

Bebauungsplan AM HUSARENPFAD

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Im wesentlichen wird das Gebiet begrenzt durch:

- die Offenburger Straße/B 3 (Flst.Nr. 6896, 20389/2 - ausschließlich -) im Westen
- die Husarenstraße (Flst.Nr. 20346 - einschl.-) im Süden
- die Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Schutterlindenbergr" im Osten und teilweise im Norden
- Teile der Grundstücke Flst.Nr. 6620, 6621, 6622 im Norden.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Verhältnisse, der komplexen immissionsschutzrechtlichen Belange und der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebiets "Schutterlindenbergr" ist eine Planaufstellung erforderlich.

Nach der Regionalplan-Änderung 1994 hat die Stadt Lahr die Aufgabe eines Mittelzentrums innerhalb einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg - Müllheim zu erfüllen und ist mit der besonderen Kennzeichnung "Ort als Siedlungsbereich" versehen. Zur Wahrung dieser zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum und Entwicklungsschwerpunkt liegt es im Interesse der Stadt, Bauwillige an den Wohnstandort Lahr zu binden. Auch wenn durch den Abzug der Kanadier ca. 2.000 Wohnungen frei geworden sind, bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum und Wohnbaugrundstücken ungemindert groß. Die Vielzahl von Anfragen sowohl von Betrieben, für die gerade in der heutigen Zeit das Wohnungs- und Grundstücksangebot für ihre Mitarbeiter ein nicht zu unterschätzendes Kriterium bei der Standortwahl ist, als auch von Privatpersonen sowie die schnelle Belegung der erschlossenen Baugebiete zeugen von einem hohen Bedarf.

Im Rahmen der Bauleitplanung möchte die Stadt ihrer regionalplanerischen Verpflichtung nachkommen, weitere Siedlungsflächen zu erschließen.

Mit diesem Bebauungsplan können ca. maximal 70 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim vom 11.4.1978, zuletzt geändert am 14.4.1990, ist der Bereich entlang der Bundesstraße 3 als gemischte Baufläche, der übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Zt. in Fortschreibung. Die Aussagen für den Bereich des Bebauungsplans werden beibehalten.

1.4 Grundkonzept im Agrar- und Landschaftsplan

Die Aussagen des Agrar- und Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim decken sich mit dem Flächennutzungsplan; es wird dem Gebiet keine besondere Funktion oder Schutzwürdigkeit zugewiesen. Auch der Landschaftsplan wird derzeit fortgeschrieben; die Aussagen werden ebenfalls beibehalten.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt. Im Süden schließt es an bestehende Bebauung an. Im Osten und Norden wird es begrenzt durch die freie Landschaft, im Westen durch die straßenbegleitende Bebauung der B 3. Die Neuordnung des westlich anschließenden Bereichs soll im Bebauungsplan KRUTTENAU, für den es einen Aufstellungsbeschluss gibt, erfolgen. Von Norden über die B 3 kommend stellt das Gebiet künftig den neuen Ortsrand bzw. Stadteingang dar.

Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut. Ebenso ist die Husarenstraße sowie ein Teil der Hansjakobstraße bereits vorhanden. Die Überplanung des Gebiets stellt somit eine Arrondierung dar. Es erfolgt kein weiterer Flächenverbrauch von naturnaher freier Landschaft.

Das Plangebiet wird räumlich geprägt durch:

- die Topographie, d.h. die Westhanglage mit Böschungen und Terrassen
- die im Gebiet bestehende und unmittelbar südlich und westlich angrenzende Bebauung und Nutzung
- die Nutzung der unbebauten Flächen als "wilde Kleingärten"
- die naturräumliche Gemengelage als typische Struktur der beginnenden Vorbergzone (unmittelbar nordöstlich angrenzend)
 - o strukturreiche, vielfältige Streuobstbestände
 - o Heckenbereiche unterschiedlicher Sukzessionsstadien bis hin zum "Robinienwald"
 - o extensiv genutzte Böschungs- und Wiesenflächen

Die Theodor-Heuss-Schule oder Johann-Peter-Hebel-Schule als Grund- und Hauptschulen liegen in fußläufiger Entfernung, in deren Zuordnung auch Kindergärten zur Verfügung stehen.

An der Offenburger Straße unmittelbar südlich des Plangebiets befinden sich Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung der Bewohner des Gebiets mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

2.0 Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt ist es, das Gebiet östlich der Rilkestraße einer Wohnbebauung zuzuführen. Hier sollen ca. 40 neue Wohnbaugrundstücke mit ca. maximal 70 Wohneinheiten erschlossen werden. Unter dem besonderen Kriterium des Lärmschutzes ist eine geschlossene, verdichtete Bauweise auf der Ostseite der Rilkestraße und der (unteren) Hansjakobstraße erforderlich, die als Reihenhausbebauung realisiert werden soll. Aus stadtgestalterischer Sicht wird die Ausführung durch einen oder mehrere Bauträger als sinnvoll erachtet, um eine abgestimmte Gestaltung der Baukörper sicherzustellen.

Die durch die Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann in den Bereichen der geschlossenen Bebauung mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nicht ganz überbaut werden. Städtebauliches Ziel ist es, die erforderliche Reduzierung der Grundfläche pro Baugrundstück durch einen Rücksprung in der Breite und Tiefe einer Garage zu erreichen, wobei die Garagen von zwei benachbarten Grundstücken zusammengelegt werden sollen, wie im Gestaltungsplan und den Grundrißbeispielen dargestellt. Es soll dadurch eine Fassadengliederung gewährleistet und die Möglichkeit der Anordnung eines Stellplatzes vor einer Garage gegeben werden.

Bei kleineren Grundstücksbreiten ist der Fassadenrücksprung auch in geringerer Breite denkbar (s. Grundrißbeispiele).

Die übrige Bebauung kann als Doppelhaus- oder zum Teil Einzelhausbebauung ausgeführt werden.

Im Mischgebiet zwischen Offenburger und Rilkestraße wird bei einer Neuordnung ebenfalls eine geschlossene Bebauung angestrebt, die zum einen passiven Lärmschutz schafft, zum anderen zur Offenburger Straße hin als straßenbegleitende Bebauung den Straßenraum definiert und somit den nördlichen Stadteingang neu formuliert und betont.

Da die Neuordnung dieses Bereichs in nächster Zeit vermutlich nicht realisiert wird und die bestehende lückenhafte Bebauung Bestandschutz genießt, muß die geschlossene Bebauung der Rilkestraße die Lärminderung garantieren (s. auch "Lärmschutz").

2.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete - WA

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein Wohngebiet zu schaffen, wird der Bereich östlich der Rilkestraße als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bedingt durch die Nutzungen im Plangebiet selbst sowie die südlich angrenzenden, entspricht die Festsetzung eines WA dem heutigen Gebietscharakter.

Der ca. 4,6 ha große Geltungsbereich stellt eine der wenigen Entwicklungsflächen für Wohnbebauung in der Kernstadt dar.

Zum Schutz des Wohncharakters werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Zudem soll mit Rücksicht auf die Bestandssituation das Verkehrsaufkommen auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden. Die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei soll u.a. hierzu beitragen (Ausnahme ⑤). Bei der relativ hohen Dichte von Wohngebäuden wird hierauf aus städtebaulichen Gründen besonders Wert gelegt.

Mischgebiete - MI

Entlang der Offenburger Straße wird für die bestehende Bebauung ein Mischgebiet MI ausgewiesen. Damit wird einerseits der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen, andererseits sollen entlang einer der wichtigsten Verkehrsachsen in der Stadt andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen, wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, ermöglicht werden. Die vorrangige Nutzung sollen hier eindeutig das nicht wesentlich störende Gewerbe und Dienstleistungen unterschiedlicher Art sein.

Flächenextensive Nutzungen, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe, werden ausgeschlossen.

Das Wohnen wird aus Lärmschutzgründen im MI* (unmittelbar entlang der B 3) ausgeschlossen (nur ausnahmsweise in den Obergeschossen zulässig).

Zur konsequenten Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung, zur Aufwertung des Gebiets sowie zum Schutz des Wohnens sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur im MI* ausnahmsweise zulässig. Im übrigen Mischgebiet sind sie unzulässig.

2.3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen und ist somit ein den Städtebau entscheidend prägendes Element.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird weitestgehend durch die Anforderungen an den Lärmschutz bestimmt. In den Bereichen der geschlossenen Bebauung wird in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise eine Bebauung festgesetzt, die geeignet ist, die dahinterliegenden Räume zu schützen; deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse hier zwingend festgesetzt.

In den Bereichen der geplanten Doppel- und Einzelhausbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt, wobei durch die Topographie hangseitig 2-geschossige Baukörper errichtet werden können. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand. Außerdem wird aufgrund des bewegten Geländes und zur Vergrößerung des individuellen Spielraums hier auf die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen verzichtet.

Mit Rücksicht auf den Bestand wird im Allgemeinen Wohngebiet WA entlang der Husarenstraße eine 2-Geschossigkeit ermöglicht.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl bewegt sich in den Bereichen der geschlossenen Bauweise an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO, was unter dem besonderen Kriterium des Lärmschutzes erforderlich wird. Hier wird eine relativ hohe städtebauliche Dichte erreicht, die sowohl den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht wird.

In den mit ③ gekennzeichneten Bereichen kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 nur mit entsprechenden Rücksprüngen der Fassade eingehalten werden (s. auch 2.1 Städtebauliche Gestaltung). Diese Fassadengliederung soll der Gestaltung des Straßenbildes dienen. Die Geschoßflächenzahl berücksichtigt die Hanglage, so daß neben dem Vollgeschoß und Dachgeschoß weitere Nutzräume im Untergeschoß (straßenseitig als Erdgeschoß erscheinend) untergebracht werden können.

In den Bereichen der offenen Bauweise bzw. Doppelhäuser orientiert sich die Grund- und Geschoßflächenzahl unter Berücksichtigung des Bestandes an der für Einfamilienhausbebauung üblichen Größe. Dabei ist berücksichtigt, daß neben dem Vollgeschoß weitere Nutzräume im Dachraum und/oder - unter Ausnutzung der Topographie - im hangseitigen Kellergeschoß untergebracht werden können.

In den Mischgebieten soll durch die hohen Ausnutzungsziffern die Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermöglicht und bei einer Neuordnung die Lärmschutzfunktion der Bebauung gewährleistet werden.

2.4

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete sowie die Bereiche ③ und ⑤ der Allgemeinen Wohngebiete wird unter besonderer Berücksichtigung des Lärmschutzes eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Wie dem Lärmgutachten zu entnehmen ist, kann nur so eine Minderung des Verkehrslärms der B 3 für dahinterliegende Räume erreicht werden (s. "Lärmschutz").

Entlang der Offenburger Straße wird eine Baulinie festgesetzt. Hier soll die 2-geschossige Bebauung als straßenbegleitende Raumkante den Stadteingang formulieren. Ein zurück- oder vorspringender Baukörper ist aus diesem Grund städtebaulich nicht erwünscht.

Für die übrigen Bereiche gilt die offene Bauweise, wobei im Bereich ④ nur Doppelhäuser zulässig sind.

Im Gestaltungsplan sind westlich entlang der bestehenden Hansjakobstraße Doppelhäuser dargestellt, was grundsätzlich auch der städtebaulichen Konzeption entspricht. Aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse, der Grundstückszuschnitte sowie der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung wurde hier auf die Festsetzung der Doppelhäuser verzichtet und mit der offenen Bauweise die Errichtung sowohl von Einzel- als auch Doppelhäusern ermöglicht.

Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt und so bemessen, daß die Bebauung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurden den bestehenden Wohngebäuden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

2.5

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der besonders gekennzeichneten Flächen - sind im gesamten Geltungsbereich Garagen und in den Allgemeinen Wohngebieten auch Stellplätze, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, die Garagen in den Baukörper zu integrieren, soweit die Topographie dies zuläßt.

Mit diesen Festsetzungen soll die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt und eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes vermieden werden.

Die Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen ergibt sich durch die relativ hohe Bebauungsdichte. Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Allgemeinen Wohngebiete erhalten dort die Möglichkeit, einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu decken. Die Flächen müssen anteilig erworben und die Unterhaltung umgelegt werden. Am Rande des Landschaftsschutzgebiets "Schutterlindenberg" wird hier eine starke Durchgrünung gemäß Gestaltungsplan sowie eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung festgesetzt. Grundsätzlich sind alle Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche wasserdurchlässig zu gestalten, um einer vermehrten Flächenversiegelung entgegen zu wirken.

Die Ausweisung von Flächen für Garagen hinter den öffentlichen Stützmauern im Bereich der Wendeplatte der (unteren) Hansjakobstraße sowie in der Kurve Husarenstraße - Hansjakobstraße ist so zu verstehen, daß hier für die Eigentümer die Möglichkeit besteht, Garagen in den bestehenden Hang zu bauen. Die Garage würde dann in die Stützmauer integriert. Dies sollte vor dem Ausbau der Straße abgeklärt werden. Besteht kein Interesse an einer Garage seitens des Eigentümers, wird die öffentliche Stützmauer durchgängig errichtet.

Die am westlichen Fahrbahnrand der (oberen und unteren) Hansjakobstraße eingetragenen Böschungen auf Privatgelände sind Circa-Angaben, die von der Höhenlage der Baukörper, die in diesem Bereich nicht festgesetzt ist, bestimmt werden. Zudem ist die Böschungsführung abhängig von der Anordnung und Anzahl der Stellplätze.

Zum Schutz des Wohnens wird die Zufahrt von der Rilkestraße in das Mischgebiet untersagt. Die Mischgebietsflächen sind ausschließlich von der B 3 und den beiden unmittelbaren Anschlüssen der Husarenstraße und Rilkestraße erschlossen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 6627 an der Offenburger Straße wird eine neue Zufahrtsmöglichkeit für die Zukunft festgesetzt. Die heutige Situation mit der Zufahrt im Bereich der Verkehrsinsel unmittelbar am Ortseingang ist unbefriedigend.

2.6

Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Offenburger Straße (B 3). Von ihr führen zwei Anschlüsse ins Gebiet, zum einen der vorhandene Anschluß der Husarenstraße, zum anderen am nördlichen Ende der Rilkestraße ein neu zu schaffender Anschluß. Durch die Anbindung der Rilkestraße an die B 3 kann auf eine Wendeanlage verzichtet und die städtebaulich sinnvollere Schleifenerschließung realisiert werden. Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit ist eine zweite Anbindung des Baugebiets erforderlich, da zur Gefahrenabwendung eine alternative Zufahrt zum Gebiet notwendig ist. Die Ausführung dieses neuen Anschlusses - im Straßenraum der B 3, außerhalb des Geltungsbereichs - wird in der detaillierten Straßenplanung bestimmt.

Die innere Erschließung übernehmen die bestehende Husaren- und Hansjakobstraße sowie die geplante Rilke- und (untere) Hansjakobstraße, wobei die Hansjakobstraße für den Kfz.-Verkehr als Sackgasse mit Wendemöglichkeiten ausgebildet wird. Der Wendehammer der (oberen) Hansjakobstraße liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Seine Lage ist durch die Topographie bedingt. Erforderlich ist er vor allem für Müllfahrzeuge, die hier eine Wendemöglichkeit erhalten. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets möglichst gering zu halten, und da zudem mit einer geringen Frequentierung zu rechnen ist, soll die Wendeplatte wasserdurchlässig gestaltet werden (Rasengitter). Für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt die Verbindung über die Hansjakobstraße in das Gebiet am Schutterlindenberg erhalten. Der z.Zt. stattfindende Abkürzungsverkehr von und zur B 3 wird durch die Sperrung der Schlittengasse durch bauliche Maßnahmen im Rahmen des neuen Wohngebiets Schlittengasse unterbunden, so daß im Gebiet ausschließlich Anliegerverkehr stattfindet.

Bei der Verbreiterung der vorhandenen Straßen wird auf den Bestand Rücksicht genommen. Innerhalb des Gebiets sind gemischte Verkehrsflächen mit einer Breite von ca. 5,50 m geplant.

Am westlichen Fahrbahnrand der (oberen und unteren) Hansjakobstraße werden zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen auf privater Fläche erforderlich. Die neu entstehenden Böschungen - mit Ausnahme des Bereichs der Wendeplatte (s. Schnitt) - werden voraussichtlich eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Am westlichen Fahrbahnrand der (oberen) Hansjakobstraße entstehen neue Böschungen aufgrund der geringfügigen Verbreiterung der Straße nach Westen auf 5,50 m. Die (untere) Hansjakobstraße wird in weiten Teilen auf einer vorhandenen Terrasse geführt, so daß nur im Bereich des Abzweigs von der (oberen) Hansjakobstraße und im Bereich der Wendeplatte neue Böschungen entstehen. Die Böschungshöhe kann durch eine geeignete Höhenlage der Baukörper, die hier bewußt nicht festgelegt wurde, positiv beeinflußt werden. Die genaue Höhe, Breite und Neigung der Böschungen wird in der detaillierten Straßenplanung bestimmt. Zwei öffentliche Stützmauern werden ebenfalls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Ihre Höhe wird - vorbehaltlich der detaillierten Straßenplanung - 2,0 m nicht überschreiten.

Die Fußwegeverbindung zwischen Rilkestraße und Hansjakobstraße muß aufgrund des stark ansteigenden Geländes mit Treppenanlagen versehen werden. Ein Fußweg in Verlängerung der Husarenstraße zum Land-

schaftsschutzgebiet ist vorhanden.

Der Anschluß an das städtische sowie regionale Radwegenetz ist an der Offenburger Straße gegeben.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr - Stadtverkehr und Regionallinie - besteht in fußläufiger Entfernung an der Haltestelle "Linde" in der Dinglinger Hauptstraße.

2.7

Geh- und Leitungsrechte

Die eingetragenen Leitungsrechte sind durch die Geländeformation bedingt und zur Sicherung der Ver- und Entsorgung erforderlich.

Wo das Leitungsrecht von der Baugrenze überlagert ist (Rilkestraße), muß im Einzelfall überprüft werden, inwieweit eine Überbauung der Leitungen im Erdgeschoß erfolgen kann. Die geschlossene Bebauung mit ihrer lärmindernden Wirkung sollte bei einer Neuordnung nicht unterbrochen werden.

Die Gehrechte werden vor allem bei der Bebauung mit Doppelhäusern notwendig.

2.8

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

Im nördlichen Anschluß an das Baugebiet werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG ausgewiesen. Sie werden öffentliche Grünflächen und sind als Ausgleich für die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen zu werten. Sie werden dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

Bestandsanalyse:

Den ca. 0,48 ha ökologischen Ausgleichsflächen stehen nur ca. 1,5 ha Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet gegenüber. Die in Anspruch genommenen Flächen werden heute als "wilde" Kleingärten zum Teil intensiv (Gemüse, Mais) genutzt. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie für das Landschaftsbild sind vor allem die vorhandenen größeren Bäume sowie die Böschungen bedeutend.

Die übrigen Flächen sind bereits bebaut und werden lediglich einer Neuordnung unterzogen, wobei sich die Nutzungsart nicht ändert. Auch die Verkehrsflächen sind, wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, zum größten Teil vorhanden.

Das Gebiet hatte keinerlei Erholungsfunktion für die Allgemeinheit, lediglich für Eigentümer oder Pächter der "wilden" Kleingärten. Die Erholungsnutzung findet im unmittelbar östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet statt, das auch für die künftigen Bewohner des Baugebiets hierfür zur Verfügung steht.

Die allgemeine bioklimatische Bedeutung kann aufgrund der Größe der neu in Anspruch genommenen Fläche von ca. 1,5 ha vernachlässigt werden. Die geringe Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die hangparallele Bebauung und die damit verbundene Störung des Luftaustauschs der Hangwinde wird zu Gunsten eines wirksamen Lärmschutzes in Kauf genommen.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

Eine Minimierung des Eingriffs wurde durch die Kartierung der erhaltenswerten Bäume und deren Erhaltung - soweit die durch den Lärmschutz geprägte Bebauungsstruktur nicht entgegensteht - durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erreicht.

Als Vermeidung ist die weitestgehende Berücksichtigung der vorhandenen Böschungen und Terrassen bei der Planung zu werten. Die Geländemodellierung wird durch die gewählte Lage der Straßen auf ein unumgängliches Maß reduziert. Außerdem wurde bei der Erschließung auf die vorhandenen Straßen zurückgegriffen und nur die Rilkestraße und (untere) Hansjakobstraße mit einem minimalen Straßenquerschnitt von ca. 5,50 m neu angelegt, was sich positiv auf die Flächenversiegelung auswirkt.

Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers sowie des Bodens wurden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Festsetzungen getroffen und Hinweise des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz aufgenommen.

Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen:

Als Ausgleich wird eine Fläche zwischen dem geplanten Baugebiet und der ökologisch wertvollen Fläche des ehem. Doggersteinbruchs angeboten.

Nach der Biotopkartierung des Landes befinden sich im nördlichen Anschluß an die festgesetzten Ausgleichsflächen ökologisch wertvolle Flächen (u.a. ehemaliger Doggersteinbruch, Lößterrassen). Die Ausgleichsflächen sollen als Puffer diese Biotope schützen und gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des neuen Ortsrandes garantieren.

Ziel ist die Entwicklung von landschaftstypischen Hecken- und Streuobststrukturen zur Erhaltung des Biotop- und Strukturtyps Gemengelage.

Die Flächen werden derzeit zum Teil als Ackerland, Kleingärten oder Grünland genutzt. Ein Teilbereich ist Sukzessionsfläche mit Robinienbewuchs u.a.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da sie sich gerade im Bereich der Sukzessionsflächen sehr kurzfristig ändern können, wird in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten eine detaillierte Ausführungsplanung erst erarbeitet, wenn die Baumaßnahmen anlaufen, um so einen sinnvollen Ausgleich zu erhalten.

In einer ersten Vorabstimmung wurden folgende Maßnahmen benannt:

- Pflanzung von 5- bis 7-zeiligen Hecken aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Rosa canina* (Hundsrose) im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze auf ehemaligem Ackergelände zur land-

schaftlichen Einbindung.

- Ergänzung der Pflanzung im o.g. Bereich durch standortgerechte Bäume: *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche).
- Aufgabe der Kleingartennutzung und Ergänzung dieser und der östlich anschließenden Terrasse mit Streuobst
- Wiesenflächen und Böschungen in Teilbereichen mit o.g. Hecken locker bepflanzen -> kleinräumiger Wechsel der Strukturen
- Als Übergang zur Sukzessionsfläche (Robinienbestand) sollen zum einen Heckenstrukturen und Streuobst den Bestand ergänzen, zum andern Möglichkeiten für eine Sukzession offen gehalten werden.

Zusätzlich als Ausgleich zu werten sind umfangreiche Pflanzgebote und -bindungen auf den Grundstücken wie unter Ziff. 2.9 beschrieben.

Das Pflanzgebot innerhalb des Baugebiets, das sich ausschließlich auf Bäume beschränkt, um Raum für individuelle Gartengestaltung zu lassen, orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des "Reichen Hainsimsen-Buchenwaldes" und wird ergänzt um klein-kronige und säulenförmige Arten für die straßenbegleitende Bepflanzung.

2.9 Pflanzgebote und -bindungen

Um trotz der relativ hohen Bebauungsdichte den Ansprüchen eines durchgrüntes Wohngebiets am Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, sind umfangreiche "Grünfestsetzungen" im Bebauungsplan enthalten.

Die Vorgartenbereiche sind grundsätzlich mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen, die Versiegelung gering zu halten.

Das alleeartige Anpflanzen von Bäumen im Bereich der geschlossenen Bebauung dient der Aufwertung des Orts- und Straßenbildes. Da die Verkehrsflächen, entsprechend dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erhalten, auf 5,50 m minimiert wurden, kann kein Begleitgrün auf öffentlicher Fläche angeordnet werden, so daß der Straßenraum durch die privaten Grünflächen geprägt wird.

Um den alleeartigen Charakter zu erhalten, sind nur wenige Baumarten zur Pflanzung erlaubt.

Zur Reduzierung der optischen Beeinträchtigung der Wohnbebauung, sowie aus Gründen der Stadtgestaltung wird auf der Westseite der Rilkestraße eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Sie soll außerdem zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen, zumal der Luftaustausch durch die geschlossene Bebauung etwas beeinträchtigt wird. Die Wohnbebauung östlich der Rilkestraße leistet ihren Beitrag zur Stadtgestaltung und Verbesserung des Kleinklimas durch die festgesetzten Baumpflanzungen.

Der Erhalt der besonders gekennzeichneten Bäume sowie deren Ersatz bei Absterben ist als Belang des Natur- und Landschaftsschutzes

festgesetzt.

Alle diese Festsetzungen können zusätzlich zu den unter Ziff. 2.8 beschriebenen Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden.

2.1o

Immissionen - Lärmschutz

Bei Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) nachts 45 (40) dB(A)
- Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) nachts 50 (45) dB(A)

Für Industrie- und Gewerbelärm gilt der jeweils niedrigere Nachtpegel.

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans der frühzeitigen Beteiligung das Büro Braunstein + Berndt GmbH, Leutenbach, mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen die Ergebnisse dieser Untersuchung zugrunde, so daß das Gutachten nachfolgend kurz erläutert wird.

"Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan AM HUSARENPFAD"

In der vorliegenden Lärmschutzuntersuchung zum Bebauungsplan AM HUSARENPFAD wurden die Lärmeinwirkungen der Bundesstraße 3, der Bahnstrecke Karlsruhe - Basel und der bestehenden Gewerbebetriebe ermittelt und Schutzmaßnahmen konzipiert.

Die Berechnungen erfolgten getrennt für den Straßenverkehrslärm der B 3, den Schienenverkehrslärm der Strecke Karlsruhe - Basel und den Lärm aus gewerblicher Nutzung.

Dabei wurden zwei Fälle unterschieden:

Fall A: heutiger baulicher Zustand im Mischgebiet (lückenhafter Bestand)

Fall B: geschlossene Randbebauung entlang der B 3 für das Mischgebiet im Rahmen der Neuordnung

Der Bahnlärm wurde für 2 Fälle betrachtet: Ausbau als Hochgeschwindigkeitsstrecke ohne (entspricht Status Quo) und mit Lärmschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Die Ergebnisse der Berechnungen können wie folgt zusammengefaßt werden:

Straßenverkehrslärm

- o Der Straßenverkehrslärm der B 3 kann als dominierende Schallquelle angesehen werden.
- o Durch den Straßenverkehrslärm sind im überwiegenden Bereich des Baugebiets Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu verzeichnen.

- o Die geplante geschlossene Randbebauung des Mischgebiets entlang der B 3 wirkt sich als "aktiver Lärmschutz" positiv auf die Lärmimmissionen im Baugebiet aus. Die abschirmende Wirkung ist durch die topographische Situation (nach Osten ansteigendes Gelände) begrenzt. Zum Teil nimmt der Schallpegel mit zunehmender Entfernung zu, da vorgelagerte Gebäude nur noch teilweise abschirmend wirken.
- o Die geplante geschlossene Bauweise auf der Ostseite der Rilkestraße ist aus schalltechnischer Sicht ebenfalls empfehlenswert. Die geplante Verkettung der Gebäude auf der Nordseite beeinflusst die Schallimmissionen aus dem nördlichen Abschnitt der B 3 (nördlich der Ortslage) sehr günstig.
- o Weitergehende bauliche Maßnahmen sind bei der vorliegenden Ortsrandlage und der topographischen Situation unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht empfehlenswert (Lärmschutzbauwerke höher als 6 m). Als ergänzender Schutz der Bebauung werden unter Berücksichtigung aller auftretenden Schallimmissionen passive Maßnahmen vorgeschlagen.

Schienenverkehrslärm

- o Die große Entfernung der Bahnstrecke zum Baugebiet hat zur Folge, daß die Lärmpegel im gesamten Baugebiet für die Fälle ohne/ mit Lärmschutz relativ konstant sind. Im Außenwohnbereich sind durch die abschirmende Wirkung der Gebäude im Gebäudeschatten (Nahbereich) Pegelminderungen von 5 bis 10 dB(A) zu erwarten.
- o Ohne Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Mischgebiet um max. 6 dB(A), im Allgemeinen Wohngebiet um max. 10 dB(A) überschritten.
- o Im unteren Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird die Lärmsituation durch eine geschlossene Randbebauung entlang der B 3 positiv beeinflusst.
- o Mit den geplanten Lärmschutzbauwerken entlang der Neubaustrecke gehen die Pegel um 3 bis 6 dB(A) zurück. Dennoch bleiben geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der überwiegenden Zahl der Gebäude bestehen.
- o Zum Schutz der Bebauung vor den Lärmimmissionen der Bahnstrecke werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) empfohlen, eine weitere Verbesserung der vorgesehenen Schallschutzbauwerke im Zuge des Ausbaus läßt sich bei den geringen Überschreitungen der Orientierungswerte nicht rechtfertigen.

Gewerbelärm

Fall A: Heutige Situation - lückenhafte Bebauung

- o Bei der bestehenden Bebauungssituation und Betriebsnutzung sind an den Gebäuden in der Rilkestraße geringfügige Überschreitungen des Richtwertes tags der VDI 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) möglich.

- o Zu größeren Überschreitungen kommt es im Zeitbereich nachts (lauteste Stunde). Der Richtwert nachts von 40 dB(A) wird durch Immissionen vom Drive-In-Restaurant um bis zu 12 dB(A) überschritten.
- o Aktive Schutzmaßnahmen entfallen wegen der unmittelbaren Nachbarschaft (Innerortslage). Zum Schutz der Bebauung werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) vorgeschlagen.

Fall B: Geschlossene Randbebauung des Mischgebiets im Rahmen der Neuordnung

- o Im Mischgebiet sind an den Fassaden, die zum Innenhof gerichtet sind, Überschreitungen der Richtwerte der VDI 2058 zu verzeichnen. Die Überschreitungen liegen bei max. 3 dB(A) im Zeitbereich tags.
- o Infolge der Abschirmung der Riegelbebauung werden im Wohngebiet die Grenzwerte eingehalten.
- o An den Fassaden zum Innenhof des Mischgebiets werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) vorgeschlagen.

Überprüfung "Neuordnung mit Baulücken"

Da aus städtebaulicher Sicht eine Auflockerung der Bebauungsstruktur wünschenswert wäre, wurde in einer Variantenberechnung überprüft, inwieweit eine Auflockerung der geschlossenen Bebauung in der Rilkestraße möglich ist, ohne die schalltechnische Wirkung des Bauriegels wesentlich zu verschlechtern.

Für die Beurteilung wurde der Straßenverkehrslärm als maßgebliche Schallquelle herangezogen, da der Schienenlärm durch den Bauriegel nur sehr geringfügig beeinflusst wird. Als Ergebnis kann festgehalten werden, daß im Fall A (heutige Situation im MI) die Beurteilungspegel bis zu 5 dB(A) zunehmen. Der Fall B (geschlossene Bebauung im Rahmen der Neuordnung) weist nur eine geringe Verschlechterung der Lärmsituation auf (max. 3 dB(A)).

Der Grund dafür ist, daß die geschlossene Randbebauung im Mischgebiet bereits große Lärmanteile wegnehmen würde und daher der Bauriegel in der Rilkestraße nur noch eine untergeordnete Rolle spielen würde.

Da jedoch davon ausgegangen werden muß, daß die Randbebauung im Mischgebiet zunächst nicht realisiert wird, sondern vielmehr die Neuordnung als städtebauliches Planungsziel zu verstehen ist und daß das Wohngebiet zeitlich vorher besiedelt wird, muß die geschlossene Bebauung östlich der Rilkestraße zur Lärminderung der dahinterliegenden Räume beibehalten werden.

Empfehlungen des Gutachtens

Es werden grundsätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Als passive Maßnahmen sind bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) und eine geeignete Grundrißgestaltung zu nennen.

Bei der Grundrißaufteilung der Wohnungen sind Schlafräume und Kinderzimmer, sofern möglich, auf der lärmabgewandten Seite (hier an der Ostfassade) anzuordnen, wie in den Grundrißbeispielen aufgezeigt.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich aus den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) bzw. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die, entsprechend der Außenlärmpegel, bestimmte Schalldämmwerte zur Einhaltung vorgeschriebener Innenraumpegel angeben.

Die Grobdimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Immissionspegel nach der DIN 4109 mit pauschalierten Ausgangswerten (Raumgröße, Nutzung ...). Bei detaillierten Berechnungen im Zuge von Bauvoranfragen können die Anforderungen nach oben oder unten etwas abweichen.

Es ist nicht absehbar, wann die geschlossene Randbebauung entlang der B 3 und der Neubau der Bahnstrecke realisiert werden. Deshalb wurden die passiven Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet für die ungünstigste Situation ausgelegt. Die ungünstigste Situation beinhaltet den Straßenverkehrslärm und den Gewerbelärm mit der heutigen Bebauung im Mischgebiet und den Schienenverkehrslärm (heutige Situation).

Die Ergebnisse der Dimensionierung der Schallschutzfensterklassen können wie folgt zusammengefaßt werden:

1. Die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten benötigen Schallschutzfensterklassen bis max. Schallschutzklasse (SSK) 2. Die Schallschutzklasse 2 ist bereits bei Neubauten durch die Forderungen der Wärmeschutzverordnung abgedeckt.
2. In Zukunft, wenn der Schienenverkehrslärm durch Lärmschutzwände abgeschirmt wird, würden noch geringere Anforderungen gestellt werden können.

Für das Mischgebiet ergeben sich folgende Anforderungen:

1. Für die Straßenrandbebauung der B 3 würden bei Wohnnutzung Schallschutzfenster der Klassen SSK 3 bis SSK 5 erforderlich, bei gewerblicher Nutzung (Büro) SSK 3 bis SSK 4. Bei den Schallschutzfensterklassen 4 und 5 sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Wand zu beachten ($R'w > 48 \text{ dB(A)}$ bzw. $R'w > 55 \text{ dB(A)}$).
2. Mit den gewerblichen Schallquellen im Innenhof des Mischgebiets ist für die Randbebauung entlang der B 3 eine Orientierung der Wohnräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich. Wohnungen sollten dort nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. An den Fassaden zum Innenhof ist die Schallschutzfensterklasse SSK 3 für Wohnräume vorzusehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß es gelungen ist, mit dieser Planung den Lärmschutz zu optimieren. Die geplante Bauungsstruktur gewährleistet einen max. erreichbaren Lärmschutz. Nach Umsetzung der kompletten Planung (geschlossene Randbebauung im MI)

würden Orientierungswerte nur in wenigen Bereichen des WA überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne von besonderen Fenstern usw. werden im WA erforderlich, weil die geplante geschlossene Bebauungsstruktur des MI voraussichtlich zeitlich nach der Wohnbebauung realisiert wird. Die angegebene Grobdimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ist auf die ungünstigste Situation ausgelegt (Straßen-, Gewerbe- und Schienenlärm bei der heutigen Bebauung). Zur Verdeutlichung sind der Begründung zwei "Lärmkarten" beigelegt (Straßenlärm Fall A: heutige Situation - lückig; Straßenlärm Fall B: geplante geschlossene Bebauung im MI).

2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.11.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der Dachform, -neigung, -eindeckung, -aufbauten sowie der Gestaltung der Außenwandflächen lassen einen kreativen Spielraum, verhindern aber dennoch eine ungeordnete Vielfalt innerhalb des Plangebiets.

Vor allem in den Bereichen der geschlossenen Bebauung sowie bei Doppelhäusern wird auf eine abgestimmte Gestaltung der Baukörper Wert gelegt.

2.11.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Unzulässigkeit von Einfriedigungen im Vorgartenbereich - mit Ausnahme von Hecken bis 80 cm Höhe - wurde festgesetzt, um das Straßen- und Ortsbild nicht zu stören. In diesem Gebiet mit relativ hoher Bebauungsdichte und relativ engen Straßen ist eine weitere vertikale Untergliederung der Straßenräume städtebaulich nicht erwünscht. Der öffentliche Raum soll optisch durch die straßenbegleitende Bebauung begrenzt werden.

Zur Beurteilung der Bauanträge, insbesondere zur Überprüfung der "Grünfestsetzungen" ist die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag unerlässlich.

Die Gestaltung der Freiflächen ist sowohl aus ökologischer wie auch stadtgestalterischer Sicht ein wichtiger Bestandteil des Städtebaus und bedarf somit besonderer Berücksichtigung.

3.0 **Kosten**

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt Lahr durch die geplante Maßnahme voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

- Grunderwerb und Vermessung	ca. DM 210.000,--
- Straßenbau und Beleuchtung	ca. DM 1.258.000,--
- Kanalbau	ca. DM 850.000,--
- Wasser- und Gasversorgung	ca. DM 900.000,--
- öffentl. Grün- und Ausgleichsflächen	ca. DM 35.000,--
	<u>ca. DM 3.253.000,--</u>
	=====

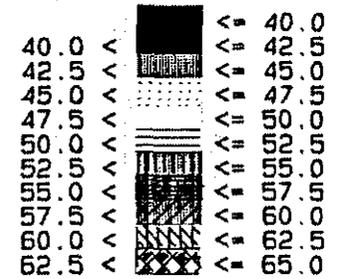
Für die Wasser- und Gasversorgung werden zusätzlich ca. DM 500.000,-- für Veränderungen außerhalb des Geltungsbereichs benötigt.

8

STRASSENLÄRM Prognose Fall A

Zeitbereich nachts

dB (A) - Skala



○ Grenzwert überschritten

Legende

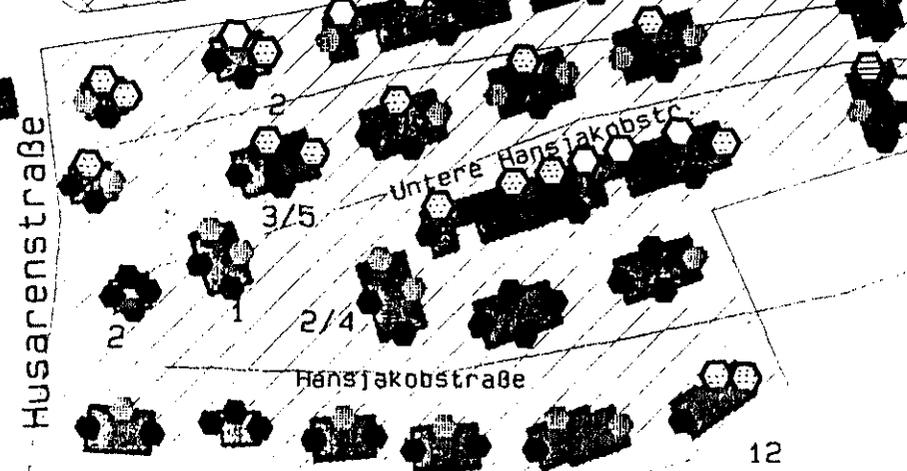
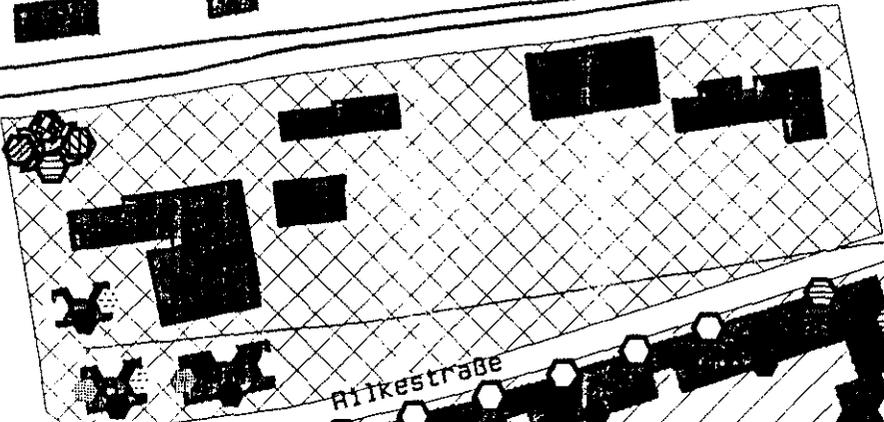
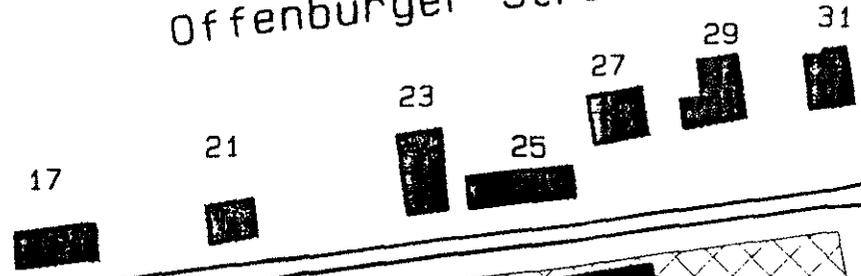
- Straße
- Reflexkante
- Höhenlinie

Gebietsbeschreibung

- [Pattern] Allgemeines Wohngebiet
- [Pattern] Mischgebiet

Braunstein + Berndt GmbH
 Robert-Bosch-Straße 5
 71397 Leutenbach 07195/9230-0

Offenburger Straße



9

STRASSENLÄRM
Prognose Fall B

Zeitbereich nachts

dB (A) - Skala

40.0	<		<	40.0
42.5	<		<	42.5
45.0	<		<	45.0
47.5	<		<	47.5
50.0	<		<	50.0
52.5	<		<	52.5
55.0	<		<	55.0
57.5	<		<	57.5
60.0	<		<	60.0
62.5	<		<	62.5

Grenzwert überschritten

Legende

- Straße
- Beugungskante
- Reflexkante
- Höherlinie

Gebietsbeschreibung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

Braunstein + Berndt GmbH
Robert-Bosch-Str. 5
71397 Leutenbach 07195/9230-0

Offenburger Straße

