

## **Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Begründung**

#### **A   Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Offenlagebeschluss

Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung

#### **B   Begründung**

##### **1.   ALLGEMEINES**

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

Das Areal der früheren Gärtnerei in der Pestalozzistraße soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Wohnbaunutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von dreigeschossigen Wohngebäuden mit einer Tiefgarage. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine etwa 35 m lange Zuwegung von der Pestalozzistraße. Das bestehende Wohngebäude der ehemaligen Gärtnerei (Pestalozzistraße 1) wird als separates Flurstück vom früheren Betriebsgelände abgetrennt. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, das Areal städtebaulich neu zu ordnen und entsprechend zu entwickeln.

###### **1.2   Lage und Nutzung des Plangebiets, Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Innenstadt, direkt nördlich des Clara-Schumann-Gymnasiums. Es wird durch die Pestalozzistraße im Süden, die Sporthalle sowie die Sportanlagen des Clara-Schumann-Gymnasiums im Westen und Norden sowie die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuz im Osten begrenzt.

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

Derzeit ist das Plangebiet im südlichen und zentralen Bereich durch die Gebäude der früheren Gärtnerei bebaut. Die übrigen Flächen im Plangebiet wurden bis ins Jahr 2024 als Gärtnereigelände genutzt und liegen derzeit brach.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Quelle: Geoportal BW)

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 1.600 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr von 1998 ist das Plangebiet mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Der Bereich der früheren Gärtnerei ist als Wohnbaufläche dargestellt, die nordöstliche Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen.

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet entspricht somit weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die geringfügige Abweichung von der dargestellten Grünfläche ist vom Entwicklungsgebot abgedeckt. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. In den Verfahren nach § 13a BauGB genügt es daher, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).

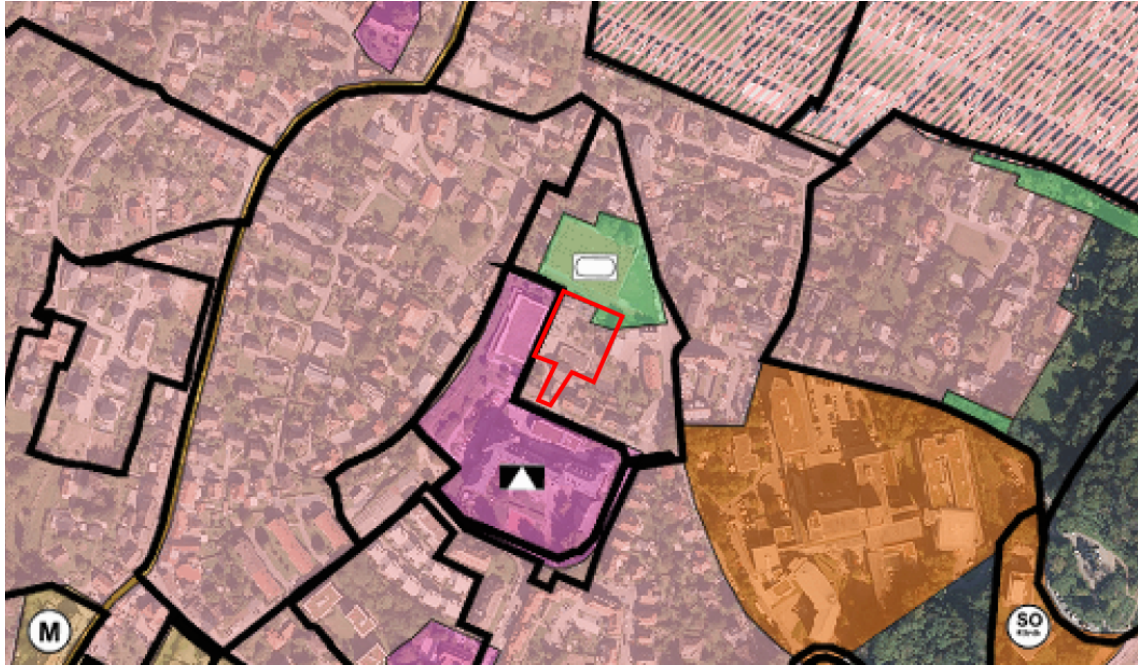


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahr mit Darstellung des Plangebiets; Geoportal Raumordnung BW 06.10.2025, eigene Darstellung

## 2. KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträger und der Stadt ein städtebauliches Konzept erarbeitet, um eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet zu erreichen. Die Konzeption sieht eine Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage vor. Die Grundidee für das Wohnbauprojekt folgt hierbei dem Prinzip eines Wohnhofes. Von einem gemeinsamen Hof erfolgt die Erschließung über Treppenträume (mit Aufzug) und offene Laubengänge zu den jeweiligen Wohnungen. Die räumliche und soziale Mitte des Projekts bildet der gemeinschaftliche Hof, der allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung steht und als Treffpunkt dient.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Baukörper, die sich in die Tiefe des Grundstücks orientieren. Das Wohnbauprojekt beinhaltet, verteilt auf jeweils drei Geschosse, insgesamt 30 Wohneinheiten. Die Gebäudelänge der Baukörper von etwa 48 m wird durch eine Zäsur von etwa 3,5 m Breite aufgebrochen. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine etwa 35 m lange Zuwegung von der Pestalozzistraße in das Untergeschoss. Dort befinden sich der gemeinsame Hauseingang, die Parkierung für die Personenkraftwagen und Fahrräder sowie die notwendigen Räume für Technik und Abfallsammelbehälter. Je Wohnung werden ein Stellplatz und zusätzlich zwei Besucherstellplätze nachgewiesen, insgesamt demnach 32 Stellplätze für Personenkraftwagen.

Das bestehende Wohngebäude der ehemaligen Gärtnerei (Pestalozzistraße 1) wird erhalten und als eigenständiges Flurstück vom ehemaligen Betriebsgelände abgetrennt.



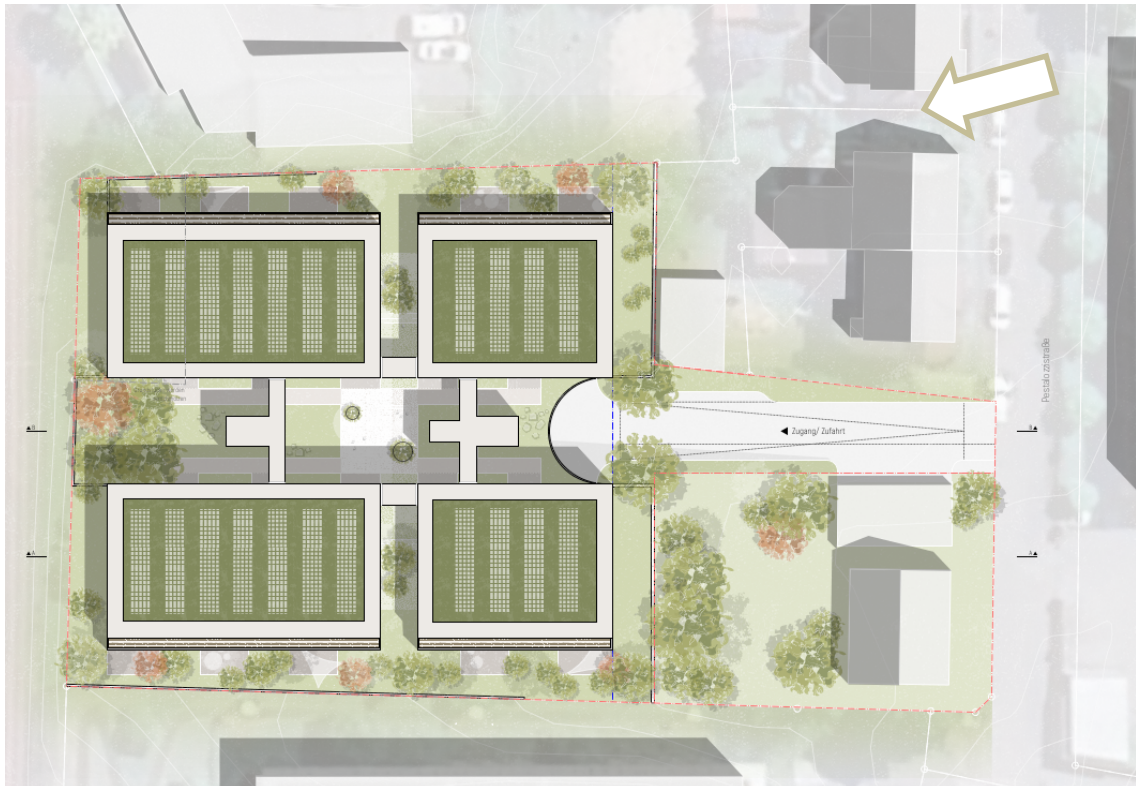


Abbildung 3: Bauvorhaben Pestalozzistraße, Architekturbüro Müller+Partner, Oberkirch, Oktober 2025

## 2.2 Freiflächenkonzept

Innerhalb der Wohnanlage wird ein gemeinsamer Wohnhof als Freibereich angelegt. Durch eine entsprechende Möblierung soll diese Fläche eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und allen Bewohnern gleichermaßen zur Erholung dienen. Durch neu zu pflanzende Bäume am nördlichen Rand des Plangebietes und nach Westen und Osten wird eine natürliche Verschattung erreicht. Unterstützt wird diese Eingrünung durch eine flächenhafte Bepflanzung mit Sträuchern.

Die übrigen, baulich nicht genutzten Flächen, werden gärtnerisch gestaltet und als Grünzonen ausgebildet.

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Pestalozzistraße im Süden des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche in die Tiefgarage. Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, so dass hinsichtlich der Verkehrsbelastung auch weiterhin eine für das nähere Umfeld verträgliche Verkehrsbelastung vorliegt. Im Hinblick auf die schalltechnischen Auswirkungen wird ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in den Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

### 2.3.2 Innere Erschließung

Von einem gemeinsamen Hof im Bereich der Tiefgarage erfolgt die Erschließung über Treppenträume (mit Aufzug) und offene Laubengänge zu den jeweiligen Wohnungen.

### 2.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über private Stellplatzflächen unterirdisch abgewickelt. Alle Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.

### 2.3.4 ÖPNV, Carsharing und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bereich der Bottenbrunnenstraße. Die Haltestelle „Clara-Schumann-Gymnasium“ mit der Linie 107 mit Fahrten in Richtung Flugplatzstraße über Klinikum, Innenstadt und Bahnhof befindet sich etwa 80 m östlich des Plangebietes.

Im Bereich der Friedrichschule befindet sich eine Mobilitätsstation mit Angeboten zum Bike- und Carsharing.

## 3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Nutzungskonzeption und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen, aber es sind auch soziale und gewerbliche Nutzungen zulässig.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese üblicherweise mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden sind. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für Wohnquartiere untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um die Wohnnutzung durch Lärm- und Geruchsemissionen nicht unzumutbar zu stören.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 liegt über den Orientierungswerten für Obergrenzen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Überschreitung ist jedoch vertretbar, um auf dem Baugrundstück ausreichend Wohnraum bereitstellen zu können. Darüber hinaus entspricht die höhere Grundflächenzahl einem angemessenen Umgang mit Grund und Boden.

#### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt, um in diesem innerstädtischen Bereich eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich gewünschte Bebauung sichergestellt. Zusätzlich sollen insbesondere durch die Mindestzahl von Vollgeschossen die vorgesehenen Raumkanten sowie eine ausreichende Nutzung des Plangebietes ermöglicht werden.

Die Flächen von Tiefgaragen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl üblicherweise unberücksichtigt.

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption mit Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden. Hierbei wird eine gewisse Toleranz eingeräumt, um im Rahmen der weiteren Detailplanung, insbesondere der Entwässerungsplanung, noch Spielraum zu haben.

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

### 3.3.1 Bauweise

Grundsätzlich sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise gewählt. Baukörper dürfen in der offenen Bauweise eine Länge von bis zu 50 m aufweisen, so dass das festgesetzte Baufenster nahezu in seiner gesamten Länge bebaut werden kann.

### 3.3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung und die städtebauliche Gesamtentwicklung. Das Baufenster wird daher entsprechend der geplanten Bebauung vorgegeben, damit die geplanten Baukörper an der städtebaulich gewünschten Position errichtet werden.

## 3.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

### 3.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit kann zusätzliche Fläche vor einer weiteren, größeren Befestigung oder Versiegelung geschützt werden, was der Bodenfunktion zugutekommen wird.

### 3.4.2 Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen die bevorzugte städtebauliche Lösung für diese innerörtliche Entwicklung. Aus diesem Grund werden oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Als Ausnahme zugelassen wird jedoch die Errichtung von Stellplätzen für behinderte Personen, um eine leichtere Erreichbarkeit zu ermöglichen.

### 3.5 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

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

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

### 3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Pestalozzistraße. Maßnahmen an der bestehenden Straße sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Diese wird, ausgehend von der Pestalozzistraße, bis zur Baugebietsfläche geführt.

### 3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

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

### 3.9 Artenschutz

Begleitend wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wird geprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird durch die Flächenagentur Baden-Württemberg erstellt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf gemäß § Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

## 4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

### 4.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

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

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

### 4.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Lahr gehört zur Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Lahr-Emmendinger Vorberge“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Lahr und wurde bis ins Jahr 2024 als Gartenbaubetrieb genutzt. Das Plangebiet ist von einer gemischten Nutzung (Wohnbebauung, Schulsportanlagen, Rettungswache) umgeben.

### 4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist aktuell nahezu vollständig durch die baulichen Anlagen des früheren Gartenbaubetriebs in Anspruch genommen und versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch den Bebauungsplan wird ein Versiegelungsgrad von 80% ermöglicht (Grundflächenzahl 0,6 + 0,2 Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen). Durch die Maßnahme werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Dadurch entsteht kein weiterer Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die unversiegelt bleibenden Flächen können ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe weiterhin gerecht werden. Eingriffsmindernd wirken sich die im Plangebiet entstehenden Grünflächen und die **Teilversiegelung** bei Wohnhof und Zugängen sowie Überdeckung bei Tiefgaragen aus.

### 4.4 Schutzgut Fläche

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

Vorwiegend wird gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Freiflächen umgewandelt. Die geplante Wohnbebauung besteht ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten.



Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Durch den unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

#### 4.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsflächen oder Wasserschutzgebieten. Diesbezüglich ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet. Es befinden sich ebenfalls keine Oberflächengewässer auf oder in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche.

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

Durch die Planung wird ein geringerer Versiegelungsgrad ermöglicht als im Bestand vorhanden. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren zusätzlich die negativen Folgen der Versiegelung. Zudem werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit wie möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

In der überschlägigen Gesamtbetrachtung des Plangebiets wird es daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung kommen.

#### 4.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch das Vorhaben wird ein Gebiet beansprucht, welches bereits heute wenig Einfluss auf das örtliche Klima oder die Frischluftbildung der Stadt Lahr hat, da das Gebiet bereits heute stark versiegelt und mit Gebäuden bebaut ist.

Durch das Vorhaben wird festgesetzt, dass unversiegelte Flächen weiterhin als Garten- und Freiflächen auszubilden sind und vor einer Versiegelung geschützt werden sollen. Die festgesetzten Baumpflanzungen bewirken, dass mit der Realisierung der Planung mehr Bäume vorhanden sein werden als heute. Zusätzlich wird für Flachdächer eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm vorgeschrieben. Hierdurch wird ebenfalls einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets vorgebeugt.

Durch diese Maßnahmen wird es nur zu einer geringfügigen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft kommen.

#### 4.7 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben wird weiterer Lebensraum für Pflanzen und Tiere eingeschränkt und damit auch die biologische Vielfalt im Plangebiet beeinflusst. Durch die Umsetzung des Plangebiets wird un- und teilversiegelte Fläche beansprucht, die bisher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen konnte.

Jedoch werden durch die Festsetzungen für Dachbegrünungen bei Flachdächern und durch die Ausgestaltung der unversiegelten Flächen als Garten- und Grünflächen sowie Baumpflanzungen weitere Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorgesehen, sodass der Wegfall unversiegelter Fläche teilweise kompensiert werden kann.

Jedoch ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt auszugehen.

#### 4.8 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist heute bereits zu einem großen Teil versiegelt und mit Gebäuden bebaut und gliedert sich somit in die teilweise mit größeren Gebäuden bebaute Umgebung ein. Das Plangebiet hat damit keinen großen Einfluss auf das Landschaftsbild und das Ortsbild in der Umgebung. Durch die geplante Errichtung des Mehrfamiliengebäudes auf dem Areal ist daher von keinen großen Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild auszugehen. Auf das Straßenbild hat das Vorhaben aufgrund der zurückversetzten Lage nur sehr geringe Auswirkungen.

#### 4.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wurde bis ins Jahr 2024 als Standort für einen Gartenbaubetrieb genutzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es daher zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen, da die zukünftige Nutzung als Wohngebiet sich besser in die nähere Umgebung einfügt.

#### 4.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Daher wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf das entsprechende Schutzgut kommen.

#### 4.11 Zusammenfassung

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

### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

#### 5.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Innerhalb der Baugebietsfläche werden ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig sein. Dies ermöglicht die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit abgestimmter Architektur.

#### 5.2 Begrünung von Tiefgaragen

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

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

#### 5.3 Material und Farbe der Dachdeckung

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

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

Um die entsprechenden Vorteile sicherzustellen, ist die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Um störende Einflüsse von Seiten der Dacheindeckungen durch Reflexionen oder durch unpassende Strukturen und Farbgebung verhindern zu können, werden glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Metallen aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

#### 5.4 Werbeanlagen

Um ein verträgliches Miteinander zu erreichen, ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Dabei werden generell selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen ausgeschlossen, die vor allem in der Abend- und Nachtzeit für Unruhe sorgen.

#### 5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

#### 5.6 Einfriedungen

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

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

## 5.7 Freiflächengestaltungsplan

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

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

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

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

## 5.11 PKW-Stellplätze und Zufahrten

Das Plangebiet befindet sich in innenstadtnaher Lage mit einer sehr guten Anbindung an die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind soziale Einrichtungen fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Hinzu kommt, dass das Plangebiet über eine gut funktionierende Busverbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist und mit der Mobilitätsstation an der Friedrichschule ein Bike- und Carsharing-Angebot auf kurzem Weg verfügbar ist. Aus diesem Grund erscheint die Beibehaltung des von § 37 (1) LBO vorgesehenen Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz pro Wohneinheit als ausreichend und es wird keine Erhöhung vorgenommen.

## 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 Planungskosten werden von Eichner Baugesellschaft mbH getragen. Die Verfahrenskosten werden anteilig von der Stadt Lahr übernommen. Die genaue Aufteilung ist abgestimmt und in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN

|                                |                      |         |
|--------------------------------|----------------------|---------|
| Allgemeines Wohngebiet         | 2.712 m <sup>2</sup> | 91,0 %  |
| private Straßenverkehrsflächen | 268 m <sup>2</sup>   | 9,0 %   |
| Plangebiet                     | 2.980 m <sup>2</sup> | 100,0 % |

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN 4. ÄNDERUNG  
Begründung

Stefan Löhr  
Dipl.-Ing.

Stadt Lahr

Zink Ingenieure

Planverfasser

