

Bebauungsplan Roth-Händle-Areal

Begründung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	19.10.2020
Offenlegungsbeschluss	19.07.2021
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	03.08.2021 – 17.09.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	13.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung	

B. Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass, Ziel und der Planung

Der Gemeinderat hat am 18. November 2019 das ca. 6,6 ha große Sanierungsgebiet Roth-Händle-Areal förmlich festgelegt. Die damit verbundenen wesentlichen Sanierungsziele – Modernisierung privater Gebäude, Aufwertung des angrenzenden Umfelds, sowie die Schaffung von Wohnraum – werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Roth-Händle-Areal planungsrechtlich gesichert.

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch, die zum Teil leerstehenden Gebäude der ehemaligen „Tabakfabrik Roth-Händle“ umfassend zu modernisieren und zu Wohnzwecken umzunutzen. Weiterhin sieht die Planung den Abriss der ehemaligen „Kantine“ mit anschließendem Neubau eines Bürogebäudes sowie den Neubau von zwei Wohngebäuden an der Tramplerstraße und an der Werderstraße vor.

Weiterhin wurden die angrenzenden Wohnbauflächen sowie eine Grundschule mit Hort zur Abrundung miteinbezogen. Mit der Einbeziehung der um das Roth-Händle-Areal liegenden Flächen findet eine planungsrechtliche Sicherung dieses Bereiches statt. Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 19.10.2020 gefasst.

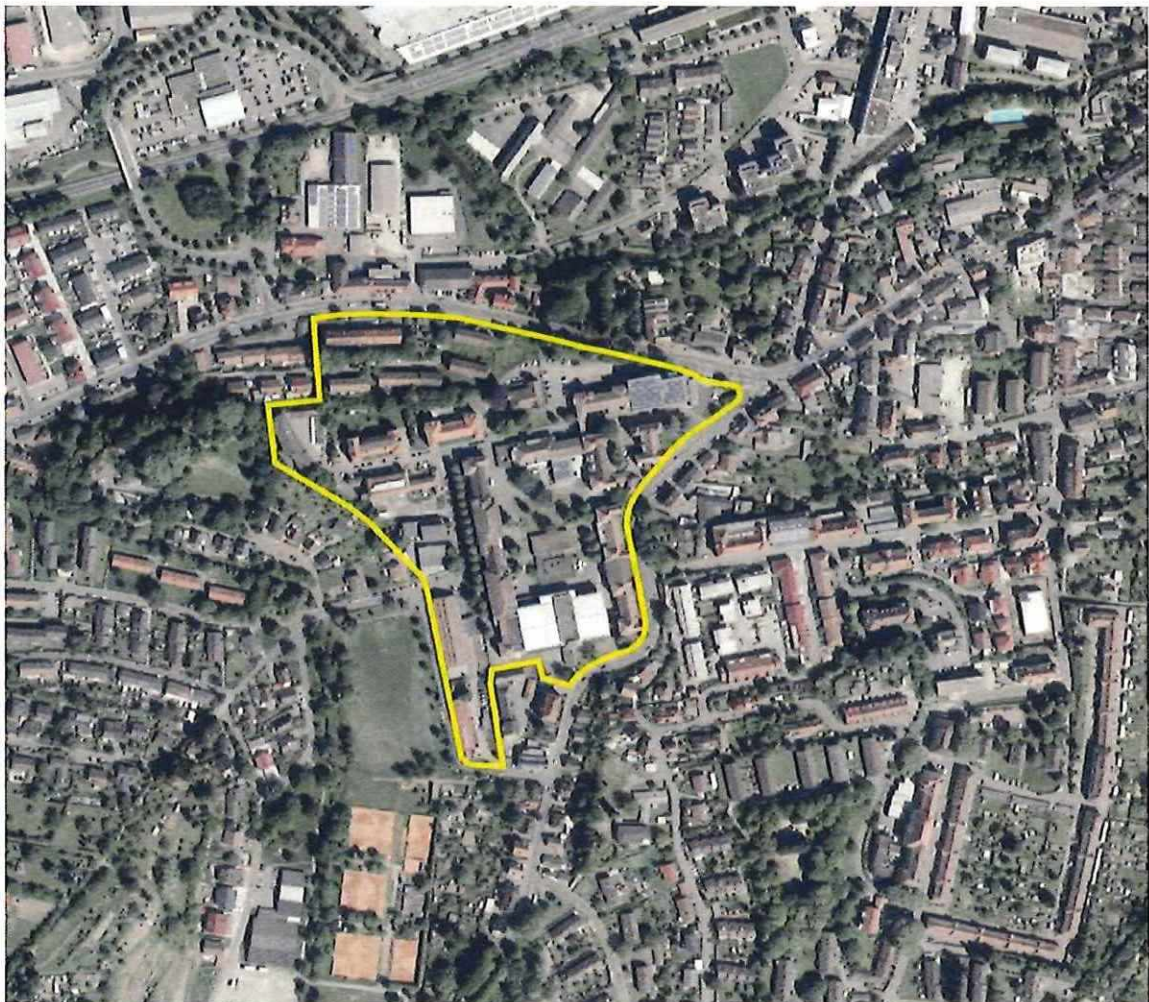
1.2. Lage und Nutzung des Plangebiets, Geltungsbereich

Das ca. 7,34 ha große Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Lahr. Im Norden begrenzt die Tramplerstraße und im Osten die Werderstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die westliche Planungsgebietsgrenze verläuft entlang der Böschungskante zum Sulzbachtal. Im Süden endet das Planungsgebiet mit dem Tiergesundheitszentrum bzw. der Werderstraße.

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

Das Plangebiet ist geprägt durch die denkmalgeschützten Sandsteingebäude der ehemaligen Infanteriekaserne, später Standort der „Tabakfabrik Roth-Händle“. Nachdem die Fabrik stillgelegt wurde, ist im Gebiet eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen zu finden. Im nördlichen Teil, entlang der Tramplerstraße, befinden sich mehrstöckige Geschosswohnungsbauten, südwestlich liegt das Tiergesundheitszentrum mit Pferdeställen und nordöstlich wurde ein Senioren- und Pflegeheim neu erbaut. Durch die unterschiedliche Nutzung weisen die Gebäude auch unterschiedliche Typologien auf. Eine einheitliche Orientierung zum Straßenraum ist nicht gegeben.

Übersichtsplan:



(Quelle: Luftbild LUBW; Geltungsbereich Büro Fischer, 2021)

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 45.600 m² zwischen den gesetzlich vorgegebenen Prüfwerten 20.000 und 70.000 m².

Daher ist laut Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen, dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu

berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, fand im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls statt.

Gemäß § 7 UVPG ist bei einem Neuvorhaben, das in der Anlage 1 des Gesetzes in Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan fällt gemäß der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes: 18.8 - Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Die Vorprüfung kommt in ihrer zusammenfassenden Beurteilung zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB bzw. Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien wurden die Merkmale des Bebauungsplans geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die überschlägige Prüfung im Rahmen der Vorprüfung hat somit ergeben, dass Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

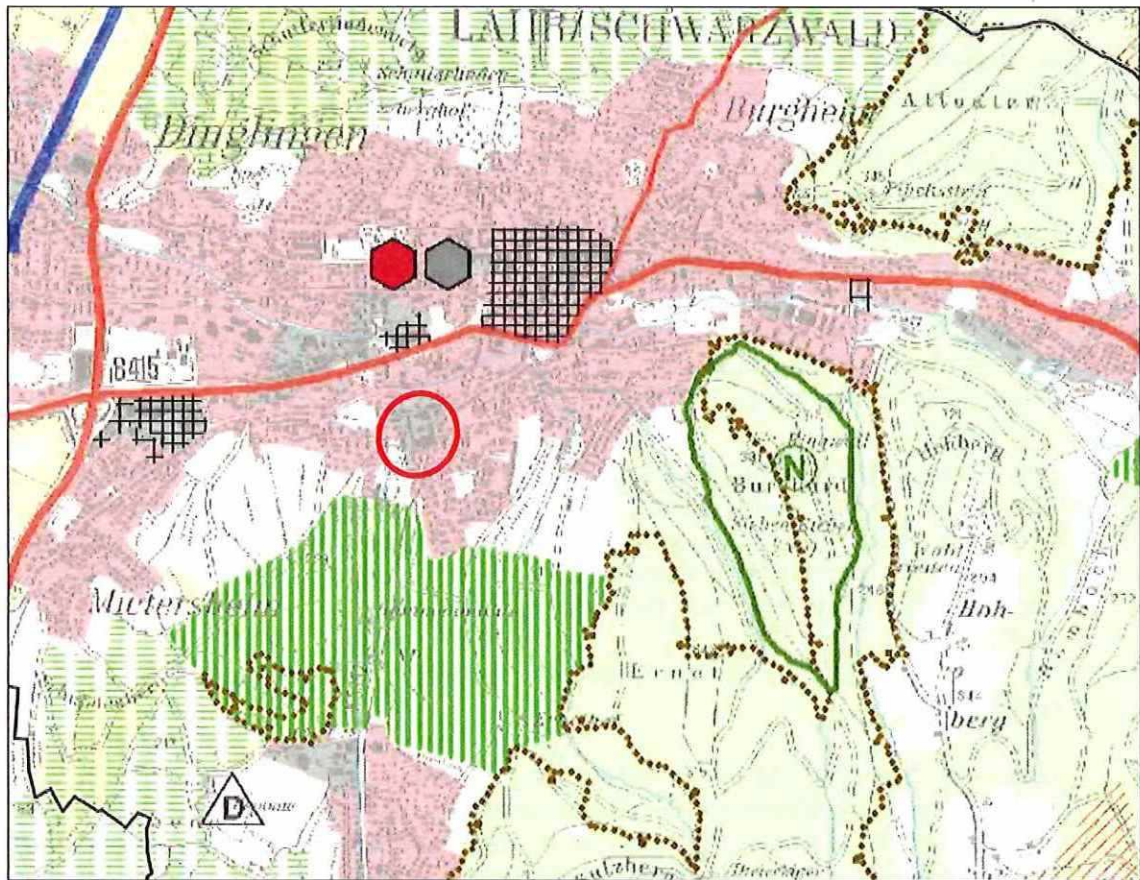
Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf den Umweltbericht sowie den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

1.4. Regionalplan

Die Stadt Lahr liegt als Mittelzentrum gemäß rechtswirksamem Regionalplan (Sept. 2017) auf der Landesentwicklungsachse Freiburg– Emmendingen – Lahr/Schwarzwald – Offenburg. Hinsichtlich der Funktionen Gewerbe und Wohnen ist die Stadt jeweils als Siedlungsbereich eingestuft.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und stimmt somit mit Ziel 2.4.0.3 (Innen- vor Außenentwicklung) des Regionalplanes überein, demzufolge die Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten ist.

Nach Aussage des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2017) handelt es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe sowie im Westen angrenzend an die Tramplerstraße um Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet. In einem Abstand von ca. 200 m verläuft im Süden eine Grünzäsur zwischen der Kernstadt Lahr und dem Ortsteil Sulz.



Planausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017

1.5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Roth-Händle-Areal" ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordwesten ist die vorhandene Bebauung entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der im Südwesten angrenzenden Grünfläche im Sulzbachtal von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen umgeben.

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). Nach der Berichtigung wird im Flächennutzungsplan anstatt der gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt.

1.6. Denkmalschutz

Nach Angaben des Regierungspräsidiums, Landesamt für Denkmalpflege liegen im Untersuchungsgebiet folgende bisher erfassten **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege** (§2 DSchG):

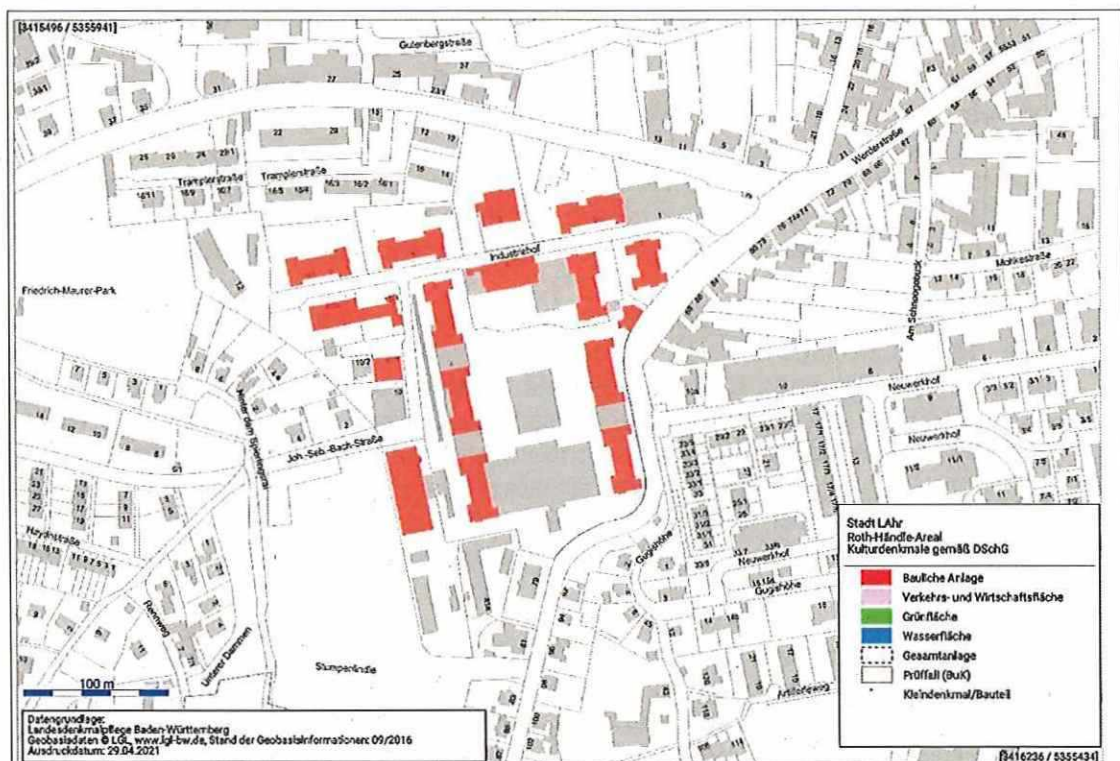
- **Industriehof 1/1, 2, 3, 4, 5, 6, 10/1, 9/1, 10/3, 10/4 und Johann-Sebastian-Bach-Straße 1, ehem. Infanteriekaserne**

Infanteriekaserne, 1897/98, später Industriehof (Roth-Händle). Die Sachgesamtheit setzt sich aus folgenden Gebäuden zusammen:

Kompaniekaserne 1 (Industriehof 5, 5/1, 5/2), Kompaniekasernen 2 - 8 (Industriehof 1, 2/1, 4/5-7, 6), Wirtschaftsgebäude 1 (Industriehof 4), Stabsgebäude (Industriehof 2), Offiziersspeiseanstalt (Industriehof 3), Verheirateten Wohngebäude (Industriehof 9, 9/1), Kesselhaus (Industriehof 10/1), Latrine, hinter Kompaniekaserne 6 bzw. 7 (Industriehof 4/3), Kammergebäude mit anschließendem Fahrzeugschuppen und Latrine (Industriehof 10/3-5), Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1)

Zum Denkmal gehört die wandfeste bauzeitliche Innenausstattung, beispielsweise bauzeitliche Treppen mit Geländer, Fenster oder Türen, ebenfalls dazu gehört der historische Baumbestand.

Denkmaleigenschaft kommt den kaiserzeitlichen Kernbauten zu, spätere An- bzw. Zwischenbauten sind nicht Bestandteil des Kulturdenkmals. Zusätzlich wurde das ehemalige Kesselhaus der Tabakfabrik Roth-Händle, das wohl Ende der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts entstand, als spätere Ergänzung in die Sachgesamtheit aufgenommen.



(Quelle: Regierungspräsidium, Landesamt für Denkmalpflege, 2021)

Durch die Anstrengung der Stadt Lahr Militär in die Stadt zu holen, und sie so zu einer Garnisonstadt zu machen, wie auch durch die Umnutzung der Gebäude zu einer Tabakfabrik, der einer der größten Arbeitgeber der Stadt war, ist das Gelände mit seinen Bauten von hohem stadt- und heimatgeschichtlichen Aussagewert. Das zeittypisch gestaltete Kesselhaus dokumentiert anschaulich die Umnutzung des Areals zur Tabakfabrik.

Die Erhaltung der Sachgesamtheit Infanteriekaserne, Industriehof liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse (Sachgesamtheit). Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. A. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kul-

turdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1. Städtebau

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die geschichtlich geprägten und bislang hauptsächlich gewerblich genutzten bzw. teilweise leerstehenden Gebäude der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ sowie die westlich davon gelegene gewerbliche Bebauung und die nördlich an der Tramplerstraße gelegene Wohnbebauung.

Neben der Modernisierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Roth-Händle-Gebäude sollen auch Neubauten an der Tramplerstraße im Norden und der Werderstraße im Süden entstehen. Auch ist geplant, die bisherige Kantine im inneren Hofbereich durch ein Bürogebäude mit Cafeteria zu ersetzen. Darüber hinaus soll die Fabrikhalle im Süden des Areals einer neuen Nutzung zugeführt werden. Keller- und Erdgeschoss sollen zukünftig als Parkhausflächen dienen. Für die weiteren Geschosse ist eine Nutzung als betreutes Wohnen vorgesehen. Weiterhin ist eine Erweiterung des Tiergesundheitszentrums im südlichen Bereich des Plangebiets angedacht. Auch diese Planung wird bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um bereits bebaute Siedlungsfläche, deren Gebäude z.T. leer stehen und wieder nutzbar gemacht werden sollen. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets werden verschiedenartige Nutzungen ermöglicht. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dient der Baugebietstyp Urbanes Gebiet einerseits dem Wohnen sowie andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, soweit diese die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ist also geprägt durch eine Nutzungsmischung dieser beiden Nutzungsarten und mithin von einer Verträglichkeit dieser beiden Nutzungsarten.

Im Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben. Die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Somit verändern sich die Grundflächenzahl und der mögliche Versiegelungsgrad bei den Wohnbauflächen südlich der Tramplerstraße nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Schule/Kita" ausgewiesen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass die GRZ von 0,8 weiterhin herangezogen wird.

2.2. Freiflächenkonzept

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der einen Seite die Möglichkeiten geschaffen, die z.T. leerstehenden Gebäude flexibel nutzen zu können. Auf der anderen Seite tragen die Festsetzungen auch dazu bei, den Freibereich entsprechend dem Bestand zu sichern. Dazu zählen neben dem Innenhofbereich des Roth-Händle-Areals mit seinem Baumbestand auch die Zwischenbereiche der vorhandenen sonstigen Bebauung, die als Freibereiche erhalten bzw. weiterhin im städtebaulichen Kontext sichtbar bleiben.

Im Nordosten und Südwesten werden die vorhandenen Böschungen durch die Ausweisung von privaten Grünflächen gesichert.

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 „Tramplerstraße“ im Norden, „Werderstraße“ im Osten und Süden sowie die Johann-Sebastian-Bach-Str. im Westen. 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

Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrswege direkt von der Tramplerstraße im Norden, von Nordosten abzweigend von der Werderstraße über den Industriefhof nach Westen auf die Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung des inneren Bereiches, des eigentlichen Roth-Händle-Areals über eine private Verkehrsfläche.

2.3.3. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze:

Im Plangebiet befinden sich entlang des nördlich gelegenen Abzweigs der Tramplerstraße sowie entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße öffentliche Stellplätze.

Private Stellplätze:

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Bau einer Tiefgarage im Innern des Plangebietes sowie ein Parkhaus im südlichen Bestandsgebäude vorgesehen.

2.3.4. ÖPNV

Das Plangebiet verfügt durch die Haltestellen Gutenbergstraße und Warteck (Linien 102 und 113) im Norden an der Tramplerstraße sowie die Haltestelle Industriefhof (Linie 105 und 114) im Nordosten an der Werderstraße über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

Entsprechend der bestehenden Nutzung wird der nördliche Bereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch soziale und gewerbliche Nutzungen zulässig.

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.

3.1.2. Urbanes Gebiet MU

Um die Vielzahl an Nutzungen im größten Teil des Plangebietes weiterhin zu ermöglichen, wird ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Neben dem Wohnen dient dieser Gebietscharakter der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Vergleich zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein und somit besteht die Möglichkeit einer differenzierten Feinsteuerung. So kann in Teilen des Baugebiets eine Schwerpunktsetzung für Wohnnutzung erfolgen, ohne eine vollständige Verdrängung der gewerblichen und sonstigen Nutzung hervorzurufen. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit soll weiterhin von beiden Hauptnutzungen städtebaulich mitgeprägt sein.

Um diese Nutzungsmischung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass mind. 35 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu verwenden sind.

3.1.3. Gemeinbedarfsfläche Schule, Kindertagesstätte / Kita

Die Gemeinbedarfsfläche wird mit ihrer Zweckbestimmung entsprechend der bestehenden Nutzung ausgewiesen. Neben der Grundschule ist hier auch ein Hort untergebracht.

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 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und 0,8 für die Urbanen Gebiete MU 1 - 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 zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes sollen die notwendigen Stellplätze in einem Parkhaus sowie einer Tiefgarage untergebracht werden. Um ausreichend Flächen hierfür zur Verfügung zu haben, darf die GRZ in den Urbanen Gebieten MU 1 – 4 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da durch die Anlage von Tiefgaragen die Dominanz des ruhenden Verkehrs im Quartier reduziert wird und durch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen eine begrünte Hofsituation sichergestellt ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten (WA1, WA2, MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sowie Gemeinbedarf) unterschiedlich festgesetzt, um auf die umliegende Bestandsbebauung in allen Quartiersbereichen reagieren zu können.

Dabei entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Wesentlichen dem Bestand und lässt dabei in Teilbereichen einen Dachgeschossausbau zu, durch den sich ein Vollgeschoss ergeben kann.

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.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Maximalhöhen in Meter über Normalnull erfolgt in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse. Sie entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss und einer Gebäudehöhe von 10,6 m.

Die Höhen- und Flächenbeschränkungen für Dachaufbauten sollen eine homogene Dachoptik gewährleisten.

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

3.3.1. Bauweise

Entsprechend dem Bestand wird in den Nutzungszonen WA 2, MU 3 und MU 4 die offene Bauweise und in den Nutzungszonen WA 1 MU 1 und MU 2 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ist in den Nutzungsschablonen mit g zulässig festgelegt. Somit darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, aber es besteht keine Pflicht dazu. Auf Grund der Bestandsgebäude sind hier Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (LBO).

3.3.2. Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. Die Baugrenzen sollen vor allem die Position der Hauptbaukörper regeln, daher werden für untergeordnete Bauteile ergänzende Festsetzungen getroffen. So sind Dachüberstände bis max. 0,80 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die Baugrenzen großzügiger gefasst, um im Bestand und bei einer zukünftigen Planung eine möglichst flexible Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen, ohne die genaue Position der einzelnen Gebäude vorzugeben.

Da Balkone und Anbauten gerade bei der Modernisierung im Bestand teilweise bauleitplanerisch schwer zu definieren sind, sind sie ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Überschreitung von 2 m zulässig, sofern deren Breite geringer als 1/3 der Gebäudebreite ist und sie nicht auf öffentlichen Flächen zum Liegen kommen. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden sind sie nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist außerhalb der Baugrenzen eine Brücke zulässig, die durch einen entsprechenden Eintrag im Nutzungsplan lagemäßig definiert ist. Dabei sind geringe Standortabweichungen in Abhängigkeit von der Ausführungsplanung zulässig.

3.4. Flächen für Nebenanlagen

3.4.1. Tiefgaragen

Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnnutzung in den ehemaligen Fabrikgebäuden wird in einer Tiefgarage sowie einem Parkhaus untergebracht. Dies bietet die Möglichkeit die Dominanz des ruhenden Verkehrs innerhalb des Bebauungsplangebietes zu reduzieren und eine begrünte Innenhofsituation zu erhalten. Die Tiefgarage sowie erforderliche Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind da-

bei im zentralen Bereich des Plangebietes, das Parkhaus im südlichen Teil des Plangebietes mit direkter Aus-/Einfahrt auf die Werderstraße vorgesehen.

3.4.2. Garagen, Carports und Sonstige Nebenanlagen:

Die bisher vorhandenen Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen werden entsprechend dem Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

3.4.3. Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auf den gesamten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Grünflächen zulässig. Damit soll eine flexible Anordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht werden.

3.5. 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 von 40 % für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Der definierte Prozentsatz wird dabei nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die geplante Schaffung von Wohnungen im Kernbereich des Roth-Händle-Areals wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

3.6. Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden Straßen, dargestellt als öffentliche und private Verkehrsflächen. So sind der Abzweig der Tramplerstraße im Norden, die Straße Industriehof und die Johann-Sebastian-Bach-Straße als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Erschließung der vorhandenen Gebäude im zentralen Bereich des Plangebietes wird als private Verkehrsflächen festgesetzt.

3.7. Private Grünfläche

Im Nordosten und Südwesten sind im Bereich der Böschungen private Grünflächen dargestellt, die dem Erhalt dieser Böschungen sowie deren Bewuchs dienen.

3.8. 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 insek-

tenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben.

3.9. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes wird zwischen den Nutzungszonen MU 2 und MU 4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten unterschiedlicher Nutzer festgesetzt. Es sichert die Wegeverbindung durch das Quartier für die Allgemeinheit. Ebenso stellen das festgesetzte Fahrrecht zugunsten der Stadt bzw. der Anlieger sowie das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger die Erreichbarkeit und Führung der Leitungen sicher.

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

Der Erhalt des prägenden Baumbestands, der einen Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit "Areal Roth-Händle" darstellt, wird durch die entsprechende Festsetzung sichergestellt. Sind von diesem einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

Die vorhandenen Böschungen mit ihrem Gehölzbestand, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlich sind, sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Die Fassadenbegrünung trägt zur Durchgrünung von Baugebieten mit hoher baulicher Dichte bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Ergänzung der Biotopsstruktur, insbesondere für Insekten.

3.11. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro Bioplan Bühl (03.05.2021) erstellt, das allgemeine Ausführungen zum Vorkommen der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) und der Flora-Fauna-Habitat-Anhang II und IV-Arten (Berichtsteil I) für das gesamte Planungsgebiet und Aussagen zum Bereich Wilhelm Architektur (Berichtsteil II), Tiergesundheitszentrum (Berichtsteil III) sowie zum übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Berichtsteil IV) beinhaltet.

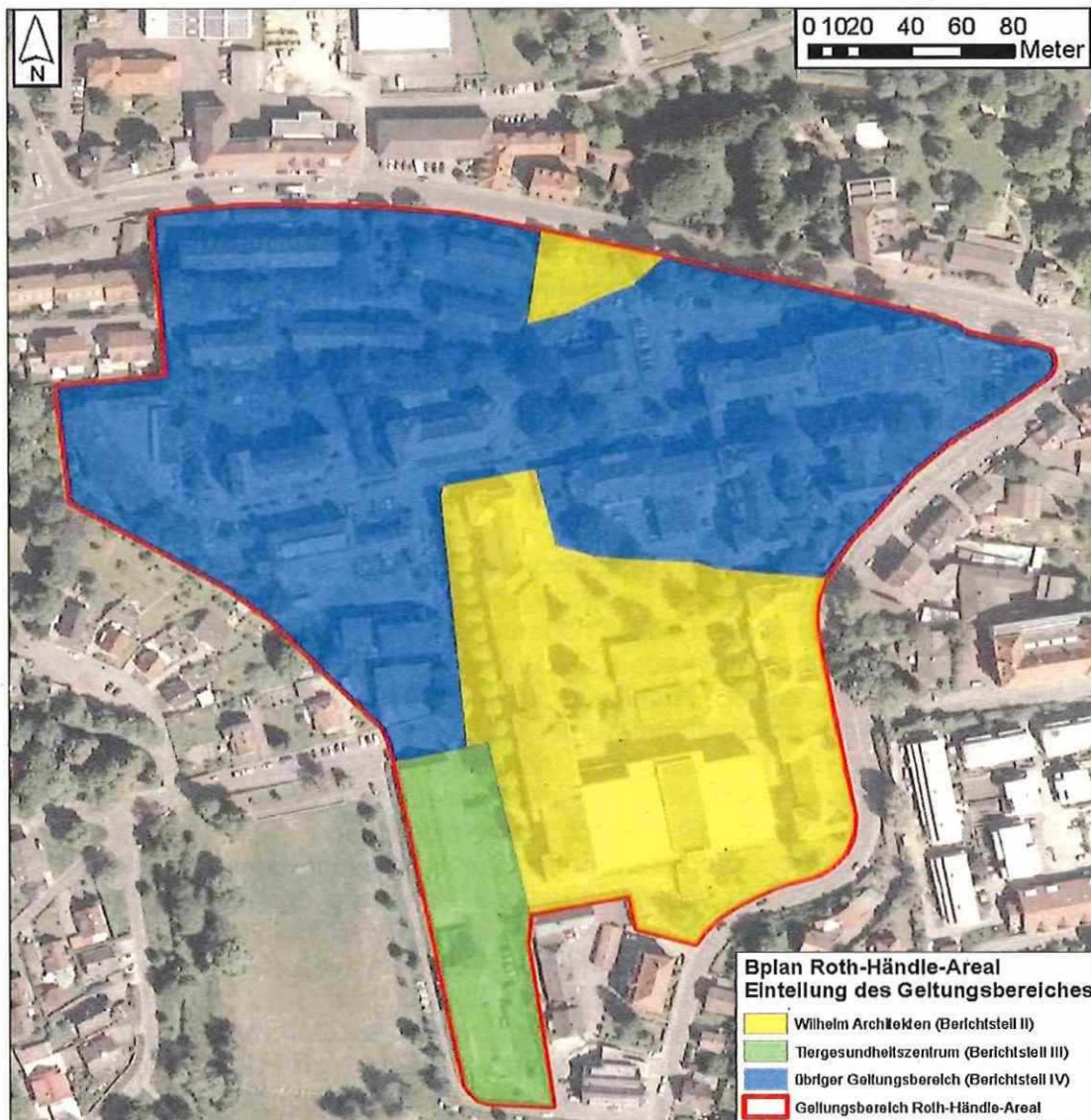
Die Einteilung in Bereiche im Gutachten von Bioplan vom 03.05.2021 wurde erforderlich, da sich die innerhalb des Bebauungsplans zu realisierenden Vorhaben in größeren zeitlichen Abständen entwickelt haben und somit zu unterschiedlichen Zeitpunkten Kartierungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet konkret, dass für die Teilfläche des südlichen Bereichs Wilhelm Architektur im Jahr 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wurde. Da das zum Wilhelm Architektur gehörende Bauvorhaben an der Tramplerstraße (nördliche Teilfläche) erst im Oktober 2020 bekannt wurde, konnte hierzu von Bioplan keine abschließende Aussage getroffen werden. Bioplan führte hierfür eine Abschätzung möglicherweise vorkommender Vogelarten durch. Der Gutachter empfahl daher, zur Beurteilung des tatsächlichen Vorkommens und der möglichen Auswirkungen, die Erfassung der Vogelwelt, insbesondere planungsrelevanter Vogelarten im Zeitraum von April bis Juni 2021.

Der Gutachter kam zu dieser Einschätzung, da verschiedene Vogelarten wie Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Stieglitz und Grünfink denkbar sind und in den wenigen größeren Gehölzen Brutmöglichkeiten für Gartenbaumläufer und eventuelle Halbhöhlen- und Höhlenbrüter wie verschiedene Meisen-Arten bestehen. Bei erforderlichen Vorortterminen, u.a. im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen für Fledermäuse, wurden Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Amsel und Kohlmeise nachgewiesen. Auch jahreszeitlich spät ankommende Vogelarten wie der planungsre-

levante Grauschnäpper oder die Gartengrasmücke können nicht ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls dient die Fläche als Nahrungsgebiet für die planungsrelevante Art Haussperling und den in der Nachbarschaft brütenden planungsrelevanten Star.

Daher wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Zieger-Machauer GmbH (03.05.2021) erarbeitet. Es wurden Übersichtsbegehungen und Untersuchungen zu Vögeln an 3 Terminen (15.04., 22.04. und 29.04.2021) durchgeführt.

Es wurden insbesondere Aussagen zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und -gruppen der Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) in dem Gutachten von Bioplan getroffen. Für die übrigen Gruppen artenschutzrechtlich relevanter Arten besteht nach Aussage der Gutachter keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauereidechse), Amphibien (außer Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.



(Quelle: Artenschutzrechtliches Gutachten, Bioplan, Bül 3.5.2021)

Für Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG folgende Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich, den Bereich Wilhelm sowie den Bereich Tiergesundheitszentrum festgesetzt:

- *Baufeldräumung (VM 1 /gesamter Geltungsbereich)*
- *Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2/gesamter Geltungsbereich)*
- *Maßnahmen für Amphibien - Kreuzkröte (VM 3/gesamter Geltungsbereich)*
- *Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4/gesamter Geltungsbereich)*
- *Tageszeitliche und jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung (VM 5/Bereich Wilhelm)*
- *Weitere Maßnahmen für die Vermeidung von Lichtemissionen (VM 6/Bereich Wilhelm)*
- *Maßnahmen für Reptilien - Mauereidechse (VM 7/Bereich Wilhelm)*
- *Erhalt von Nistmöglichkeiten und Fledermausquartieren im Bereich des Mauerwerks (VM 8 /Bereich Wilhelm)*
- *Erhalt des Langohr-Quartiers im Dachstuhl von Gebäude 3 (VM 9/Bereich Wilhelm)*
- *Maßnahmen für Mauereidechsen (VM 10/Bereich Tiergesundheitszentrum)*
- *Vorsorgemaßnahmen für Mauereidechsen (VoM 1/Bereich Tiergesundheitszentrum)*
- *Nistmöglichkeiten für Vögel (CEF 1/ Bereich Wilhelm und Tiergesundheitszentrum)*
- *Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (CEF 2/Bereich Wilhelm)*
- *Nisthilfen (CEF 3/Bereich Wilhelm)*
- *Ersatzlebensräume für Eidechsen (CEF 4/Bereich Wilhelm)*
- *Naturschutzfachliche Baubegleitung incl. Monitoring (Bereich Wilhelm)*

Das gesamte Konzept schließt auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) von besonderer Bedeutung sind. Da bei diesen Vorhaben umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, ist auch aus Vorsorgegesichtspunkten ein Risiko-Management festzusetzen. Zentraler Bereich dieses Risiko-Managements ist die Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung bei den Fledermäusen und Vögeln (Monitoring). Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung) ist erforderlich, die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift.

Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten in der südlichen Teilfläche des Bereichs Wilhelm Architektur und im Bereich Tiergesundheitszentrum.

Auch für die nördliche Teilfläche können, nach Aussage der ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung, Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn Rodungsarbeiten und Baufeldräumung im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die drei zusätzlichen Begehungen im April 2021 keine Hinweise auf streng geschützte, seltene oder Vogelarten der „Rote Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs“ ergaben. Weiterhin wurden in den Bäumen keine mehrjährig nutzbaren Nester, Höhlen oder Spechtlöcher festgestellt. Auf Grund der Lage und Größe der Fläche war mit dem Vorkommen von störungstoleranten Vogelarten der Siedlungsbereiche zu rechnen. Bei den Begehungen wurde nur eine geringe Vogelaktivität verzeichnet. Es wurden während den Begehungen nur ungefährdete, verbreitete und häufige bis sehr häufige Arten

beobachtet. Nach Aussage des Gutachters stellt die Fläche kein essenzielles Nahungshabitat für Vögel dar.

Für die übrigen Gebäude sowie die umliegenden Bereiche im restlichen Geltungsbe-
reich ist zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend unklar, welche baulichen Veränderun-
gen durchgeführt werden sollen. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Bioplan
lediglich geprüft, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt
werden können und welche Betroffenheiten bestehen.

Da keine konkreten Vorhaben bekannt sind, wurde vom Büro Bioplan im artenschutz-
rechtlichen Gutachten für Gebäude, die nicht im Rahmen der saP für den Bereich Wil-
helm Architektur untersucht wurden, das weitere Vorgehen bei konkreten Vorhaben
wie folgt formuliert und festgesetzt:

- *Im Hinblick auf die möglichen Vorkommen insbesondere der planungsrelevanten Vogelarten Mauer- und Alpensegler sind zur Erfassung von Anfang Mai bis Ende Juli fünf Begehungen notwendig (Methodik nach SÜDBECK et al. 2005).*
- *Für den Haussperling sind zur Erfassung vier Begehungen im Zeitraum von Anfang April bis Ende Mai erforderlich. Diese können, falls erforderlich, teilweise mit der Er-
fassung von Mauer- und Alpensegler kombiniert werden.*
- *Zur Erfassung von Fledermaus-Quartieren, insbesondere Wochenstuben, außen an den Gebäuden sind pro Gebäude morgendliche Schwärmkontrollen an mindes-
tens zwei Terminen im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende Juli durchzuführen.*
- *Bei Quartierpotential für Fledermäuse in den Innenräumen von Gebäuden ist zu-
nächst eine Begehung des Gebäudes erforderlich. Je nach Eignung sind Überprü-
fungen mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte in den Sommer- und oder Win-
termonaten notwendig. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, ist eine
Ausflugszählung durchzuführen.*
- *Sollte in Gehölzbestände eingegriffen werden, sind die Bäume mit Quartierpotential
für Fledermäuse bzw. Brutmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogel-Arten in den
bisher unzugänglichen Bereichen zu kartieren und auf mögliche Vorkommen zu
prüfen. Ferner ist gezielt zu überprüfen, ob weitere Vogel-Arten diese Gehölze als
Fortpflanzungsstätte nutzen.*
- *Der Verlust von Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse bzw. Brutmöglich-
keiten für höhlenbrütende und gegebenenfalls freibrütende Arten ist auszugleichen.
Hier bedarf es bei geplanten Eingriffen einer genaueren Betrachtung.*
- *Zu Beginn der Aktivitätsphase sind im April bis Mai drei Begehungen durchzufüh-
ren, ob tatsächlich Mauereidechsen im betroffenen Bereich vorkommen. Wenn dies
der Fall ist, sind bis zu vier Begehungen im Zeitraum von Mai bis August erforder-
lich. Ferner müssen entsprechende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.
Bei geplanten Eingriffen an Gebäude L, an dem die Mauereidechse bereits nach-
gewiesen wurde, sind ebenfalls weitere Maßnahmen erforderlich*

In diesem Bereich sind nach artenschutzrechtlicher Abschätzung inklusive einer Vor-
ortbegehung eine Betroffenheit und eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §
44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (insbesondere gebäudebrütende Arten), Säu-
getiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) nicht
vollständig auszuschließen. Daher werden Erfassungen bei verschiedenen Tiergrup-
pen festgesetzt, die jedoch erst bei einem geplanten Eingriff erforderlich werden.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung auch in diesem Bereich keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" 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“ (Landesanstalt für Umweltschutz LfU 2005 jetzt LUBW). 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) unter Berücksichtigung der Angaben des Kartenviewers des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, RP Freiburg.

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 20.10.2020.

4.2. Charakterisierung des Untersuchungsraums

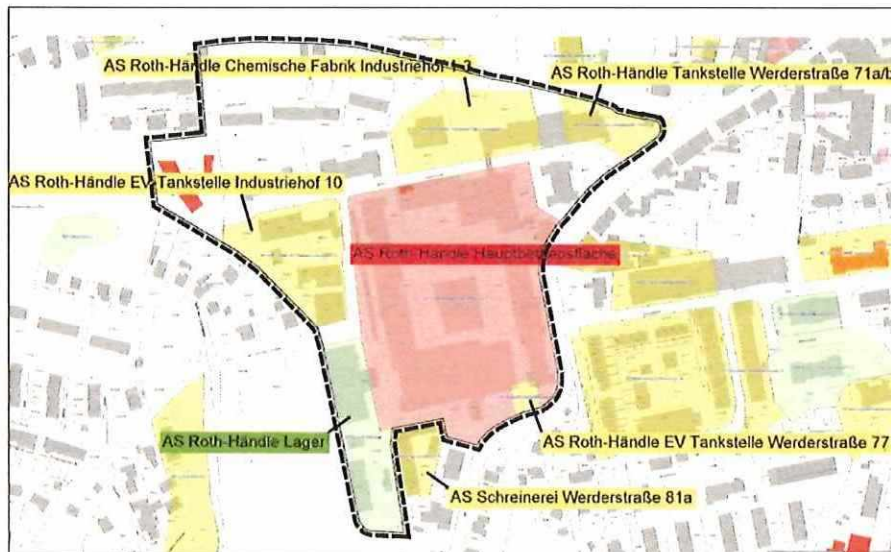
Bei dem Bebauungsplangebiet "Roth-Händle-Areal" handelt es sich um bereits bebauten Siedlungsfläche, deren Gebäude z.T. leer stehen und wieder nutzbar gemacht werden sollen.

4.3. Schutzgut Boden

Da es sich bei dem Planungsgebiet um Siedlungsfläche handelt, wurden in der Bodenkarte BK50 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) keine Angaben gemacht. Es ist aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrads davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen nicht mehr dem natürlich vorhandenen Bodentyp entsprechen (Pararendzina, z.T. rigolt, aus würmzeitlichem Löss kommt südlich am Stadtrand vor).

Altlastenflächen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Altlastenflächen, für die nach Aussage des Landratsamts Ortenaukreis mit Ausnahme der AS Roth-Händle-Lager (Tierklinik) Untersuchungsbedarf (orientierende Untersuchung) besteht.



(Quelle: Stadt Lahr, Geltungsbereich Büro Fischer, 2020)

- Rot: Standort AS Roth-Händle Areal Hauptbetriebsfläche; orientierende Untersuchung durch GeoSolutions liegt vor
- Gelb: diverse AS-Standorte Roth-Händle, orientierende Untersuchung erforderlich
- Grün: AS Roth-Händle Lager (Tierklinik); orientierende Untersuchung nicht erforderlich

Für die Altlastenverdachtsflächen AS Roth-Händle Hauptbetriebsfläche und AS Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstr. 77 wurden durch GeoSolutions eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Stand: 18.02.2021).

Die Gutachter kamen bei der Bewertung des Wirkungspfads "Boden-Grundwasser" für beide Flächen zu nachfolgendem Ergebnis:

An beiden Altstandorten bestand aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der Nutzung als Tankstelle der Verdacht von Grundwasserverunreinigungen. Der Verdacht von Verunreinigungen Grundwassers konnte anhand der entnommenen Boden- bzw. Bodenluftproben nicht bestätigt werden. Die identifizierten Gefahrverdachtsstoffe konnten in gefährdenden Konzentrationen nicht nachgewiesen werden. Die gemessenen Gehalte der Stoffe oder Stoffgruppen liegen in den meisten entnommenen Proben in der natürlichen Hintergrundkonzentration vor. Für den Bereich um den Aufschlusspunkt BK02 in der Fläche AS Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstr. 77, mit einer gemessenen Überschreitung des Prüfwertes für den PAK-Gehalt im Eluat, konnte mittels Sickerwasserprognose nachgewiesen werden, dass eine Gefährdung für das Grundwasser in diesem Bereich nicht zu erwarten ist.

Neben der Unauffälligkeit des anstehenden Bodens bietet auch die vorliegende Geologie hinsichtlich der Mächtigkeit der Deckschicht aus Feinsediment über dem Aquifer eine ausreichend mächtige und schützende Barriere. Daneben wurden alle Proben aus versiegelten oder überbauten Flächen entnommen. Von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des Grundwassers durch Untergrundverunreinigungen ist nicht auszugehen.

Für die Verdachtsflächen

- AS Roth-Händle EV-Tankstelle Industriehof 10
- AS Roth-Händle Tankstelle Werderstr. 71 a-b
- AS Roth-Händle Chemische Fabrik Industriehof 1-3
- AS Schreinerei Werderstr. 81a

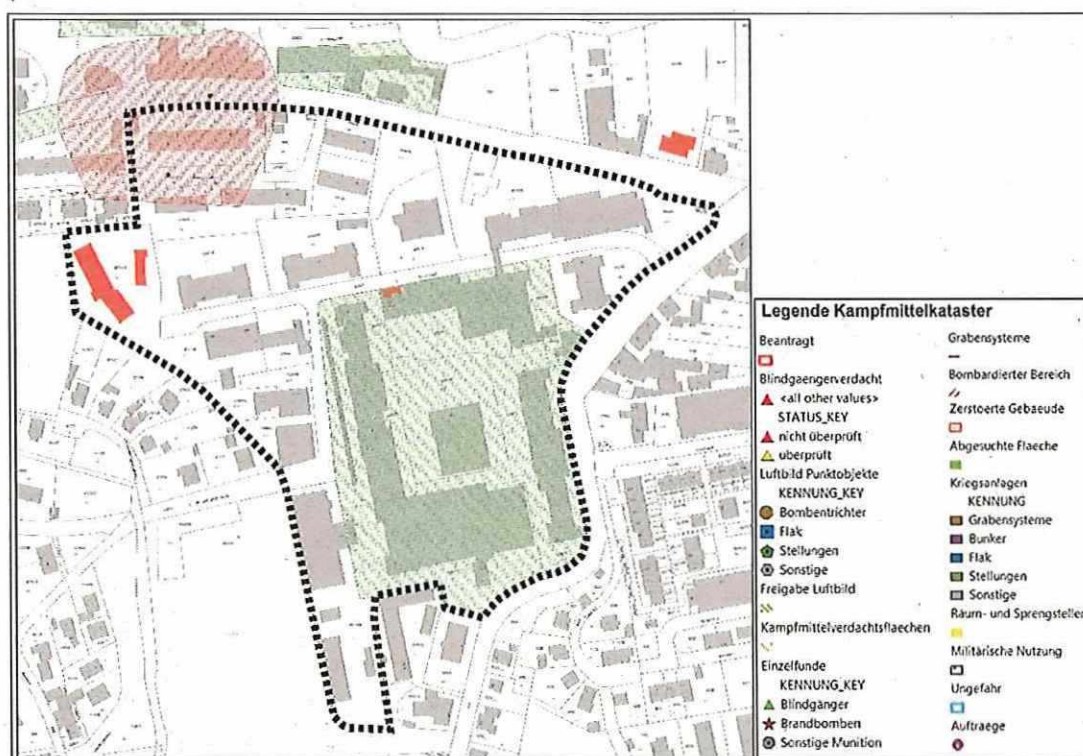
konnten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine orientierenden Altlasten-

Untersuchungen durchgeführt werden, da die jeweiligen Eigentümer keine Erlaubnis zum Betreten und Untersuchen der Grundstücke erteilen. Die Flächen wurden daher im Nutzungsplan gekennzeichnet. Bei konkreten Bauvorhaben innerhalb dieser Flächen sind orientierende Altlastenuntersuchungen zu erbringen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Nordwesten des Planungsgebiets an der Tramplerstraße ist eine Kampfmittelverdachtsfläche bekannt. Es handelt sich, wie dem Planausschnitt zu entnehmen ist, um einen bombardierten Bereich.

Aus diesem Grund ist bei möglichen Bauvorhaben in dem rot markierten Bereich eine Baugrubenaushubüberwachung durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Ordnungsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren.



(Quelle: Stadt Lahr, Geltungsbereich Büro Fischer, 2020)

Fazit Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt im Planungsgebiet aufgrund der Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung eine geringe Wertigkeit.

Im Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben. Die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend dem Bestand dargestellt. Somit verändern sich die Grundflächenzahl und der mögliche Versiegelungsgrad bei den Wohnbauflächen südlich der Tramplerstraße nicht. Für die Wohnbebauung Industriehof 5 und 9 gab es bisher keinen Bebauungsplan. Im wirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wäre eine für ein Gewerbegebiet übliche GRZ von 0,8 möglich. In diesem Bereich reduzieren sich der mögliche Versiegelungsgrad und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden, da für das Allgemeine

Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Im Westen des Plangebiets wird anstelle eines Gewerbegebiets entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Schule/Kita" ausgewiesen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass die GRZ von 0,8 weiterhin herangezogen wird. Auf das Schutzgut Boden wirkt sich positiv aus, dass die auf Flst.Nr. 4668/65 geplante Tiefgarage mit ca. 60 cm Boden überdeckt und begrünt wird.

Es ist mit keiner Verschlechterung für das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu rechnen.

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

Da es sich bereits um Siedlungsfläche handelt, die zu einem hohen Prozentsatz bebaut und versiegelt ist, wird dem Grundsatz des Vorrangs der 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' Rechnung getragen. Es findet eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine vertretbare Nachverdichtung statt.

Es ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans somit keine neue Flächeninanspruchnahme von Landwirtschafts-, Wald- oder naturschutzrechtlich wertvollen Flächen.

4.5. Schutzgut Wasser

Nach Aussage des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befindet sich das Planungsgebiet mit Ausnahme der Wohnbebauung im Nordwesten an der Tramplerstraße, deren Lage noch zu der hydrogeologischen Einheit "Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben" gezählt wird, in der hydrogeologischen Einheit "Oberer Buntsandstein". Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist von einer sehr geringen Grundwasserneubildung auszugehen. Wasserschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsflächen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Fazit Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung mit geringer Wertigkeit eingestuft. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie die ca. 60 cm starke Erdüberdeckung der Tiefgarage auf Flst.Nr. 4668/65 und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, reduzieren die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Es ist mit keiner Verschlechterung für das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu rechnen.

4.6. Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet ist als Stadt-Klimatop zu bezeichnen, das durch die Anordnung der Bebauung sowie dem Verhältnis von Versiegelung und Grünflächen mit Baumbestand geprägt ist. Es befindet sich im Nordwesten des Höhenrückens zwischen Sulzbach und Scheerbach und ist zu einem hohen Prozentsatz bereits bebaut und versiegelt. Nach Aussage der LUBW ist mit einer Hauptwindrichtung aus Süden zu rechnen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass der südliche Baukörper des Industriehofes eine abriegelnde Wirkung darstellt.

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.

Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Aus klimatischer Sicht wirken sich jedoch der z.T. alte Baumbestand sowie die Gehölzbestände in Böschungsbereichen positiv aus.

Fazit Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird aufgrund der Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung sowie Emissionen durch Verkehr und Hausbrand mit geringer Wertigkeit eingestuft.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird in den Gehölzbestand nördlich der Tramperstraße eingegriffen. Dies führt zu einer vernachlässigbaren Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft, da der klimatisch wirksame z.T. alte Gehölzbestand erhalten bleibt und die Tiefgarage auf Flst.Nr. 4668/65 begrünt wird.

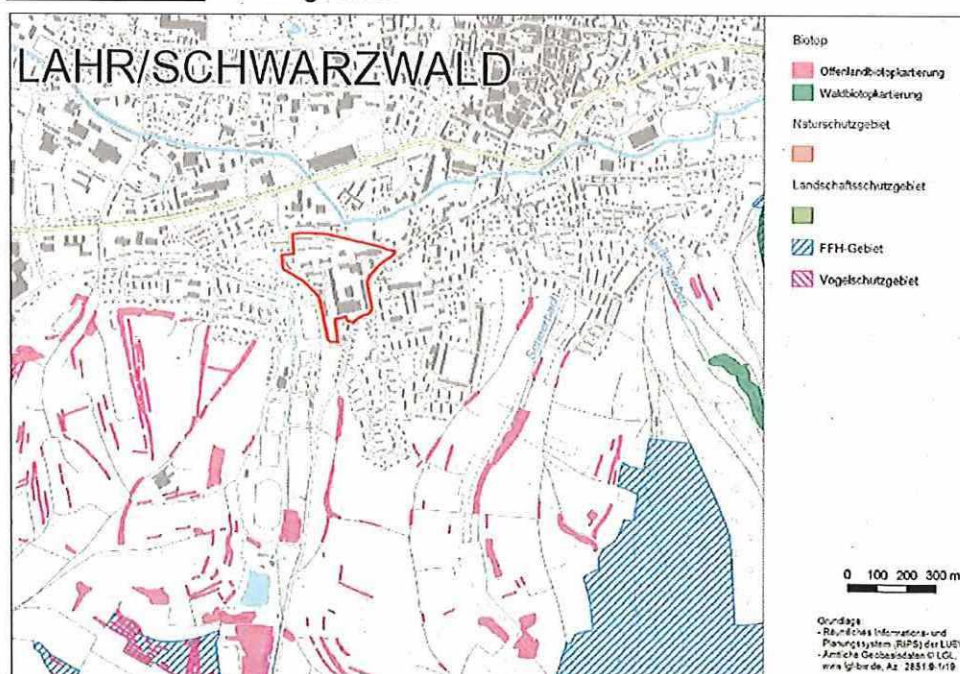
Mit einer wesentlichen Veränderung der klimatischen Gegebenheiten ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu rechnen.

4.7. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg" (Nr. 7713341) liegt in mindestens 1 km Entfernung sowie eine Teilfläche des Biotops Hohlweg Gewann 'Höflerain' S Lahr (Nr. 176133173315) und eine Teilfläche des Biotops Hohlweg Gewann 'Krummhalde' S Lahr I (Nr. 176133173317) befinden sich ca. 270 m südlich bzw. 500 m östlich und damit in ausreichendem Abstand.

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage, April 2021)

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und besitzt einen hohen Versiegelungsgrad. Nachfolgende Biotoptypen konnten gemäß der Biotoptypenliste der Landesanstalt für Umweltschutz (LUBW) festgestellt werden:

- von Bauwerken bestandene Flächen (60.10)
- völlig versiegelte Straße oder Platz (60.21)
- gepflasterte Straße oder Platz (60.22)
- kleine Grünfläche (60.50)
- Garten (60.60)
- Ruderalvegetation (35.60)
- Gebüsch mittlerer Standorte (42.20)
- Einzelbäume (45.30a)

Zur Ermittlung von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten und daraus resultierenden möglichen Konflikten wurde das Büro Bioplan, Bühl, mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und das Büro Zieger-Machauer, Landschaft-Freiraum-Umwelt, Altlußheim mit der Ausarbeitung einer ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung einer Teilfläche an der Tramplerstraße beauftragt. (s. Kapitel 3.14 Artenschutz)

Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die erfassten Biotoptypen besitzen überwiegend eine geringe Wertigkeit. Von höherer Wertigkeit sind jedoch der z.T. alte Baumbestand sowie die Gehölzbestände in den Böschungsbereichen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind besonders die Bäume und Dachstühle der denkmalgeschützten Gebäude als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse von Bedeutung. Des Weiteren bietet das Planungsgebiet Lebensraum für Zauneidechsen.

Es wurden keine Biotoptypen von besonders naturschutzfachlicher Bedeutung festgestellt. Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird daher in der Gesamtschau als Schutzgut mit mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Bei Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten von Bioplan, Bühl, festgelegten Maßnahmen, die in die planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. 9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen wurden, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Minimierend wirkt sich auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, dass der Erhalt des alten Baumbestands durch Festsetzungen sichergestellt ist. Des Weiteren wirkt sich positiv aus, dass die auf Flst.Nr. 4668/65 geplante Tiefgarage mit ca. 60 cm Boden überdeckt und begrünt wird.

Bei Einhaltung der Festsetzungen für den Artenschutz ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

4.8. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um bereits bebaute innerörtliche Siedlungsflächen, die geprägt sind von ihrer vielfältigen Nutzung (Wohnbebauung, Gewerbebetriebe, kulturelle Einrichtungen, Grundschule mit Hort). Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Sachgesamtheit „Areal Roth-Händle, ehemalige Industriekaserne“ sowie der z.T. sehr alte und prägende Baumbestand. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der im Südwesten angrenzenden Grünfläche im Sulzbachtal von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen

umgeben.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Da es sich um bereits bebaute innerstädtische Siedlungsfläche handelt, besitzt das Schutzgut Landschaftsbild keine Bedeutung. Das Stadtbild ist aufgrund des unter Denkmalschutz stehenden Roth-Händle-Areals mit seinem Baumbestand als wertvoll einzustufen. Von Bedeutung sind auch die aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlichen Böschungen mit Gehölzbestand entlang der Tramplerstraße und dem Sulzbachtal. Durch den Bebauungsplan wird der Gebäudebestand gesichert und in geringem Umfang können zusätzliche Gebäude errichtet werden.

Durch die geplante Umnutzung und Modernisierung der Bestandgebäude sowie die Aufwertung des angrenzenden Umfelds wird sich das Stadtbild mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbessern.

4.9. Schutzgut Mensch

Im Planungsgebiet wird derzeit bereits in unterschiedlichen Betrieben gearbeitet. Im Nordwesten befinden sich Wohnbebauung und eine Grundschule und Hort, im zentralen Bereich die Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik. Im Südwesten liegt das Tiergesundheitszentrum und im Nordosten befindet sich ein Pflegeheim.

Gesundheitliche Aspekte

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 06.05.2021) unter den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV).

Es ist davon auszugehen, dass durch Lärmeinwirkungen die Orientierungswerte nicht überschritten werden bzw. keine erheblichen Lärmbelastungen gegeben sind.

Mit Risiken durch Unfälle und Katastrophen ist nicht zu rechnen. Es gibt keine Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans. Ausreichende Konsultationsabstände zu Störfallbetrieben werden eingehalten.

Die im Gebiet erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung findet über ein entsprechendes Entwässerungssystem ordnungsgemäß zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands Raumschaft Lahr statt.

Freizeit- und Naherholung

Die vorhandenen Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung sowie im Innenhof des Roth-Händle-Areals stellen Aufenthaltsflächen mit Erholungsfunktion für das direkte Wohnumfeld dar. Spezielle öffentliche Grünflächen für die Erholungsnutzung wie z.B. Kinderspielplatz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Derzeit bestehen Straßen- und Wegeverbindungen, die z.T. auf privaten Grundstücken verlaufen und von der Allgemeinheit genutzt werden können wie ein allgemein zugänglicher Fußweg im Nordosten zwischen Werderstraße und Industriebauhof über eine Treppeanlage.

Fazit Schutzgut Mensch

Derzeit ist mit keinen negativen gesundheitlichen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Für die Freizeit- und Naherholung besitzt das Planungsgebiet keinen besonderen Wert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Mensch keine wesentlichen Veränderungen.

4.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei den Gebäuden des Roth-Händle-Areals handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Die Erhaltung der Sachgesamtheit "Areal Roth-Händle, ehemalige Industriekaserne" liegt im öffentlichen Interesse. Zum Denkmal gehört außer den Gebäuden auch der historische Baumbestand.

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Umbaumaßnahmen an den Gebäuden im Roth-Händle-Areal, die unter Denkmalschutz stehen, sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen und die Baumaßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter keine nennenswerten Veränderungen.

4.11. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. In der Gesamtbetrachtung überwiegt, dass es durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen für die Schutzgüter gegenüber dem Bestand gibt.

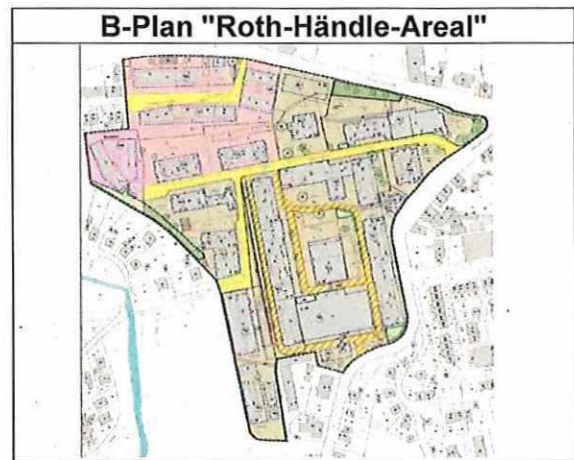
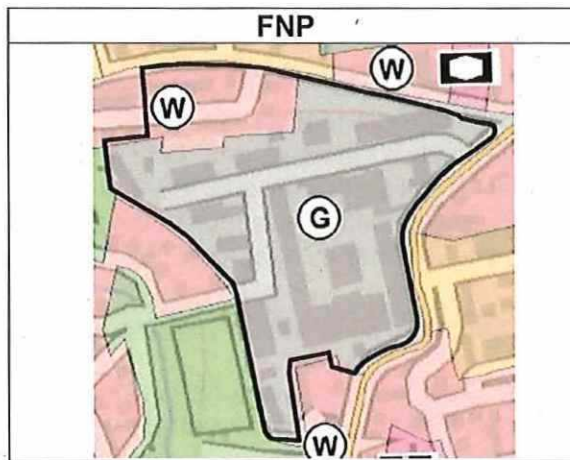
Bei der Realisierung des Bebauungsplans ist jedoch von besonderer Bedeutung, dass die artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die Vorsorgemaßnahmen und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "Roth-Händle-Areal" wird die Schwelle 20.000m² zulässige Grundfläche überschritten. Somit ist bei dem nach § 13a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren der § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dies ist auch bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten.

Zur Beurteilung des Kompensationsbedarfs wird der derzeitige Umweltzustand beurteilt und den Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, gegenübergestellt. Bei dem "Roth-Händle-Areal" handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die bereits bebaut ist, für die jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich somit bisher nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Roth-Händle-Areal" ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordwesten ist die vorhandene Bebauung entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbaufläche enthalten.



Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der Bestandssituation. Lediglich in der Nutzungszone WA 2 verringert sich die zulässig GRZ um 0,4.

Tabelle: Gegenüberstellung Bebauung / Versiegelung

FNP / GRZ		B-Plan / GRZ		Differenz GRZ
W	0,4	WA 1	0,4	0
G	0,8	WA 2	0,4	- 0,4
G	0,8	MU 1	0,8	0
G	0,8	MU 2	0,8	0
G	0,8	MU 3	0,8	0
G	0,8	MU 4	0,8	0
G	0,8	GEM	0,8	0

Bei der Gegenüberstellung der möglichen Bebauung und Versiegelung des wirksamen FNP mit den Vorgaben des Bebauungsplans "Roth-Händle-Areal" ist erkennbar, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Bebauung und Versiegelung vorbereitet wird. Somit besteht kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

6.1. Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -eindeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung und am Bestand im Plangebiet. So sind innerhalb des Bebauungsplangebiets Flachdächer mit 0-10° und Satteldächer mit 23-49° entsprechend dem Bestand zulässig. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu gewährleisten, sind diese Dächer in derselben Dachform und -neigung auszuführen. Weiterhin werden Vorgaben zu Dachaufbauten und -einschnitten gemacht, sodass ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität gewährleistet ist. Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss dabei die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Begrünung von Tiefgaragendächern

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung 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.

6.5. Material und Farbe der Dachdeckung

Die Dachflächen des obersten Geschosses von flachgeneigten Dächern bis 10° sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

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.

6.6. Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten. 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 werden die Größe und der Standort von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild, insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeschützten Gebäude, zu steuern.

6.7. 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.

6.8. Einfriedungen

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 von 0,1 m zum Boden hergestellt werden.

6.9. Müllstandorte

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

6.10. 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.

6.11. Pkw-Stellplätze / Fahrradstellplätze

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 oder mit einer obligatorischen Grundversorgung vermietet 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. Bei Wohnungen, die mit einer obligatorischen Grundversorgung (Betreutes Wohnen) vermietet

werden, wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf niedriger liegt und somit werden 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, da die Bewohner hier häufig über kein eigenes Auto verfügen.

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.

Ein Großteil der notwendigen Stellplätze wird im südlichen Bestandsgebäude verwirklicht. Auf Grund der vorhandenen baulichen Struktur des ehemaligen Lager- und Fabrikgebäudes können ca. 30 Stellplätze die Vorgaben der Stellplatzverordnung nicht gänzlich einhalten. Da die Stützen aus statischen Gründen nicht verändert werden können, ist eine Abweichung von der Verpflichtung notwendige Stellplätze nachzuweisen zulässig, sofern geringfügig kleinere Stellplätze in der gleichen Anzahl hergestellt werden. In diesen Fällen hat ein Stellplatz im Bereich der Stütze eine Breite von 2,37 m anstatt 2,40m. Im weiteren Verlauf jenseits der breiten Stützen haben die Stellplätze eine Breite von 2,60 m bis 2,70 m, sodass ein bequemes Ein- und Aussteigen möglich ist.

Fahrradstellplätze

Es wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ein Stellplatzschlüssel festgesetzt (pro 40 m² ein Fahrradstellplatz).

6.12. Niederschlagswasser

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

7. 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 Denkmalschutz, 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.

8. KOSTEN

Die Planungskosten sowie einen Pauschalbetrag für die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) werden vom Investor der Bebauung des Roth-Händle-Areals getragen, sodass nur geringfügige Kosten für die Stadt entstehen. Auch die Kosten für die Gutachten werden vom Investor übernommen. Die Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	1,42 ha	19,4 %
Urbanes Gebiet (MU 1- MU 4)	4,47 ha	61,0%
Gemeinbedarf	0,30 ha	4,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,56 ha	7,6 %
Private Verkehrsflächen	0,36 ha	4,9 %
Private Grünflächen	0,22 ha	3,0 %
Bebauungsplangebiet	7,34 ha	100%



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr

Planungsbüro Fischer
Freiburg

Planverfasser