

Bebauungsplan SCHLITTENGASSE

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 Dinglinger Hauptstraße im Süden,
- das Grundstück Flst.Nr. 2o282 (einschließlich) im Westen,
- die Bergstraße im Norden und Nordosten,
- das Grundstück Flst.Nr. 2o275/1 im Südosten.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Verhältnisse und der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebiets "Schutterlindenberg" sowie zur Gewährleistung einer funktionsfähigen verkehrlichen Erschließung des Gebiets wurde eine Planaufstellung erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan, der eine Bebauung mit ca. 36 Wohneinheiten ermöglicht, kann dem verstärkten Interesse nach Familienheimen und der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kipperheim vom 11.4.1978, zuletzt geändert am 14.4.1990, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4 Grundkonzept im Agrar- und Landschaftsplan

Die Aussagen des Agrar- und Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kipperheim decken sich im wesentlichen mit denen des Flächennutzungsplans; auch hier ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zusätzlich erhält die Schlittengasse eine besondere Funktionszuweisung als "Grünverbindung und Zugangsmöglichkeit zur freien Natur".

2.0 Bebauung

2.1 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets

Das Gebiet liegt im Stadtteil Dinglingen, im Westen der Kernstadt. Das Plangebiet wird im Süden durch die Dinglinger Hauptstraße begrenzt, deren straßenbegleitende Bebauung historisch und somit zu erhalten ist. Im Nordosten schließt das Plangebiet unmittelbar an die Wohnbebauung der Berg-

straße an. Das Ev. Kinderheim grenzt im Norden an den Geltungsbereich, während im Nordwesten das Plangebiet unmittelbar an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets heranreicht. Es ist ein landschaftlich reizvolles Gebiet.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet ist vor allem geprägt durch seine landschaftlich-topographische Ausformung; der südexponierte Hang weist eine Talform auf, deren Tiefpunkt die Schlittengasse bildet. Dies ermöglicht eine nahezu optimale Ausrichtung der Baukörper.

Unter anderem wirkt die vorhandene umgebende Bebauung prägend, wobei besonders das Ev. Kinderheim räumlich wirksam wird.

Die Stadt Lahr beabsichtigt, im nördlichen Bereich ein kleines, qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit aufgelockerter Einfamilienhaus-Bebauung zu schaffen.

Eine verdichtete Bebauung in dieser exponierten Lage am Rande des Landschaftsschutzgebiets "Schutterlindenberg" ist städtebaulich nicht erwünscht und wird auch nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine zu Gunsten des Grüns zurückgesetzte, straßenbegleitende Bebauung vor, die eine der gegebenen Hangsituation angepasste Bauform bedingt.

Den Zielvorstellungen des Agrar- und Landschaftsplans, wonach die Schlittengasse als Grünverbindung und Zugangsmöglichkeit zur freien Natur zu erhalten ist, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Flächen, die zur Straße hin orientiert sind, Folge geleistet (s. auch Ziff. 4.o).

2.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein relativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, wird der nördliche Bereich als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO (die Abgrenzung ist dem Plan zu entnehmen) ausgewiesen. Hier entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets dem heutigen Gebietscharakter sowohl im Geltungsbereich als auch im östlich anschließenden Wohngebiet der Bergstraße.

Zum Schutz des Wohncharakters werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Der südliche bereits bebaute Bereich entlang der Dinglinger Hauptstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird neben Wohngebäuden die Errichtung von Stätten, die der Versorgung des Gebiets dienen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in diesem südlichen Teil ermöglicht.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gar-

tenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung und dem geplanten Charakter eines durchgrünten offenen Familienhausgebiets am Übergang in die freie Landschaft.

Im Süden des Geltungsbereichs paßt sich das Maß der Nutzung dem Bestand an. Durch die Festsetzung der Baulinie entlang der Dinglinger Hauptstraße soll der Charakter dieser historischen Straße erhalten bleiben. Es wird auf die Festsetzung von sog. Baufernstern verzichtet und dafür nur eine hintere Baugrenze festgesetzt (Bautiefe ca. 20 m), um Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorgegebenen Struktur zu eröffnen. Die angegebene Grund- und Geschößflächenzahl in diesem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht zum Teil Nachverdichtungen in vertretbarem Maße.

Im nördlichen Teilbereich bewegt sich die Grund- und Geschößflächenzahl in der für Einfamilienhausbebauung üblichen Größe. Dabei ist berücksichtigt, daß neben dem Kellergeschoß weitere Nutzräume im Dachraum und/oder, unter Ausnutzung der Topographie, im hangseitigen Kellergeschoß untergebracht werden können. In diesem Reinen Wohngebiet weist der Plan neben der bestehenden Bebauung 12 Bauplätze aus, wobei aus städtebaulichen Gründen max. drei Wohnungen in einem Gebäude zugelassen werden. Damit kann auch unter Ausnutzung der Hanglage eine Familienheimbebauung im üblichen und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen realisiert werden. Mit der Einschränkung wird auch das potentielle Verkehrsaufkommen begrenzt. Eine höherzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude mit der entsprechend höheren Stellplatzzahl ließe sich in dieser besonderen topographischen Situation auch nicht mit dem Bemühen um eine natur- und landschaftsgerechte Einbindung des Gebiets in Einklang bringen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit mit einem bzw. zwei Geschossen (Abgrenzung s. Plan) entspricht den topographischen Verhältnissen und dient in dieser vorgesehenen Anordnung der Integration des Gebiets in die Landschaft.

2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern und zum Teil Doppelhäusern festgesetzt (s. Plan). Mit diesen Festsetzungen soll einer übermäßigen Verdichtung des Gebiets entgegengewirkt werden, die hier mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung, die Größe des Plangebiets (nur 1,39 ha), die exponierte Lage am Übergang zur freien Landschaft, die Topographie und die Funktion der Schlittengasse als "Grünverbindung und Zugangsmöglichkeit zur freien Natur" nicht vertretbar ist.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WR, die im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichnet sind, werden Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, die Garagen in die Baukörper zu integrieren; so soll die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt und eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes vermieden werden.

2.6 Gestaltung der Gebäude

Aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse kann auf die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie differenzierten Wandhöhenangaben im WR über den § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO (Festsetzung der Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen) nicht verzichtet werden.

Die Höhenentwicklung entlang der Dinglinger Hauptstraße orientiert sich am Bestand; die max. Gebäudehöhe wird im WA auf 11 m begrenzt.

Die Festsetzungen der Dachform, -neigung, -eindeckung, -aufbauten usw. lassen einen gewissen kreativen Spielraum, verhindern aber dennoch eine ungeordnete Vielfalt in einem räumlich eng begrenzten Gebiet.

Darüber hinausgehend wird auf den mit ② gekennzeichneten Grundstücken eine besondere Festsetzung der Bauform und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO zur Gewährleistung eines unbeschädigten Orts- und Straßenbildes erforderlich. Bei einer Doppelhausbebauung soll dieses in drei Höhenabschnitte gestaffelt angeordnet werden, wobei der mittlere als verbindendes Element aus transparentem Material (z.B. Glas-Stahl-Konstruktion) ausgebildet sein soll (s. Schnitt). Nur durch diese Höhenversätze kann ein Baukörper an dieser Stelle homogen in das Wohngebiet eingefügt werden. Ein undifferenzierter Baukörper würde in keinem Verhältnis zu den Baumassen umliegender und geplanter Baukörper stehen. Dieser Grundsatz gilt für eine Einzelhausbebauung entsprechend.

2.7 Bepflanzung

Der Bebauungsplan weist entlang der Schlittengasse ein flächenhaftes Pflanzgebot aus; wobei auf die Aufstellung einer Pflanzenliste verzichtet wird, um die individuelle Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen. Es werden jedoch "ausschließende" Festsetzungen getroffen. Mit der Festsetzung, daß höchstens die Hälfte der begrüntem Vorgartenfläche Rasen sein darf, soll verhindert werden, daß eine eintönige und ökologisch nicht besonders wertvolle Rasenfläche entsteht. Gleichzeitig soll eine Nutzung des privaten Freiraums ermöglicht werden.

Die Pflanzung eines Hochstamms in diesem Vorgartenbereich soll, zusammen mit dem flächenhaften Pflanzgebot und der Zielvorstellung einer naturnahen Landschaftspflanzung, die Funktion der Schlittengasse als "Grünverbindung und Zugangsmöglichkeit zu freier Natur", wie im Agrar- und Landschaftsplan formuliert, gewährleisten.

Die grundsätzliche Unzulässigkeit von Koniferen in diesem Bereich entspricht dem Gebot einer naturnahen Landschaftspflanzung auf der Basis der potentiellen natürlichen Vegetation.

Die Festsetzungen über die Unzulässigkeit verschiedener Formen der Einfriedigung vor allem im Vorgartenbereich dienen dazu, das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht zu stören.

Alle übrigen Festsetzungen über Bepflanzung, Einfriedigungen und Freiflächengestaltung zielen ebenso wie die hier aufgeführten darauf, den geplanten Charakter eines durchgrüntem, offenen Familienhausgebiets am Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

3.0 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Dinglinger Hauptstraße, deren Verkehrsmengen durch eine Netzunterbrechung nach Netzvariante IV des Verkehrskonzepts der Stadt Lahr auf andere Straßen verlagert und somit reduziert werden sollen, was die Lärmbelastung im Gebiet positiv beeinflussen wird.

Die Funktion der inneren Erschließung übernimmt die derzeit als ca. 3,50 m breiter Weg vorhandene Schlittengasse, ein von ihr nach Westen abzweigender Wohnweg sowie die Bergstraße, der Ausbau wird entsprechend den Richtlinien 5,00 m bzw. 3,50 m betragen. Der geplante Ausbau der Schlittengasse ist nur durch einen Teilabbruch eines Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 20281/1 möglich, was jedoch mit einer Erklärung vom 7.9.1992 von der Eigentümerin gewährleistet wird. Ein Baugrundstück wird aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse von der Bergstraße erschlossen, die im Geltungsbereich auf 4,50 m (reine Fahrbahnfläche) ausgebaut wird. Hierfür ist eine besondere Stützvorkehrung auf öffentlicher Fläche notwendig (s. Plan), deren Ausführungsplanung bereits vorliegt.

Um den heute hier fließenden "Abkürzungsverkehr" von und zur westlich liegenden B 3 zu stoppen, wird eine Netzunterbrechung im Nord-Westen des Geltungsbereichs durch Abhängen des westlichen Bereichs der Bergstraße mit Hilfe baulicher Veränderungen geschaffen. Wie aus dem Plan zu entnehmen ist, wird der Straßenquerschnitt in diesem Bereich auf 3,00 m (Rad- und Fußweg) zurückgebaut, eine öffentliche Grünfläche angelegt und drei öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Für Radfahrer und Fußgänger bleibt die Verbindung in Form eines 3,00 m breiten Weges erhalten. Für den landwirtschaftlichen Verkehr kann in Absprache mit der Abt. Öffentl. Sicherheit und Ordnung im Rahmen ordnungsrechtlicher Regelungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Öffnung des Weges während der Weinlese vereinbart werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs wird am westlichen Ende des Hohlwegs ein Poller aufgestellt werden, da dort eine Wendemöglichkeit für aus westlicher Richtung kommende Fahrzeuge besteht. Durch die Herausnahme des Verkehrs wird der ökologisch wertvolle Hohlweg geschont und es wird gewährleistet, daß die Schlittengasse und die Bergstraße ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen.

Das gesamte Gebiet soll als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Buslinien und -haltestellen an der Dinglinger Hauptstraße angeschlossen.

Die Stellplätze sind auf Privatgrund anzuordnen und nachzuweisen. Es werden ca. sieben öffentliche Parkplätze auf dem stadteigenen Grundstück Flst. Nr. 20274 und drei am nördlichen Ende der Schlittengasse angeboten.

4.0 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Vor allem die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien bei der Befestigung der Stellplätze und der Zufahrten kann eine weitgehende Rückführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser gewährleisten.

Die im Agrar- und Landschaftsplan beschriebene Funktion der Schlittengasse

als "Grünverbindung und Zugangsmöglichkeit zur freien Landschaft" soll durch eine entsprechende Gestaltung der Vorgärten oder Vorzonen erhalten bleiben. Hierzu sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, wie

- eine maximale Zufahrtsbreite von 5 m
- das Verbot von Zaunanlagen, Mauern und Stützmauern in diesem Streifen
- die Festsetzung eines flächenhaften Pflanzgebots in diesem Bereich mit dem Gebot, mindestens einen standortgerechten Baum zu pflanzen.

Diese Festsetzungen bewirken zusätzlich die Verbesserung des Orts- und Straßenbildes. Mit der Forderung, jedem Baugesuch einen Freiflächengestaltungsplan beizufügen, soll erreicht werden, daß am Rande des Landschaftsschutzgebiets "Schutterlindenbergr" ein durchgrüntes Wohngebiet entsteht, dessen Verflechtung mit der freien Landschaft über die Gestaltung der Freiflächen geschieht.

Die Erhaltung von zwei wertvollen Hochstämmen soll durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 b BauGB gewährleistet werden.

Altlasten sind keine bekannt.

5.0 Denkmalschutz

Da in unmittelbarer Nähe (Flst.Nr. 20271) frühgeschichtliche Gräber bekannt sind, muß mit entsprechenden Funden im Baugebiet gerechnet werden. Ein entsprechender Hinweis des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg ist in den Bebauungsvorschriften unter Ziff. C. Hinweise aufgeführt.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen bedürfen der Ergänzung.

Versorgung:

Die Wasserhauptleitung (VW 80 GGG) zur späteren Versorgung der neuzubildenden Grundstücke entlang der Schlittengasse sowie des neuen Stichweges braucht nicht erneuert oder ausgewechselt werden. Im nördlichen Bereich der Schlittengasse zur Einmündung in die Bergstraße hin bedarf es, nach der jetzigen Planung der neuen Straßentrasse, einer Umverlegung der vorhandenen Wasserhauptleitung auf einer Länge von ca. 50 m.

Die Gasversorgungsleitung in der Schlittengasse ist Bestand bis an die nördliche Grenze des Flurstücks 20277/1, Haus Nr. 6, und müßte zur Versorgung des Gebiets bis zur Bergstraße, ca. 100 m, verlängert werden.

Die Stromversorgung kann über das in der Schlittengasse bereits liegende 1-KV-Kabel erfolgen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 20, 77601 Offenburg, Dienststelle Planungsstelle L, so früh wie möglich, mindestens neun Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Entsorgung:

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Auswechslung von bestehen-

den Kanälen in der Dinglinger Hauptstraße ist die Voraussetzung für die Erschließung des Gebiets. In der Schlittengasse selbst müssen zwei und in der Dinglinger Hauptstraße drei Haltungen des bestehenden Regenwasserkanals ausgewechselt und aufdimensioniert werden. Diese Kanalauswechslungen müssen vor dem Endausbau der Schlittengasse vorgenommen werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist zur Sicherung der Entsorgung eines Baugrundstücks auf dem Grundstück Flst.Nr. 20282 ein Leitungsrecht zugunsten des Anliegers auf einer bereits vorhandenen privaten Kanaltrasse eingetragen. Auf der mit ② gekennzeichneten Fläche ist ebenfalls ein Leitungsrecht eingetragen, um bei einer Doppelhausbebauung die Entsorgung des östlichen Grundstücks zu sichern.

Zur Müllentsorgung der Stichstraße ist an der Schlittengasse (s. Plan) eine öffentliche Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern an Müllabfuhrtagen ausgewiesen. Die Anlieger sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter an Müllabfuhrtagen an die vorgesehene Fläche zu bringen.

7.o 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 63.000,--
- Straßenbau (incl. Stützmauer und Beleuchtung)	ca. DM 540.000,--
- Kanalbau (Schlittengasse und Bergstraße)	ca. DM 120.000,--
- Wasser- und Gasversorgung	ca. DM 115.000,--
- öffentl. Grünflächen	ca. DM 19.000,--
	<u>ca. DM 857.000,--</u>

Zudem werden der Stadt Lahr voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. DM 180.000,-- für die Regenwasserkanalauswechslung sowie ca. DM 210.000,-- für die Schmutzwasserkanalauswechslung in der Dinglinger Hauptstraße bis hin zur Schutter entstehen. Diese Maßnahmen sind zum einen im Rahmen der Kanalsanierung erforderlich, zum anderen sind sie Voraussetzung für die Erschließung des Baugebiets SCHLITTENGASSE.

8.o Städtebauliche Daten

Reines Wohngebiet (WR)	0,78 ha	56,1 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,31 ha	22,3 %
private Grünfläche	0,06 ha	4,3 %
Verkehrsfläche	0,24 ha	17,3 %
	<u>1,39 ha</u>	<u>100,0 %</u>

Fink

(Fink)