwertung der innerörtlichen Fläche. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Bei allen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten bzw. erfolgt durch die Planung mit veränderter Bebauungsform, Begrünung, Spielmöglichkeiten und Wegeverbindungen eine Aufwertung des Plangebiets.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Festsetzung konkreterer Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Freianlagen und auch Werbeanlagen sind örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese stellen eine separate Satzung dar, die den Bebauungsplan ergänzt.

5.1. Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Flach- und Satteldächer zulässig sein. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude. Dabei sind in das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte erst ab 30° Dachneigung zulässig, da diese erst ab dieser Neigung sinnvoll errichtet werden können.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu gewährleisten, sind diese Dächer in derselben Dachform und -neigung auszuführen.

5.2. Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei Flachdächern wird das Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet. Um dieses Staffelgeschoss deutlich vom unterliegenden Geschoss abzusetzen, muss es um das festgesetzte Maß auf allen Seiten zurückspringen. So kann zusätzlich eine Dachterrasse errichtet werden. Bei der Ausbildung von z.B. Satteldächern oder Walmdächern setzt sich das Dachgeschoss allein durch die andere Dachform bereits vom übrigen Gebäude ab, so dass hier kein zusätzlicher Rücksprung festgesetzt wird.

5.3. Dächern von Garagen und Carports

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von Garagen und Carports werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

5.4. Begrünung von Tiefgaragendächern

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung für das gesamte Gebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen: Die Begrünung der Tiefgaragen / Untergeschosse trägt aus gestalterischer Sicht dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen und schafft ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld.

Eine Schicht von min. 60 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

5.5. Material und Farbe der Dachdeckung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von flach geneigten Dächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Um einen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen.

5.6. Werbeanlagen

Um ein verträgliches Miteinander zu erreichen, ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Dabei werden generell Werbeanlagen ausgeschlossen, die durch wechselndes oder bewegtes Licht sowie Farbverläufen der Beleuchtung vor allem in der Abend- und Nachtzeit für Unruhe sorgen.

Im Weiteren wird die Größe von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild zu steuern.

5.7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie Einfriedungen

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß sowie zur Sicherung der Wohnqualität im Gebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.8. Einfriedungen

Einfriedungen prägen das Bild von Wohnsiedlungen im Besonderen. Um Nachbarschaftsstreitigkeiten vorzubeugen und ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erreichen, sind Einfriedungen geregelt.

So sind geschlossene Einfriedungen ganz ausgeschlossen. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere besonders im Innenbereich zu ermöglichen, muss ein Mindestabstand zum Boden hergestellt werden.

5.9. Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind wichtige, aber unschöne Nebenlagen im Wohnungsbau. Zur Sicherung der Qualität des Wohnumfelds und des Stadtbildes sind sie einzugrünen bzw. abzuschirmen.

5.10. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
 - Baumarten,
 - Geländemodellierung,
 - Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
 - Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der straßenbegleitenden und anderen Stützmauern,
 - Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen
- Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Durch den Freiflächengestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden.

5.11. PKW-Stellplätze

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist erfahrungsgemäß in Lahr nicht ausreichend, so dass bekanntermaßen viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken, wurde ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt. Es wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass geförderte Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal 1 Pkw vorhanden ist.

Bei geförderten Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche und bei nicht geförderten Wohnungen bis 50 m² wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf höher liegt und somit werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche ist der Stellplatzschlüssel auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden. Dadurch wird die Festsetzung auch dem einen oder anderen Zweitauto von Familien gerecht.

5.12. Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen und Pkw-Stellplätze soll, sofern möglich, aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten auf dem eigenen Grundstück versickern.

6. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zum Artenschutz, Bodenschutz, Bodenfunden, Altlasten u.a.

Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zur Geotechnik, zum Baugrund, zu Leitungen etc.

7. KOSTEN

Die Kosten werden zum größten Teil von der DBA Deutsche Bauwert AG getragen. Die Planungskosten werden anteilig von der Stadt Lahr übernommen. Die genaue Aufteilung ist abgestimmt und in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt Lahr entstehen demnach Kosten in Höhe von 14.000 €.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Wohnbauflächen:	29.715 m ²	95,3 %
Öffentliche Grünflächen:		
- Spielplatz	490 m ²	1,5 %
Versorgungsfläche	50 m ²	0,3 %
Öffentliche Straßenfläche	915 m ²	2,9 %
Bebauungsplangebiet	31.170 m²	100 %



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr



Re2area GmbH
- Büro Esslingen -

Planverfasser