Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

Lahr, den 14. November 1997
Lö/bo

Bebauungsplan

OBERER SCHIESSRAIN, 1. Änderung und Erweiterung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.o Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 965 (tlw.), 979 - 984, 1o12, 38oo (tlw.), 3834 - 3836 sowie Flst.Nr. 3837/11, 3837/24 (tlw.), 3837/37, 3837/38 und 3937/39.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 2,34 ha auf.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahre 1995 wurde der Gärtnereibetrieb auf dem Grundstück Flst.Nr. 3837/11 eingestellt. Eine weitere gärtnerische und gewerbliche Nutzung erscheint wegen der unzureichenden Erschließung für diese gewerbliche Nutzung, der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft nicht sinnvoll.

Das im Osten der Gärtnerei angrenzende Areal ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1967 als Sondernutzung für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Es sollte für das benachbarte Altenheim Ludwig-Frank-Haus als Erweiterungsfläche dienen. Hierfür besteht seitens der Arbeiter-Wohlfahrt (AWO) Lahr kein Interesse mehr. Eine geplante Erweiterung ist auf eigener Grundstücksfläche durchführbar.

Im Bereich der Kernstadt ist eine große Nachfrage nach Wohnungseigentum in mittleren und gehobenen Wohnlagen gegeben. Die günstige Lage des Geländes am Rand der Innenstadt und in Nähe des Schutterlindenbergs als Naherholungsgebiet spricht für eine Umnutzung zu Wohnzwecken.

Um ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept entwickeln zu können, sollen auch die nördlich bzw. östlich angrenzenden Flächen umgenutzt werden. Sie waren bislang als Flächen für Dauerkleingärten ausgewiesen und als befestigte Lagerflächen genutzt.

Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung können ca. 9o neue Wohneinheiten geschaffen werden.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der am 29.7.1997 vom Gemeinsamen Ausschuß beschlossene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim stellt den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach dem Landschaftsplan-Entwurf bestehen aufgrund der im Bereich der Gärtnerei und der Lagerflächen gegebenen Vorbelastung (großflächige Versiegelung) nur geringe Bedenken gegenüber einer Umnutzung zu Wohnbauflächen. Sie wird als landschaftsplanerisch sinnvoll erachtet, da hier eine Baulücke am Ortsrand geschlossen wird. Für den Teilbereich entlang des Mauergäßchens bestehen mäßige Bedenken, weil eine intakte Grünverbindung beeinträchtigt wird und landschaftsbildende Hecken sowie Lößböschungen beseitigt werden.

Die Gesamtbewertung lautet, daß eine Bebauung möglich ist. Ein Grünordnungsplan ist erforderlich.

1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt rund 5oo m nördlich der Stadtmitte. Im Südosten grenzen die AWO-Einrichtungen an, im Norden der Bergfriedhof, im Nordosten Kleingärten und ansonsten eine seit ca. 191o gewachsene Wohnbebauung.

Das gesamte Gelände ist bestimmt durch sein Hanglage. Es fällt von Nord nach Süd auf einer Länge von 25o m um ca. 3o m ab und wird gegliedert durch eine Vielzahl an Böschungen, Mauern sowie Geländesprüngen. Die wichtigsten Versorgungseinrichtungen, die Eichrodtschule und die Kindertagesstätte Am Schießrain liegen in fußläufiger Entfernung, die Stadtmitte ist in 1o Gehminuten zu erreichen.

2.o Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

Die städtebauliche Zielvorstellung liegt darin, im Plangebiet eine Wohnbebauung für unterschiedliche Bedürfnisse zu ermöglichen. Dabei wird entsprechend der umgebenden Wohnbebauung eine ausgewogene Mischung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschoßwohnungsbau angestrebt.

Mit ca. 4o Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbaufläche sieht das Konzept eine kompakte Struktur vor, um gemäß Optimierungsgebot sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dies entspricht dem Flächennutzungsplan, der für neue Wohnbauflächen in der Kernstadt eine Mindestbelegung von 8o Einwohnern pro ha (= 35 - 4o WE pro ha) veranschlagt. Die vorgeschlagenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen variieren von ca. 28o m² (Doppelhaus) bis ca. 6oo m² (Einzelhaus).

Die Ausrichtung der Gebäude hat stadtgestalterische, topographische, klimatische und energetische Gründe. Die Bebauung ist jeweils zur Talseite orientiert, um sie in die vorhandenen Strukturen einzufügen und ein attraktives Wohnen zu ermöglichen.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei gewährleisten die nach Süden abnehmende Baudichte sowie die einheitliche Südorientierung der Gebäude eine Öffnung zur Sonnenseite und schaffen die Voraussetzungen für einen geringstmöglichen Energieverbrauch (aktive/passive Solarenergie). Die Bebauung entlang des Mauergäßchens ist bewußt locker gehalten, um so den Übergang zur freien Landschaft zu dokumentieren und wichtige Kaltluftbahnen freizuhalten.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Umnutzung des Plangebiets soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig sollen kleinere Läden, Cafés, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Aus dieser Zielsetzung heraus wird der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen und dem Nutzungscharakter in den angrenzenden Gebieten.

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen und ist somit ein für den Städtebau bedeutendes Element.

Im Bereich 5 überschreitet die Grundflächenzahl die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO vertretbar, da

a) entlang der Marie-Juchacz-Straße eine städtebauliche Betonung geschaffen werden soll und bedingt durch die Topographie nur relativ kleine Grundstücke möglich sind,
b) durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen und der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden kann,
c) sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Insgesamt soll durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen eine der Innenbereichslage angemessene Kompaktheit der Baustrukturen ermöglicht werden. Lediglich im nördlichen Teil soll eine geringere Baudichte den Übergang zur freien Landschaft dokumentieren, daher die niedrigeren GRZ und GFZ.

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen die Grundflächenzahlen für oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um o,1 überschritten werden. Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen, da sie intensiv zu begrünen sind.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der gebauten Umgebung und Topographie. Aufgrund der geringen Dachneigungen ist bei den Gebäuden mit Pultdächern ein nach LBO als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß möglich. Im Bereich 6 ist bereits das 2. Geschoß als Dachgeschoß auszuführen, um die hier gewünschte Kleinteiligkeit zu erreichen.

Für den geplanten Geschoßwohnungsbau sind - abhängig von der Topographie - 2 bzw. 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoß möglich. Hierdurch soll die entlang der Marie-Juchacz-Straße angestrebte städtebauliche Betonung ermöglicht werden.

Die zulässigen Firsthöhen der Gebäude werden so definiert, daß sie dem Umfeld entsprechen. Dabei wird den Bauherren die Freiheit gelassen, sich zwischen einem hohen Sockel oder einem hohen Kniestock zu entscheiden.

Bedingt durch die Topographie (mehrere Geländesprünge) wird im Bereich 5 auf die Festsetzung einer Anzahl von Vollgeschossen verzichtet und nur eine der Nachbarbebauung entsprechende max. Firsthöhe festgesetzt.

Entsprechend dem Leitbild einer nach außen abnehmenden Baudichte wird für Einzel- und Doppelhäuser eine Beschränkung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bis auf den Geschoßwohnungsbau südlich der Marie-Juchacz-Straße gilt die offene Bauweise. Dabei sind jeweils Einzel- oder Doppelhäuser möglich, in einem Fall beide Hausformen. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für den Geschoßwohnungsbau erfolgt ebenso wie im Fall der Geschossigkeit im Interesse einer städtebaulichen Betonung. Die Festsetzung der Bauweisen soll dem Anspruch Rechnung tragen, unterschiedliche Wohnformen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und so bemessen, daß die Gebäude trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden können.

2.4 Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der besonders gekennzeichneten Flächen - Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung oder Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes vermieden und die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt werden. Dieser Anspruch wird durch die Möglichkeit zur Sammlung oder Versickerung von Regenwasser noch verstärkt. Die Nutzung regenerativer Energien innerhalb der Baugrundstücke wird ermöglicht, um die baurechtlichen Voraussetzungen für kommunalen Klimaschutz zu schaffen.

Zu den Grundstücken ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine maximale Breite der Zufahrten von 3 m (bei Einzelgaragen) bzw. 5 m (bei Doppelgaragen) festgesetzt. Für den Geschoßwohnungsbau (Bereiche 3 und 4) sind 2 Tiefgaragen mit jeweils einer max. 5 m breiten Einfahrt vorgesehen.

2.5 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Kaiserstraße und die von ihr abzweigende Friedhofstraße.

Die innere Erschließung übernehmen Friedhofstraße, Marie-Juchacz-Straße, Mauergäßchen sowie eine geplante Stichstraße als gemischt genutzte Verkehrsfläche. Die Marie-Juchacz-Straße wird in diesem Zuge auf eine Breite von 4,5o m erweitert und südlich mit einem Gehweg von 1,5o m Breite versehen. Das Mauergäßchen wird auf einer Länge von 15o m zu einer gemischt genutzten Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m ausgebaut, ebenso die geplante Stichstraße. Die Erschließung der Grundstücke Flst.Nr. 3835 und 3836 erfolgt über einen 3,5o m breiten Stichweg.

Das Mauergäßchen soll eine attraktive Fußwegeverbindung Richtung Innenstadt bzw. Richtung Landschaftsschutzgebiet Schutterlindenberg bleiben. Nördlich des Flst.Nr. 1o12 ist als Ergänzung ein Fußweg zur Emil-Gött-Straße vorgesehen.

Die Festsetzung der auf den Baugrundstücken entlang den Erschließungsstraßen zu pflanzenden Hochstämme erfolgt im Hinblick auf ein durchgängig grünes Straßenbild.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in fußläufiger Entfernung an der Bushaltestelle Friedhofstraße. Die besser an das Busnetz angebundene Haltestelle Lotzbeck-Apotheke ist ca. 4oo m entfernt.

2.6 Aufgrabungen und Aufschüttungen

Sie sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, um den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten und so ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dies gilt nicht für die auf dem Gelände der ehem. Gärtnerei vorgesehenen Maßnahmen zur Wiederherstellung des natürlichen Geländeverlaufs. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis 1,5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 2o % des Fassadenumfangs erlaubt.

2.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach der Neuschaffung des § 8 a BNatSchG im Jahre 1993 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese mittels geeigneter Festsetzungen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen sind.

Eine weitgehende Berücksichtigung der im beiliegenden Grünordnungsplan getroffenen Empfehlungen führt dazu, daß im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Dem Gebot zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen wird Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten)
- Erhalt wertvoller Bäume und Gehölze incl. Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- Anpassung an natürliche Geländeverhältnisse
- Vermeidung von Riegelbildung
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Vermeidung größerer Geländeveränderungen

Gemäß Grünordnungsplan entstehen durch die Umnutzung der ehem. Gärtnerei und der nördlich angrenzenden Lagerflächen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch die Bebauung östlich des Mauergäßchens entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen ausgeglichen werden durch:

- Ausweisung einer ökologischen Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebiets zur Sicherung des Böschungsbereichs und zur ökologischen Aufwertung des Böschungsbewuchses mit Saumvegetation auf der Böschungsoberseite als Teilkompensation für die auf diesen Grundstücken entstehenden Eingriffe.

- Ökologische Aufwertung der ehem. Gärtnerei bzw. Lagerflächen als weitere Teilkompensation der Eingriffe, die durch die Bebauung der Grundstücke östlich des Mauergäßchens zu erwarten sind.

- Neupflanzung hochwertiger Alleebäume entlang der Friedhofstraße sowie entlang des AWO-Parkplatzes durch die Stadt als Ausgleich für die durch die Verbreiterung des Mauergäßchens entstehenden Eingriffe.

Nähere Ausführungen und weitere kleinere Ausgleichsmaßnahmen sind dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen. Seine Empfehlungen bezüglich planungsrechtlicher Festsetzungen konnten nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange weitgehend in den Bebauungsplan übernommen werden. Der im Grünordnungsplan unter 4.212 verzeichnete Festsetzungsvorschlag bezüglich der Vorgartengestaltung wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da er inhaltlich abgedeckt wird durch die unter 2.1 festgesetzte Begrenzung der Grundflächenzahl und die Verpflichtung, unbebaute Flächen gärtnerisch anzulegen (9.3.1).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Natur und Landschaft erlauben individuelle Lösungen bei Hausbau und Gartengestaltung. Sie sind wirtschaftlich vertretbar und tragen sowohl zu einer hohen ökologischen Qualität als auch zu einer hohen Wohnqualität bei.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter verbleiben.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

2.8.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung und -aufbauten ermöglichen eine zeitgemäße Architektur und lassen dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

In den Bereichen des Geschoßwohnungsbaus und der Doppelhäuser wird auf eine abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt, um zu einem harmonischen Ortsbild beizutragen. Ebenfalls aus dieser Intention heraus erfolgt die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite.

Dachform, -neigung, -eindeckung

Es gelten die Festsetzungen im Plan, wobei nur Sattel-, Pult- oder Zeltdächer zulässig sind. Das Eindecken mit Zinkblech ist zulässig. Bei Sattel- und Pultdachkonstruktionen ist die im Plan angegebene Hauptfirstrichtung einzuhalten.

2.8.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Unzulässigkeit hoher Einfriedigungen im Vorgartenbereich - mit Ausnahme von Hecken - wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Durch Bebauung und Bäume soll der öffentliche Straßenraum optisch begrenzt werden. Weitere dominante vertikale Untergliederungen sind nicht erwünscht.

Die Gestaltung der Freiflächen ist aus ökologischer und stadtplanerischer Sicht ein wichtiger Bestandteil des Städtebaus und bedarf einer besonderen Berücksichtigung. Daher ist zur Überprüfung der Grünfestsetzungen die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag unerläßlich.

3.o Kosten

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei wird durch einen privaten Investor entwickelt. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnG geregelt. Somit entstehen der Stadt keine Kosten für Grunderwerb, Straßenbau, Kanalbau oder Begrünung für die Fläche der ehem. Gärtnerei.

Weiterhin sieht der Vertrag vor, daß die Stadt 5o % der Kosten für Ausbau und Erwerb der bislang teilweise in Privatbesitz der AWO befindlichen Marie-Juchacz-Straße übernimmt. Die Kosten für Ausbau und Grunderwerb im Bereich des Mauergäßchens und des Verbindungswegs Richtung Emil-Gött-Straße gehen zu 1oo % zu Lasten der Stadt.

Die Stadt Lahr kann diese Kosten zum überwiegenden Teil über Erschließungsbeiträge an die Grundstückseigentümer weitergeben. Nach Abschluß aller Erschließungsmaßnahmen gehen die Erschließungseinrichtungen, soweit sie noch nicht in öffentlichem Eigentum stehen, an die Stadt Lahr.

Die Kosten, welche der Stadt bzw. den Stadtwerken durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

Grunderwerb und Vermessung	ca. DM 117.000,--
Straßenbau (incl. Beleuchtung)	ca. DM 223.000,--
Kanalbau	ca. DM 152.000,--
Gas- und Wasserversorgung	ca. DM 260.000,--
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	ca. DM 10.000,--
	ca. DM 762.000,--

4.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,81 ha
Verkehrsfläche (incl. Friedhofstraße)	ca. 0,41 ha
ökologische Ausgleichsfläche	ca. 0,12 ha
Plangebietsgröße	ca. 2,34 ha
Anzahl Wohneinheiten	ca. 90 WE
Anzahl Bewohner	ca. 220 Ew

(Fink)
Stadtbaudirektorin