


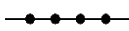


Bebauungsplan



ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

	1	Abgrenzungen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	1.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung	
	2	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
	2.1	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	
		Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes unzulässig. Vergnügungsstätten nach Absatz 3 sind ebenfalls ausgeschlossen.	
	3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
0,6	3.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung	
	3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung	

	3.3 Zahl der Vollgeschosse (VG) gemäß § 16 Abs. 2 Nr.3 und 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBO
V	<p>Es gilt die in der Planzeichnung in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene Zahl.</p> <p>Im MI 1 sind fünf VG als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossfläche des obersten VG darf bei Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an VG jedoch höchstens 75% der Geschossfläche des darunter liegenden VG betragen.</p>
III	Im MI 2 sind drei VG zwingend festgesetzt.
GH 194,20 m	<p>3.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO</p> <p>Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) im MI 1 ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalhöhennull (m über NHN).</p> <p>Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) und solare Energiegewinnung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.</p>
4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	4.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
g / o	Gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO wird für MI 2 und 3 die geschlossene und für MI 1 die offene Bauweise festgesetzt.
	4.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
	4.2.1 Baulinie
	Entlang der Stefaniestraße (MI 2) müssen die Gebäude mit ihrer Hauptfassade auf der Baulinie errichtet werden.
	4.2.2 Baugrenze
	<p>Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden.</p> <p>Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Hinweis: Für nicht überdachte Terrassen gilt diese Größenbegrenzung nicht.</p> <p>Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).</p>

5	Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB
----------	--	--

- 5.1 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO



Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur in den Baufenstern und den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sowie deren Nebenräume sind im MI 1 vollständig unter der Geländeoberfläche zu errichten.

- 5.2 Einfahrt Tiefgarage

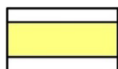
Einfahrten / Rampen für Tiefgaragen sind bis maximal 5 m Breite zulässig. Sie sind auch außerhalb der Flächen nach Ziffer 5.1 zulässig.

6	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 geförderter Wohnbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

7	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
----------	------------------------	--------------------------------



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg mit seitlicher Begrünung“

8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----------	--	--------------------------------

- 8.1 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den

Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN-Skripten 543).

8.2 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

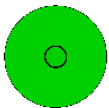
Die Oberflächen von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit ihren Zufahrten sind zur Versickerung wasserdurchlässig zu gestalten.

Allgemeiner Hinweis: Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die im Kontext der Baumaßnahmen im Mischgebiet 1 zu ergreifen sind, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG zu unterbinden, werden unter Ziffer 10.5 dieses Dokuments dargelegt.

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

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abhängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

9.1 Anpflanzen von Bäumen



Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum in geeigneter Art zu pflanzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 12 cm betragen. Wird der Baumbestand erhalten, kann dieser bei der erforderlichen Anzahl angerechnet werden.

Der im MI 1 an der nordwestlichen Grenze festgesetzte anzupflanzende Baum muss großkronig sein, der Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm betragen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für Neupflanzungen sind Abweichungen von bis zu 5 m zulässig.

9.2 Erhalt von Bäumen



Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben adäquat zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

Die Entfernung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes bedarf der Genehmigung durch die Stadt Lahr und einer aus fachlicher Sicht geeigneten Ersatzpflanzung im näheren Umfeld.

9.3 Dachbegrünung

Flache bzw. flachgeneigte (bis einschließlich 10°) Dächer sind auf der gesamten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (gegebenenfalls in Kombination mit Solaranlagen). Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

10.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder der Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.2 Geologie

Geotechnik:

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 und dem möglichen Auftreten von Hangdruckwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die beim LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage <http://www.lgrb-bw.de> entnommen werden. Des Weiteren verwiesen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10.3 Altlasten

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

10.4 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 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

10.5 Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbüro Kunz GalaPlan, 26. April 2023) wurden basierend auf den Ergebnissen von Datenrecherche, Befragungen von Anwohnenden und faunistischen Begehungen im Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich formuliert, welche das Eintreten von den in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beschriebenen Verbotstatbeständen (z.B. Tötung, Zerstörung von Lebensstätten, etc.) verhindern soll.

A. Allgemein

A.1 Räumlicher Bezug der beschriebenen Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf das in Mischgebiet 1 kurz- bis mittelfristig geplante Bauvorhaben. Im Vorfeld von ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Bauvorhaben in den Mischgebieten 2 und 3 bzw. der Umsetzung des Baurechts für Nebenanlagen, Stellplätze, etc. im Nordwesten des Plangebiets sind im Vorfeld ein einschlägig qualifiziertes Fachbüro bezüglich der Feststellung der Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG zu prüfen und, kann hier kein Ausschluss erfolgen, für diese ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich zu konzeptionieren.

A.2 Umweltbaubegleitung und Berichtspflicht

Zur Überwachung und Koordinierung aller Maßnahmen, die der Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG dienen, ist durch die Bauherrschaft eine Umweltbaubegleitung bei einem einschlägig qualifizierten Fachbüro für die gesamte Dauer der Bauzeit, insbesondere einschließlich der Vorbereitung des Baugrundstücks, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung übernimmt hierbei auch die Dokumentation und den Bericht gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

- Die Umweltbaubegleitung erhält Überwachungsbefugnisse der Bauherrschaft gegenüber den auf der Baustelle tätigen Akteuren und soll dafür sorgen, dass Schäden durch Bautätigkeiten vermieden und alle in den Planunterlagen und Genehmigungsaufgaben festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen eingehalten werden.
- Die Umweltbaubegleitung kontrolliert, dass alle vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen inhaltlich gemäß der Beschreibungen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt,

naturschutzrechtliche Vorgaben eingehalten und entsprechend in die Ausführungsplanungen und Bauzeitenpläne aufgenommen werden. Dafür ist die Umweltbaubegleitung bereits ab den Vorplanungen für die Baustelleneinrichtung einzubeziehen.

A.3 Zeiträume zur Fällung von Bäumen

Der in § 39 BNatSchG begrenzte Zeitraum zur Fällung von Bäumen und Gehölzen vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März ist beachtlich.

B. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

B.1 Vollständige Lebensraumentwertung (Eidechsen)

In den Monaten März oder Oktober ist eine vollständige Lebensraumentwertung (Entfernung aller Strukturen mit Lock- oder Habitatwirkung wie Steine, Vegetation oder Äste) durchzuführen. Dabei hat die Freiräumung des Baufeldes in einer einheitlichen Richtung zu erfolgen, so dass die Eidechsen in die ungestörten Tabuzonen hinein vergrämt werden können. Es ist zu beachten, dass hierbei keine Winterquartiere (meist in tieferen Bodenbereichen) zerstört werden. Mittels des temporären Aufbringens feinen Hackschnitzmaterials an geeigneten Stellen kann eine weitere Entwertung der Flächen bewerkstelligt werden. Während der Bauphase ist zu beachten, dass keine erneute Inwertsetzung des Lebensraums erfolgt, d.h. bei warmer Witterung (Temperaturen über 15° C) ist eine schonende, regelmäßige Mahd und das Entfernen von Gehölztrieben vorzunehmen. Im Vorfeld der tatsächlichen Eingriffe auf dem Grundstück, bei denen Eidechsen zu Schaden kommen könnten, ist eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf Individuen dieser Artengruppe durchzuführen, eventuell vorhandene Tiere sind zu sichern und zu vergrämen.

B.2 Rodung und Befahrung mit schwerem Gerät (Eidechsen)

In den Wintermonaten dürfen Bäume gefällt, nicht jedoch die Wurzelbereiche aufgrund ihrer Funktion als potentielle Winterquartiere von Eidechsen erfolgt werden. Diese dürfen erst nach Ende der Winterruhe der Reptilien und Wiederherstellung deren ausreichender Fluchtmöglichkeit unter Durchführung sachgerechter Vergrämuungsmaßnahmen (d.h. Entfernung aller Strukturen mit Lock- oder Habitatwirkung) dem Boden entnommen werden. Nicht versiegelte Bereiche dürfen während der Wintermonate weiterhin nicht mit schweren Maschinen befahren werden, um eine Störung der Tiere zu vermeiden.

B.3 Reptilienschutzzäune und Tabuzonen (Eidechsen)

Nach Vergrämuung der Reptilien ist entlang der West- und Ostgrenze des Plangebiets sachgerecht ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, um die Wiedereinwanderung von Individuen zu verhindern. Schäden an diesem Zaun sind unmittelbar zu beheben.

B.4 Zwischenlagerung von Baumaterial und Erdaushüben (Eidechsen)

Bei einer über mehreren Monaten erfolgenden Zwischenlagerung von Erdmaterialien muss gewährleistet werden, dass diese Anlage keine Habitatqualität für Eidechsen entwickelt. Mögliche Maßnahmen sind das Ausbringen von Hackschnitzmaterials oder die Errichtung eines Reptilienschutzzauns. Weiterhin muss – bei langer Zwischenlagerung – vor Abräumung der Fläche eine nochmalige Kontrolle auf Eidechsen und ggf. deren

Vergrämung erfolgen. Die Erforderlichkeit der Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Fall zu prüfen.

B.5 Vermeidung von Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutz (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

B.6 Fledermausschutz bei Abrissarbeiten

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Fledermaus im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten, insbesondere im Bereich der Lagerhalle im Änderungsbereich, im Hinblick auf dort nicht vollständig auszuschließenden Tagesquartieren von Fledermäusen in den Sommermonaten, in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

C. Freiwillige ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und zur Aufwertung

C.1 Anbringung von Nisthilfen

An dem in Mischgebiet 1 zu errichtendem Gebäude sind folgende Vogelnistkästen nach Abschluss der Bauarbeiten vor Beginn der Brut im Frühjahr anzubringen:

- 2 Sperlingskästen mit jeweils 6 Nistplätzen
- 5 Mauerseglerkästen

Weiterhin sind fünf weitere Vogelnistkästen im engen räumlichen Kontext des Eingriffs an Gehölzen anzubringen.

Bei der Anbringung ist der Schutz vor Mardern und Katzen, eine Anbringung in halbschattiger Lage in 2-5 m Höhe sowie ein Abstand zwischen den Kästen von 10 m zu beachten.

C.2 Blühwiesen

Es wird empfohlen, auf unbebauten und zu begrünenden Flächen Blühwiesen bzw. Blühstreifen mit Saatgut einheimischer, standortgerechter Blumen

und Kräuter anzulegen, um insbesondere die Insektenfauna zu fördern und hier einen Lebensraumverlust zu verhindern.

10.6 Wasserwirtschaft

Kanalisation:

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein bestehendes, im Mischsystem entwässerndes Gebiet. Für die einzelnen Grundstücke des Baugebietes sind Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden, in der Albert-Förderer-Straße und Stefanienstraße verlaufenden öffentlichen Kanäle gegeben bzw. werden sichergestellt.

Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser:

Durch die Neuerschließung in den einzelnen (Teil-)Erschließungsbereichen darf die dort im Bestand vorhandene, an das öffentliche Kanalnetz angeschlossene abflusswirksame Fläche nicht überschritten werden. Grund hierfür ist die erforderliche Sicherstellung der Entwässerung unter Berücksichtigung der Einhaltung des Verschlechterungsverbotes für die Unter- und Oberlieger des Planungsbereiches. Dabei ist die Entwässerungsrichtung des Bestandes zu berücksichtigen. Wenn diese Anforderung nicht eingehalten werden kann, sind die sich von den Teilerschließungsflächen ergebenden Mehrabflüsse auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s·ha) zu drosseln (bezogen auf die gesamte zusätzlich zu entwässernde Fläche) vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Dies gilt für die Bereiche mit zusätzlicher Befestigung bzw. Mehrbefestigung im Vergleich zum Bestand und wird ermittelt in Bezug auf die sich in den einzelnen Teilbereichen ergebende abflusswirksame Fläche $Cs \cdot A$.

Das Niederschlagswasser (insbesondere das im Bereich der Dachflächen anfallende) ist durch Einsatz entsprechender abflussreduzierender Maßnahmen im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 (z.B. Dachbegrünung, Rückhaltedächer, durchlässige Beläge) möglichst reduziert ins Kanalsystem einzuleiten. Im Zusammenhang mit der Herstellung wasserdurchlässiger Beläge ist zu beachten, dass diese grundsätzlich und zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung zu realisieren sind, die Abflussminderung bei den teilbefestigten Flächen beim Nachweis der Entwässerungsplanung allerdings lediglich dann angesetzt werden darf, wenn bei diesen Flächen der Versickerungsweg bis in Grundwasser sichergestellt werden kann. Bei abdichtenden oder gering durchlässigen Böden ist die Versickerungsfähigkeit durch ausreichend bemessene Durchstiche zum Grundwasserleiter sicherzustellen (entsprechend DWA-A 138 bzgl. Bemessung und Kf-Werte).

Die Bemessung der Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 1986-100, DWA-A 117, DIN EN 752, DWA-M 119). Die bei ggf. erforderlicher Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss erforderliche Rückhalteinlage ist mindestens auf das 2-jährliche Regenerereignis zu bemessen (DIN 1986-100).

Das sich aus den Berechnungen für den 30-jährlichen Überflutungsnachweis und für die Einleitbeschränkung ergebende größere Volumen ist maßgebend und auf dem Grundstück herzustellen. Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass auf den Privatgrundstücken der 30-jährliche Oberflächenabfluss temporär und schadensfrei an der Oberfläche (oder bei Bedarf unterirdisch) zurückgehalten werden kann. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke

kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche entsprechend DIN 1986-100 zu erbringen.

Die Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der öffentlichen Rückstau-ebene liegen (als Rückstau-ebene gilt die Straßenoberkante des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal), sind entsprechend DIN 1986-100 vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstau-ebene 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. Hierzu gelten die Anforderungen der DIN 1986-100.

Regen- und Brauchwasseranlagen:

Es wird empfohlen, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei der Verwendung von Brauchwasser, z.B. aus Regenwasserzisternen, für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren. Gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2 (Trinkwasserversorgung) installiert sind (z.B. Brauchwasser für WC-Spülung oder Waschmaschine), gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Das für die Regenwassernutzung auf dem Flurstück vorgesehene Behältervolumen ist zusätzlich zu dem bei erforderlicher Abflusssrosselung vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Drosselung auf 15 l/(s·ha)) notwendigen Rückhaltevolumen herzustellen.

Der Überlauf der Rückhalteanlage für die Regenwassernutzung kann an die zur Reduzierung der Einleitmengen ins öffentliche Kanalsystem vorzusehende Rückhalteanlage angeschlossen werden. Falls der Überlauf unterhalb der Rückstau-ebene der weiterführenden Ableitungstrasse liegt, ist dieser rückstausicher auszuführen (entsprechend DIN 1989, mittels Hebeanlage aufgrund des Anschlusses ans Mischsystem).

Sicherheit vor Sturzfluten im urbanen Bereich:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor urbanen Sturzfluten /Starkregenrisikomanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind daher so auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände der geplanten Bebauung höher als der angrenzende Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) liegt. 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 Überflutungssicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante Geländeoberkante des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der a.a.R.d.T. durchzuführen (DIN EN 752, DIN 1986-100, DWA-M 119).

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregeneignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke (DWA-M 119, BWK Fachinformation 1/2013 – Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge o.ä.).

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

Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG wird im vorliegenden Plangebiet aufgrund seiner Distanz zum Flughafenbezugspunkt die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne eine Höhe von 45 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollten. Gebäude in dieser Höhe sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Kommen jedoch Kräne oder ähnliche Baugeräte in dieser oder größerer Höhe in der Bauphase zum Einsatz, sind diese im Vorfeld der zuständigen Luftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen.

11 Vermerk von Hochwasserrisikogebieten § 9 Abs. 6a BauGB

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutz- oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀).

12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachart und -neigung	Bauweise
Gebäudehöhe (GH)	

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten- und einschnitte

SD
30°- 40°
10°- 15°

Im MI 2 sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. Im MI 1 sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.

Dachaufbauten (vor allem Haustechnik) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einem Volumen von 2 m³ im gesamten Geltungsbereich zulässig.

In das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Diese haben einen seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen mindestens 0,80 m einzuhalten. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten bzw. -einschnitte darf einzeln und in Summe maximal 50% der Gesamtlänge des Gebäudes betragen.

Im MI 1 müssen die Wände des fünften Geschosses auf mindestens drei Seiten um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Flache und flachgeneigte Dächer und Dachteile der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 10 cm) zu versehen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Dachbegrünungen sind mit Solar- und Photovoltaikanlagen 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.

1.2 Dächer von Garagen und Carports

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 10 cm.

Dachbegrünungen sind mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu kombinieren.

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

2 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung Freiflächen

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht als Erschließung der Gebäude bzw. als Spiel- oder Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die nicht überbauten Tiefgaragenteile und sonstigen unterbauten Flächen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 50 cm Dicke für eine intensive Begrünung aus einer Mischung von Rasen, Gräsern, Stauden, Sträuchern und kleineren Bäumen zu überdecken. Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre.

Kies- und Schotterflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

2.2 Stellplätze und Zufahrten

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

2.3 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke offene Einfriedungen (z.B. Zäune und Hecken) bis 1,40 m Höhe (bezogen auf die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg), ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

Zaunanlagen sind mit Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

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

2.4 Müllstandorte

Vom öffentlichen Straßenraum direkt einsehbare Müllstandorte sind zu begrünen oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen.

3 Freiflächengestaltungsplan

§ 74 (5) LBO

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

- Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung
- Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Baumarten
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Notwendige Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist gemäß Landesbauordnung mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung vorzusehen.

Bei nicht geförderten und nicht preisgedämpften Wohnungen gilt ein auf die Wohnfläche (ohne Balkone/Terrassen) bezogener Stellplatzschlüssel:

- Pro Wohneinheit bis 55 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.
- Pro Wohneinheit ab 55,1 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Sofern sich bei der Ermittlung der Stellplätze kein ganzzahliger Wert ergibt, ist dieser aufzurunden.

5 Anbringen von Werbeanlagen und Antennen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- 5.1 Werbeanlagen sind gemäß § 11 Abs. 4 LBO nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb oder Einrichtung sind nur 1 Werbeanlage am Gebäude und eine freistehende Werbeanlage und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbung mehrerer Betriebe oder Einrichtungen in einem Gebäude ist an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Fahnen sind allgemein unzulässig.

- 5.2 Pro Gebäude sind jeweils nur eine Antennenanlage oder ein Parabolspiegel zulässig. Sie sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

6 Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und für die Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Regenspeicher sind als bewirtschaftete Zisternen auszubilden. Im Regelfall ist von einem Volumen von mindestens 4,0 m³ pro Gebäude auszugehen, davon 2,5 m³ als Pufferspeicher.

Der gedrosselte Abfluss sollte auf 0,5 l/s eingestellt werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation vorzusehen. Von dieser Regelung kann im Einzelfall abgegangen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) auf dem Grundstück eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

Auf die einschlägigen Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 (3) Nr. 2 LBO

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

Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.12.2022
Offenlegungsbeschluss	19.12.2022
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	04.01.-10.02.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung (Rechtsverbindlichkeit)	

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 861, 866/1, 867/6, 867/7, und Teilflächen der Flurstücke 862/5, 859/6, 862/1 und 862/2. Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Fläche von ca. 3.660 m² auf. Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, der Nutzungsplan.

1.2 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereichs ca. 500 m nordöstlich vom Lahrer Stadtzentrum entfernt. Die allgemeine Bau- und Nutzungsmischung der Gebäude im Umfeld weist unterschiedliche Typologien auf. Das umliegende Gebiet ist von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe geprägt. Begrenzt wird es

- im Norden und Westen durch eine überwiegend geschlossene Bebauung
- im Osten durch eine kleinteilige zweigeschossige Einzelhausbebauung
- im Süden durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise.

Das Gelände weist von der höchsten (178,90 m über NHN) zur tiefsten (174,30 m über NHN) Stelle einen Niveauunterschied von 4,60 m auf, relativ homogen von Norden nach Süden abfallend.

Im Plangebiet befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit den Hofflächen und Gebäuden eines Handwerksbetriebes, eine Stellplatz-, Garagen- und Gartenfläche sowie eine mit Bäumen und Hecken bepflanzte Grünfläche.

Das Stadtzentrum und viele infrastrukturelle Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Die Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz ist gegeben. Über die Haltestellen Schlüssel, Untere Burgheimer Straße und Stefaniestraße ist das Gebiet sehr gut an das Busnetz angebunden.

1.3 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich ist Teil des seit 12.11.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE. Er setzt hier ein Mischgebiet fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der von Wohnungsbau und Gewerbe genutzten Fläche erforderlich. Ziel ist es, diese gemischte Nutzungsstruktur in Innenbereichslage auch zukünftig zu erhalten.

Anlass dieses Verfahrens ist ein Bauvorhaben der Wohnbau Stadt Lahr. Sie beabsichtigt, auf der derzeitigen Garagen- und Parkplatzanlage ein Wohngebäude zu errichten. Ein weiterer Anlass ist die Absicht, anstatt der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten aber nie realisierten Straßenverbindung zur Stefaniestraße nun einen begrünten Fuß- und Radweg festzusetzen. Außerdem soll mit der Planänderung ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude an der Stefaniestraße ermöglicht werden.

Um das Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Es sieht eine dem bestehenden baulichen Charakter und der Innenbereichslage ergänzende Bebauung vor. Ihre geplante Dimensionierung und Geschossigkeit orientiert sich an den umgebenden Bestandsgebäuden, sodass sie sich homogen in das Gebiet einfügt.

Durch das Mehrfamilienhaus der Wohnbau Stadt Lahr entstehen insgesamt 25-30 Wohneinheiten. Die Parkierung für das Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarage, deren Zufahrt direkt auf die Albert-Förderer-Straße führt. Oberirdische Parkierungsflächen sind ebenfalls vorgesehen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan mit der Gebietskategorie Mischgebiet (MI) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Lahr leistet bei diesem Verfahren, in dem die bisherige Stellplatznutzung durch eine verdichtete neue Bebauung ersetzt wird, einen Beitrag zum Flächensparen. Angesichts der hohen Wohnraumnachfrage in Lahr versucht die Stadt, unter der Maßgabe eines sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden bestehende Potenziale und Flächen im bereits bebauten Bereich einer nachfragegerechten Nutzung zuzuführen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Dementsprechend wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Das Plangebiet liegt mit ca. 3.660 m² deutlich unter dem gesetzlichen vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m², sodass die Zuverlässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

In Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Ebenfalls wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

2 PLANINHALTE - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen und auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfskonzepts wird das Plangebiet gemäß § 6 BauNVO weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sind gleichermaßen zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, und 8 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll sind, entstehen können sowie Lärm- und Geruchsimmissionen für die Wohnnutzung vermieden werden. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben (insbesondere Ferienwohnungen) erfolgt aus wohnungs-politischen Gründen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im gesamten Plangebiet wird eine typische Nutzungsdichte für ein Mischgebiet angestrebt und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht eine flächensparende und gleichzeitig verträgliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

Aufgrund von Zufahrten, unterirdischen Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 ist eine Überschreitung für das Mischgebiet MI 1 bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dies ist städtebaulich vertretbar, da in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung (insbesondere der Tiefgarage) eine ausreichende Durchgrünung im Gebiet sichergestellt ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 bzw. 1,8 festgesetzt. Somit überschreitet die GFZ teilweise den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert von 1,2. Damit wird der städtebaulichen Situation in Innenstadt Nähe mit überwiegend drei- bis viergeschossiger Bebauung Rechnung getragen. So wird auch dem fehlenden Wohnraumangebot in Lahr entgegengewirkt.

Die Anzahl der VG ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Die unterschiedlichen Festsetzungen dienen der Wahrung der Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung gegenüber der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Maximalhöhen im MI 1 in Meter über Normalhöhen Null erfolgt in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse und in Anlehnung an die südlich angrenzende Nachbarbebauung.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

2.4.1 Bauweise

Entsprechend dem Bestand wird für das MI 1 die offene Bauweise festgesetzt, für MI 2 und 3 an der Stefaniestraße weiterhin die geschlossene Bauweise.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der geplanten städtebaulichen Gestalt des Baugebiets, wobei weitgehend eine Anlehnung an die bestehende Bautypologie erfolgt.

2.4.2 Baulinie und Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird im MI 2, entlang der Stefaniestraße, die Fortsetzung der Baulinie festgesetzt. Damit wird der Straßenraum entlang der Stefaniestraße auch zukünftig definiert und die Gebäudefluchten, die den Straßenzug prägen, bleiben erhalten.

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. Sie sollen vor allem die Positionen der Hauptbaukörper regeln, für untergeordnete Bauteile werden ergänzende Festsetzungen getroffen. So sind Dachvorsprünge bis maximal 0,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

2.5.1 Flächen für Nebenanlagen

Die Regelung der Anzahl, Höhe und Länge von Nebenanlagen sowie der Einfahrtsbreiten erfolgt zur Flächeneinsparung bzw. Stadtbildpflege.

2.5.2 Stellplätze

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte bei gleichzeitiger Durchgrünung des Plangebiets bedarf es auch für den ruhenden Verkehr einer klar geregelten Ordnung. Die erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnnutzung im MI 1 sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Daneben sollen die Besucherstellplätze und weitere offene Stellplätze (als Ersatz für wegfallende Garagen) auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

2.5.3 Einfahrtsbereich Tiefgarage

Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen sind auf eine maximale Breite von 5 m begrenzt, um die Flächenversiegelung und optische Beeinträchtigungen zu begrenzen.

2.6 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Erfüllung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsbau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die zehn oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 Quadratmeter aufweisen, mindestens 20% (privat) bzw. 30% (öffentlich) der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes BW für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der

beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20% bzw. 30% der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan mit 40% festgesetzte Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf diese Werte gesenkt.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für das geplante Wohngebäude im MI 1 wird über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt und sichergestellt.

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Die PKW-Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stefaniestraße im Norden. Friedrichstraße im Süden sowie Burgheimer Straße im Westen sind nur für den Fuß- bzw. Radverkehr direkt zu erreichen. Dessen Bedingungen werden durch die zusätzlich geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Stefaniestraße deutlich verbessert.

Durch die Realisierung der Planung ist mit keiner wesentlichen Erhöhung der Gesamtverkehrsbelastung zu rechnen, sodass das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Erschließungsstraße gut aufgenommen werden kann.

Fußläufig erreichbare Bushaltestellen mehrerer Stadtverkehrslinien gewährleisten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Mit der Realisierung von neuem Wohnraum ist ein höherer Bedarf an Parkraum verbunden. Die Lösung orientiert sich an der voraussichtlichen Bewohnerschaft und deren unterschiedlichem Pkw-Bestand. Die notwendigen privaten Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich von MI 1 sind diese in einer Tiefgarage geplant. Darüber hinaus sind hier offene private Stellplätze vorgesehen, die auch als Besucherstellplätze genutzt werden können.

2.8 Pflanzgebote, Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen trifft keine Aussage zu allen exakten Standorten, sondern bestimmt, dass abhängig von der Freiflächenkonzeption insgesamt je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum vorhanden sein muss. Ein vorhandener großkroniger Baum ist zu erhalten. Damit ist angesichts der angestrebten kompakten städtischen Bebauung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen dennoch ein dauerhaftes Grundgerüst an Bäumen sichergestellt, das durch kleinteiligere Pflanzen und flächenhafte Begrünung zu ergänzen ist.

Die Festlegung einzelner Standorte zur Pflanzung von Bäumen erfolgt an Stellen, an denen dieser Bewuchs sinnvoll ist (zum Beispiel entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges) und um Kollisionen mit dem Nachbarrecht zu vermeiden.

3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die unterschiedlichen Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke tragen zur Vermeidung und Minderung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung der Umweltbelange (siehe Ziffer 4) berücksichtigt.

- 3.1 Beleuchtung
Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausverträgliche Lampen vorgeschrieben. Unnötige Lichtstreuung ist im Sinne des § 41a BNatSchG zur Begrenzung der Lichtverschmutzung zu vermeiden.
- 3.2 Versickerungsfähige Stellplatzflächen
Zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4 PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

- 4.1 Planungsanlass
Die 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Zielsetzung der hochwertigen Neustrukturierung der bestehenden Stellplatz- und Garagenfläche mit einer der heutigen Zeit entsprechenden planerischen Grundkonzeption. Außerdem soll die Festsetzung einer Straße geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Grundfläche von deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 m² als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dementsprechend besteht gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

Der Bebauungsplan inklusive der örtlichen Bauvorschriften trägt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vor allem durch folgende Festsetzungen Rechnung:

- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Dauerhafte Begrünung der Flach- und Garagendächer
- Begrünung nicht bebauter Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Baumerhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben
- Tierverträgliche, gerichtete Außenbeleuchtung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurde eine schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch Anpflanzen neuer Bäume, Freiflächenbegrünungen sowie Dachbegrünungen keine erhebliche Verschlechterung im Vergleich zur Bestandssituation.
Boden		X	Erhöhte Versiegelung, angesichts bestehender Bebauung und Befestigung nur geringfügige

			Verschlechterung, versickerungs-fähiges Pflaster.
Wasser		X	Durch Bebauung und Tiefgarage kein erhöhter Beitrag zur Grundwasser-neubildung, jedoch gezielte Regenrückhaltung möglich durch Gründächer und Grünflächen.
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen. Indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte und erhöhtes Grünvolumen.
Klima		X	Durch erhöhte Versiegelung geringfügig verschlechterte Situation des Mikroklimas durch Warmluft-bildung. Abmilderung durch Dachbegrünung und Pflanzgebot.
Landschaftsbild/ Erholung		X	Insgesamt positiver Effekt für das Stadtbild, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
FFH/ Vogelschutz- Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften als Regelungen für eine positive Gestaltung und Einbindung in das Stadtbild erforderlich. Sie stellen eine separate Satzung dar, die den Bebauungsplan ergänzt.

5.1. Dachgestaltung und Dachneigung

5.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten

Die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung orientieren sich am Willen zeitgemäße harmonische Lösungen zu ermöglichen. Für die mehrgeschossigen Hauptgebäude sind Satteldächer unterschiedlicher Art zulässig. Die Beschränkung der Dachtypologien sowie von Dachaufbauten und -einschnitten gewährleistet ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität.

Durch die festgesetzte Begrünung von flachen und flachgeneigten 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.

Eine Kombination von Solar-/Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung vereinigt die energetischen, kleinklimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteile der beiden Maßnahmen.

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

Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe aus stadtgestalterischen Gründen.

Im MI 1 ist das fünfte Geschoss in Form eines Staffelgeschosses auszubilden, um es durch Zurückspringen der Außenwände deutlich vom unterliegenden Geschoss abzusetzen. Damit fügt sich die wahrnehmbare Traufhöhe in die südlich anschließende typologisch ähnliche Bebauung ein.

5.1.2 Dachbegrünung bei Garagen, Carports

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von Garagen und Carports werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Wenn Solar- und Photovoltaikanlagen installiert werden, kann hier auf die Begrünung verzichtet werden, um die Kosten zu reduzieren.

5.1.3 Tiefgaragenbegrünung

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung für das gesamte Gebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen: Die Begrünung der Tiefgaragen trägt dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen und schafft ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld. Eine Schicht von mindestens 50 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie Einfriedungen

5.2.1 Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten

Gerade bei innerstädtischem verdichtetem Wohnungsbau spielt die Qualität der Freiflächen aus sozialer, ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß sowie zur Sicherung der Wohnqualität sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Teilversickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen prägen das Stadtbild ganz besonders. Um ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erreichen und dem Bedürfnis nach Abgrenzung zu entsprechen, sind Einfriedungen entsprechend geregelt. Der festgesetzte Mindestabstand zum Boden soll eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

5.2.3 Müllstandorte

Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sind wichtige, jedoch unschöne Nebenanlagen. Zur Sicherung der Qualität des Umfeldes und des Stadtbildes sind sie einzugrünen bzw. abzuschirmen.

5.3 Freiflächengestaltungsplan

Die Qualität der Freiflächen ist aus ökologischen, gesundheitlichen und stadtgestalterischen Gründen von elementarer Bedeutung. Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die unterschiedlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen beachtet und umgesetzt werden.

5.4 Notwendige Stellplätze

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist in Lahr stellenweise nicht ausreichend, so dass viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken, wurde ein Stellplatzschlüssel in teilweiser Abweichung zur LBO festgelegt. Ziel ist die Ermittlung eines möglichst realitätsbezogenen Schlüssels, der auch die Aspekte Flächen- und Kosteneinsparung berücksichtigt.

Daher wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Außerdem wird unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche bzw. geförderte Wohnungen nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal ein Pkw vorhanden ist. Für sie gilt der Stellplatzschlüssel von 1,0.

Bei größeren, nicht geförderten Wohnungen wird von einer höheren Pkw-Verfügbarkeit ausgegangen. Hier wird der erhöhte Schlüssel von 1,5 festgesetzt.

Diese gestaffelten Werte haben sich auch schon in anderen, vergleichbaren Plangebieten in Lahr bewährt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze kein ganzzahliger Wert ergibt, ist aus Gründen der Praktikabilität aufzurunden.

5.5 Werbeanlagen, Antennen

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

Des Weiteren werden die Größe und der Standort von Werbeanlagen geregelt, um deren Einfluss auf das Stadt- beziehungsweise das Straßenbild zu steuern.

Die Festsetzung zur Beschränkung auf eine Außenantenne pro Gebäude und deren Platzierung hat ebenfalls die Intention ein harmonisches Straßenbild zu erhalten.

5.6 Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Reduzierung der Niederschlagsableitmengen zum öffentlichen Kanal (durch erhöhte Verdunstung, Versickerung, teilbefestigte Beläge und bei Bedarf gezielte Rückhaltung) erfolgen aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie zur Sicherstellung der Einhaltung des Verschlechterungsverbotes hinsichtlich des Entwässerungskomforts und der Überflutungssicherheit von kanalindizierten Überflutungen für die Unter- und Oberlieger des Planungsbereiches.

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

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung

Begründung

Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zu Artenschutz, Bodenschutz, Bodenfunktion, Altlasten, etc. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass sich die Hinweise zum besonderen Artenschutz i.S.d. § 44 BNatSchG, deren Einhaltung das Eintreten der dort beschriebenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindern soll, ausschließlich auf den zeitnah im MI 1 geplanten, ersten Bauabschnitt beziehen.

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 Kostenregelung zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Bebauung durch die Wohnbau Stadt Lahr erfolgt über einen noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag. Gleiches gilt für externe Planungskosten, hier insbesondere für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Die Herstellung der rund 40 m langen Fuß- und Radweegeanbindung zur Stefaniestraße hat über den städtischen Haushalt zu erfolgen. Die entsprechende Mittelanmeldung erfolgt frühestens für 2024.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bebauungsplangebiet	ca. 0,37 ha
Wohneinheiten (neu)	ca. 30-35
Bewohner	ca. 60-80

Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter