

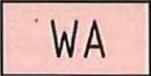
Bebauungsplan Roth-Händle-Areal

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen	
 0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
 0.2	Abgrenzung von unterschiedlichen Baugebieten
 0.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Anzahl Vollgeschosse)
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	
 1.1	<u>WA - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO</u> Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiete dienenden Läden,

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

1.1.1 Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen

MU

1.2

MU – Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In den Urbanen Gebieten gilt § 6a BauNVO hinsichtlich der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

1.2.1 In den Urbanen Gebieten (MU1, MU 2, MU3, MU4) sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO 35 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Gewerbliche Nutzung meint alle im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO mit Ausnahme von Wohnen.

1.3 Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule, Kindergarten) wird auf Festsetzung 5.1 verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

0,4

2.1

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO

2.1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um eine zusätzliche GRZ von 0,2 überschritten werden.

0,8

2.1.2

In den Urbanen Gebieten MU ist eine GRZ von 0,8 zulässig.

2.1.3

Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf

die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Tiefgarage sowie die Nebenräume eine Überdeckung erhalten und diese gärtnerisch gestaltet wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- 1,2 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
- 3,0 Die Geschossflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
- II 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- III Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone oder im jeweiligen Baufenster des Bebauungsplans festgesetzt.
- IV
- V Auf jedem Gebäude ist ein zusätzliches Dach-/ Staffelgeschoss zulässig.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO
- In der Nutzungszone MU 4 wird die zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut bzw. – falls vorhanden – die Oberkante einer Dachrandaufkantung (Attika) oder eines Geländers. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut des obersten Geschosses, auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.
- Die maximale Gebäudehöhe wird mit 194,8 m über NN festgesetzt. Die natürliche Geländehöhe bewegt sich zwischen ca. 183,16 m und 184,32 m über NN.
- Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Bauweise gemäß 22 BauNVO
- o 3.1.1 Im Bebauungsplan wird in den Nutzungszonen MU3, MU4 und WA2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
- a 3.1.2 Im Bebauungsplan wird in den Nutzungszonen WA1, MU1 und MU2 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone mit g zul. festgelegt.
Es ist eine geschlossene Bauweise zulässig, d.h. dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf, aber nicht muss. Im

Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der LBO. Es sind Gesamtgebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

3.2.1 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben, können geringfügig, über die jeweiligen Baufenster hinaus reichen, sofern sie damit nicht auf öffentliche Flächen zum Liegen kommen bzw. hineinragen.

3.2.2 Außerhalb der Baugrenze sind Dachüberstände bis max. 0,80 m zulässig.

3.2.3 Die Baugrenzen können durch Balkone und Anbauten bis zu 2 m ausnahmsweise überschritten werden, sofern deren Breite geringer als 1/3 der Gebäudebreite ist und sie nicht auf öffentlichen Flächen zum Liegen kommen. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden (siehe Planeintrag) sind Balkone und Anbauten dabei nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

3.2.4 In den im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag „Brücke“ dargestellten Bereichen ist eine entsprechende Verbindung zwischen den angrenzenden Nutzungszonen im 1. OG oder höher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB



4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig.



4.2 Zufahrtsbereiche

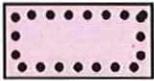
In den Nutzungszonen MU 3 und MU 4 sind die Zufahrten für die Tiefgarage bzw. das Parkhaus nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.



4.3 Garagen Ga, und Carports Cp sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.4 Stellplätze sowie überdachte Fahrradabstellplätze und umbaute Müllstandorte sind auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Grünflächen zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB



5.1 Im Nordosten des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/ Kita ausgewiesen. Weitere gemeinwohlorientierte Nutzungen sind ebenso zulässig.

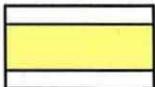
6. Geförderter Wohnungsbau § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB

Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nummer 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude/ Wohnungen zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insoweit müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

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

7. Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

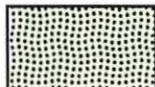


Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Im Nutzungsplan ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Private Grünfläche § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Die im Westen und im Norden im Nutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen dienen der Eingrünung der Bebauung und sichern den Erhalt der Böschungen mit ihrem Bewuchs.

Bei den auf den Flst.Nrn. 4668/65 und 4668/72 im Nutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen handelt es sich um Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für die genaue Ausformulierung der Maßnahme wird auf die Festsetzung 9.13 (CEF 4 - Bioplan) verwiesen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (VM), Vorsorgemaßnahmen (VoM) und vorgezogenen Aus-

gleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.05.2021, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

Hierbei wird zwischen den Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich, den Bereich Wilhelm (Flst. Nr. 4668/65, 4668/71, 4668/72, 4668/73, 4668/74, 4668/3, 4668/75), den Bereich Tiergesundheitszentrum (Flst. Nr. 4668/28) und den restlichen Geltungsbereich unterschieden.

9.1 Baufeldräumung (VM 1) / Gesamter Geltungsbereich

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten, u.a. Eulen- und Spechtarten, bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August; für die *Ringeltaube* liegen die spätesten Legebeginne Ende September) erfolgen.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Entfernung bzw. Abdeckung von Dächern. Allerdings dürfen die Gehölze erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden gefällt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

9.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2) / Gesamter Geltungsbereich

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von *Vögeln* (*Haussperling*, *Hausrotschwanz* oder *Bachstelze*) temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

9.3 Maßnahmen für Kreuzkröten (VM 3) / Gesamter Geltungsbereich

Falls sich während der Bauzeit durch Regenwasser flache Gewässer bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit sich dort keine Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

9.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4) / Gesamter Geltungsbereich

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist

zu verzichten.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zu den Seiten hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden

9.5 Bauzeitenbeschränkung (VM 5) / Bereich Wilhelm Architektur

Tageszeitliche Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen *Fledermaus*-Populationen, insbesondere der *Langohren*, müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive *Vogel*-Arten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung

Entfernung und Erneuerung von Fassaden sowie weitere Veränderungen im Bereich der Fassaden, darunter insbesondere Arbeiten im Bereich der Fugen und das Anbringen von Balkonen, sind ausschließlich im Zeitraum von November bis Februar durchzuführen. Dies gilt auch für Baumaßnahmen wie das Entfernen von Betondecken sowie für jegliche (Bau-)Arbeiten im Bereich der Dachstühle der vorhandenen Gebäude. Ein Innenausbau darf in den übrigen Bereichen ganzjährig stattfinden. Siehe hierzu den Bauzeitenplan am Ende des Berichtsteils.

9.6 Weitere Maßnahmen für die Vermeidung von Lichtemissionen (VM 6) / Bereich Wilhelm Architektur

Zusätzlich zu den unter Ziff. 9.4 (VM 4) beschriebenen Maßnahmen dürfen Beleuchtungsquellen nicht in unmittelbarer Nähe zu den Einflugöffnungen der Wochenstuben der *Zwergfledermaus* angebracht werden bzw. diese nicht direkt beleuchten.

Es ist auf Beleuchtungsquellen zu verzichten, die sich im Dachbereich befinden bzw. diesen beleuchten. Nach oben gerichtete Lichtquellen sind zu vermeiden.

Die aktuell im Geltungsbereich vorhandenen Bodenstrahler dürfen in der Wochenstubenzeit, also von Anfang Mai bis Ende August, nicht genutzt werden.

Eine Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder ist einzurichten.

9.7 Maßnahmen für Reptilien - Mauereidechsen (VM 7) / Bereich Wilhelm Architektur

Die *Mauereidechsen*, die auf Flst. Nr. 4668/73 (Vorkommensbereich 1 / Bioplan) vorkommen, sind vor Beginn der Baufeldräumung in diesem Bereich abzufangen und in die neu anzulegenden Ersatzlebensräume

umzusetzen (vgl. Ziff. 9.13 (CEF 4 - Mauereidechse).

Für die Dauer der Planumsetzung sind die Vorkommensbereiche auf Flst. Nr. 4668/73 und 4668/20 (Vorkommensbereich 1 und 2/ Bioplan) durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen.

9.8 Erhalt von Nistmöglichkeiten und Fledermausquartieren im Bereich des Mauerwerks (VM 8) / Bereich Wilhelm Architektur

Die kartierten *Nistmöglichkeiten* von *Mauersegler* und *Hausesperling* und die *Wochenstubenquartiere* der *Zwergfledermaus* im Bereich des Mauerwerks der denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten. Im Bereich der Einflugöffnungen dürfen keine (Bau-)Maßnahmen oder sonstige Veränderungen stattfinden. Alle Arbeiten im Bereich des Mauerwerks müssen im Vorfeld mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abgestimmt werden.

9.9 Erhalt des Langohr-Quartiers von Gebäuden Flst.Nrn. 4668/71 und 4668/72 (VM 9) / Bereich Wilhelm Architektur

Das *Langohr-Quartier* im Dachstuhl von den Gebäuden Flst.Nrn. 4668/71 und 4668/72 ist zu erhalten. Der Dachstuhl dieser Gebäude darf nicht, auch nicht teilweise, ausgebaut werden. Eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht zulässig. Das Betreten der Dachstühle ist im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende August nur in dringenden Fällen gestattet.

9.10 Nistmöglichkeiten für Vögel (CEF 1) / Bereich Wilhelm Architektur

Im Vorfeld müssen an drei Stellen der umliegenden Gebäude, die nicht von den Arbeiten betroffen sind, *Mauersegler-Nistkästen* mit jeweils drei Nistmöglichkeiten aufgehängt werden.

Diese Nistkästen müssen vor Beginn der Arbeiten aufgehängt sein. An den Gebäuden Flst. Nr. 4668/73 und 4668/65 sind jeweils nach Fertigstellung je zwei *Mauersegler-Nistkästen* mit jeweils drei Nistmöglichkeiten aufzuhängen, alternativ an drei (bis vier) Stellen auch *Mauersegler-Nistkästen* mit jeweils zwei Nistmöglichkeiten anzubringen.

Für den *Hausesperling* sind analog zum *Mauersegler* ebenfalls fünf Nistkästen in diesem Bereich oder an den Bäumen im Innenhof aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

9.11 Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (CEF 2) / Bereich Wilhelm Architektur

Im Bereich der neu zu schaffenden Fassaden der Gebäude Flst. Nr. 4668/73 und 4668/65 (Gebäude 2 und 4 / Bioplan) sind fünf für diesen Zweck geeignete Fledermauskästen (z.B. Typ 3FE, Firma Schwegler) einzubauen. Diese Kästen sind wartungsfrei.

Im Norden sowie mittig des Gebäudes Flst. Nr. 4668/71 (Bereich 1 und 2 / Bioplan) und im Norden des Gebäudes Flst. Nr. 4668/72 (Bereich 3 / Bioplan) sind nachfolgende Quartiermöglichkeiten zu schaffen:

- Im Bereich der Dachziegel ist eine zusätzliche Einflugöffnung mit einer Höhe von mindestens zwei bis drei Zentimetern und einer

Breite von etwa 15 Zentimetern zu schaffen. Alternativ kann ein Fensterglas durch eine Holzplatte mit einer Einflugöffnung mit den genannten Maßen ersetzt werden.

- Es ist ein Spaltenquartier aus sägerauem Holz im Dachfirst mit einer Mindestfläche von einem Quadratmeter einzurichten.
- An den vorhandenen Holzkonstruktionen sind zwei Fledermausbretter mit einer und eines mit zwei Quartierkammern senkrecht und möglichst hoch zu befestigen.

Mittig des Gebäudes Flst. Nr. 4668/71 (Bereich 2 / Bioplan) und im Norden des Gebäudes Flst. Nr. 4668/72 (Bereich 3 / Bioplan) sind zusätzlich folgende Quartiersmöglichkeiten zu schaffen:

- Es sind folgende Kästen aus Holzbeton möglichst hoch an den Wänden aufzuhängen (z.B. Firma Hasselfeldt):
 - 1x Fledermaus-Universal-Langhöhle, spaltenlastige Ausführung
 - 1x Fledermaus Großraumhöhle

Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss von einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen abgenommen werden.

Mittig des Gebäudes Flst. Nr. 4668/71 und im Norden des Gebäudes Flst. Nr. 4668/72 (Bereiche 2 und 3 / Bioplan) ist prinzipiell auch eine Anlockung der *Langohren* durch das Abspielen von Sozialrufen möglich. Die technische Umsetzung wird derzeit noch geprüft.

Zudem ist von Mai bis August 2022 eine erneute Überprüfung der Nutzung der Dachstühle des Gebäudes auf Flst. Nr. 4668/3, 4668/74 und 4668/73 (Gebäude 1 / Bioplan) und des Gebäudes auf Flst. Nr. 4668/71 und 4668/72 (Gebäude 3 / Bioplan) durch Personen mit fledermauskundlichen Kenntnissen erforderlich. Diese Überprüfung umfasst den Einsatz automatischer Aufzeichnungsgeräte sowie, bei Nachweisen der Gattung *Plecotus*, Ausflugsbeobachtungen und Netzfänge. Gegebenenfalls sind ergänzende Maßnahmen erforderlich.

9.12 Nisthilfen (CEF 3) / Bereich Wilhelm Architektur

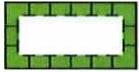
Die nördlichen beiden kartierten Höhlenbäume sind zu erhalten (Karte 6 / Bioplan). Als Ausgleich für den eventuellen Wegfall des südlichsten Höhlenbaums sind folgende Kästen für *Vögel* und *Fledermäuse* an Bäumen im Geltungsbereich in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen:

- Für die *Meisen*-Arten sind jeweils drei Nisthöhlen mit unterschiedlicher Größe des Einfluglochs von 2,8 bzw. 3,2 cm Durchmesser katzensicher, mit dem Einflugloch auf die wetterabgewandte Seite aufzuhängen. Es können auch Kästen mit einem vorgezogenen Einflugloch, die katzen- und mardersicher sind, verwendet werden.
- Für höhlenbewohnende Fledermausarten sind folgende Kästen aufzuhängen (z.B. Firma Schwegler):
 - 2x Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)
 - 2x Fledermaushöhle 2FN (speziell)
 - 1x Kleinfledermaushöhle 3FN.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. müssen Nester entfernt werden.

Während der Brutphase bzw. der Wochenstubenzeit muss die Besiedlung überprüft werden.

Das Aufhängen der Kästen muss vor der Fällung des Baums erfolgen.



9.13

Ersatzlebensräume für Eidechsen (CEF 4) /
Bereich Wilhelm Architektur

Anlage

Als Ersatz für den Verlust des Lebensraums der *Mauereidechse* sind auf den Flst.Nrn. 4468/65 und 4668/72 gemäß dem Eintrag im Nutzungsplan zwei Ersatzlebensräume anzulegen.

Die Anlage der Ersatzlebensräume ist nach Angaben der naturschutzfachlichen Bauüberwachung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen durchzuführen. Auf beiden Flächen sind trockenmauerartige Strukturen zu errichten. Diese bestehen aus jeweils zwei bis drei übereinander liegenden Steinreihen. Die untere Reihe wird in ein nährstoffarmes Substrat eingebettet. Die Steine selbst sollten eine unterschiedliche Größe in einer Abmessung von 40 bis 80 Zentimeter haben.

Nach Fertigstellung der Maßnahmenfläche ist diese vom übrigen Geltungsbereich für die Dauer der Planumsetzung mit einem Reptilienzaun abzugrenzen.

Zur Vernetzung der benachbart liegenden Steinriegel sind zusätzlich einzelne flache Steine oder Steingruppen als Sonnen- und Versteckplätze auszubringen. Ferner kann nährstoffarmes Substrat kleinflächig ausgebracht werden, um weitere Strukturelemente zu schaffen. Ergänzend sind auch Totholz, u.a. kleinere Baumstämme, oder Wurzelstrünke auf den Flächen bzw. in der Nähe der Steinmauer auszubringen. Ferner sind einzelne Sträucher, z. B. Hundsrose, Weißdorn oder Schwarzdorn, zu pflanzen.

Falls sich Änderungen ergeben, sind neue Planungen inklusive neuer Ersatzlebensräume erforderlich.

Abfang

Beim Abfang ist eine Maßnahmenkombination aus Hand- und Schlingenfang anzuwenden. Zusätzlich sind ab Mitte März bis, je nach Witterung, Mitte / Ende April engmaschig Reptilienbretter auszubringen. Der Abfang kann im Spätsommer ab Ende August wiederholt werden. Ergänzend sind Gefäße als Lebendfallen in den Boden einzugraben, welche jeweils am Folgetag des Ausbringens zu kontrollieren sind. Gefangene Tiere sind auf die Ersatzfläche zu bringen. Vor dem Abfang muss die Vegetation zurückgedrängt werden.

Überprüfung der Vorkommen während der Bauphase

In den Randbereichen des gesamten Baubereichs muss regelmäßig überprüft werden, ob Individuen von Mauereidechsen vorkommen. Sollten dabei Individuen nachgewiesen werden, sind diese zu fangen und in die neu angelegten Lebensräume umzusetzen. Gegebenenfalls muss kurzfristig ein mobiler Reptilienzaun aufgestellt werden.

Der gesamte Bauablauf ist daher vor Beginn der Baumaßnahme mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

9.14

Naturschutzfachliche Bauüberwachung incl. Monitoring /
Bereich Wilhelm Architektur

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung überwacht, begleitet und überprüft die verschiedenen Maßnahmen und muss auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren.

U.a. können gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden.

Die Maßnahmen schließen Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) durch den Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen und von besonderer Bedeutung sind. Zentrale Punkte sind dabei ein Monitoring und ein Risikomanagement:

Nachfolgende Punkte sind besonders zu beachten:

- Beim *Mauersegler* sind die aufgehängten Nistmöglichkeiten im ersten Jahr nach der Anbringung, im Verlauf der Bauphase sowie nach Beendigung der Bauarbeiten noch in drei Jahren auf die Nutzung zu überprüfen.
- An den beiden bekannten Wochenstuben der *Zwergfledermaus* sind ab Baubeginn bis zur Fertigstellung der Gebäude jährlich an jeweils zwei Abenden im Zeitraum von Ende Mai bis Ende Juli Ausflugszählungen durchzuführen.
- Ab Beginn der Fertigstellung der Fassaden der Gebäude Flst. Nr. 4668/73 und Flst. Nr. 4668/65 (Gebäude 2 und 4 / Bioplan), sind an den einzubauenden Fledermauskästen drei Jahre lang ebenfalls jährlich an jeweils zwei Abenden im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte Juli Ausflugszählungen durchzuführen.
- Im Dachstuhl von Gebäude Flst. Nr. 4668/71 und 4668/72 (Gebäude 3 / Bioplan) sind nach Umsetzung der Maßnahmen für die Gattung *Plecotus* jährlich über fünf Jahre im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli eine Überprüfung der Nutzung mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte sowie Ausflugszählungen durchzuführen.
- Die private Grünfläche muss hinsichtlich der weiteren Besiedlung durch die *Mauereidechse* in den ersten beiden Jahren nach Beginn der Bauarbeiten überprüft werden. Danach muss spätestens im fünften Jahr erneut überprüft werden. Falls sich die erforderliche Situation nicht einstellt, sind ergänzende Maßnahmen zu planen und umzusetzen. Ebenso müssen nach sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich des Bestands, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraums, aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden, u.a. eine weitere Lebensraumaufwertung (Risikomanagement).

9.15 Maßnahmen für Mauereidechsen (VM 10) /
Bereich Tiergesundheitszentrum

Der Vorkommensbereich der *Mauereidechse* ist rechtzeitig vor Beginn der Umsetzung der Vorhaben auf Flst. Nr. 4668/28, die im Nordosten und Westen geplant sind, (Vorhaben 1 bis 4 / Bioplan) durch einen Reptilienzaun von den Eingriffsbereichen abzugrenzen. Gegebenenfalls ist das Abfangen und Umsetzen von Individuen erforderlich.

9.16 Vorsorgemaßnahmen für Mauereidechsen (VoM 1) /
Bereich Tiergesundheitszentrum

Die bestehende Trockenmauer auf dem Gelände des Tiergesundheitszentrums Flst. Nr. 4668/28 ist um etwa fünf Meter Richtung Norden zu erweitern.

9.17 Nistmöglichkeiten für Mauer- und Alpensegler (CEF 1) /
Bereich Tiergesundheitszentrum

An einer geeigneten Fassade in der Umgebung sind vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens auf Flst. Nr. 4668/28, das im Nordosten geplant ist, (Vorhaben 5 / Bioplan) zwei Kästen für *Mauer-* und *Alpensegler* aufzuhängen, z. B. von der Firma Schwegler oder Hasselfeldt. Die genaue Auswahl des Ortes findet in Absprache mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung statt.

9.18 Naturschutzfachliche Bauüberwachung incl. Monitoring /
Bereich Tiergesundheitszentrum

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten. Die naturschutzfachliche Bauüberwachung überwacht, begleitet und überprüft die verschiedenen Maßnahmen und muss auf eventuell Unvorhergesehenes reagieren.

U.a. können gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass *Mauereidechsen*, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. Vorkommensbereiche dieser Art zerstört werden.

9.19 Maßnahmen und weiteres Vorgehen / übriger Geltungsbereich

Für die Gebäude auf Flst. Nr. 4668/67, 4668/5, 4660/4 und 4660/5 sowie 4668/50 und 4668/63 (Gebäude C, E, F und P / Bioplan) liegen bereits Untersuchungsergebnisse vor. Für diese Gebäude sind aktuell keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Es gelten die unter Ziff. 9.1 – 9.4 (VM 1 – VM 4) festgesetzten Maßnahmen.

Für die übrigen Gebäude sowie die umliegenden Bereiche ist zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend unklar, welche baulichen Veränderungen durchgeführt werden sollen. Nachfolgende Untersuchungen sind jedoch bei konkreten Vorhaben erforderlich:

- 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 Erfassung von *Mauer-* und *Alpensegler* kombiniert werden.
- Bei diesen Kontrollen sind auch die übrigen *Vogel*-Arten zu erfassen.
- Zur Erfassung von *Fledermaus*-Quartieren, insbesondere Wochenstuben, außen an den Gebäuden sind pro Gebäude morgendliche Schwärmkontrollen an mindestens zwei Terminen im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende Juli durchzuführen.

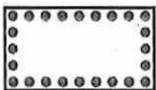
- Bei Quartierpotential für *Fledermäuse* in den Innenräumen von Gebäuden ist zunächst eine Begehung des Gebäudes erforderlich. Je nach Eignung sind Überprüfungen mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte in den Sommer- und oder Wintermonaten notwendig. Sollten hierbei *Fledermäuse* nachgewiesen werden, ist eine Ausflugszählung durchzuführen.
- Sollte in Gehölzbestände eingegriffen werden, sind die Bäume mit Quartierpotential für *Fledermäuse* bzw. Brutmöglichkeiten für höhlenbrütender *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. Brutmöglichkeiten für höhlenbrütende und gegebenenfalls freibrütende Arten ist auszugleichen. Hier bedarf es bei geplanten Eingriffen einer genaueren Betrachtung.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



- 10.1 Im Nutzungsplan des Bebauungsplans ist eine Fläche eingetragen, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belasten ist. Sie ist von Bebauung und Bäumen sowie dauerhaften Nutzungen freizuhalten. Der Zugang dieser Flächen ist jederzeit sicherzustellen.
 GR: Zugunsten der Allgemeinheit,
 FR: Zugunsten der Stadt und der Anlieger
 LR: Zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

11. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB



- 11.1 Erhalt von Gehölzen
 Die vorhandenen Gehölze im Böschungsbereich sind entsprechend dem Eintrag im Nutzungsplan zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.



- 11.2 Erhalt von Bäumen
 Die im Nutzungsplan dargestellten Bäume sind entsprechend dem Eintrag zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist adäquater Ersatz zu leisten. Geringe Standortabweichungen von bis zu 5 m sind bei Ersatzpflanzungen zulässig.
 Dies betrifft insbesondere die vom denkmalpflegerischen Sachzusammenhang erfassten Bäume und die durch Bioplan kartierten Höhlenbäume.



- 11.3 Anpflanzen von Bäumen
 Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsustrat (z.B. nach der Richtli-

nie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinien)) herzustellen.

11.4 Fassadenbegrünung

In der Nutzungszone MU 4 sind mindesten 2 geeignete Fassaden des geplanten Neubaus in Abstimmung mit der Architektur flächig (mindestens 15 % der Fassadenfläche) mit hochwüchsigen und ausdauernden Schling- und Kletterpflanzen (mit oder ohne Rankhilfe) zu begrünen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein.

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen **§ 9 Abs.6 BauGB**

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei den zur ehemaligen Infanteriekaserne gehörenden Gebäuden, errichtet 1897/98, handelt es sich aus wissenschaftlichen, vor allem aus bau-, stadtbau-, stadt- sowie heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Die Erhaltung der Sachgesamtheit „Areal Roth-Händle, ehemalige Infanteriekaserne“ liegt wegen des dokumentarischen und exemplarischen Werts im öffentlichen Interesse.

Zum Denkmal gehört die wandfeste bauzeitliche Innenausstattung, wie beispielsweise bauzeitliche Treppen mit Geländer, Fenster oder Türen. Ebenfalls zum Denkmal zugehörig ist auch der historische Baumbestand.

Denkmaleigenschaft kommt jedoch nur den kaiserzeitlichen Kernbauten zu, spätere An- bzw. Zwischenbauten sind nicht Bestandteil des Kulturdenkmals.

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 (einer der damals größten Arbeitgeber der Stadt) ist das Gelände mit seinen Bauten von hohem stadt- und heimatgeschichtlichem Aussagewert.

12.1.1 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)
- Latrine, hinter Kompaniekaserne 6 bzw. 7 (Industriehof 4/3)
- Kammergebäude mit anschl. Fahrzeugschuppen und Latrine (Industriehof 10/3-5)
- Kesselhaus (Industriehof (10/1)
- Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1)

Die Objekte sind im Nutzungsplan entsprechend vermerkt.

- 12.1.2 Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell auch an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

12.2 Entwässerung

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein bestehendes im Mischsystem entwässertes Gebiet. Bei zukünftiger bereichsweiser Überplanung bzw. Nachverdichtung hat die geplante Entwässerung entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem über die Johann-Sebastian-Bach-Straße in Richtung Sulzbach bzw. auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt in die bestehenden öffentlichen Mischwasserkanäle der Tramplerstraße, der Werderstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße unter dem Gesichtspunkt der Regenwasserbewirtschaftung zu erfolgen. Hintergrund ist, dass die an das Baugebiet angrenzende öffentliche Bestandskanalisation sowie im Baugebiet vorhandene öffentliche Bestandskanalisation bereits stark aus- bzw. überlastet ist.

Entsprechend der aktuellen Entwässerungssituation im Bereich des Baugebietes ist für die Nachverdichtungen bzw. umzuplanenden Grundstücksflächen lediglich die Entwässerung über die bestehende Mischwasserkanalisation (mittels Drosselung) möglich. Bei Einleitung in das bestehende Mischsystem ist das auf den überplanten bzw. nachverdichteten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und mit einer maximalen Drosselmenge von 15 l/(s·ha) bezogen auf A_{ges} (Gesamtfläche der Nachverdichtung bzw. der umzuplanenden Grundstücksfläche) geregelt in die öffentlichen Mischwasserkanäle einzuleiten. Der Abfluss von 15 l/(s·ha) entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss.

Bei der Erschließung der Nachverdichtungen bzw. der umzuplanenden Flächen sind, unter anderem auch aufgrund der potentiellen Realisierung einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse im Bereich des Baugebietes, die Anforderungen an die separate Trassenführung des Regen- und Schmutzwassers bei der Grundstücksentwässerung entsprechend der einschlägigen Norm zu berücksichtigen. Die ggf. mögliche Entwässerung der Nachverdichtungen bzw. der umzuplanenden Flächen über das öffentliche Trennsystem (Realisierung einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse ist im Bereich des Baugebietes derzeit nicht ausgeschlossen) und daher das ggf. mögliche Verzicht auf die Drosselung der Niederschlagsabflüsse von den Nachverdichtungsflächen bzw. der umzuplanenden Flächen ist recht-

zeitig mit dem Tiefbauamt der Stadt Lahr abzustimmen.

Auf den Grundstücksflächen selbst sind vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation abflussreduzierende Maßnahmen vorzusehen. Flachdächer sind intensiv oder extensiv mit mindestens 10 cm Substratschicht zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen bei Sicherstellung ihrer Versickerungsfähigkeit in den Untergrund. Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich nicht versickerungsfähiger, anstehender Böden ist ansonsten der Abfluss nach Durchsickerung des Pflasters zu drainieren und in den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. bei Vorhandensein einer öffentlichen Regenwasserableitungstrasse in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass auf den Privatgrundstücken der 30-jährliche Oberflächenabfluss temporär und schadensfrei an der Oberfläche zurückgehalten werden kann. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ zum Schutz des Grundwassers empfohlen.

Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergl. über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

12.3 Sicherheit vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor Sturzfluten /Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u.a. im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrten nachzuweisen.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angrenzenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus

der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante GOK des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreien Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

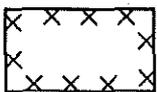
12.4 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament ist in der Regel so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

12.5 Altlastenverdachtsflächen



Die nachfolgenden Flächen sind im Nutzungsplan entsprechend dargestellt.

Eine Karte zur Lage der Altlastenverdachtsflächen befindet sich in der Begründung im Abschnitt 4.3 „Schutzgut Boden“.

12.5.1 Altstandort „Roth-Händle Lager“, Obj.-Nr. 06747

Im Rahmen der „Fortschreibung der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort „Roth-Händle Lager“, Obj.-Nr. 06747, erhoben. Das Lager wurde von 1920 bis 2007 genutzt.

Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden.

Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - am 2. Oktober 2012 bewertet und wird verwaltungsintern auf Beweisniveau „BN 1“ in „A - Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung in Bodenschutz- und Altlastenkataster archiviert.

Für die Fläche besteht kein weiterer Handlungsbedarf, daher ist sie nicht im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.2 Altstandort „Roth-Händle Chemische Fabrik Industriehof 1-3“, Obj.-Nr. 02502

Auf der Fläche sind zwischen 1925 und 1975 unterschiedliche Nutzungen (chem. und eisenschaffende Industrie sowie eine Druckerei) aktenkundig.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ bzw. deren Fortschreibung wurde der Altstandort am 24. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Es besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde von den Eigentümern abgelehnt. Die Fläche wird im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.3 Altstandort „Roth-Händle EV-Tankstelle Industriehof 10“, Obj.-Nr. 02509

Auf der Fläche wurde zwischen 1954 bis 1991 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ bzw. deren Fortschreibung wurde der Altstandort am 25. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in "B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Kriterium „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Es besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde von den Eigentümern abgelehnt. Die Fläche wird im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.4 Altstandort „Roth-Händle Tankstelle Werderstr. 71a/b“, Obj.-Nr. 02530

Auf der Fläche wurde zwischen 1964 bis 1976 eine Tankstelle betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde der Altstandort am 26. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium "Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition" eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand,

jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Es besteht weiterer Handlungsbedarf. Die Durchführung einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde von den Eigentümern abgelehnt. Die Fläche wird im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.5 Altstandort „Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstr. 77“, Obj.-Nr. 02532

Auf der Fläche wurde zwischen 1931 bis 1954 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort am 26. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte - derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erhebung kein weiterer Handlungsbedarf bestand, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Geosolutions vom 18.02.2021 kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Am Altstandort AS Roth-Händle „EV-Tankstelle Werderstraße 77“ bestand aufgrund der früheren Nutzung als Eigenversorger Tankstelle der Verdacht von Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen. Der Verdacht von Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers konnte anhand der entnommenen Boden bzw. Bodenluftproben nicht bestätigt werden. Die identifizierten Gefahrverdachtstoffe konnten nicht oder nur in geringen Konzentrationen nachgewiesen werden. Die gemessenen Gehalte der Stoffe oder Stoffgruppen liegen in den entnommenen Proben überwiegend in der natürlichen Hintergrundkonzentration vor. Für den Bereich um den Aufschlusspunkt BK02, mit einer gemessenen Überschreitung der 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 weitestgehenden 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. Des Weiteren ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des Grundwassers durch Untergrundverunreinigungen ist nicht auszugehen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche wird nicht im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.6 Altstandort „Roth-Händle Hauptbetriebsfläche“, Obj.-Nr. 06746

Auf der Fläche wurde zwischen 1920 bis 2007 die Tabakerzeugung und -verarbeitung betrieben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde der Altstandort am 26. September 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ "OU = Orientie-

rende Untersuchung" eingestuft.

Die Einstufung in "Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.

Die orientierende Altlastenuntersuchung des Büros Geosolutions vom 18.02.2021 kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Am Altstandort AS Roth-Händle „Hauptbetriebsfläche“ bestand aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung der Verdacht von Grundwasserverunreinigungen. Der Verdacht von Verunreinigungen des 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. 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.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Fläche wird nicht im Nutzungsplan gekennzeichnet.

12.5.7 Unterrichtung der Fachbehörde

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel Fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

12.7 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist

zu vermeiden.

12.8 Kampfmittel

Es ist damit zu rechnen, dass im nordwestlichen Bereich der Nutzungszone WA 1 noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. Eine Baugrubenaushubüberwachung ist durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen.

Nach getätigtem Aushub sollten - falls möglich - die Aushubsohlen mit geophysikalischen Messmethoden überprüft werden. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Rechtsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren. (siehe Leitfaden für Baustellenpersonal des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg).

12.9 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 Abs.3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Das Plangebiet befindet sich ca. 4,7 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr, in dessen Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Ca. 2 km nordwestlich befindet sich der Dachlandeplatz der Ortenauklinik.

Kräne und Baugeräte, die eine Höhe von 35 m über Grund übersteigen sind gesondert zur Prüfung vorzulegen.

12.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Tertiärs (ungegliedert). Dies wird im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes ist zusätzlich mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfoh-

len.

12.11 Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Bestimmungen und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Bei Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

12.12 Versorgung mit Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

13. Vermerk von Hochwasserrisikogebieten § 9 Abs.6a BauGB

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

14. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

Örtliche Bauvorschriften
Dachneigung



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr



Planungsbüro Fischer
Freiburg

Planverfasser