

Bebauungsplan GARTENHÖFE mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	20.06.2022
Offenlegungsbeschluss	20.06.2022
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	05.07.2022 – 19.08.2022
Eingeschränkte zweite Offenlage gemäß §4a (3) BauGB	09.01.2023 – 20.01.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	20.03.2023
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans GARTENHÖFE ist erforderlich, um eine städtebauliche Neuordnung des bestehenden Wohnquartiers zu gewährleisten.

Seit Jahrzehnten befindet sich die Stadt Lahr im Wachstum, ebenso die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Wohneigentum. Im Zuge der aktiven Baulandpolitik der Stadt ist es auch ihre Aufgabe, bereits vorhandene Potenziale im Stadtgebiet zu nutzen oder zu reaktivieren.

Ein solches Potenzial weist das Gebiet „Im Eichert“ auf. Die Bestandsgebäude des 1960er-Jahre-Quartiers weisen gravierende bauliche Missstände auf und sind wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Außerdem ist die Dichte des Wohnquartiers zu gering und aufgrund des hohen Drucks nach verfügbarem Wohnraum nicht mehr zeitgemäß. Der Gemeinderat hat 2018 einen städtebaulichen Wettbewerb für das Wohnquartier beschlossen, um einen möglichst nachhaltigen und qualitätvollen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans GARTENHÖFE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur neuen Erschließung und dichteren Bebauung im Innenbereich geschaffen werden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bedingt sich durch den Bedarf an einem neuen Straßen- und Wegenetz und das Bauabschnittsmanagement, sodass den Anwohnern der Verbleib im Quartier ermöglicht wird.

1.2 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch den Altweg im Süden, die Schutter im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Norden und durch den Altweg im Westen bzw. durch einen bestehenden Gewerbebetrieb begrenzt. Da die gewerbliche Nutzung hier zumindest mittelfristig weiter ausgeübt werden soll, bleibt das bestehende Planungsrecht unverändert. Das Grundstück ist im Bebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 Abs. 2 der Baunutzungsvereinbarung zulässig sind. Wenn eine Nutzungsänderung zu Wohnen erfolgen soll, ist eine Änderung des Planungsrechts vorzunehmen. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Bestandsgebäude Don-Bosco-Zentrum mit einer Kindertagesstätte im Osten, das Vereinsgebäude des FC Lahr-West im Nordwesten und 25 neu geplante Mehrfamilienwohnhäuser.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei dem Bebauungsplan GARTENHÖFE handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zusätzlichen geringfügigen Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebiets zur städtebaulichen Arrondierung des Wohngebietes.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB aufgestellt werden. Die trennscharfe Abgrenzung kann dem beigefügten Bestandsplan entnommen werden.

Bei vollständiger Bebauung liegt die zulässige Grundfläche mit rund 13.300 m² unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

§ 13b BauGB wird angewandt, um die städtebauliche Konzeption im Norden zu ermöglichen, der als Außenbereich einzuordnen ist. Diese Flurstücke haben eine Größe von insgesamt ca. 4.630 m², etwa 10% der Plangebiets. Es handelt sich um die Flurstücke 26609, 26610, 26614 (teilweise) und 26625.

Zum besseren Verständnis ist hier ein Übersichtsplan mit der Kennzeichnung des Außenbereichs abgebildet.



1.4 Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Bereiches des Bebauungsplans GARTENHÖFE im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 setzt sich überwiegend aus Wohnbauflächen, kleinen Teilen als Flächen für Park-/Grünanlagen im Norden und in der Mitte des Plangebietes sowie aus Gewerbe- und Mischbauflächen im Westen zusammen.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit überwiegend aus dem Flächennutzungsplan. Im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Für § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend.

1.5 Teilaufhebung der bestehenden Bebauungspläne

Der neu aufzustellende Bebauungsplan überlagert sich in seinem Geltungsbereich mit Teilbereichen der Bebauungspläne GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 3. Änderung und Erweiterung; HEILIGENBREITE-NORD und HEILIGENBREITE-NORD, 3. Änderung und Erweiterung. Diese Teilbereiche werden somit aufgehoben und durch den Bebauungsplan GARTENHÖFE neu festgesetzt. Der beigefügte Bestandsplan enthält die Informationen zu den räumlichen Überlagerungen mit dem bestehenden Planungsrecht.

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

2018/2019 wurde führte die Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb durch, um aus zahlreichen Vorschlägen die beste Konzeption zur baulichen, gestalterischen und funktionalen Neuausrichtung des Quartiers auswählen zu können. Das Büro K9 aus Freiburg gewann den ersten Preis.

Die Neuplanung des Quartiers überzeugt mit seiner klaren und offenen Blockstruktur, die abschnittsweise erweiterbar ist. Sowohl die im Norden liegenden Neubauten entlang der landwirtschaftlichen Flächen, als auch die von Norden nach Süden verlaufende Gebäudereihe und die zwei im Westen liegenden Gebäude sollen abwechselnd drei bzw. vier Vollgeschosse erhalten. Die drei „Gartenhöfe“ mit jeweils 4 Gebäuden, Innenhof und einer Tiefgarage erhalten eine Höhe von 3 Vollgeschossen.

Durch die Anordnung der Gebäude entstehen kleine nachbarschaftliche Höfe, die den Außenraum definieren und aufwerten. Diese Gebäudegliederung spiegelt sich auch im Namen „Gartenhöfe“ des Bebauungsplans wider.

Mit den neuen Gebäuden werden im Geltungsbereich rund 250 neue Wohnungen entstehen. Dies ist mehr als die doppelte Menge zur vorherigen Bebauung.



2.2 Freiflächenkonzept

Die neue städtebauliche Struktur des Quartiers soll auch Freiräume und Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen.

Für die Stammbewohnerschaft war es wichtig Bereiche vorzufinden, wo man sich nicht nur zum sozialen Austausch verabredet, sondern auch seine Hausarbeit im Freien verrichten kann. Dem wurde Rechnung getragen und alternierend zwischen den Wohnzeilen wurden Bereiche geschaffen, in denen sich Wäscheständer befinden, aber auch kleine Spielbereiche umsäumt von Sitzbänken zum Verweilen.

In den Gartenhöfen werden die Spielbereiche im Innenhof konzentriert. Da sich darunter die Tiefgaragen befinden, sind dessen Oberflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. In etwa der Mitte der privaten Parkierungsachse sind außerdem Mietergärten vorgesehen, die beispielsweise das Anpflanzen von Gemüse ermöglichen sollen.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten des Quartiers ein großer Spiel- und Treffplatz, der ein Angebot des generationenübergreifenden Spiels bereitstellt. Gegenüber, im Norden, befindet sich das neue Kleinspielfeld, direkt neben dem Vereinsheim, das erhalten bleibt.

Vor dem Eingang der Kindertagesstätte wird sich künftig der neue Quartiersplatz wiederfinden. Hier konzentriert sich das öffentliche Leben des Quartiers, die Bushaltestellen und das Carsharing-Angebot, sodass dieser als verbindendes Element im städtebaulichen Konzept dient.

2.3 Erschließung

2.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Flugplatzstraße nach Norden in Richtung Hugsweier und nach Süden in Richtung Lahr-West. Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, sodass auch weiterhin eine verträgliche Belastung vorliegt.

2.3.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der Flugplatzstraße wird neu organisiert und teilweise verlegt. Außerdem erhält die neue Erschließung auch neue Straßennamen. Durch die Verlegung des nördlichen Zweiges der Flugplatzstraße („Eichertgrund“) weiter nach Norden, die Herstellung zweier vertikal verlaufender Wohnstraßen („Don Bosco“ und „Neue Scholle“), sowie den Ausbau des Almweges („Amelia-Earhart-Straße“) entsteht im Quartier ein neues Verkehrsnetz. Eine weitere Achse in Nord-Süd-Richtung, zwischen „Neue Scholle“ und „Amelia-Earhart-Straße“ ist nicht für den Pkw-Verkehr gedacht, sondern dient dem privaten Parken für die Anwohner.

Die neuen Fuß- und Radwege der „Schutterallee“ ergänzen das Erschließungsnetz in Ost-West-Richtung, schaffen kurze Wege durch die Gartenhöfe und führen die Radwege in einer Ost-West-Achse durch das Quartier. Die Nord-Süd-Radverbindung der Flugplatzstraße wird beibehalten und in den Straßenquerschnitt integriert.

2.3.3 Ruhender Verkehr

Die neue Organisation der Pkw-Stellplätze und ihre Anzahl waren bereits Thema im städtebaulichen Wettbewerb. Die Lösung orientiert sich an der voraussichtlichen Bewohnerschaft und deren unterschiedlichem Pkw-Bestand. Zum einen ist aus städtebaulichen Gründen die Herstellung von Tiefgaragen unabdingbar, gleichzeitig musste für die Schaffung von geförderten und preisgedämpften Wohnungen auch eine oberirdische und kostengünstige Lösung gefunden werden.

Öffentliche Stellplätze:

Entlang der Straße Eichertgrund und der Flugplatzstraße befinden sich öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung sowie zwei Stellplätze zum Kurzzeitparken an der Kindertagesstätte. Ein Angebot für E-Carsharing soll mit zwei Stellplätzen im Bereich der Kreuzung „Schutterallee/Don Bosco“ realisiert werden.

Private Stellplätze:

Die notwendigen privaten Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Gartenhöfe sind diese in Tiefgaragen, ansonsten oberirdisch geplant.

2.3.4 ÖPNV

Für die bessere Integration des neuen Wohngebietes soll die Buslinie 109 künftig über die Hauptachse „Don Bosco“ nach Hugsweier führen. Hierfür sind Bushaltestellen in beide Fahrtrichtungen am Quartiersplatz in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung soll das Wohnen im neuen Bebauungsplan die dominante Nutzung sein. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle Ausnahmen sind ausgeschlossen, da diese sehr flächenintensiv sind bzw. das Wohnen stören könnten. Ziel ist, die zur Verfügung stehenden Flächen bestmöglich für dringend benötigten Wohnraum zu nutzen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl (GFZ) wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Gleichzeitig kann dringend benötigter Wohnraum im größeren Umfang stadtverträglich geschaffen werden.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Orientierungswerten nach Baunutzungsverordnung.

Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche wird auf 0,6 und im Bereich der Spiel- und Sportflächen auf 0,4 festgesetzt, um eine Erweiterung der Kindertagesstätte oder des Vereinsheims zum späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.

Werden Tiefgaragen gebaut, dann ist deren Versiegelung bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen. Dies setzt voraus, dass die Tiefgaragen eine Überdeckung erhalten, die eine qualitätsvolle Begrünung ermöglichen. Mit dieser Regelung soll dem finanziellen Aufwand zum Bau der Tiefgarage Rechnung getragen werden. Zumindest optisch ist die Versiegelung nicht wahrnehmbar und es entstehen Grünflächen für ein angenehmes Wohnumfeld.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl mit 1,2 entspricht den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gebäudescharf im jeweiligen Baufenster festgesetzt, um die städtebauliche Figur entsprechend des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbes zu sichern.

3.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird ergänzend zur Festlegung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe

beschränkt. Durch diese Kombination können Staffelgeschosse nicht entstehen, auch wenn sie kein Vollgeschoss sind.

Maßgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die Bezugshöhe über Normalnull (m ü. NN) der Hofffläche.

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

3.3.1 Bauweise

Die offene Bauweise wird festgesetzt, da diese dem Wettbewerbsergebnis entspricht.

3.3.2 Baugrenzen

Baugrenzen definieren die zukünftige Bebauung und städtebauliche Gesamtentwicklung des Plangebietes entsprechend des Entwurfes des Wettbewerbspreisträgers.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sind zulässig, werden jedoch in der Fläche begrenzt. Kellerabgänge oder Vordächer sind untergeordnete Bauteile und können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen – in der Größe begrenzt – zugelassen werden. Hintergrund ist, dass die Baugrenzen einen kleinen Spielraum bieten, der nach neuem Planungsstand nicht ausreicht, gleichzeitig aber durch die Festsetzungen auch der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbes umgesetzt werden soll.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

3.4.1 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sind jeweils mit ihrer Zweckbestimmung (Stellplätze, Tiefgarage und sonstige Nebenanlagen) im Nutzungsplan festgesetzt.

Die Flächen für Nebenanlagen sind großzügig definiert worden, um Flexibilität in der Planung zu schaffen.

3.4.2 Einfahrtsbereiche Tiefgarage

Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen sind auf eine maximale Breite von 6 m begrenzt, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

3.5 Flächen für Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche wird mit ihrer Zweckbestimmung entsprechend der bestehenden Nutzung ausgewiesen. Dort soll die Kindertagesstätte untergebracht werden. Es gibt einen Bedarf, ein größeres Betreuungsangebot zu realisieren. Gegenwärtig erfolgt die Prüfung, ob das Bestandsgebäude ertüchtigt werden kann oder ob ein Neubau erfolgen muss. Der Bebauungsplan setzt daher eine größere Baugrenze fest, um den Spielraum dafür zu bieten.

3.6 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche für Spiel- und Sportanlage wird mit ihrer Zweckbestimmung entsprechend der bestehenden Nutzung ausgewiesen. Neben dem Vereinsheim soll das neue Kleinspielfeld entstehen.

3.7 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche, **bei städtischen Grundstücken 30% der Wohnfläche**, 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 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 Bebauungsplangebiets GARTENHÖFE wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehende Flugplatzstraße und die neu geplanten Straßen „Don Bosco“, „Eichertsgrund“, „Neue Scholle“ und „Amelia-Earhart-Straße“, festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen. Die Stellplatzachse in Nord-Süd-Richtung zwischen der „Amelia-Earhart-Straße“ und „Neue Scholle“ dient der privaten Erschließung und Parkierung.

3.9 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spiel- und Treffplatz, Generationenspielen

Der Bedarf für einen öffentlichen Spielplatz ergibt sich durch die Größe des Quartiers sowie die künftige Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner. Der Spielplatz soll so ausgebaut werden, dass er für Jung und Alt geeignet ist und auch als Treffplatz dient.

Die privaten Spielplätze, die nach Landesbauordnung notwendig sind, können frei auf den Baugrundstücken verortet werden. Hier erfolgt keine Einschränkung.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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.

3.10.1 Beleuchtung

Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben.

3.10.2 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

Zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 16. Mai 2022 hat ergeben, dass nach der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm der Flugplatzstraße sowie der Bahnlinie auf Flächen am östlichen Plangebietsrand Immissionsgrenzwerte überschritten und somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Um den notwendigen Schallschutz zu erreichen, werden im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Fachgutachtens geeignete Festsetzungen, wie zur lärmspezifischen Optimierung der Grundrissorientierung und zur Einhaltung der notwendigen Schalldämmmaße an Außenbauteilen gemäß DIN 4109, getroffen. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen erhalten in der Abwägung den Vorzug vor aktiven Maßnahmen. Lärmschutzwände oder -wälle zum Schutz vor Verkehrslärm werden aufgrund der erforderlichen Abmessungen (entlang der Flugplatzstraße, mit einer Höhe von ca. 4,0 m) sowie von städtebaulichen Gegebenheiten (Sichtverhältnisse, erforderliche Zufahrten usw.) nicht in Betracht gezogen.

In allen Fällen sind zur Überprüfbarkeit der Maßnahmen in den Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise zum Schallschutz gegen Verkehrslärm zu erbringen.

Nachdem im Bereich Gewerbelärm laut schalltechnischer Untersuchung keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach TA-Lärm vorliegen, sind weder aktive noch passive Maßnahmen zum Schallschutz vor Gewerbelärm zu treffen.

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

Der Erhalt des prägenden Baumbestands wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Sind von diesem einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

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

3.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Es werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Nutzungsplan belastet:

- Am Fußweg, der in Verlängerung der „Neuen Scholle“ nach Norden führt
- Entlang des Geh- und Fahrradweges südlich der Kindertagesstätte
- Am südlichen Rand des Generationenspielfeldes mit Weiterführung zur Straße Eichertsgrund

Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgungsträger stellt Erreichbarkeit und dauerhafte Unterhaltung der Leitungen sicher.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b Baugesetzbuch 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, die Kommune ist von dieser Pflicht entbunden.

Es erfolgt eine kurze verbal-argumentative Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich.

4.2 Schutzgut Boden

Da das Plangebiet als Siedlungsfläche aufgenommen ist, fehlen in der Bodenkarte BK50 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Angaben für den Bereich. Beim hinzugenommenen Außenbereich handelt es sich um Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus älteren Hochwassersedimenten und verschwemmten Löss.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf dem Flurstück Nummer 26647/4 der Altstandort „Herstellung von Spezialtanks Almweg 28a“. Ein Altlastverdacht konnte ausgeräumt werden. Die Fläche ist aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden und wird zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, archiviert.

Bei dem Flurstück Nummer 26659/2 handelt es sich um einen Teilbereich der Altablagerung „Schuterverfüllung Flugplatzstraße“. Es ist in „Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Eine weitere Bearbeitung käme in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern, Bauvorhaben oder Eingriffe in den Untergrund stellen z.B. solche bewertungsrelevanten Änderungen dar. Auf dem Grundstück befindet sich die heutige Kindertagesstätte. Eine Nutzungsänderung erfolgt hier nicht, Ausbauüberlegungen werden gegenwärtig geprüft.

Kampfmittelverdachtsflächen (2. Weltkrieg) sind im östlichen Bereich entlang der Flugplatzstraße angeschnitten. Betroffen sind von intensivem Beschuss mit Granaten die Flächen der heutigen Kindertagesstätte und des Wohnungsbestandes mit kleinteiliger Wohnbebauung, wo es keine Veränderungen durch den Bebauungsplan gibt. Die hinzugenommene Außenbereichsfläche ist im östlichen Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche mit mäßig dichtem Beschuss mit Granaten dokumentiert.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Bodenmanagement minimieren die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen auf ein verträgliches Maß.

4.3 Schutzgut Fläche

Hier geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens.

Bereits vorhandene Siedlungsfläche für Wohnnutzung wird beibehalten, aber künftig wesentlich effizienter genutzt. Ein bisher gewerblich genutztes Grundstück wird dem Wohnen zugeführt. Zur Abrundung wird im Nordbereich auch eine direkt angrenzende, bisher landwirtschaftliche Fläche zu Wohnen entwickelt. Die Erschließung durch Straßen und Wege wird optimiert, so dass Versiegelung minimiert wird. Mit diesem Projekt wird dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen, ebenso dem Leitsatz

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, auch wenn eine kleinflächige Arrondierung im Außenbereich erfolgt.

4.4 Schutzgut Wasser

Nach der Aussage des Daten-Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich das Planungsgebiet in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“.

Wasserschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsflächen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen, das Regenwassermanagement und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Neubildung von Grundwasser. Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen werden ausgeschlossen, um den Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Lahr ist bioklimatisch dem Belastungsklima des Oberrheingebiets mit hoher sommerlicher Wärmebelastung, großer Häufigkeit austauscharmer und damit kritischer lufthygienischer Wetterlagen zuzuordnen (Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein, Regionalverband Südlicher Oberrhein 2006).

Das Plangebiet ist – bis auf den hinzugenommenen Außenbereich im Norden – bebaut und durch eine Übererschließung mit Straßen geprägt. Die Baukörper sind zukünftig nicht mehr so lang und sind so zu platzieren, dass eine bessere Durchlüftung zu erwarten ist. Verbunden mit der Durchgründung, den zahlreichen Neupflanzungen von Bäumen und der Dachbegrünung wird sich die kleinklimatische Situation gegenüber dem heutigen Bestand deutlich verbessern. Gleiches gilt für die Luftbelastung im Quartier, da bisher die meisten Wohnungen mit stark emittierenden Einzelöfen beheizt wurden.

4.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Grünbestände innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet ist ganz überwiegend bebaut und insbesondere die Freiräume zwischen den Zeilengebäuden sind nicht gestaltet, meist monostrukturierte Rasenflächen, und weisen einen sehr geringen Bewuchs auf. Durch die Neugestaltung können Bestandsbäume im Quartier nicht erhalten werden. Dies wird aber durch die Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Straßen und auf dem Spielplatz kompensiert. Auch auf den privaten Wohnbauflächen sind zukünftig mehr Bäume und Sträucher zu pflanzen als dies bisher der Fall war. Die festgesetzte Begrünung der Dächer, Tiefgaragen sowie der unbebauten Grundstücksflächen schaffen eine neue qualitätsvolle Durchgrünung des Gebietes.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.11 verwiesen.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, der aktuell durch stark sanierungsbedürftige Zeilengebäude und durch gewerbliche Nutzung im westlichen Bereich geprägt ist. Das heutige Quartier spielt für die Naherholung keine Rolle. Die

Gesamtmaßnahme wird zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen. Die Bebauung wird zwar dichter, aber kleinteiliger und es entstehen deutlich höherwertige Freibereiche als sie heute vorhanden sind.

4.8 Schutzgut Mensch

Die bestehenden Wohnhäuser in Einfachbauweise entsprechen unter den Aspekten Schallschutz, Dämmung, Sanitärausstattung, Heizung, Grundrisse etc. bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen, auch im Hinblick auf kostengünstiges Wohnen. Als Erholungsraum spielt der Bereich keine Rolle, da er bebaut ist. Der hinzugenommene Außenbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Der angrenzende Fußballplatz wird durch die städtebaulichen Veränderungen nicht tangiert und bleibt erhalten.

Für die Gesundheit sind die Lärmverhältnisse von besonderer Bedeutung. Im Osten gibt es mit der Flugplatzstraße eine am Rand vorbeiführende Kreisstraße, in größerer Entfernung verlaufen dann die Rheintalbahn und die Bundesstraße B 3. Im Westen grenzen gewerbliche Betriebe an.

Bereits zum städtebaulichen Wettbewerb wurde die Bestandssituation im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Gerlinger+Merkle Ingenieurgesellschaft, Schorndorf) bewertet, um Informationen für die städtebaulichen Entwürfe bereitstellen zu können. Auch für den Bebauungsplan wurde eine weitere schalltechnische Bewertung durchgeführt. Unter Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind wesentliche Ausführungen dazu enthalten, die gesamte Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Durch die verschiedenen Lärmschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Durch den Neubau sämtlicher Wohnungen und eine intensive Durchgrünung sind deutlich bessere Wohnverhältnisse als heute zu erwarten.

4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

4.10 Zusammenfassung Umweltbelange

In der Gesamtbetrachtung der Umweltbelange überwiegt die Aufwertung des Gesamtbereiches klar. Die veränderte Form der Bebauung, ihre gestalteten und begrünten Freiräume, der öffentliche Spielplatz und das Kleinspielfeld stellen eine deutliche Verbesserung dar. Auch in der Einzelbetrachtung der unterschiedlichen Umweltbestandteile sind keine signifikant negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.11 Artenschutz

Im Plangebiet und in seiner Umgebung wurden im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen des Büros Kunz GalaPlan aus Todtnauberg die Artengruppen der Reptilien, der Vögel, der Fledermäuse sowie weitere Artengruppen untersucht.

Das von Mauereidechsen besiedelte Plangebiet wurde in die Bereiche A (nördlich des Vereinsheims), B (Garten Obdachlosenheim), C (Säge/Holzlager) und D (Abrissgebäude) unterteilt.

In den Bereichen A und C sind keine Eingriffe vorgesehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung des bauzeitlichen Einwanderns von Mauereidechsen sind dennoch notwendig. Die Maßnahmen umfassen eine vollständige

Bebauungsplan GARTENHÖFE

Begründung

Lebensraumwertung der Eingriffsbereiche, eine Umsiedlung der Mauereidechsen aus Bereich B durch das Aufstellen von Leitzäunen und Abfang und der Mauereidechsen aus Bereich D durch Abfang, zeitliche Restriktionen bei den Rodungen, das Aufstellen von reptiliensicheren Schutzzäunen sowie die Ausweisung von Tabuzonen, den Umgang mit zwischenzulagerndem Baumaterial sowie eine qualifizierte Umweltbaubegleitung. Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht.

Durch die Bauarbeiten in den Bereichen B und D kommt es zu Eingriffen in die Ganzjahreslebensräume. Für die Mauereidechsen aus dem Bereich B wird ein temporäres Ersatzhabitat (Ausgleichsfläche 1 beim Vereinsheim, CEF-Maßnahme) hergestellt, in welches die Mauereidechsen vor Beginn der Bauarbeiten durch Leitzäune und Abfang umgesiedelt werden. Die Mauereidechsen aus dem Bereich D werden dauerhaft in das anzulegende Ersatzhabitat (Ausgleichsfläche 2, nördlich des Sportplatzes) durch Abfang umgesiedelt.

Die Ausgleichsflächen müssen vor Beginn der Vergrämnungsmaßnahmen sämtliche Funktionen eines Ganzjahreshabitats für Mauereidechsen vollumfassend erfüllen.

Als planungsrelevante Art bei den Vögeln konnten der Haussperling und die Mehlschwalbe innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sind die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden, mitsamt der Mehlschwalben- und Haussperlingsnester außerhalb der Brutperiode erlaubt. Dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode ist von Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für den Haussperling und die Mehlschwalbe nötig. Für den Verlust der Mehlschwalben- und Haussperlingsbrutplätze ist das Aufstellen von je einem Schwalbenhaus und einem Sperlinghaus mit jeweils 40 Kunstnestern bzw. Brutstrukturen im Eingriffsbereich bzw. in einem Radius von etwa 500 m erforderlich. Höhe, Standort und Entfernung von Lichtquellen sind dabei zu berücksichtigen.

Aus dem Gutachten des Büros Stauss & Turni aus Tübingen geht hervor, dass im Plangebiet die Arten Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus nachgewiesen werden konnten.

Das Artenspektrum wurde im mittleren Bereich eingestuft.

Hinweise auf eine Quartiersnutzung der Fledermäuse konnten nicht festgestellt werden. Die meisten Fledermäuse nutzten die Baumreihe beim Kindergarten nahe der Schutter. Die Jagd- und Transferflugaktivität der Fledermäuse konzentriert sich im Wesentlichen auf den Gehölzsaum zwischen Kindergarten und Schutter. Hier werden keine Veränderungen vorgenommen.

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Es dürfen Abrissarbeiten im Hinblick auf Sommerquartiere der Fledermäuse nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Da im räumlichen Zusammenhang in den angrenzenden Siedlungsbereichen die ökologische Funktion der Lebensstätten in ausreichendem Umfang für Fledermäuse zur Verfügung steht, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtlichen Prüfungen der Büros Kunz GalaPlan und Stauss & Tuni verwiesen, die den Unterlagen beiliegen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude ausschließlich mit einem Flachdach ($0^\circ - 5^\circ$) zu versehen, um die städtebauliche Homogenität des Plangebietes zu wahren. Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

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

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

5.1.2 Dächer 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. Wenn Solar- und Photovoltaikanlagen installiert werden, kann auf die Begrünung verzichtet werden, um die Kosten zu reduzieren.

5.1.3 Tiefgaragenbegrünung

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

Eine Schicht von mindestens 50 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

5.2 Werbeanlagen

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

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

5.3 Gestaltung von Freiflächen

5.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Um den Versiegelungsgrad zugunsten der Wohnqualität so gering wie möglich zu halten, sind alle unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.3.2 Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie der zugunsten Einsehbarkeit der Freibereiche sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum ausgeschlossen. Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücke sind entsprechend des baden-württembergischen Nachbarrechtsgesetzes (NRG) auszuführen.

5.3.3 Müllstandorte

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

5.4 Notwendige Stellplätze

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist in Lahr stellenweise nicht ausreichend, so dass viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken, wurde teilweise ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt.

Gemäß der Sozialwohnungsquote der Stadt war es bereits Vorgabe im städtebaulichen Wettbewerb, dass 30% der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau entstehen muss. Weiterhin soll 20% der neu entstehenden Wohnfläche als mietpreisgedämpfter Wohnungsbau realisiert werden. Ziel ist es, somit auch preisgünstige Wohnungen mit kleinerer Fläche anbieten zu können, für deren Bezug eben kein Wohnberechtigungsschein gebraucht wird.

Die zweite Hälfte der Wohnfläche unterliegt keinen entsprechenden Anforderungen, kann somit auch als Eigentumswohnungen realisiert werden.

Im Bereich der Gartenhöfe (zwischen Eichertgrund, Neue Scholle und Flugplatzstraße) wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Hier werden private Stellplätze in Tiefgaragen mit einem geteilten Stellplatzschlüssel von 1,0 für Wohnungen bis 55 m² und ab 56 m² einem Stellplatzschlüssel von 1,5 hergestellt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal ein Pkw vorhanden ist.

Für die weiteren drei- und viergeschossigen Zeilenbauten mit geförderten und mietpreisgedämpften Wohnangebot wird ein Stellplatz pro Wohneinheit hergestellt, entsprechend der Landesbauordnung. Damit soll ein Beitrag zur Kostenreduzierung geleistet werden. Die Stadt arbeitet intensiv an ihrem Beitrag zu einer Verkehrswende.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aus Gründen der Praktikabilität aufzurunden.

5.5 Freiflächengestaltungsplan

Durch den Freiflächengestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die Gestaltungsvorgaben für die Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden.

5.6 Niederschlagswasser

Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten. Eine komplette Versickerung des RW auf den Privatgrundstücken wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds jedoch nicht möglich sein, sondern lediglich eine Versickerung von Niederschlagswasser von Teilflächen (Stellplätze, Zufahrt mit durchlässigem Pflaster).

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

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

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

7. KOSTEN

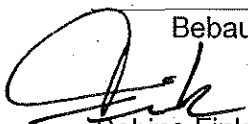
Die Ertüchtigung des Vereinsheims und die Herstellung des Multifunktionsspielfeldes ist mit ca. 525.000 € eingeplant, der Spielplatz mit ca. 380.000 €. Die neue Erschließung einschließlich der Entwässerung löst ca. 7 Mio. € an Kosten aus. Über Erschließungsbeiträge erfolgt eine teilweise Refinanzierung der Kosten für die Erschließung und die Entwässerung.

Die Neuordnung der Grundstückszuschnitte zwischen der Wohnbau Stadt Lahr GmbH und der Stadt wird gegenwärtig diskutiert und vorbereitet.

Die Kosten zur Schaffung eines größeren Betreuungsangebotes in der Kindertagesstätte können noch nicht benannt werden, da Lösungsvarianten untersucht werden.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	27.308 m ²	60,0 %
Gemeinbedarf Kita	2.227 m ²	5,0 %
Sport- und Spielanlagen	2.863 m ²	6,0 %
Öffentliche Grünflächen	3.044 m ²	6,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	10.020 m ²	22,0 %
Versorgungsfläche	63 m ²	0,1 %
Bebauungsplangebiet	45.525 m ²	100,0 %


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin