

Stadt Lahr

Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL (Neuaufstellung) mit örtlichen Bauvorschriften -Vorentwurf

Begründung

Frühzeitige Beteiligung
Fassung vom 16.02.2026

ENTWURF

INHALT

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL (NEUAUFSTELLUNG) MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -VORENTWURF	2
A VERFAHRENSABLAUF	2
B BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BAUGB	2
1. ALLGEMEINES	2
1.1 GELTUNGSBEREICH	2
1.2 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT UND ZIEL DER PLANAUFGESTELLUNG	2
1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	1
1.4 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND VERFAHRENSART	1
1.5 AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE.....	2
1.6 BESTEHENDE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET.....	2
1.7 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, ARTENSCHUTZ, GEWÄSSER.....	2
1.8 ALTLASTEN.....	2
1.9 BESTEHENDE INFRASTRUKTUREN, LEITUNGSTRASSEN.....	3
1.10 VERKEHR	4
2. BESCHREIBUNG DER PLANUNGSKONZEPTION	5
2.1 STÄDTEBAU	5
2.2 ERSCHLIEßUNG.....	5
2.3 FREIRAUM, KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	6
3. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE	6
3.1 PLANUNGSANLASS	6
3.2 CHARAKTERISIERUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS	7
3.3 SCHUTZGUT BODEN.....	7
3.4 SCHUTZGUT FLÄCHE.....	8
3.5 SCHUTZGUT WASSER	8
3.6 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	8
3.7 SCHUTZGUT PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT	9
3.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ORTSBILD	9
3.9 SCHUTZGUT MENSCH	10
3.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	11
3.11 GESCHÜTZTE BEREICHE IM PLANGEBIET.....	11
4. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	14
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	16
4.4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	17
4.5 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	17
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
5.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	17
5.2 WERBEANLAGEN.....	18
5.3 GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN	18
5.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN	18
5.6 NIEDERSCHLAGSWASSER.....	18
6. STÄDTEBAULICHE DATEN	19
7. ABILDUNGSVERZEICHNIS	19
8. ANLAGEN	19

Stadt LahrStadtentwicklungs- und
Stadtplanungsamt

Stand: 16.02.2026

Fassung: **Frühzeitige Beteiligung****Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL (Neuaufstellung) mit örtlichen Bauvorschriften
-Vorentwurf****A VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

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

Offenlegungsbeschluss

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

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung

B BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BAUGB**1. ALLGEMEINES****1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich rund 3,5 km westlich des Lahrer Stadtzentrums auf der Gemarkung Langenwinkel. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Im Westen wird der Planbereich vom Radweg parallel der bestehenden Kreisstraße 5344 begrenzt, im Osten durch die Trasse der Rheintalbahn bzw. die ehemalige Freihaltetrasse für das 3. und 4. Gleis, im Norden durch die B 415 und im Süden durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Kippenheim und zum offenen Landschaftsraum.

1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung

Die bestehenden Gewerbegebietsflächen in Langenwinkel wurden sukzessive von 1967 bis 1995 erschlossen. Während der westliche und nördliche Teil vollständig vermarktet und bebaut ist, befinden sich im östlichen Bereich der Industriestraße noch weitläufige zusammenhängende unbebaute Flächen im Eigentum der Stadt Lahr. Insgesamt umfasst die Planung somit sowohl den nördlichen Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL als auch den südlichen Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL SÜD.

Die bestehenden Planwerke entsprechen nicht mehr den rechtlichen Anforderungen und in ihren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht den Entwicklungszielen der Stadt Lahr für das Gewerbegebiet. Die Festsetzungen zum Thema Nahversorgung / Lebensmittelhandel sind aufgrund eines Gerichtsurteils des Verwaltungsgerichts Freiburg bezüglich der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes unwirksam, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll die aktuelle Rechtslage berücksichtigt werden. Auch trifft der bestehende Bebauungsplan keine steuernden Festsetzungen zu dem in diesem Gebiet besonders drängenden Themenbereich Kfz-Handel und Wohnen im Gewerbegebiet.

Aus der bestehenden Erschließungsstruktur im GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL SÜD resultieren im östlichen Teil, zwischen Industriestraße und der Rheintalbahn, sehr große Grundstücke, mit einer Tiefe nach Osten von ca. 150 m. Diese Dimensionen entsprechen nicht dem aktuellen Bedarf an kleinteiligeren Grundstücksflächen für ein durchmischtes Gewerbegebiet und haben sich als wesentliches Hindernis bei der Vermarktung der städtischen Gewerbeflächen herausgestellt.

Die Neuaufstellung verfolgt das Ziel, einen einheitlichen, zeitgemäßen und bedarfsgerechten Bebauungsplan aufzustellen, um das Gewerbegebiet weiterzuentwickeln. Durch eine ergänzende Erschließungsstraße im Südosten des Plangebiets soll eine kleinteiligere zielgruppengerechte Flächenaufteilung ermöglicht werden.

1.3 Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein vollständig als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 beinhaltet für den Planungsbereich nachfolgende Nutzungen: Gewerbliche Baufläche (G), eine Sonderbaufläche (SO) im Norden für die Lahrer Werkstätten, den Hauptsammler der Abwasserkanalisation aus Kippenheim und den Hauptsammler aus der Innenstadt, die 110 kV Leitungstrassen, die bestehenden Gewässer Neugraben und Scheidgraben mit Begleitbegrünung und eine Fläche der Forstwirtschaft. Die vorliegende Planung mit der Festsetzung als Gewerbegebiet entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Für die Umwandlung der Sonderbaufläche in eine Gewerbliche Baufläche muss der FNP berichtigt werden.

1.4 Bestehendes Planungsrecht und Verfahrensart

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL Begründung

Innerhalb des Plangebiets bestehen drei rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, rechtsverbindlich seit 22.12.1973,
- GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, 1. ÄNDERUNG, rechtsverbindlich seit 03.03.1980.
- GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL SÜD, rechtsverbindlich seit 21.03.1992

Bei dem Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL handelt es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt.

1.5 Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne

Der neu aufzustellende Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL (Neuaufstellung) überlagert sich in seinem Geltungsbereich mit Teilbereichen der Bebauungspläne GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL 1. Änderung und GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL SÜD. Diese überlagerten Teilbereiche werden somit aufgehoben und durch den Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL (Neuaufstellung) neu festgesetzt.

1.6 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Gewerbegebiet Langenwinkel weist neben klassischen Gewerbebetrieben eine große Bandbreite verschiedenster Nutzungen auf – vom Lebensmitteldiscounter, über eine Freikirche, eine beschützende Werkstatt bis hin zu diversen Autohandelsbetrieben.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe3 sowie im GE1 und GE 4 befinden sich auch etliche Wohnungen für Betriebsinhaber.

1.7 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz, Gewässer,

Innerhalb des Planbereichs befindet sich ein FFH-Schutzgebiet entlang der Fließgewässer Neugraben und Scheidgraben, eine FFH-Mähwiese auf Flurstück 1364 sowie weitere geschützte Grünbestände entlang des Muserebachs auf Flurstück 1183 und ein Waldbiotop auf Flurstück 1178/2. Zur frühzeitigen Beteiligung wurde von den beauftragten Landschaftsplanern faktorgruen eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung - durchgeführt zur Vorbereitung der Bestandserfassung (siehe Anlage 2).

An den bestehenden Gewässern von Neugraben und Scheidgraben sind bei einem HQ 100 Hochwasserereignis durch die vorhandene Gewässerrenaturierung ausreichend Pufferflächen innerhalb der zugewiesenen Flächen der Gewässer vorhanden.

1.8 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets führt das Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende Altablagerungen und Altstandorte auf:

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL Begründung

Angefragte Flst.Nr.	Objekt.Nr.	Flächentyp	Bezeichnung	Bewertungsdatum	Beweisniveau	Handlungsbedarf	Kriterium	Vorgabe für Bebauungsplan
1377	00637-000	Altablagerung	AA Riestbühl	2.9.2024	2	B	Neubewertung bei Änderung der Exposition	Keine, textlicher Hinweis
1057	02207-000	Altstandort	AS Tankstelle Gruber Industriestraße 1	20.04.2005	2	B	Entsorgungsrelevanz	Keine, textlicher Hinweis
1136	00620-000	Altablagerung	AA Bombentrichter	13.02.1988	1	A	-	Keine, textlicher Hinweis
1386/4	07130-000	Altstandort	AS Kfz-Gewerbe Günther-Hartman-Str. 10	19.12.2028	1	A		Keine, textlicher Hinweis
1386/1	07131-000	Altstandort	AS Betonbaubetrieb Günther-Hartmann-Str. 10	19.12.2018	1	A		Keine, textlicher Hinweis
1179/6	07133-000	Altstandort	AS Malerbetrieb Im Dornschlag 8	19.12.2018	1	OU		Durchführung Orientierende Untersuchung
1179	05636-000	Altstandort	AS Schrotthandel Im Dornschlag 7	25.09.2012	1	B	Anhaltepunkte, derzeit keine Exposition	Durchführung Orientierende Untersuchung
1058	07220-000	Altstandort	AS Karosseriebau Industriestr. 3	19.12.2018	1	B	Anhaltepunkte, derzeit keine Exposition	Durchführung Orientierende Untersuchung
1059	07223-000	Altstandort	AS Tankstelle Industriestr. 2	19.12.2018	1	OU		Durchführung Orientierende Untersuchung
1179/3	00609-001	Altablagerung	AA Untere Allmend	24.09.2012	1	B	Anhaltepunkte, derzeit keine Exposition	Durchführung Orientierende Untersuchung
1386/2 1386/1 1383/1	02118-000	Altablagerung	AA Dornschlag	24.09.2012	1	B	Anhaltepunkte, derzeit keine Exposition	Durchführung Orientierende Untersuchung

1.9 Bestehende Infrastrukturen, Leitungstrassen

Stadtentwässerung

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Hauptsammler der Stadtentwässerung zur Kläranlage, in der Industriestraße verläuft von Süden nach Norden der Hauptsammler der Kanalisation aus Kippenheim. Am nördlichen Rand des Plangebiets liegt auf den Grundstücken der Lahrer Werkstätten/Johannes-Diakonie (Flurstücke 1178 und 1178/1) der Hauptsammler der Kanalisation aus der Kernstadt.

Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser wird derzeit über das öffentliche Kanalnetz ohne Vorreinigungsstufe in den Muserebach sowie in den Scheidgraben eingeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Wassereinleitung des Niederschlagswassers in den Muserebach und in den Scheidgraben ist derzeit in Bearbeitung.

Für Gewerbegebiete ist entsprechend der geltenden Regelwerke von einem verschmutzten behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser auszugehen. Daher

wird für beide Einleitungsstellen (Muserebach und Scheidgraben) eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich. Für die Umsetzung der baulichen Anlagen sind entsprechende Flächen planerisch zu sichern.

110 kV Leitungstrasse

Durch das Plangebiet verläuft von Süden nach Norden eine 110 kV Leitungstrasse der Netze BW, welche sich auf dem Flurstück 1058 nach Nordwesten zur Umspannstation im Industriegebiet West und nach Nordosten zur Umspannstation der EWM in der Innenstadt gabelt. Die Schutzstreifen und Mindestabstände (maximal zulässige Gebäude- und Verkehrsflächenhöhen) werden entsprechend der aktuellen Stellungnahme der Netze BW im Nutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Ferngasleitung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL von 1973 enthaltene Freihaltetrasse für eine Ferngasleitung entfällt in der Neuaufstellung. Der Leitungsverlauf hat sich geändert und befindet sich nicht mehr im Plangebiet.

Nahwärmenetz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich in der Hans-Inderfurth-Straße die Heizzentrale der Badenova für das Nahwärmenetz des Wohngebiets „Eichholz- Süd“ in Langenwinkel. Im Bericht zur Kommunalen Wärmeplanung vom Februar 2024 wird für die bestehenden Wohnquartiere in Langenwinkel ein großes Entwicklungspotenzial für ein Fernwärmenetz bescheinigt. Für das Gewerbegebiet Langenwinkel und den Reitverein im Westen wird eine dezentrale Wärmeversorgung in Kombination mit PV-Anlagen und Wärmepumpen oder anderen Technologien für eine klimaneutrale Wärmeversorgung als sinnvoll erachtet. Lokale Wärmepotenziale bestehen bei der Nutzung von Erdwärmesonden, Solarthermie und Luft-Wasser-Wärmepumpen.

1.10 Verkehr

KFZ - Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz für den KFZ-Verkehr geschieht über zwei Kreisverkehrsknoten von der Kreisstraße 5344 aus. Die Erschließungsstraße „Im Dornschlag“ im nördlichen Teil des Plangebiets entspricht in Ihrer Bemessung nicht der RASSt06 für Gewerbegebiete. Im Zuge der Neuaufstellung ist dort eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

Radverkehr

Die Anbindung des Gewerbebiets an das örtliche und überörtliche Radwegnetz geschieht über den Radweg parallel zur Kreisstraße 5344: Entlang der neuen Trasse der K 5344 ist ein Radschnellweg vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets sind keine ausgewiesenen Radwege vorhanden, der Radverkehr wird auf den bestehenden Erschließungsstraßen geführt.

Fußgänger

Das Gewerbegebiet ist über die bestehenden Fuß- und Radwege aus Langenwinkel und dem nördlich liegenden Industriegebiet West für Fußgänger erreichbar. Innerhalb des Gewerbegebiets werden im Seitenstreifen der Haupterschließungsstraßen beidseitig Gehwege für den Fußgänger angeboten, in den Nebenstraßen einseitig. Die Bemessung der bestehenden Gehwege mit 1,50 m Breite entspricht nicht den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) Ausgabe 2002. In der Straße „Im Dornschlag“ ist auf 150 m Länge nur einseitig ein Gehweg von 1,0 m vorhanden, im weiteren Verlauf fehlt er vollständig.

ÖPNV

Das Plangebiet des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL wird derzeit von keiner bestehenden Buslinie direkt angefahren. Die nächstgelegenen Haltestellen der Buslinie 108 sind in Langenwinkel: Georg-Kappus-Straße, Eichholzstraße und Rathaus Langenwinkel in einer Entfernung von rund 300 - 400 m.

2. BESCHREIBUNG DER PLANUNGSKONZEPTION

2.1 Städtebau

Die bestehende städtebauliche Konzeption eines Gewerbegebiets in Langenwinkel mit „aufgelockerter Bebauung“ am Siedlungsrand erfährt im Zuge der Neuaufstellung trotz teilweise vergrößerter Baufenster grundsätzlich eine Fortschreibung – insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude, der überbaubaren Grundstücksfläche und der inneren und äußeren Erschließung. Hinzu kommt die Sicherung und Entwicklung von begrünten Freiflächen und Grünstrukturen.

2.2 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz geschieht über zwei Kreisverkehrsknoten von der Kreisstraße 5344 aus. Zukünftig soll es auch eine direkte Anbindung an die neue Trasse der K 5344 geben. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur neuen K 5344 wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Anbindung des Gewerbegebiets Langenwinkel an die K 5344neu durch das Ingenieurbüro RAPP mit Datum vom 20.03.2025 erstellt.

Innere Erschließung

Das bestehende Straßennetz (Hans-Inderfurth-Straße, Industriestraße, Günther-Hartmann-Straße) erfährt keine Veränderung.

Die neu geplante Anbindung an die K 5344neu in der Verlängerung der Hans-Inderfurth-Straße nach Osten beinhaltet beidseitig einen kombinierten Rad- und Fußweg im Seitenstreifen. Die Bemessung des Straßenraumquerschnitts erfolgt gemäß der RAST06 für den Begegnungsfall LKW/LKW.

Die Neuaufteilung des Flurstücks 1377 in kleinere marktgerechte Parzellen macht eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich. Die Bemessung dieses Straßenraums mit einseitigem Gehweg und Schrammbord erfolgt ebenfalls für den Begegnungsfall LKW/LKW.

Die bestehende Erschließungsstraße „Im Dornschlag“ ist bisher nicht für ein dreiaxsiges Entsorgungsfahrzeug anfahrbar, da dort ein Wendehammer fehlt. Im Zuge des Grunderwerbs für die K 5344 neu besteht die Möglichkeit, dort durch die Aufgabe der baulichen Nutzung auf Flurstück 1179/6 einen einseitigen Wendehammer vorzusehen.

2.3 Freiraum, Klimaschutz und Klimaanpassung

Freiraumkonzept

Die entlang der Gewässer Neugraben und Scheidgraben bestehenden hochwertige Freiräume wurden im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets Langenwinkel Süd durch aufwändige Renaturierungsmaßnahmen der Gewässer geschaffen und tragen in hohem Maße zu einem durchgrüneten Gewerbegebiet bei. Diese Flächen sind zwischenzeitlich Bestandteil des FFH Gebiets 7513-341 „Untere Schutter und Unditz“. Ergänzend hierzu wurden entlang der Haupterschließungsstraßen Bäume als grüne Leitstrukturen umgesetzt. An der östlichen Grenze des Plangebiets wird das bisher bestehende Pflanzgebot als Maßnahme ebenfalls beibehalten. Entlang der neuen Anbindung an die K 5344neu wird einseitig ein Pflanzgebot für Laubbäume festgesetzt.

Die Grundkonzeption eines Gewerbegebiets mit aufgelockerter Bebauung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL SÜD wird beibehalten. Durch die festgesetzte bauliche Dichte, Pflanzgebote und den im Bauantragsverfahren erforderlichen Freiflächengestaltungsplan wird sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte und begrünte Bereiche auf den privaten Grundstücken erhalten bleiben bzw. zu entwickeln sind, die wesentlich zur klimatischen Entlastung und zur gestalterischen Einbindung des Gewerbegebiets beitragen.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Plangebiet Wert auf die Stärkung klimaaktiver privater Grünflächen gelegt. Festgesetzte Flächenanteile für Vegetation auf den Grundstücken tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas bei, indem sie Temperaturspitzen im Sommer abmildern, die Verdunstungsleistung erhöhen und die Versickerung von Regenwasser fördern. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung von Versiegelungseffekten und zur Vermeidung lokaler Wärmeinseln.

3. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

3.1 Planungsanlass

Durch die beauftragten Landschaftsplaner faktorgruen wurde im Rahmen der Grundlagenermittlung zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung - (siehe Anlage) durchgeführt.

Zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellt, in dem der aktuelle Umweltzustand sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen in Folge der Planung dargestellt werden.

Es werden zunächst Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formuliert. Zur Eingriffsminimierung werden insbesondere die Flächen entlang der drei Gewässer Neugraben, Scheidgraben und Muserebach sowie die Baumreihe entlang der Industriestraße zum Erhalt festgesetzt. Weitere Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Basierend auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird zur Offenlage der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt dabei für alle Schutzgüter zunächst verbal-argumentativ und zusätzlich für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“ anhand der Bewertungsmethode der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg. Grundlage für den Ausgangszustand stellen dabei die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, 1. Änderung und „GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL – SÜD“ dar. Auszugleichende Eingriffe treten somit dort auf, wo durch die vorliegende Planung Eingriffe zugelassen werden, die über die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans hinausgehen.

Zur Offenlage wird festgelegt, in welcher Form gegebenenfalls anfallende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. In den Baugebieten selbst beschränkt sich ein möglicher Ausgleich vor allem auf Baumpflanzungen. 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.

Im Umweltbericht werden gegebenenfalls die Ergebnisse weiterer Fachgutachten (wie beispielsweise zum Lärmschutz oder zur Entwässerung) berücksichtigt, wenn diese zur Offenlage vorliegen.

3.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Lahr gehört zur Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Offenburger Rheinebene“. Das Untersuchungsgebiet enthält das Plangebiet selbst sowie angrenzende Habitatstrukturen wie beispielsweise entlang der Bahntrasse.

3.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird gemäß den Angaben aus der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Plangebiet von Auenlehm und von Anthropogenen Ablagerungen aus künstlichem oder natürlichem Material gebildet.

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ergibt sich bei der Neuaufstellung keine große Veränderung, da die GRZ bei 0,6 bleibt und somit nicht mehr Boden verloren geht.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung

wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung und minimieren die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen auf ein verträgliches Maß.

3.4 Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt keine wesentliche Ausweitung der Siedlungsfläche für Gewerbe.

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Nach Landschaftsrahmenplan gilt das Plangebiet (bis auf den südlichen Teil) beim Schutzguts Grundwasser aufgrund der „geringen mittleren Grundwasser-Flurabstände $\leq 2\text{m}$ (LUBW 2021g)“ als Bereich mit erhöhtem Gefährdungspotenzial. Dies gilt es bei der Planung zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer:

Aufgrund der Zugehörigkeit des Scheidgrabens und Neugrabens zum FFH-Gebiet mit wasserbegleitenden Auwald-Bereichen wird dieser Teil mit hoher Wertigkeit eingestuft. Der Muserebach (mit geschütztem Biotop) ist von mittlerer Wertigkeit. Ansonsten sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Hochwasser/Überflutung

Die Überflutungsflächen HQ100 liegen entlang der beiden Bachläufe Scheidgraben und Neugraben im FFH-Gebiet. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen, somit ist keine Veränderung zu erwarten. HQ-Extrem-Flächen befinden sich im Süden des Plangebiets im Bereich einer bisher unbebauten Wiese, die als geschütztes Biotop (Mähwiese Langenwinkel Ost) ausgewiesen ist. Dies gilt es bei der Planung zu berücksichtigen. Ein erhöhter Versiegelungsgrad, des noch unbebauten Teils würde hier zusätzlich die Überflutungsgefahr erhöhen. Eine Bebauung dieses Bereiches ist bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen werden ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden.

3.6 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).

Nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen ist eine Bebauung des gesamten Plangebiets zulässig und die Flächen wären überwiegend versiegelt (Grundflächenzahl 0,6). Derzeit sind noch nicht alle Flächen bebaut, somit ist von einer

höheren Wärmebelastung durch die Umsetzung der B-Pläne bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans auszugehen als im Ist-Zustand. Die Funktion als Ausgleichsraum, insbesondere um die Kaltluft nach Westen weiterzuleiten (siehe KlimaatlasBW), wird voraussichtlich stark abnehmen. Es verbleibt eine kühlende Wirkung auf die Umgebung durch die Bachläufe (Scheidgraben, Neugraben) mit hoher Bedeutung fürs Lokalklima. Bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verbleibt eine unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung. Geplante Baumpflanzungen entlang der Straßen sind für das Lokalklima positiv zu werten. Weitere Maßnahmen wären Dachbegrünung sowie wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplatzflächen.

3.7 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Für die Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung und den besonderen Artenschutz sind 2026 folgende Erhebungen geplant:

- Biotoptypenkartierung
- Brutvogelerfassung (6 morgendliche Begehungen während der Brutzeit von März bis Juni)
- Fledermauserfassung (Art und Umfang werden von Fachgutachtern festgelegt)
- Haselmaus: Als Untersuchungsmethode ist die Erfassung des Bestandes mittels Niströhren geeignet, die gruppenweise in geeigneten Habitatstrukturen angebracht und während der Aktivitätsphase der Haselmaus mehrfach kontrolliert werden.
- Eidechsenerfassung (4 Begehungen von April bis Juni zu geeigneten Tageszeiten), vor allem Mauer- und Zauneidechse
- Amphibien: Erfassungen der Pionierarten
- Schmetterlinge (zweistufiges Verfahren: erst Suche nach Futterpflanzen (Großer Wiesenknopf) im Frühjahr, wenn Futterpflanzen vorhanden Erfassungen). Nachweise des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers werden von den Erfassungen zur Kreisstraße Ringsheim-Lahr übernommen.
- Eremit: vertiefte Untersuchung der Altbäume auf die Nutzung (Suche nach Bohrlöchern, Kontrolle von Baumhöhlen und ggf. Analyse von Mulmproben), wenn Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Übernahme der Nachweise aus der Erfassung zur Kreisstraße Ringsheim-Lahr für östlichen Teilflächen.
- Libellenerfassung Helm-Azurjungfer: Übernahme der Nachweise zur Kreisstraße Ringsheim-Lahr, Erfassungen für den Muserebach.
- Weichtiere. Bachmuschel (*Unio crassus*) (Kreisstraße): Übernahme der Nachweise zur Kreisstraße Ringsheim-Lahr.

Anhand der Erfassungsergebnisse wird zur Offenlage eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt und Vermeidungs- sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) entwickelt.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Gewerbeflächen bieten eine eingeschränkte Erholungsfunktion. Im Zuge der Renaturierung der Bachläufe (GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL – SÜD:

Renaturierung von Scheidgraben, Neugraben und Muserebach, Krupp + Losert 1993) sollten Plätze und Wege mit Erholungsnutzung angelegt werden. Vor Ort wurde eine eingeschränkte Nutzbarkeit festgestellt. Mögliche Maßnahmen für die Landschaft und Erholung wären Baumpflanzungen entlang der neuen Straßen.

3.9 Schutzgut Mensch

Schallschutztechnische Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros Fichtner-Water-Transportation (fwt):

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL sind relevante Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft möglich. Daher wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro durchgeführt. Die wesentlichen schalltechnischen Aspekte sind nachfolgend zusammengestellt. Ein Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung ist die Prüfung der gewerblichen Lärmsituation. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL weist bis auf den Bereich der Lahrer Werkstätten/Johannes-Diakonie (Flurstücke 1178, 1178/1, 1178/3, 1178/4) im Vergleich zu den aktuell gültigen Bebauungsplänen in diesem Bereich (Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL-SÜD und GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, 1. Änderung) keine veränderten Gebietsnutzungen auf. Ein Heranrücken des Gewerbes an die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft westlich der bereits bestehenden K 5344 ist nicht vorgesehen und ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen auch nicht möglich. In diesen Bereichen verändert die Neuaufstellung des Bebauungsplans somit nichts an der bestehenden Situation, sodass aus schalltechnischer Sicht kein neuer Konflikt ausgelöst werden kann. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiet soll im Bereich des bestehenden Sondergebiets „Beschützende Werkstätte“ (Lahrer Werkstätten/Johannes -Diakonie) ein Gewerbegebiet entstehen, wobei die Grundstücksflächen, welche an die bestehende K 5344 grenzen, als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen. Die geplante Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten erscheint hier eine angemessene Reaktion auf die Einschränkungen, die sich durch die Nachbarschaft der Gewerbegebiete zu bestehenden schutzbedürftigen Gebieten in der Umgebung ergeben.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL erfolgt zudem eine Prüfung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet. Dabei sind die Lärmeinwirkungen durch die östlich an das Plangebiet angrenzende Schienenstrecke der Rheintalbahn sowie der geplante Verlauf der neuen Kreisstraße 5344 zu berücksichtigen. Da der aktuell bestehende Abschnitt der K 5344 westlich des Plangebiets auch beim Betrieb der neuen Strecke erhalten bleibt, erfolgt bei der Ermittlung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet auch eine Berücksichtigung dieser Bestandsstraße. Aufgrund der Nähe zur Schienenstrecke und zum neuen Verlauf der Kreisstraße ist insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets mit sehr hohen Lärmeinwirkungen zu rechnen: Eine dauerhafte Lärmbelastung in dieser Größenordnung kann gesundheitsgefährdend sein. Sollte die Untersuchung solche hohen Lärmbelastungen ergeben, kann über Vorgaben zu einem Ausschluss von Wohnungen in betroffenen Bereichen des Plangebiets eine geeignete

Konfliktlösung erfolgen. In Bereichen mit weniger hohen Lärmbelastungen können Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie z. B. Büros, oder eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile geeignet sein. Neben den Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind für das Bebauungsplanverfahren auch die Veränderungen der Verkehrslärsituation für die Nachbarschaft zu bewerten. Da bereits im Bestand gewerbliche Nutzungen im Plangebiet vorliegen, ist durch die Ausweisung der Gewerbeflächen nicht mit einer Zunahme der Verkehrsbelastungen und damit auch nicht mit einer relevanten Änderung des Verkehrslärms für die Nachbarschaft zu rechnen.

3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Prüffläche der Archäologie vorhanden (siehe Abbildung 3 im Anhang). Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@ rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.11 Geschützte Bereiche im Plangebiet

Biotope

Von den beauftragten Landschaftsplanern faktorgruen wurde eine Bewertung über die mögliche Beseitigung der bestehenden Biotope im Plangebiet erstellt. Durch den Wegfall der vier geschützten Biotope im Bereich der Gewerbeflächen (Feldgehölze Südlich-Langenwinkel, Mähwiese Langenwinkel Ost (ebenfalls FFH-Mähwiese), Feldhecke SO Langenwinkel, Wald mit seltenen Tieren am Bahngelände) würde ein Ökokontodefizit von etwa 160.000 Ökopunkten entstehen. (Geschützte Biotope bzw. ihre Anteile entlang der Gewässer und innerhalb des FFH-Gebiets bleiben erhalten und fließen daher nicht in die Berechnung der 160.000 ÖP mit ein.)

	Biototyp	Fläche (qm)	Anzahl	Biototypen Ökopunkte	
				Grundwert	Gesamt
Ausgangszustand	v. a. Flurstück 1364, Hans-Inderfurth-Straße				
	Feldgehölz (Feldgehölze S-Langenwinkel)	1.878		17	31.926
	Mähwiese Langenwinkel Ost	3.229		21	67.809
	v. a. Flurstück 1364/7 Hans-Inderfurth-Straße 10				
	Feldhecke (Feldhecke SO Langenwinkel)	170		17	2.890
v. a. Flurstück 1178/1 im Norden					

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL
Begründung

Laubbaumbestand (Wald mit seltenen Tieren am Bahngelände)	1.074		14	15.036
Summe Ausgangszustand	6.351			117.661

ENTWURF

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL
Begründung

	Biotoptyp	Fläche (qm)	Anzahl	Biotoptypen Ökopunkte	
				Grundwert	Gesamt
Planungszustand	v. a. Flurstück 1364, Hans-Inderfurth-Straße				0
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,6)	3.064		1	3.064
	60.50 Kleine Grünfläche	2.043		4	8.171
					0
	v. a. Flurstück 1364/7, Hans-Inderfurth-Straße 10				0
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,6)	102		1	102
	60.50 Kleine Grünfläche	68		4	272
					0
	v. a. Flurstück 1178/1 im Norden				0
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,6)	644		1	644
60.50 Kleine Grünfläche	430		4	1.718	
				0	
	Summe Planungszustand (inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen)	6.351			13.972
	Bilanz Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotoptypen): Planungszustand minus Ausgangszustand				-103.689

	Bodentyp	Fläche (qm)	Bodenfunktionen		
			Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Ausgangszustand	v. a. Flurstück 1364				
	Auenboden-Auengley (x64)	5.107	3,17	12,68	64.757
	v. a. Flurstück 1364/7				
	Auenboden-Auengley (x64)	170	3,17	12,68	2.156
v. a. Flurstück 1178/1 im Norden					
Siedlungsboden	1.074	1,00	4,00	4.296	
	Summe Ausgangszustand	6.351			71.208

	Bodentyp	Fläche (qm)	Bodenfunktionen		
			Bewertung Ø	ÖP/qm *	Gesamt (ÖP)
Planungszustand	v. a. Flurstück 1364				
	völlig versiegelt	3.064	0,00	0,00	0
	Siedlungsboden	2.043	1,00	4,00	8.171
	v. a. Flurstück 1364/7				
	völlig versiegelt	102	0,00	0,00	0
	Siedlungsboden	68	1,00	4,00	272
	v. a. Flurstück 1178/1 im Norden				
	Siedlungsboden	1.074	1,00	4,00	4.296
	Summe Planungszustand	6.351			12.739
	Bilanz Schutzgut Boden: Planungszustand minus Ausgangszustand				-58.469

* Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert.

	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Schutzgut Boden	schutzgut- übergreifend (Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt, Bo-
Bilanz im Plangebiet	-103.689	-58.469	-162.158
Bilanz externe Maß- nahmen	0	0	0
Gesamtbilanz (ÖP)	-103.689	-58.469	-162.158

Natura 2000 (FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ (Schutzgebiets-Nr.: 7513341)

Für das Gewerbegebiet sind wasserrechtliche Genehmigungen notwendig für die Einleitung des Regenwassers in die Gewässer. Dafür wird voraussichtlich der Bau eines Wasserkklärbeckens im FFH-Gebiet an Standort des bestehenden Pumpwerks in der Industriestraße erforderlich. Dafür wäre eine FFH-Prüfung erforderlich. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich auch geschützte Biotop (Feldgehölze Südlich Langenwinkel, Schilfbestände am Neugraben südöstlich Langenwinkel) innerhalb des FFH-Gebiets.

Die Überflutungsflächen HQ100 liegen entlang der beiden Bachläufe Scheidgraben und Neugraben. Der Muserebach ist bei der HQ 100 Kartierung nicht berücksichtigt worden.

Weitere geschützte Bereiche befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld, sodass keine weitere Betrachtung vorgenommen wird.

4. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend der bestehenden Nutzung wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohnquartieren in Langenwinkel wird in einer Tiefe von ca. 50 m entlang der Grenze des Geltungsbereichs zur bestehenden Kreisstraße K 5344 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind dort Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Betriebsgelände Lahrer Werkstätten

Das Betriebsgelände der Lahrer Werkstätten/Johannes Diakonie wird zukünftig als Gewerbegebiet (GE 1) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 3) festgesetzt. Mit dem Neubau des Wohnheims der Lahrer Werkstätten/Johannes-Diakonie Mosbach in der Pflugstraße in Langenwinkel wurde die Wohnnutzung am Betriebsstandort „Im Dornschlag“ aufgegeben. Die Ausweisung eines „Sondergebiets“ gemäß § 11 BauNVO zur Sicherung der Wohnnutzung im Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL ist daher nicht mehr erforderlich.

Einzelhandel

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL Begründung

Die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe ist ein wesentliches Entwicklungsziel, welches das bestehende Einzelhandelskonzept 2017 formuliert hat. Daher soll zukünftig der Einzelhandel im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen werden. Der bestehende nicht-großflächige Netto-Verbrauchermarkt auf Flurstück 1364/2 an der Hans-Inderfurth-Straße 2 dient der Lebensmittel-Nahversorgung für die Stadtteile Langenwinkel und Kippenheimweiler. Im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO soll der Standort sowie die weiteren vorhandenen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe gesichert werden (Industriestraße 7: Technischer Fachhandel, Im Dornschlag 6: Sanitärfachhandel).

KFZ Handel

Gemäß § 1 (5) BauNVO soll zukünftig der Groß- und Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugen aller Art und Anhängern im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dadurch soll die Charakteristik des Gewerbegebiets mit seiner bestehenden Durchmischung von Branchen und Nutzungen gesichert und gesteuert werden und ein „Trading-Down“ Effekt verhindert werden.

Im Plangebiet werden bereits Flächen von Autohandelsbetrieben eingenommen. Im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO sollen baurechtlich zulässige und genehmigte Nutzungen gesichert werden.

Die am nördlichen Kreisverkehr bestehenden Betriebe des KFZ-Handels, Industriestraße 1, 2 und 4, befinden sich auf Standorten, die bereits vor Aufstellung der Bebauungspläne GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL und GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL SÜD als Tankstelle und Autowerkstatt genutzt wurden. Weitere Standorte des KFZ-Handels befinden sich Im Dornschlag 4 und 5 sowie in der Günther-Hartmann-Straße 4a, 12, 14, 16.

Die differenzierte Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, der der Gemeinde die erforderliche Feinststeuerung der Art der baulichen Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ermöglicht.

Wohnen

Die Wohnnutzung für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll zukünftig nur noch im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 als Ausnahme und in deutlich untergeordnetem Maß zulässig sein. In GE 1, GE 2 und GE 4 wird aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Rheintalbahn zukünftig eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen in GE 1 und GE 4 unterliegen dem Bestandsschutz. Eine Wohnflächenerweiterung bereits bestehender Wohnungen in diesen Gebieten soll zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück wird ausgeschlossen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ) und maximaler zulässiger Gebäudehöhe wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen und steuert damit den Umfang der zulässigen Bodenversiegelung. Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) überschritten werden.

Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Gewerbegebiets Langenwinkel wurde aufgrund der Randlage im Übergang zur offenen Landschaft das städtebauliche Ziel einer aufgelockerten Bebauungsdichte formuliert. An der seinerzeit festgesetzten GRZ von 0,6 im gesamten Gewerbegebiet wird festgehalten.

Eine Erhöhung der GRZ auf den im § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,8 würde gemäß einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz einen erheblichen Ausgleichsbedarf verursachen.

Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebiets werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

- GE 1, Gebäudehöhe 168,40 m NHN (entspricht ca. 9,8m)
- GE 2, Gebäudehöhe 174,00 m NHN (entspricht ca. 15m)
- GEe 3, Gebäudehöhe 172,00 m NHN (entspricht ca. 13m)
- GE 4, Gebäudehöhe 174,00 m NHN (entspricht ca. 15m)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet. Untergeordnete technische Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bei Flachdächern bis Oberkante Attika des obersten Geschosses. Bei geneigten Dächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Firsthöhe.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Nutzungsplan abgegrenzt. Die Baugrenze regelt den Abstand der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum, zu den Freiflächen der Gewässerflurstücke und zur freien Landschaft. Die Lage der Baugrenze ist dem Nutzungsplan zu entnehmen.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carport

Nebenanlagen, Garagen und Carports mit Ausnahme von Wegen, Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern (bis 7° Dachneigung) leistet einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen und klimatischen Qualität des Plangebiets. Begrünte Dächer wirken ausgleichend auf das Mikroklima, fördern die Verdunstung, verbessern den sommerlichen Wärmeschutz und tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Gleichzeitig stellen sie zusätzliche Vegetationsflächen dar, die den Verlust von Grünflächen durch bauliche Nutzung teilweise kompensieren und die Biodiversität im Siedlungsraum fördern. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt zudem die Ziele des Klimaschutzes und ermöglicht eine multifunktionale Nutzung der Dachflächen.

In ihrer Gesamtheit tragen die Maßnahmen zur Begrünung von Dächern maßgeblich zu einer nachhaltigen, klimaangepassten und ökologisch wirksamen Entwicklung des Plangebiets bei.

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

Mit einer Festsetzung zum Erhalt von Bäumen soll sichergestellt werden, dass die bestehenden straßenbegleitenden Bäume erhalten bleiben. Sind einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der Stelle ersetzt werden. Die Pflanzgebotfläche entlang der Rheintalbahn dient als grüne Leitstruktur und soll die dort noch fehlende Eingrünung des Gewerbegebiets sicherstellen. Damit die Bepflanzung standortgerecht erfolgt, werden Artenempfehlungen formuliert.

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 Dächer

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 sind geneigte Dächer bis 30° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Für die GE 1, GE 2, GE 4 sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer Dachneigung 0° bis 7° zulässig. Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen sind aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig, um den Zielen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen.

5.2 Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Gebäude und solche mit bewegten Bildern sind unzulässig.

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Insbesondere Beleuchtung an der Grenze zum unbebauten Außenbereich ist aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonend nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

5.3 Gestaltung von Freiflächen

5.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Alle nicht überbauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. In den Flächen sind nur Pflanzungen aus standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste zulässig.

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Sie sind in angrenzende Pflanzflächen mit Bodenanschluss zu entwässern.

5.3.2 Einfriedungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune), auch lebende Einfriedigungen (z.B. Thujahecke oder Kirschlorbeer), mit einer Gesamthöhe von mehr als 1,5 m entlang der öffentlichen Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte unzulässig.

Unabhängig von den getroffenen Regelungen sind Solarzäune als Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur dezentralen Energieerzeugung und stehen den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

5.5 Freiflächengestaltungsplan

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

5.6 Niederschlagswasser

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers ist die Ausbildung von offenen Versickerungsmulden zur

Pufferung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Kanalnetz (Trennsystem) nur bedingt möglich. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird dieses Thema untersucht.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bebauungsplangebiet	29,2 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4,2 ha
Gewerbegebiet:	19,7 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	2,4 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. 2,8 ha FFH-Gebiet	2,9 ha

7. ABILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1 Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Darstellung Plangebiet und Planlegende
- Abb. 2 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim mit Darstellung Plangebiet
- Abb. 3 Darstellung Archäologie Prüffall
- Abb. 4 Darstellung Straßenraumquerschnitt Erschließungsstraße Anbindung an K 5344neu

8. ANLAGEN

- Anlage 1: Vorentwurf Nutzungsplan Gewerbegebiet Langenwinkel Maßstab 1:2000 Stand xxxxx
- Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung Stand 17.12.2025

Dipl.- Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL
Begründung

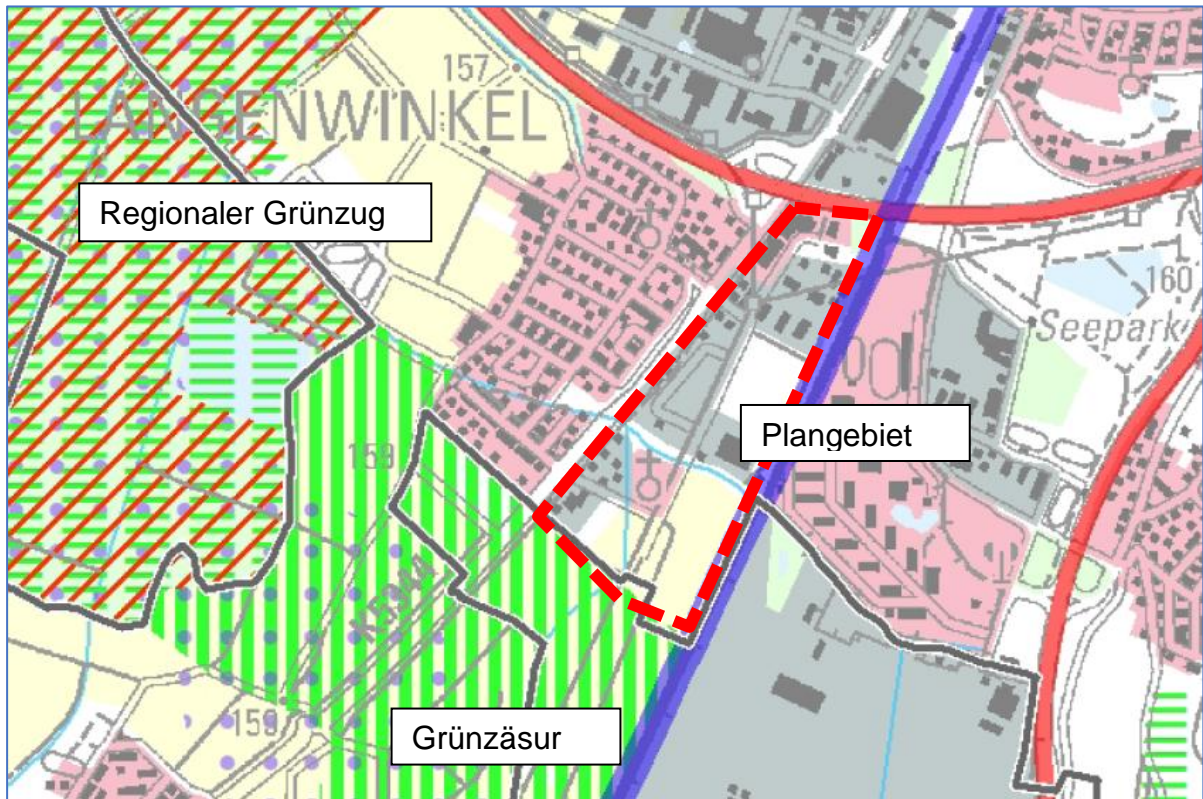


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan

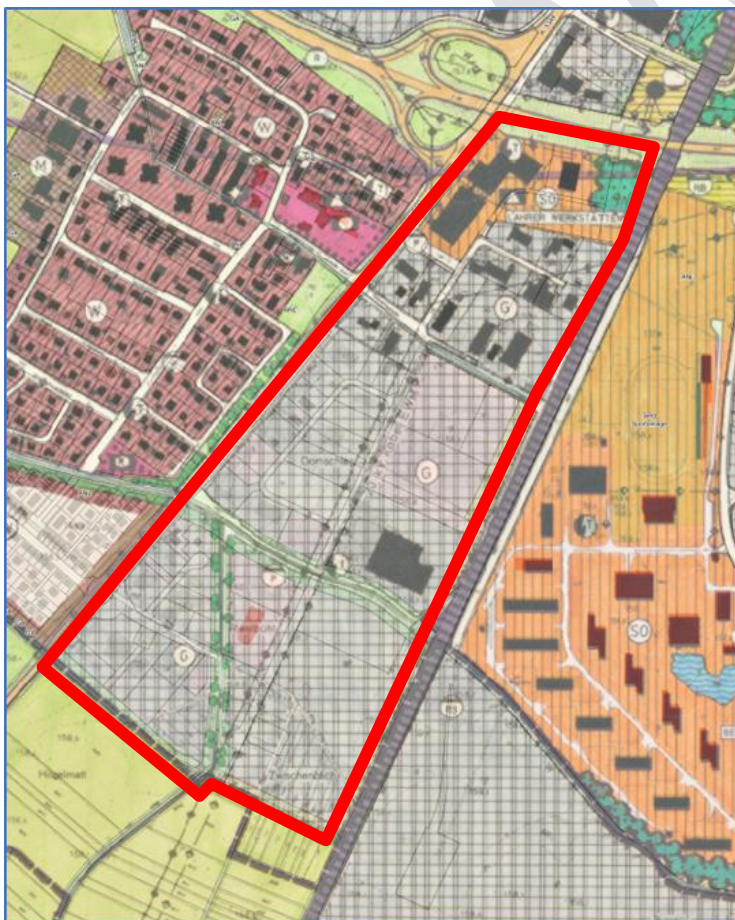


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL
Begründung

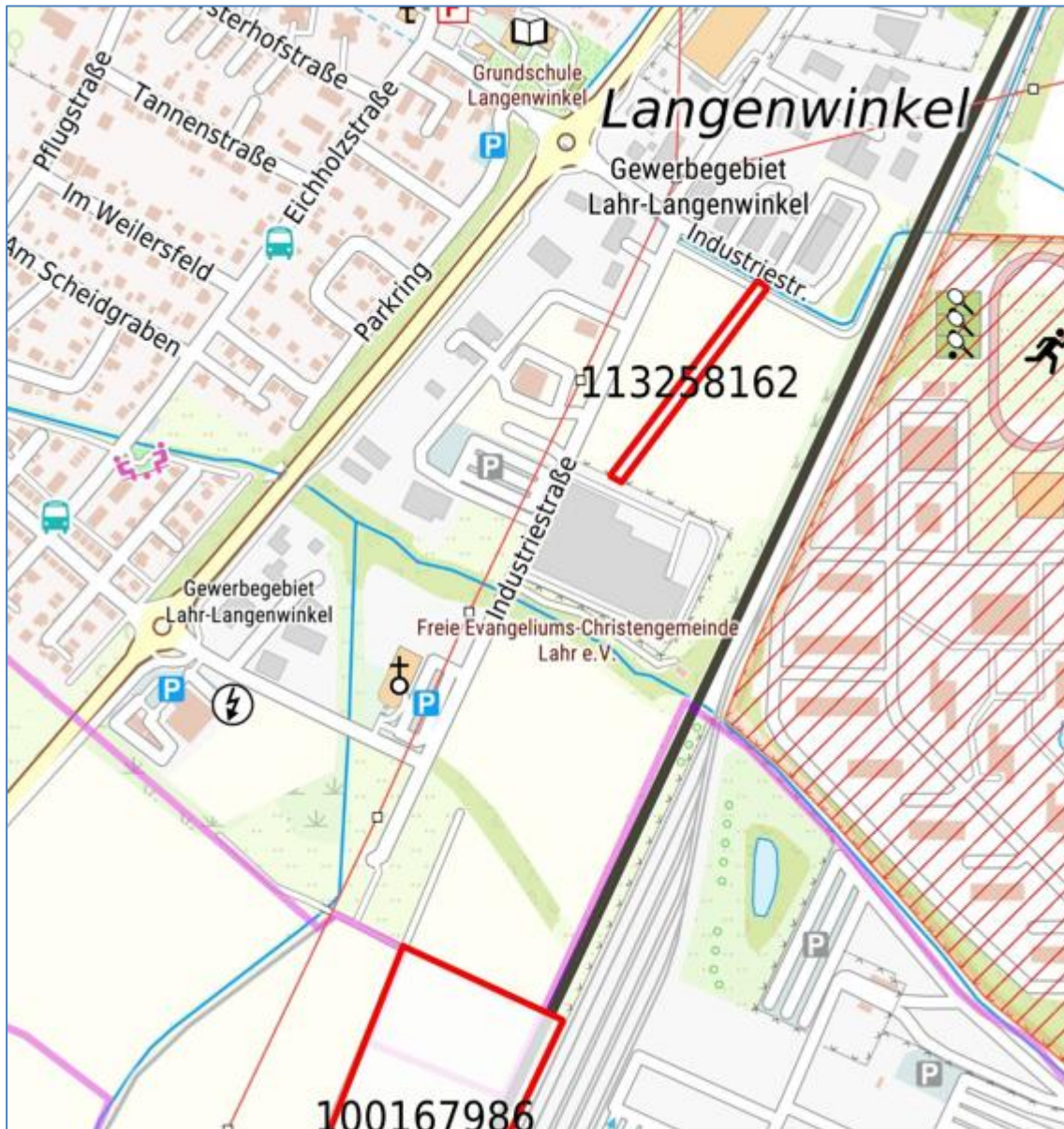


Abbildung 3 Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege

- Römer- und neuzeitlicher Verkehrsweg (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 113258162); Prüffall.
- Römerzeitliche Siedlung. (Listen-Nr. 1, ADAB-ID. 100167986); Prüffall.

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL
Begründung

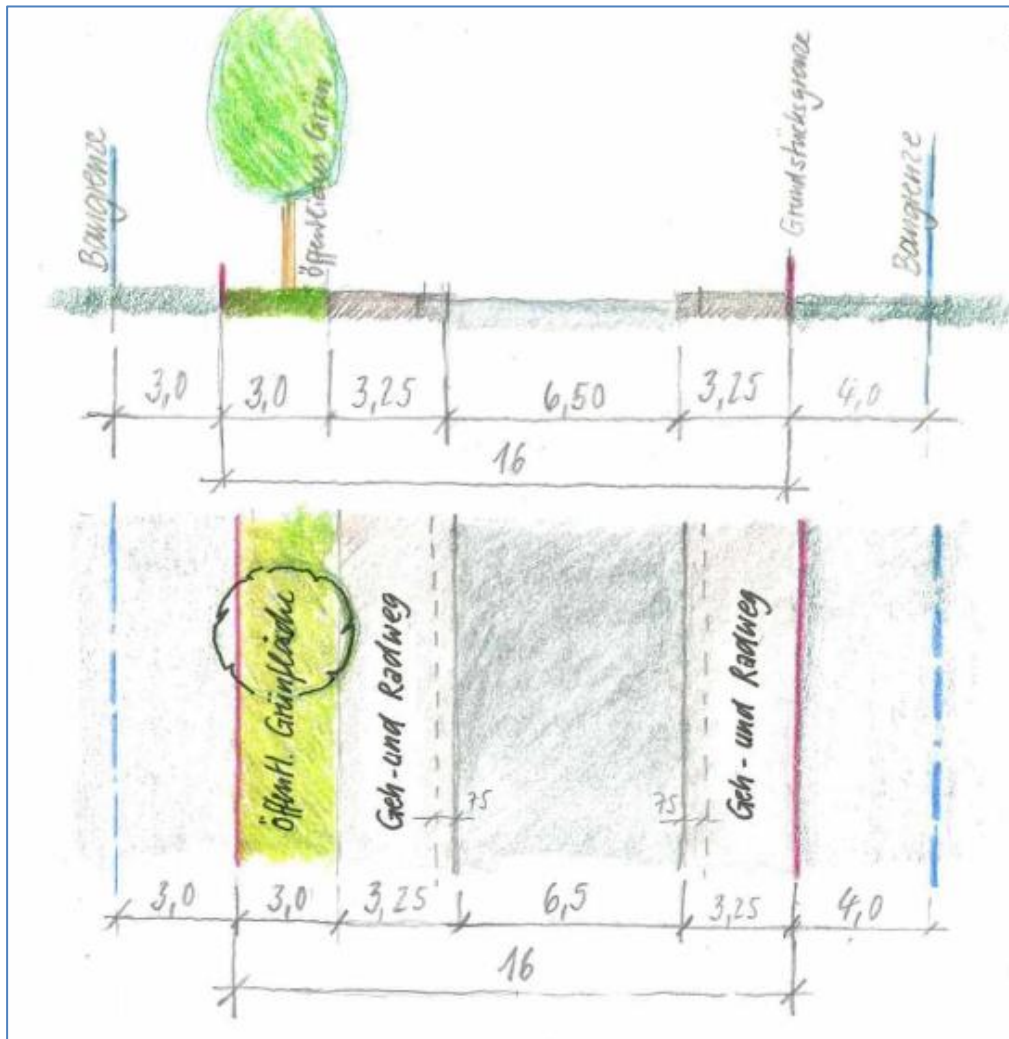


Abb. 4 Straßenraumquerschnitt Erschließungsstraße zu K 5344 neu