

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

0. Abgrenzungen § 9 (7) BauGB



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB



- 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- 1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.2 Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (hiervon ausgenommen sind Betriebstankstellen).

		2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO	
	2.1.1	Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
	(1,2)	2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
	2.2.1	Die Geschossflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
	2.3	Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO	
II-IV	2.3.1	Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsplan des Bebauungsplans festgelegt.	
(IV)		Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend im Nutzungsplan des Bebauungsplans festgelegt.	
		In den Nutzungszonen MI 1 und MI 2 darf die Geschossfläche des obersten Vollgeschosses bei Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen maximal dreiviertel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.	
	2.4	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO	
GH	2.4.1	Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist den Baufenstern in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalhöhennull (m ü. NHN).	
	2.4.2	Untergeordnete Bauteile für Technik und solare Energiegewinnung dürfen die Gebäude maximal um 1,0 m in der Höhe überragen, auf einer Fläche von höchstens 6 m ² maximal 2,0 m.	
		3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO	
o	3.1.1	In der Nutzungszone MI1 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.	
	3.1.2	In der Nutzungszone MI2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.	
a			
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	

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



4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 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.



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

- 4.3 Stellplätze und Carports



- Stellplätze (St) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 4.4 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

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

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 6.1. Straßenverkehrsflächen



- 6.1.1 Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



- 6.1.2 Im Nutzungsplan ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Hinweis: Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (VM) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 21. September 2023, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

- 7.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit nach unten gerichteter und abgeschirmter Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

- 7.2 Baufeldräumung (VM 1) / Gesamter Geltungsbereich

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von frühestens Ende November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Dies trifft auch für die Fledermäuse zu, sollte die Rodung nach dem 1. Oktober vorgesehen sein, jedoch noch keine Frostperiode stattgefunden haben. Sollten Vogel-Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

- 7.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 2) / Gesamter Geltungsbereich

Alle Arbeiten, die die Dächer oder Fassaden der Gebäude betreffen, sind im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen für Vögel und Fledermäuse geeignete Strukturen vorher, im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, un nutzbar gemacht werden.

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang Mai und Ende September

durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang).

7.4 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 3) / Gesamter Geltungsbereich

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

7.5 Reptilien – Mauereidechse (VM 4)

Die Mauereidechsen, die im Norden, Süden und Südwesten des Geltungsbereichs vorkommen, sind vor Beginn der Baufeldräumung in diesem Bereich abzufangen und in die neu anzulegenden Ersatzlebensräume umzusetzen (vgl. Ziff. 7.7 (CEF 1 - Ausgleichsflächen).

Für die Dauer der Planumsetzung ist die Fläche 1 durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen.

7.6 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 5) / Gesamter Geltungsbereich
Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen und Wegbereichen sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zu den Seiten hin abzuschirmen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

7.7 Ausgleichsflächen (CEF 1)

Fläche 1

Auf dieser Fläche sind drei Laubbäume gebietsheimischer Arten (Feldahorn, Vogelkirsche, Hainbuche und/oder Hängebirke) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens neun Sträucher gebietsheimischer Arten (Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe und Eingriffeliger Weißdorn) mit einer Pflanzhöhe von mindestens 100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens drei der aufgeführten Arten.

Der übrige Teil der Fläche ist als Magerwiese zu entwickeln.



Fläche 2

Auf dieser Fläche sind vier Bäume sowie mindestens zehn Sträucher zu pflanzen, wobei jeweils mehrere verschiedene Arten zu verwenden sind. Hierbei gelten dieselben Größenanforderungen und Artenlisten wie bei Fläche 1. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass mittelfristig ein dichter Gehölzstreifen entsteht.

Fläche 3

Auf dieser Fläche ist, entlang der Oberkante der Böschung, ein Steinriegel mit etwa 16 Metern Länge und einem Meter Breite anzulegen. Das Erdreich ist mindestens 80 Zentimeter tief auszukoffern. Die Steinschüttung selbst muss mindestens 50 Zentimeter höher als das Bodenprofil sein.

Zur Befüllung der Grube sind Steine mit einer Kantenlänge von ungefähr 20 bis 30 Zentimeter zu verwenden. Die oben aufgeschichteten Steine können kleiner (ungefähr 10 bis 20 Zentimeter) ausfallen.

Es ist auf einen guten Wasserabfluss zu achten, da nasser Boden als Winterquartier von den Eidechsen gemieden wird. Die Nordseite des Steinriegels kann mit der ausgekofferten Erde hinterfüllt werden. Direkt südlich des Steinriegels ist eine Sandlinse anzulegen, die ebenfalls etwa einen halben Meter tief in den Boden einzubetten ist.

Randlich ist ein Reisighaufen anzulegen. Zudem sind insgesamt drei Sträucher aus folgenden Arten nördlich bzw. westlich oder östlich der Steinriegel zu pflanzen: Brombeere, Schlehe und Liguster.

- 7.8 Kästen für Vögel und Fledermäuse (CEF 2)
Folgende Kästen (z. B. der Firma Schwegler, Schorndorf) sind rechtzeitig vor Beginn der weiteren Baufeldräumung katzensicher in drei bis vier Meter Höhe an Gebäuden bzw. Bäumen im Geltungsbereich aufzuhängen:
- Vögel:
- 1 x Sperlingskoloniehaus 1SP (Gebäude)
 - 1 x Nisthöhle 3SV (Baum)
 - 1 x Nisthöhle 1B, Durchmesser 26 mm (Baum)
 - 1 x Nisthöhle 1B, Durchmesser 32 mm (Baum)
- Fledermäuse:
- 3 x Fledermaus Universal-Sommerquartier 1 FTH (Gebäude)
 - 1 x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (Gebäude)
 - 2 x Fledermaushöhle 2FN speziell (Baum)

- 7.9 Naturschutzfachliche begleitende Maßnahmen
Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist zudem durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung durch Vor-Ort-Begehungen zu prüfen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung von RS Ingenieure aus Achern vom 27. September 2023 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE.

- 8.1 Außenbauteile
Für die Gebäude in der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ist ausreichend Schallschutz durch passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, ausreichende Schalldämmung der Außenwände) sicherzustellen. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel nach DIN 4109 festzulegen.
Auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und rechnerisch nachzuweisen.
- 8.2 Belüftungen von Schlafräumen
Bei Außengeräuschpegeln bzw. Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) in der Nacht werden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig, was insbesondere Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume betrifft.
- 8.3 Ausnahmen
Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich geringere Lärmpegelbereiche als in der Grafik angeben, ergeben.
- 8.4 Rampen zu Tiefgaragen
Die Rampen zu Tiefgaragen sind so zu erstellen, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.

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

- 9.1 Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen.
- 9.2 Anpflanzen von Bäumen: Pflanzgebot 1
An den im Nutzungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Räumliche Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.

- Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm



Vorgeschlagene Arten:

- Acer platanoides „Columnare“, (Spitz-Ahorn „Cleveland“)
- Acer platanoides „Olmsted“, Spitzahorn
- Acer rubrum „Scanlon“, Schmalkroniger Rotahorn
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“, Säulen-Hainbuche
- Ginko biloba „Fastigata Blagon“, Säulen-Fächerbaum
- Liquidambar styraciflua „Paarl“, Amberbaum
- Quercus robur „Fastigiata Koster“, Schmale Pyramideneiche

- 9.3 Private Grundstücksflächen MI1 und MI2: Pflanzgebot 2
Auf den privaten Grundstücken in MI1 und MI2 ist je volle 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu

pflanzen sowie 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträu-
chern zu bepflanzen.

- Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang
mind. 18 - 20 cm
- Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60 - 100 cm,
Wuchshöhe mind. 300 - 400 cm

Die Anpflanzungen der Festsetzung A7.7 (Ausgleichsflächen) werden
auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

9.4 Begrünung von oberirdischen Parkplatzflächen: Pflanzgebot 3

Bei Parkplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze min-
destens ein mittelkroniger Laubbaum der Stellplatzfläche zugeordnet zu
pflanzen. Räumliche Abweichungen von bis zu 5 m der im Nutzungsplan
gekennzeichneten Stellen sind zulässig. Bei zu erwartender Verschät-
tung von PV-Anlagen ist die Pflanzung an anderer Stelle im Plangebiet
zulässig.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen **§ 9 (6) BauGB**

10.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder
Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbe-
hörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologi-
sche Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.)
sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverän-
dertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde o-
der das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische
Denkmalpflege, mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung
von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der
Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest
mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.2 Entwässerung

Die geplante Entwässerung des Plangebietes hat entsprechend den Vor-
gaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Trennsystem bzw. im
modifizierten Mischsystem zu erfolgen. D.h. an die bestehende öffentli-
che Mischwasserkanalisation in der Lindenbergstraße bzw. Dinglinger
Hauptstraße darf ausschließlich das Schmutzwasser und belastete Nie-
derschlagswasser angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück an-
fallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und PKW-
Parkflächen ist, sofern möglich, durch Versickerung zu beseitigen. Auf-
grund der Lage der geplanten Tiefgarage unterhalb der südlichen Bau-
gebietsfläche sowie der Geländetopographie ist eine dezentrale Versi-
ckerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach den allgemein an-
erkannten Regeln der Technik jedoch nicht möglich. Zudem ist die Ein-
leitung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst zu vermeiden.

Daher sind auf den Grundstücksflächen abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation vorzusehen. Flachdächer sind mit Gründächern extensiv mindestens 10 cm zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen zu) versehen.

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.

Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ empfohlen. Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergleichen über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

10.3 Sicherung vor Sturzfluten im urbanen Bereich

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

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angrenzenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante GOK des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreien Ableitung im Straßenraum vorrangig

Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

10.4 Grundwasserschutz

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

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

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

10.5 Altlastenverdachtsflächen

Grundstück: Flurst.-Nr. 20020

Der Altstandort „Maschinenfabrik Dinglinger Hauptstraße 28“ (Obj.Nr. 02359) ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweisebene 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium; Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden.

Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.

Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

10.6 Unterrichtung der Fachbehörde

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

10.7 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

10.8 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung

sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwenden (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

10.9 Versorgung mit Erdgas und Wasser

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

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

10.10 Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

10.11 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

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

Das Plangebiet befindet sich etwa 3,6 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr, in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Etwa 2,5 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollten.

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE
Planungsrechtliche Festsetzungen

Die einzelnen Bauvorhaben sowie Kräne und Baugeräte sind aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs gesondert zur Prüfung vorzulegen.

10.13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Bau- grunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.14 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52, Rathaus 2, Schillerstraße 23, werktags (außer samstags) einsehbar.

10.15 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	
Dachform, -neigung	

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.

Zink Ingenieure
Planverfasser

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

FD, SD

Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Im MI2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Im MI1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 50 cm und einem Volumen von 1 m³ im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung ab 30° zulässig. Diese haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m einzuhalten. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf einzeln und in der Summe maximal 40% der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

1.2 Ausbildung von Staffelgeschossen

In den Nutzungszonen MI 1 und MI 2 müssen bei Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen die Außenwände des obersten Vollgeschosses allseitig um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

1.3 Dächer von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem begrüntem Dach zu errichten.

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

1.4 Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Garagen, Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von 60 cm für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden und Sträuchern zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie, falls nicht anders möglich, die Attika der Tiefgarage.

1.5 Material und Farbe der Dachdeckung

Die Dachflächen des obersten Geschosses von Flachdächern bis 10° sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen sind als Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Erdgeschosshöhe zulässig. Pro Betrieb / Einrichtung sind nur 2 Werbeanlagen am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mehrerer Betriebe/Einrichtungen in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Pro Gebäude dürfen die Werbeanlagen insgesamt eine Größe von 15 m² im MI2 und 5 m² im MI1 nicht überschreiten.

2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis maximal 3,5 m über Straßenoberkante zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind unzulässig.

3. Gestaltung von Freiflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen (z.B. sogenannte Steingärten) unzulässig.

3.2 Oberirdische Stellplätze

Private Stellplätze und deren Zufahrten für den ruhenden Verkehr sind mit versickerungsfähigen Belägen, z. B. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster, mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20 % zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3.3 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

Offene Einfriedigungen (z. B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal

3,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

3.4 Müllstandorte

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

4. **Stellplätze und Zufahrten**

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

4.1 PKW-Stellplätze

Es wird ein auf die Wohnfläche bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen öffentlich gefördert werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:

- für geförderte Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (ohne Terrassen und Balkone) wird 1 Pkw Stellplatz pro Wohneinheit gefordert
- für geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche und für nicht geförderte Wohneinheiten bis 50 m² (ohne Terrasse) werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert
- für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche werden 1,5 Stellplätze gefordert

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

4.2 Fahrradstellplätze

Für Mehrfamilienhäuser wird ein von der Wohnungsgröße abhängiger Stellplatzschlüssel festgesetzt. So wird für Mehrfamilienhäuser je angefangene 40 m² Gesamtwohnfläche 1 Fahrradstellplatz gefordert. Mindestens jedoch 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit.

Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen. Soweit sie für Wohnungen herzustellen sind, müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

5. **Freiflächengestaltungsplan**

§ 74 (5) LBO

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. **Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	18.07.2022
Offenlagebeschluss	18.12.2023
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel der Planung

Auf dem Areal in der Lindenbergsstraße sind Umstrukturierungen durch die Firma Vogel Bau geplant. Zum einen soll das Verwaltungsgebäude an der Dinglinger Hauptstraße neu errichtet werden. Zum anderen können die freiwerdenden Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Wohnbaunutzung zugeführt werden. 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 westlich der Innenstadt, direkt südlich des Dinglinger Friedhofs. Es wird durch die Dinglinger Hauptstraße im Süden, die Lindenbergsstraße im Osten, den Friedhof Dinglingen im Norden und die Wohnanlage Dinglinger Hauptstraße Nr. 36 im Westen begrenzt.

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

Derzeit ist das Plangebiet im zentralen Bereich durch die Verwaltung der Firma Vogel Bau sowie drei Wohngebäude bebaut. Im nördlichen Bereich entsteht aktuell ein Mehrfamilienhaus. Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind überwiegend durch Mitarbeiter- und Firmenwagenparkplätze der Firma Vogel Bau sowie Aufenthalts- und Freibereiche geprägt. Südlich des Friedhofs befindet sich eine Stellplatzanlage, die teilweise mit einer Photovoltaikanlage überdeckt ist.



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 4.490 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

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 östliche Bereich mit den Bestandsgebäuden ist als Wohnbaufläche dargestellt, die Flächen südlich des Friedhofs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird aber 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; Geoportail der Stadt Lahr 23.08.2023, 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.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes sowie von drei Wohngebäuden geplant. Die Geschossigkeit der neuen Gebäude wird hierbei durchgehend mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen.

Entlang der Dinglinger Hauptstraße ist das Verwaltungsgebäude mit der größten Baumasse im Plangebiet vorgesehen. Mit dem markanten Baukörper soll die Raumkante entlang der Straße geschlossen werden. Bislang besteht dort durch die Parkierungsflächen sowie das zurückversetzte Verwaltungsgebäude eine Lücke im Siedlungsgefüge.

Nach Norden werden die baulichen Strukturen kleinteiliger, um einen Übergang zwischen der dichten Bebauung der Dinglinger Hauptstraße und der Wohnbebauung im Bereich der Bergstraße zu erreichen.

Die beiden bestehenden Wohngebäude im Zentrum des Plangebietes bleiben erhalten und werden in die neue Bebauung integriert.

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE Begründung



Abbildung 3: Lageplan, Zink Ingenieure, Lauf vom 06.11.2023

2.2 Freiflächenkonzept

Zwischen der Wohnbebauung und dem Verwaltungsgebäude wird ein Freibereich mit Spielplatz angelegt. Durch eine entsprechende Möblierung soll dieser Fläche eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und Bewohnern und Beschäftigten gleichermaßen zur Erholung dienen. Durch neu zu pflanzende Bäume im Plangebiet wird eine natürliche Verschattung erreicht.

Die übrigen Flächen, 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 bestehenden Straßen „Lindenbergstraße“ und Dinglinger Hauptstraße, wobei ein direkter Anschluss an die Dinglinger Hauptstraße nicht vorgesehen ist. Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, so dass auch weiterhin eine umfeldverträgliche Verkehrsbelastung vorliegt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes wird der Gehweg in der „Dinglinger Hauptstraße“ und „Lindenbergstraße“ auf 2,5 m verbreitert.

2.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch private Verkehrsflächen. Durch eine von der Lindenbergstraße abzweigende Straße werden die Gebäude und erforderlichen Stellplätze erschlossen.

2.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über private Stellplatzflächen oberirdisch als auch unterirdisch abgewickelt. Im südlichen Plangebiet wird im Bereich des Verwaltungsgebäudes eine Tiefgarage errichtet, um so viele Stellplätze wie möglich unterirdisch unterzubringen.

2.3.4 ÖPNV und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bereich der Dinglinger Hauptstraße. Es befinden sich die Haltestellen „Alte Straße“ in Richtung Hauptbahnhof und in Richtung Schlüssel mit den Linien 106, 109 und 111 und die Haltestelle „Martin-Luther-Straße“ in Richtung Schlüssel in der Nähe des Plangebiets.

Im Plangebiet sind keine Radfahrwege vorgesehen.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet (MI)

Entsprechend der Nutzungskonzeption und auf Grundlage der städtebaulichen Planung wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der gewerbliche Anteil ist in Form des Verwaltungsgebäudes an der Dinglinger Hauptstraße vorgesehen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Stellplätze im westlichen Plangebiet ebenfalls der gewerblichen Nutzung zuzuordnen sind, so dass die erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erreicht wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da das Plangebiet vor allem eine Mischung aus Wohnnutzung des Dauerwohnens und von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen beherbergen soll. Vergnügungsstätten mit ihrem hohen Verkehrspotenzial und wohnähnliche Nutzungen wie Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einem ständig wechselndem Nutzerschaft widersprechen diesem Nutzungszweck des Plangebiets.

Genauso wenig entspricht die Etablierung von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dem Nutzungszweck des Plangebiets, da diese ebenfalls zu einem höheren Flächenverbrauch und auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen werden, was der geplanten Nutzung widerspricht. Vom Ausschluss der Tankstellen nicht betroffen sind Betriebstankstellen; diese sind als Bestandteil des jeweiligen Gewerbebetriebs weiterhin zugelassen.

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 für die jeweiligen Baugebietsteilflächen hinreichend festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bleibt zwar hinter dem zulässigen Rahmen für ein Mischgebiet zurück, berücksichtigt aber die umgebenden Strukturen und entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung.

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, an der Dinglinger Hauptstraße zwingend mit 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.

Zulässig sind im gesamten Plangebiet Dach- oder Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse. Diese werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht angerechnet. Ebenso bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Tiefgaragen (TG) unberücksichtigt.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption mit Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden zuzüglich Staffelgeschoss. Darüber hinaus wird mit den festgesetzten Höhen die Erhaltung des Bestandsgebäudes und der bereits genehmigte Neubau im Norden des Plangebietes abgesichert.

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 für die Baugebietsteifläche MI1 die offene Bauweise gewählt. In der Baugebietsteifläche MI2 ist dagegen eine von der offenen Bauweise abweichende Festsetzung, da der vorgesehene Baukörper eine Länge von mehr als 50 m aufweist. Aus diesem Grund wird für das MI2 die abweichende Bauweise gewählt. Die Gebäude sind dort ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber mehr als 50 m Länge aufweisen. Das festgesetzte Baufenster von etwa 60 m kann daher im MI2 in seiner gesamten Länge bebaut werden.

3.3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. So sind in der Baugebietsteifläche MI1 die Baugrenzen großzügig gefasst, um eine möglichst flexible Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen, ohne die genaue Position der einzelnen Gebäude vorgeben zu müssen. In der Baugebietsteifläche MI2 dagegen wird das Baufenster entsprechend der geplanten Bebauung vorgegeben, damit dieser wichtige Baukörper an der städtebaulich gewünschten Position errichtet wird.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

3.4.1 Tiefgaragen

Grundsätzlich ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen die bevorzugte städtebauliche Lösung für diese innerörtliche Entwicklung. Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten mit Erhaltung der Stellplatz- und Carportanlage südlich des Friedhofs sowie Erhaltung der Bestandsgebäude kann dieses Ziel nur im südlichen Plangebiet umgesetzt werden. Auch unter Berücksichtigung des begrenzten Platzangebots kann auf diese Weise eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen angeboten werden, ohne dabei die Oberfläche weiter versiegeln zu müssen.

3.4.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze

Entlang der privaten Verkehrsfläche sind Flächen für die Errichtung von Stellplätzen (St) vorgesehen. Hierdurch kann der Nahbereich der Verkehrsfläche auch gleichzeitig für das Abstellen der Fahrzeuge dienen.

Zusätzlich wird die bereits bestehende überdachte Stellplatzanlage als „Fläche für Carports“ festgesetzt, sodass dort neben Stellplätzen auch Carports zulässig sind.

3.4.3 Sonstige 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.

3.5 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 m² 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 bestehenden Straßen. Hierbei wird entlang der Dinglinger Hauptstraße und der Lindenbergstraße der Gehweg verbreitert. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Diese wird, ausgehend von der Lindenbergstraße, bis zur Baugebietsteifläche MI2 geführt. Entlang der privaten Verkehrsfläche sind die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten angegliedert.

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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen - Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen Verkehrslärm ausgesetzt. Aufgrund der Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen, insbesondere auf der Dinglinger Hauptstraße, werden die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags und nachts in Teilbereichen überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, sind städtebaulich nicht wünschenswert, da es sich um eine innerörtliche Bebauung handelt, die den Straßenraum durch ihre Gebäude prägen soll. Durch die Bebauung in erster Reihe entlang der Dinglinger Hauptstraße können die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes jedoch weitgehend vor Immissionen geschützt werden.

Passiver Lärmschutz

Als Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen bei der städtebaulichen Planung kann die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – herangezogen werden. Die DIN 18005 ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung und dient der planerischen Abschätzung von Verkehrsimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um den angemessenen Schutz des betreffenden Baugebiets vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für ein Mischgebiet wird in der DIN 18005 die Einhaltung eines Orientierungswertes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für verkehrlich bedingte Geräuschimmissionen empfohlen. Zu berücksichtigen ist, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen bestätigt. Grenz- und Richtwerte aus Gesetzentwürfen, Richtlinien, DIN-Normen und VDI-Vorschriften sind für die Bauleitplanung nicht verbindlich.

Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist darüber hinaus die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 mit den

Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze, ohne weitergehende Vorkehrungen erreicht werden kann. In diesem Bereich zwischen dem möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach der DIN 18005 (60/50 dB(A)) und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV (64/54 dB(A)) besteht ein Planungsspielraum, um in den vielen Fällen, bei denen geplante Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege heranrückt, die erforderlichen Festsetzungen treffen zu können.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für das südliche Baufenster an der Dinglinger Hauptstraße (Baugebietsteifläche MI2) festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Für die Ausweisung der Immissionsbereiche wird hierbei angenommen, dass das Gebäude an der Dinglinger Hauptstraße errichtet wird und die rückwärtigen Bereiche vor Immissionen geschützt werden. Die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte werden in diesem Fall an allen Gebäuden in der Baugebietsteifläche MI1 eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nur für das Baufenster an der Dinglinger Hauptstraße erforderlich.

Bei einer freien Schallausbreitung ergeben sich zwar auch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Baugebietsteifläche MI1. Die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten. Daher ist davon auszugehen, dass auch ohne die Errichtung des Gebäudes in der Baugebietsteifläche MI2 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet wäre. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen in der Baugebietsteifläche MI1 ist somit nicht erforderlich.

Grundsätzlich soll es den einzelnen Bauherren ermöglicht werden, im Baugenehmigungsverfahren durch ein individuelles Gutachten nachzuweisen, dass durch zwischenzeitlich errichtete Bebauung niedrigere Lärmwerte vorliegen und geringere Maßnahmen getroffen werden müssen. Aus diesem Grund wird eine Ausnahmeregelung in die Festsetzungen aufgenommen.

3.9 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.

3.10 Artenschutz

Begleitend wurde 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 wurde durch das Büro Bioplan Bühl (21.09.2023) erstellt.

Hierbei konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet keine nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten zu vermerken sind.

Nach einem Vor-Ort-Termin am 28. März 2023 sowie aufgrund der langjährigen Erfahrung der Gutachter in dem Naturraum war davon auszugehen, dass für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien

(Zaun- und Mauereidechse) eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Geländeerfassung erforderlich ist.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestanden nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

Hinsichtlich des Vorkommens von streng und besonders geschützten Tierarten kann Nachfolgendes angemerkt werden - Auszug aus dem Gutachten:

Fledermausvorkommen:

Bei der Begehung der Gebäude wurden keine Hinweise wie Kot oder Verfärbungen festgestellt, die auf eine bisherige Nutzung auf Fledermäuse hindeuten.

Der Dachstuhl des abgerissenen Wohnhauses auf Flurstück 20020/1 wies jedoch prinzipiell eine Eignung für Arten wie das Braune Langohr auf, so dass zumindest unregelmäßig genutzte Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden können. Auch Spaltenquartiere außen am Gebäude von Arten wie Zwergfledermaus waren denkbar.

Im Rahmen der beiden Schwärmkontrollen ergaben sich keine Hinweise auf Fledermaus-Quartiere an bzw. in den noch bestehenden Strukturen.

Die Bäume im Geltungsbereich besitzen kein Quartierpotential.

Essenzielle Jagdgebiete im Geltungsbereich werden aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung ausgeschlossen.

Vogelarten:

Im Betrachtungsraum wurden insgesamt 17 Vogel-Arten nachgewiesen, davon drei als Brutvögel im Geltungsbereich, acht als Brutvögel in der nahen und näheren Umgebung. Sechs Arten, deren nächste Brutplätze außerhalb des Betrachtungsgebiets lagen, traten als Nahrungsgäste auf.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich vielfach um häufige und/oder verbreitete Arten, insgesamt sieben Arten sind jedoch planungsrelevant:

- Haussperling mit einem Revier als Brutvogel am abzureißenden Gebäude;
- Star und Türkentaube als Brutvögel angrenzender Siedlungsbereiche;
- Turmfalke, Mauersegler, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe als Brutvögel der weiteren Umgebung, die innerhalb des Geltungsbereiches als Nahrungsgäste auftreten.

Eidechsen:

Im Norden des Geltungsbereiches, auf Grundstück Flst.-Nr. 20020/1, wurden ein adultes und ein subadultes Männchen sowie ein juveniles Individuum der Mauereidechse beobachtet. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurden ein adultes Männchen und ein subadultes Weibchen registriert. Zudem wurden am südlichen Rand sowie im Bereich des Parkplatzes im Südosten der Fläche insgesamt ein adultes und zwei subadulte Weibchen sowie ein adultes Männchen und ein unbestimmtes Individuum dieser Art festgestellt. Weitere Vorkommen befinden sich direkt nördlich und östlich des Geltungsbereiches.

Nachweise der Zauneidechse gelangen hingegen nicht. Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich werden daher ausgeschlossen.

Fazit:

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

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE in Lahr wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, 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 wird aktuell gewerblich (Verwaltung Vogel-Bau) sowie wohnbaulich genutzt. Das Plangebiet ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben. Nach Nordwesten schließt der Friedhof Dinglingen an.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist aktuell zu etwa 60 % durch die dort bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen sowie Zufahrten und sonstige Fahrwege versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird ein Versiegelungsgrad von ebenfalls 60% ermöglicht (Grundflächenzahl 0,4 + 50% 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 Hofflächen und Zufahrten sowie Überdeckung bei Tiefgaragen aus.

Gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ist eine Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet geführt. Der Altstandort „Maschinenfabrik Dinglinger Hauptstraße 28“ (Obj.Nr. 02359) ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweismiveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium; Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft worden. Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet. Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

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 bzw. wird die vorhandene Nutzung beibehalten. Die geplante Wohnbebauung besteht ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die Stellplätze teilweise 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 zwar ein höherer 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 allerdings 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 sehr stark versiegelt und mit Gebäuden bebaut ist. Momentan wird im Norden ein zusätzliches Mehrfamilienhaus errichtet.

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 deutlich mehr Bäume vorhanden sein werden als heute. Zusätzlich wird für Flachdächer eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm vorgeschrieben. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20% zu befestigen. 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 unversiegelte 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 ebenfalls 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 Bebauung mit der neuen Firmenzentrale der Firma Vogel Bau und der Errichtung neuer Mehrfamiliengebäude auf dem Areal ist daher von keinen großen Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild auszugehen. Das Straßenbild erfährt insbesondere in der Lindenbergstraße durch die festgesetzten Baumpflanzungen eine Aufwertung.

4.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bereits als Standort für Wohnen und für nicht wesentlich störendes Gewerbe (Verwaltungsgebäude) genutzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es daher zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen, da die zukünftige Nutzung sich nicht von der jetzigen Nutzung unterscheiden wird. Das Plangebiet wird weiterhin als Standort für nicht wesentlich störendes Gewerbe und für die Wohnnutzung dienen.

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 veränderter Bebauungsform, Begrünung, Spielmöglichkeiten und Wegeverbindungen 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 Baugebietsteiffläche MI1 werden Flach- und Satteldächer zulässig sein. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude. Dabei sind in das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte erst ab 30° Dachneigung zulässig, da diese erst ab dieser Neigung sinnvoll errichtet werden können.

In der Baugebietsteiffläche MI2 werden nur Flachdächer zulässig sein, da in diesem Bereich das vorgesehene Verwaltungsgebäude mit abgestimmter Architektur errichtet werden soll.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden (Doppel-, Reihenhäuser) zu gewährleisten, sind die Dächer bei diesen Gebäuden jeweils in derselben Dachform und -neigung auszuführen.

5.2 Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei Flachdächern wird das Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet. Um dieses Staffelgeschoss deutlich vom unterliegenden Geschoss abzusetzen, muss es um das festgesetzte Maß auf allen Seiten zurückspringen. So kann zusätzlich eine Dachterrasse errichtet werden. Bei der Ausbildung von Satteldächern setzt sich das Dachgeschoss allein durch die andere Dachform bereits vom übrigen Gebäude ab, so dass hier kein zusätzlicher Rücksprung festgesetzt wird.

5.3 Dächer von Garagen und Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind entweder mit gleicher Dachform in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem begrünten Flachdach zu errichten. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung der jeweiligen Einheit zwischen Wohngebäude und Garage oder eine entsprechende Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Photovoltaikanlagen sind demnach mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Mit dieser Vorgabe soll die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht werden.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von Garagen und Carports 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.

Für den bestehenden Carport mit Solardach besteht noch Bestandsschutz; bei einer Neuerrichtung ist jedoch die Ausbildung des Daches mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage vorgeschrieben.

5.4 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.

5.5 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 Schwermetallen 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 Schwermetallen aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

5.6 Werbeanlagen

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

Im Weiteren wird die Größe von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild zu steuern. In der Baugebietsteilfläche MI2 besteht aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und Lage an der Dinglinger Hauptstraße ein höherer Bedarf an Werbung. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich größere Werbeanlagen im Vergleich zum rückwärtigen Bereich zugelassen.

5.7 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.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.8 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.

5.9 Müllstandorte

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

5.10 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

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist erfahrungsgemäß in Lahr nicht ausreichend, sodass bekanntermaßen viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken wurde ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt. Es wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass geförderte Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal 1 Pkw vorhanden ist.

Bei geförderten Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche und bei nicht geförderten Wohnungen bis 50 m² wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf höher liegt und somit werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche ist der Stellplatzschlüssel auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden. Dadurch wird die Festsetzung auch dem einen oder anderen Zweitauto von Familien gerecht.

5.12 Niederschlagswasser

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich. Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.

Ergänzend sind auf den Grundstücksflächen abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation vorzusehen. Flachdächer sind mit

Gründächern extensiv mindestens 10 cm zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen zu) versehen.

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 der Vogel Bau GmbH getragen. Die Verfahrenskosten werden anteilig von der Stadt Lahr übernommen. Die genaue Aufteilung ist abgestimmt und in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	8.978 m ²	91,6 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	160 m ²	1,6 %
private Straßenverkehrsflächen	663 m ²	6,7 %
Plangebiet	9.802 m ²	100,0 %

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.

Zink Ingenieure
Planverfasser