

Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	17.11.2025
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB	24.11. bis 23.12.2025
Offenlagebeschluss	27.04.2026
Offenlage gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB	04.05. bis 12.06.2026
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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?			
Das Plangebiet wurde bis ins Jahr 2024 als Gärtnerei genutzt und liegt seitdem brach. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient demnach der Wiedernutzbarmachung von Flächen.	Ja	Ja	
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?			
Nettobauland 2.712 m² x Grundflächenzahl 0,6 = Grundfläche 1.627 m²	Ja	Ja	

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt.

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 beigefügt (siehe Kapitel 4 „Prüfung der Umweltbelange“).

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr aus dem Jahr 1998 ist der Bereich der früheren Gärtnerei 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.

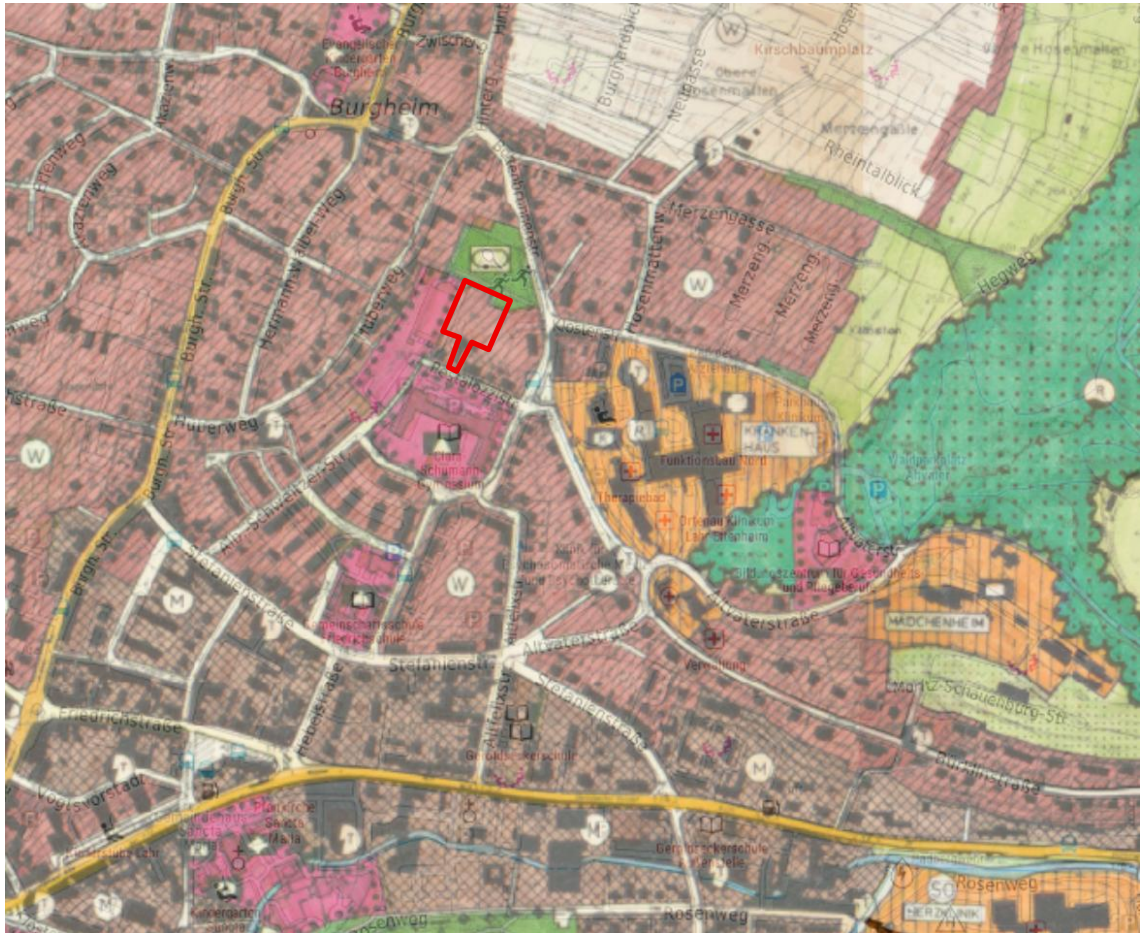


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahr mit Darstellung des Plangebiets; Geoportal Stadt Lahr, 03.03.2026, eigene Darstellung

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, um eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet zu erreichen. Der Entwurf 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 Treppenräume (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 Baukörpern, 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. Für Fahrräder werden darüber hinaus 28 Stellplätze eingeplant.

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

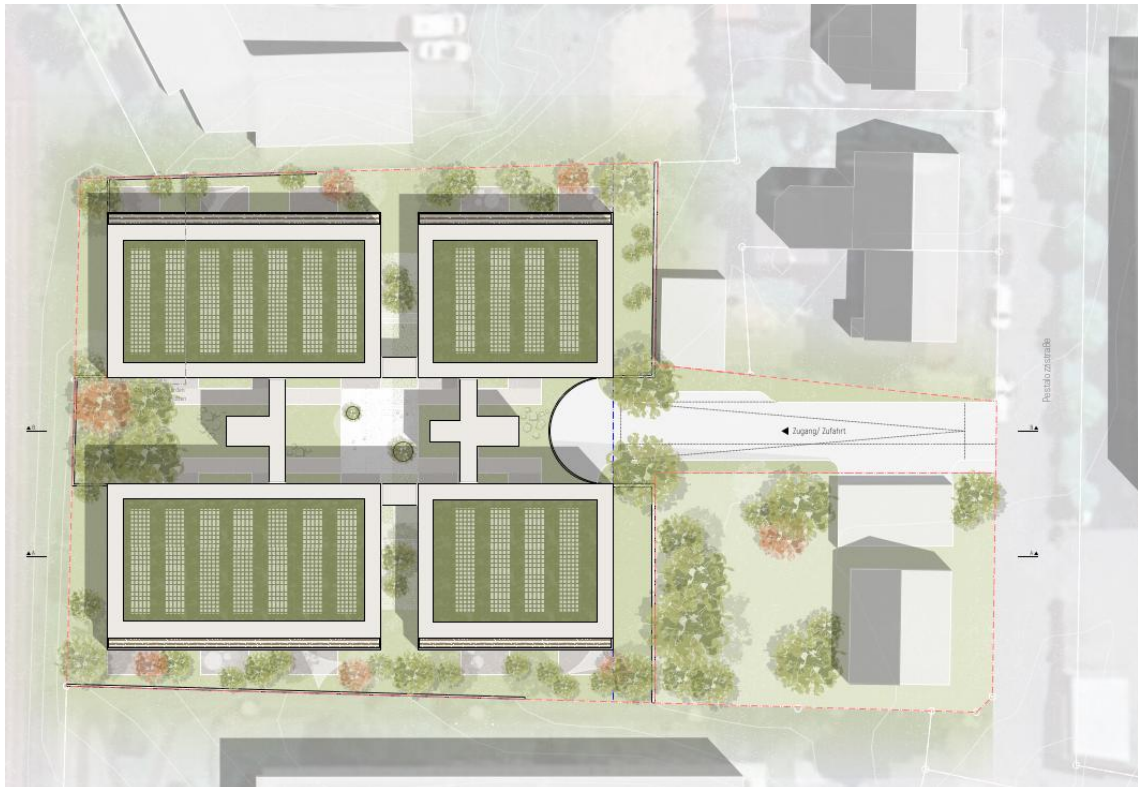


Abbildung 3: Bauvorhaben Pestalozzistraße, Architekturbüro Müller+Partner, Oberkirch, Oktober 2025

2.2 Freiflächenkonzept

Innerhalb der Wohnanlage wird ein gemeinsamer Wohnhof als Freibereich angelegt. Im Wohnhof sowie im Zugangsbereich zur Wohnanlage sind jeweils zwei Baumstandorte für Bäume 2. Ordnung als Pflanzgebot festgesetzt. Durch eine entsprechende Möblierung soll der Wohnhof eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und allen Bewohnern gleichermaßen zur Erholung dienen. Zusätzlich wird auf dieser Fläche der gemäß § 9 Abs.2 LBO für Kleinkinder erforderliche Spielplatz angelegt.

Die nicht baulich genutzten Flächen werden gärtnerisch gestaltet und als Grünzonen ausgebildet. Zur Sicherung einer Randeingrünung der Wohnanlage ist ein Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt.

2.3 Erschließung

2.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pestalozzistraße im Süden. Zur Wohnanlage gelangt man über eine Stichstraße, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde, in das Untergeschoss mit der Tiefgarage. Durch die Stichstraße wird nur ein Hinterliegergrundstück mit geringem Allgemeinverkehr erschlossen. Demnach besteht kein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung dieser Verkehrsfläche, so dass die Ausweisung als private Verkehrsfläche für die Bewohner und deren Besucher gerechtfertigt ist.

Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, sodass hinsichtlich der Verkehrsbelastung auch weiterhin eine umfeldverträgliche Verkehrsbelastung vorliegt. Im Hinblick auf die schalltechnischen Auswirkungen wurde ein Schallgutachten erstellt. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen im Bestand ausgelöst.



Abbildung 4: Luftbild des Zufahrtsbereichs mit Eintragung der möglichen Abstellfläche; Quelle: Startseite - Geoportal BW; Abruf am 13.03.2026; eigene Darstellung

Die von der Haupteerschließungsstraße Pestalozzistraße abzweigende private Stichstraße wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner des betroffenen Grundstücks, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll) im öffentlichen Straßenraum in der Pestalozzistraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Die bisherige Zufahrt zur Gärtnerei entfällt. Aus diesem Grund können die Abfallbehälter am Abfuhrtag auf der in Abbildung 4 markierten Fläche abgestellt werden.

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, Mobilitätsangebote 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. Über das bestehende Radwegenetz entlang der Amtmann-Stein-Straße und Bottenbrunnenstraße ist das Plangebiet mit dem Fahrrad erreichbar.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Nutzungskonzeption und auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierbei dient das Plangebiet vorrangig dem Wohnen und wird aufgrund der Lage in zweiter Reihe sowie der zugrunde liegenden Konzeption voraussichtlich wenige andere Nutzungen beherbergen. Die städtebauliche Umgebung ist einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Aus diesem Grund werden auch weitere, für ein allgemeines Wohngebiet typische und vom Ordnungsgeber vorgesehene Nutzungen (z. B. gebietsversorgenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) zugelassen.

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. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Plangebiet nicht zugelassen, da der Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt wird, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

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 die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs gewährleistet und hinreichend festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 liegt über den Orientierungswerten von 0,4 für Obergrenzen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Überschreitung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme für ein einzelnes Wohnbauvorhaben handelt. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf eines Wohnhofes beinhaltet eine urban geprägte Wohndichte. 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 die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene bauliche Dichte zu ermöglichen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend mit drei festgesetzt und folgt somit dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Zusätzlich soll durch die zwingende Vorgabe der Vollgeschosse die bauliche Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Raumkanten gesichert werden.

Die Flächen von Tiefgaragen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl üblicherweise unberücksichtigt, soweit sie nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) einzustufen sind.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen folgt dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der ein dreigeschossiges Gebäude vorsieht. Hierbei wird eine Toleranz von etwa 0,5 m eingeräumt, um im Rahmen der weiteren Detailplanung zur Höhenlage des Gebäudes, insbesondere der Entwässerungsplanung, noch Spielraum zu haben. Ein weiteres Geschoss wird hierdurch nicht ermöglicht.

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

3.3.1 Bauweise

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise gewählt. Baukörper dürfen in der offenen Bauweise eine Länge von bis zu 50 m aufweisen, sodass 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 des zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurfs 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

Die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ist die bevorzugte städtebauliche Lösung für diese innerörtliche Entwicklung. Hierdurch wird die Dominanz des ruhenden Verkehrs im Quartier reduziert und durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage eine begrünte Hofsituation sichergestellt. Aus diesem Grund wird das Anlegen einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt und oberirdische Stellplätze und Garagen werden ausgeschlossen.

3.5 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Lahr den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach greift bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, die Sozialwohnungsquote. Mindestens 20% der geplanten Wohnungsfläche sind als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Laufzeit abzusichern. 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 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

Auf privaten unbebauten Flächen werden Pflanzgebote festgesetzt. Zwei Bäume 2. Ordnung am nördlichen Ende des Wohnhofs sowie zwei Bäume 2. Ordnung am Zugangsbereich der Wohnanlage und eine Randeingrünung der Wohnanlage mit Sträuchern, mit mittlerer Wuchshöhe. Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen sowie das Plangebiet an den Rändern nach Westen, Norden und Osten einzugrünen.

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung erfolgt, um die Auswirkungen auf den Boden zu reduzieren und durch ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen. Eine Schicht von mindestens 45 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

Durch die festgesetzte Begrünung 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 und auch bei Starkregenereignissen auswirkt.

3.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

An der geplanten Bebauung treten durch den Schulsport Beurteilungspegel bis 56 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten morgens und bis 62 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten auf. Abends und nachts wird die Sportanlage nicht genutzt.

Zur Beurteilung der Situation durch den Schulsport wurden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete herangezogen, diese finden jedoch bei Schulen und Schulsport keine strenge Anwendung. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betragen demnach 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und bis 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten.

Aus den im Schallgutachten ermittelten Überschreitungen ergeben sich demnach keine immissionsschutzrechtlichen Abwehransprüche der heranrückenden Wohnbebauung gegenüber der Schulsportanlage.

In dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten städtebaulichen Entwurf wurden bereits im Vorfeld Schallschutzmaßnahmen konzipiert, die in den schalltechnischen Berechnungen bereits berücksichtigt wurden. Hierbei handelt es sich um eine geeignete Grundrissgestaltung der Nordfassade sowie eine Ausrichtung der Balkone und Terrassen zur lärmabgewandten Seite in Richtung Westen, Osten und Süden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden diese Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stadt Lahr erarbeitet aktuell ein Modell zum Starkregenrisikomanagement (SRRM) in Lahr. Hierbei handelt es sich im derzeitigen Stand nur um ein erstes, grobes Modell. Dennoch kann festgehalten werden, dass bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser von der Bottenbrunnenstraße über den Sportplatz nach Süden durch das Plangebiet fließt. Ein Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die abschließende Bewältigung dieses Belangs erfolgt auf Grundlage eines im nachfolgenden Genehmigungsverfahren einzureichenden, von einem einschlägig qualifizierten Fachgutachter zu erstellenden Nachweises, dass durch die Bebauung des Grundstücks sowie die für das Grundstück ergriffenen Schutzmaßnahmen keine Gefahren für Nachbargrundstücke entstehen oder verstärkt werden.

Für das gesamte Plangebiet wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Kennzeichnungen wegen der Starkregengefahren aufgenommen. Zusätzlich wurde unter Ziffer 9.3 zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Umgang mit Starkregenereignissen aufgenommen, in dem u.a. auf die Erforderlichkeit des oben beschriebenen, sachkundigen Nachweises dargelegt wird.

Mögliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen sind im Rahmen des gezielten Objektschutzes auf dem Grundstück vorzusehen. Hierbei sind beispielsweise Belüftungsöffnungen der Tiefgarage sowie die Zugangsrampe

potentielle Gefahrenpunkte, bei denen entsprechende Vorkehrungen gegen das Eintreten von Oberflächenwasser zu treffen sind.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

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 unterschiedlichen Nutzungen (Wohnbebauung, Schulsportanlagen, Rettungswache) umgeben.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist aktuell nahezu vollständig durch die baulichen Anlagen des früheren Gartenbaubetriebs in Anspruch genommen. Neben den Betriebsgebäuden befinden sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände noch versiegelte Hofflächen bzw. teilversiegelte Ausstellungsflächen. Es handelt sich bei der kompletten Fläche um stark anthropogen veränderte Böden.

Nach den Informationen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau liegt das Plangebiet nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet und ist auch nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Versiegelungsgrad von 80% ermöglicht (Grundflächenzahl 0,6 + 0,2 zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen).

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 der Randeingrünung und des Wohnhofs sowie die Überdeckung der Tiefgarage 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 geringer bis mittlerer Bedeutung eingestuft.

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

Im Bodengutachten zum Bebauungsplan ist hierzu folgendes aufgeführt:

„Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Situation ist im Bereich des Plangebietes der Auftritt eines zusammenhängenden Grundwasserleiters erst in einer Tiefe zu erwarten, der für das geplante Bauwerk nicht relevant ist. In der Umgebung des Plangebietes sind darüber hinaus keine amtlichen Grundwassermessstellen vorhanden, so dass ein definierter Bemessungsgrundwasserstand daher nicht angegeben werden kann. Schicht- und Hangwasser wurde bei den geotechnischen Erkundungen auf einer Höhe zwischen 187,0 m üNN und 189,2 m üNN angetroffen.“

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

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und weist bereits im Bestand eine hohe bauliche Vorprägung mit Gebäuden, Hof- und Lagerflächen auf. Durch die Planung wird gegenüber dem Bestand ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Damit gehen grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf das lokale Mikroklima einher, insbesondere durch eine stärkere Erwärmung versiegelter Oberflächen sowie eine Verringering der natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsleistung.

Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Begrünung der Dachflächen, die Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage, die Anlage von Grünflächen sowie die Pflanzung von vier Bäumen innerhalb des Plangebiets. Diese Maßnahmen fördern die Verdunstung, tragen zur

Verschattung bei und leisten damit einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Darüber hinaus werden durch die Nutzung regenerativer Energien und eine energieeffiziente Bauweise Voraussetzungen für eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen geschaffen und somit Beiträge zum Klimaschutz geleistet.

Für das Lokalklima wirkt sich zudem positiv aus, dass das Plangebiet unmittelbar an die vergleichsweisen großflächigen, unversiegelten Sport- und Freiflächen des Clara-Schumann-Gymnasiums angrenzt. Diese Freiräume übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen und tragen zur Durchlüftung sowie zur Abmilderung sommerlicher Wärmebelastungen im Umfeld bei.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standorts, der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sowie der angrenzenden Freiflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten.

4.7 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

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

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch die Flächenagentur Baden-Württemberg durchgeführt. Hinsichtlich des Vorkommens von streng und besonders geschützten Tierarten kann Nachfolgendes angemerkt werden - Auszug aus dem Gutachten:

Aus der Gruppe der Vogelarten von besonderer Planungsrelevanz tritt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Haussperling mit einem Brutpaar auf. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Mauerseglers besteht dagegen außerhalb des Geltungsbereichs im südwestlich gelegenen Wohnhaus. Als Nahrungsgäste (kein Brutvogel-Status im Geltungsbereich) treten auf: Kohlmeise, Rotkehlchen, Amsel, Grünfink, Zaunkönig.

Der Gebäudeabriss führt zum Verstoß gegen den Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gem. § 44 Abs. 3 BNatSchG. Der Verstoß tritt jedoch nicht ein, soweit (für ein Brutpaar des Haussperlings) die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bzw. dem Abbruch vorausgehend hergestellt wird. Dies kann durch Anbringen eines für den Haussperling geeigneten Koloniebrutkastens und eines Einzel-Brutkastens erreicht werden.

Durch das Vorhaben werden für die Mauereidechse artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Der Verstoß tritt jedoch nicht ein, soweit die Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bzw. der Baufeldräumung vorausgehend hergestellt wird und soweit eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos (in der Bauzeit) vermieden werden kann.

Eine solche Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann durch die Herstellung temporärer Ersatzlebensstätten und die Vergrämung und Zwischenhalterung der Mauereidechsen erreicht werden.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der artenschutzrechtlich ermittelten Maßnahmen wird eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen für Dachbegrünungen bei Flachdächern und durch die Ausgestaltung der unversiegelten Flächen als Garten- und Grünflächen sowie Baumpflanzungen sind 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 befindet sich integriert im Siedlungszusammenhang und gliedert sich somit in die teilweise mit größeren Gebäuden bebaute Umgebung ein – Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen nicht. Auf das Straßen- und somit Ortsbild hat das Vorhaben aufgrund der zurückversetzten Lage nur sehr geringe Auswirkungen. Durch die geplante Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes auf dem Areal ist daher von keinen erheblichen Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild auszugehen.

4.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wurde bisher als Betriebsgelände einer Gärtnerei genutzt. Durch die Neubebauung mit einem Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen. Die Idee des Wohnhofes ermöglicht eine durchgrünte Begegnungsfläche in Gebäudemitte ohne Belastung durch KFZ-Verkehr.

4.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Vorhabens nicht beeinträchtigt oder müssen verlegt werden. Es liegen keine Hinweise auf archäologische Denkmale oder Kulturdenkmale vor.

Daher wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf das entsprechende Schutzgut kommen.

4.11 Zusammenfassung

Es handelt sich um eine von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich gewollte Innenentwicklung, bei der kein wertvoller Freiraum in Anspruch genommen wird. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Bei allen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Gewährleistung konkreter 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 Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig sein. Dies ermöglicht die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit abgestimmter Architektur sowie die gewünschte Dachbegrünung. Hierbei bemisst sich die Gesamtfläche der Dachbegrünung nach der Grundfläche des Gebäudes abzüglich der Tiefen der Außenwände. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung oder die Stützen der erforderlichen Photovoltaik-Anlage kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden. Die Vorgabe einer Mindestfläche für die Dachbegrünung ist daher nicht zielführend, weil hierdurch stets eine Reduzierung der bisherigen Vorschrift erfolgt.

5.2 Material und Farbe der Dachdeckung

Die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubauvorhaben sowie die verpflichtende Dachbegrünung sind Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung. Daher ist die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen festgesetzt.

5.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe und es ist nicht mit starkem Publikumsverkehr zu rechnen. Darüber hinaus ist aufgrund der Struktur innerhalb des Plangebietes nur von sehr untergeordneten gewerblichen Nutzungen auszugehen. Die Erforderlichkeit zum Anbringen von Werbeanlagen wird daher nur sehr gering sein. Um darüber hinaus 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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 Freiflächengestaltungsplan

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

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzungen (beinhaltet alle Grünflächen),
- Baumarten und Pflanzqualität,
- 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.

5.7 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 Car-sharing-Angebot auf kurzem Weg verfügbar ist. Aus diesem Grund ist die Beibehaltung des von § 37 (1) LBO vorgesehenen Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend und es wird keine Erhöhung vorgenommen.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Erweiterung des Stromnetzes mit Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Für den Standort dieser Transformatorstation kommt potentiell eine Fläche des Landes Baden-Württemberg in der Pestalozzistraße infrage. Eine Freigabe wurde vom Land bislang nicht erteilt. Alternativ kann die Transformatorstation als kundeneigene Station im geplanten Bauvorhaben errichtet werden, so dass die Stromversorgung unabhängig der Zusage des Landes Baden-Württemberg gesichert werden kann. Aufgrund der Erforderlichkeit der Neuerrichtung der Transformatorstation für die Durchführung des durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens ist vor Erteilung der Baufreigabe ein Nachweis über gesicherte Errichtung der Transformatorstation – entweder planintern oder planextern – der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Das Nachbargebäude des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) auf dem östlich angrenzenden Grundstück mit der Flst.-Nr. 1353 entwässert im Bestand über das Plangebiet in Richtung der Kanalisation in der Pestalozzistraße. Diese Leitung wird im Zusammenhang mit der Neubebauung verlegt und zukünftig am östlichen bzw. südlichen Rand des Plangebietes verlegt. Die Entwässerung ist grundbuchrechtlich bereits gesichert.

Nach den Ermittlungen des Bodengutachtens wird der Untergrund im Plangebiet bis in eine Tiefe von etwa 10 m von bindigen Schichten mit einer geringen Durchlässigkeit geprägt. Die Versickerungsmöglichkeiten sind aus gutachterlicher Sicht als sehr ungünstig einzustufen. Darüber hinaus soll auch zu Gunsten einer verdichteten Wohnbebauung auf eine Versickerung vor Ort verzichtet werden. Aus diesem Grund wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in die bestehende Kanalisation in der Pestalozzistraße eingeleitet. Hierbei ist im Bestand in der Pestalozzistraße lediglich ein Mischwasserkanal vorhanden. Bis zur Einleitung in den Mischwasserkanal wird das Regenwasser auf dem

privaten Baugrundstück jedoch getrennt vom Schmutzwasser geführt, sodass bei einer Änderung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in ein Trennsystem eine Ableitung über einen Regenwasserkanal möglich ist.

Die Drosselung wird auf den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/(s*ha)) ausgelegt und ergibt im Plangebiet etwa 4 l/(s*ha) . Die Rückhaltung erfolgt in unterirdischen Rückhalteräumen auf dem Baugrundstück; die Standorte dieser Rückhalteräume werden nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Entwässerungsplanung festgelegt. Darüber hinaus wird im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung für alle Dachflächen eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

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

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

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	2.712 m ²	91,0 %
private Straßenverkehrsflächen	268 m ²	9,0 %
Plangebiet	2.980 m ²	100,0 %

Stefan Löhr, Dipl.-Ing.
Amtsleitung Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt
Stadt Lahr

Zink Ingenieure
Planverfasser
zink
INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de