

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die stark ansteigende Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem der einheimischen Bevölkerung des Stadtteils Sulz, erfordert die Erschließung neuer Wohnbauflächen. Das Planungsgebiet „Stubenriedle,, stellt in Verbindung mit der östlich anschließenden Gewannfläche „Schulzentälele,, nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahr die letzte größere zusammenhängende Wohnbaufläche im Stadtteil Sulz dar. Für beide Teilgebiete wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, dessen erster Abschnitt „Stubenriedle,, nun einer Bebauung zugeführt werden soll. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß §1 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan „Stubenriedle,, aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet „Stubenriedle,, qualitativ und quantitativ einer Neuordnung unter Berücksichtigung von ökologischen, städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Gesichtspunkten zuzuführen und diese planungsrechtlich zu sichern.

Da vor allem der Bedarf an individuellen Baugrundstücken gedeckt werden soll, ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen.

1.2 Lage, Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet „Stubenriedle,, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sulz in einer topographisch reizvollen Lage am Übergang zur freien Landschaft. Es wird im Westen durch die Flurstücke Nr. 706, 704/1 sowie 4632, die „Ziegelbrunnenstraße,, und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Ziegelbrunnenstraße begrenzt, im Süden durch die Straße „Am Sonnenberg,, und deren gedächter Verlängerung nach Westen, im Osten durch Flst. Nr. 563 und den südlichen Teil des Flurstücks 566 und 567/1 sowie im Norden durch die Flurstücke 564/2, 565/1 und 729.

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

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen, Wiesen). Eine bauliche Nutzung besteht nicht.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung: Grund- und Hauptschule (900 m), Kindergarten (800 m), Rathaus (800 m), Post (900 m), Sulzberghalle (250 m) und diverse Geschäfte und Gaststätten (600-1000 m).

BEGRÜNDUNG

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ergeht auf Grund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991/S 5)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. IS. 2081, 2110)
- Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg 1996 vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

1.4 Verfahrensablauf:

Gemeinderat: Aufstellungsbeschuß nach § 2 (1) BauGB	15.07.1996
Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	29.07.1996- 06.09.1996
Bürgerinformation nach § 3 (1) BauGB	14.11.1996
Gemeinderat: Offenlagebeschuß	29.09.1997
Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	13.10.1997- 14.11.1997
Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB	13.07.1998

1.5 Flächennutzungsplan

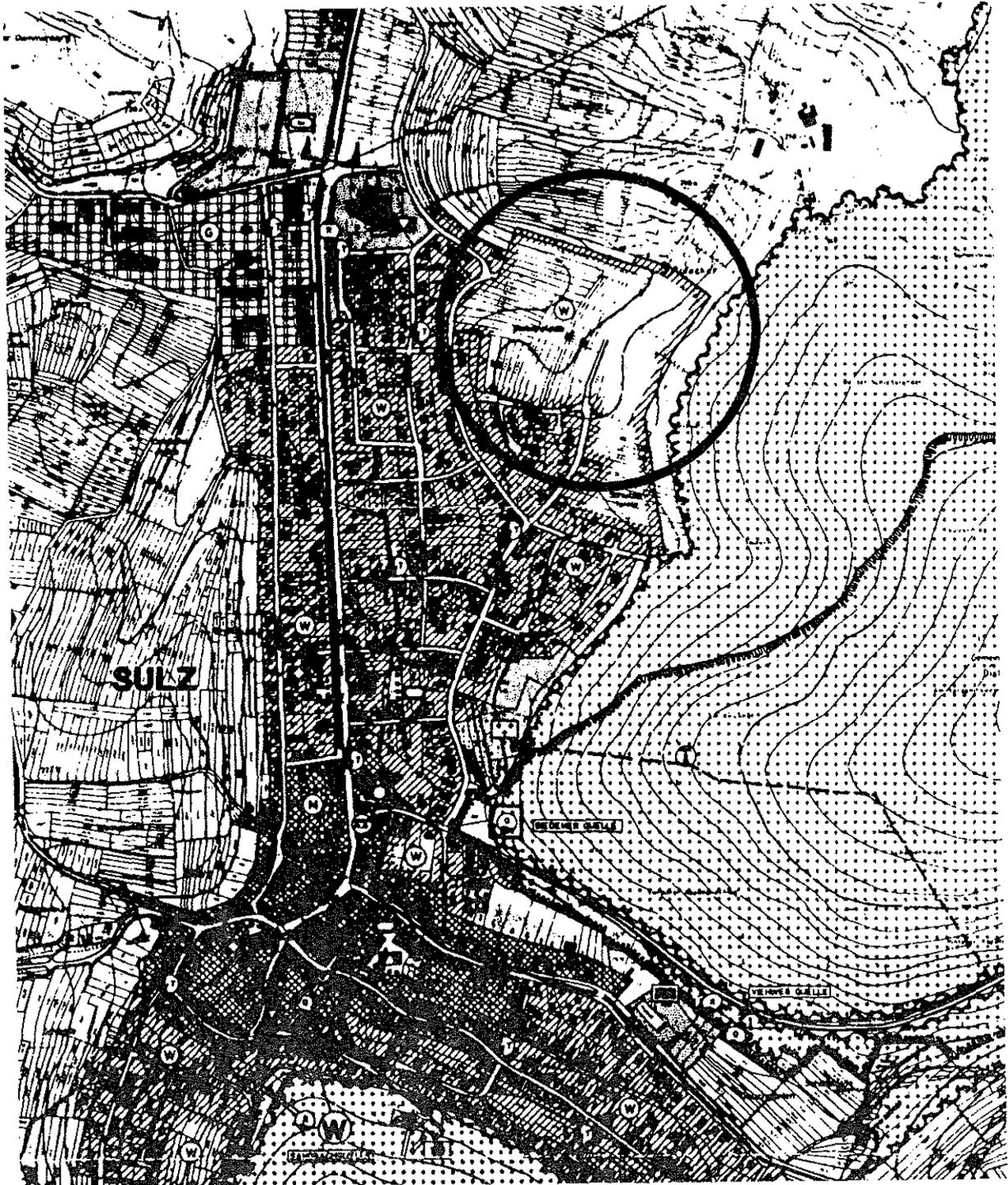
1.5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist das Gebiet „Schulzentälele/ Stubenriedle,, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dementsprechend soll für das Planungsgebiet die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und kann als aus ihm entwickelt betrachtet werden.

1.5.2 Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:10.000



2 PLANUNG

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das am Übergang zur freien Landschaft liegende Planungsgebiet bietet sich für eine mäßig dichte Einzelhausbebauung an. Der neue Siedlungskörper wird durch in ost-westlicher Richtung liegende Bebauungsbänder gebildet, die sich zu Hof- und Straßenräumen unterschiedlichen Charakters aufweiten. Die in den Rückbereichen der Gebäude entstehenden grünen Freibereiche dienen sowohl der Durchlüftung des Gebietes als auch der Verbindung mit den angrenzenden Freibereichen. Durch die bandförmige Bebauungsstruktur wird der neue Ortsrand im Norden klar definiert.

Die Gebäude sind im wesentlichen zweigeschossig und nach Süden orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung ermöglicht. Durch die Stellung der Gebäude quer zum Hang ist sowohl die Durchlüftung des Gebietes als auch die Bildung überörtlicher Kaltluftströme gewährleistet.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Neben der Zielsetzung des Bebauungsplans, Grundstücke überwiegend für den Wohnungsbau bereitzustellen, sollen kleinere Läden, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Daher wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind wegen der für eine Wohnbebauung prädestinierten Lage sowie der mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge und somit zur Sicherung der inneren Ruhe des Gebietes ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe wegen ihres großen Flächenbedarfs.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

Im gesamten Gebiet sind grundsätzlich 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei topografiebedingt teilweise auch ein Sockelgeschöß als Vollgeschöß zulässig ist.

Diese Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entweder auf 1 Vollgeschöß mit 1 Sockelgeschöß als Vollgeschöß oder 2 Vollgeschosse, die auf vorhandenes Gelände bzw. neue Straßenanschlüsse abgestimmten maximalen Firshöhen (in Metern über NN) sowie die Festsetzung einer maximalen talseitigen Fassadenhöhe ist durch die Hanglage des Planungsgebiets begründet. Sie soll eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes gewährleisten und die maximalen Gebäudehöhen auf ein siedlungs- und landschaftsverträgliches Maß begrenzen.

Das Sockelgeschoß als Vollgeschoß wird nach § 2 (6) LBO durch Abgrabung dann erreicht, wenn das Sockelgeschoß mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragt.

Die Zahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf max. drei Wohneinheiten, bei Doppel-, und Reihenhäusern auf jeweils zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit beschränkt, um Familienheime mit angemessenen Wohnungsgrößen zu sichern und Problemen, insbesondere bei der Unterbringung von Stellplätzen, entgegenzuwirken.

2.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt, um den angemessenen Übergang zur bestehenden Bebauung im Süden und Westen und zum Ortsrand im Norden und Osten sicherzustellen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee in der topographisch schwierigen Hangsituation zu gewährleisten. Hierbei wurde auch auf eine Ausrichtung der Baufenster nach Süden geachtet. Um einen Anreiz für die Errichtung von Wintergärten und somit zur passiven Nutzung von Solarenergie zu schaffen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten um bis zu 2,0 m zugelassen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee der bandförmigen Siedlungsentwicklung und um Querriegel in der Hauptabflußrichtung der Kaltluft zu vermeiden, wird die Hauptfistrichtung im wesentlichen in Ost-West-Richtung festgelegt.

2.5 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern. Dies gilt aus ökologischen Gründen nicht für Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung und Versickerung von Regenwasser.

Notwendige offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen, auf den besonders ausgewiesenen Flächen und zudem auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Haupterschließung des Grundstückes) und rückwärtiger Gebäudeflucht. Durch die Einschränkung (nur bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht) wird ein Schutz der ruhigen Gartenflächen vor Störungen gewährleistet.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine maximale Breite der Zufahrten von 3 m bei Einzel- und 5 m bei Doppelgaragen festgesetzt.

2.6 Bau- und Freiflächengestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen und in Anlehnung an das Ortsbild werden die Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäude und Garagen, der Antennen, Werbeanlagen sowie der Einfriedigungen getroffen.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 9

Die Festsetzungen zu den Dächern werden getroffen, um eine einheitliche, dem Ortsbild entsprechende Dachlandschaft zu gewährleisten. Bei der Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) wird auf eine abgestimmte Gestaltung der Baukörper Wert gelegt, um einen harmonischen Gesamteindruck zu erreichen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Freiflächen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke werden aus ökologischen sowie stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und zur Minimierung versiegelter Flächen getroffen.

Zur Überprüfung der Grünfestsetzungen ist die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag unerlässlich.

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen wurden getroffen, um in dem schwierigen Gelände einen gleichmäßigen, dem Ortsbild angepaßten Geländeverlauf zu sichern. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis 1.5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 20 % des Fassadenumfangs erlaubt.

3 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Allgemeines Ziel der Verkehrserschließung des Plangebiets ist es, ein ökonomisches und funktional optimiertes Erschließungssystem zu finden und vor allem für Fußgänger und Radfahrer qualitätvolle, verkehrsberuhigte Straßenräume zu schaffen, die auch als Aufenthalts- und Spielbereiche dienen sollen.

Das Planungsgebiet wird von Westen über eine die „Ziegelbrunnen-, mit der verlängerten „Sulzbergstraße,, verbindenden Sammelstraße erschlossen. Kurze Stiche binden die südlich liegende zweite Bebauungszeile an. Im Süden ergänzen verkehrsberuhigte Stichstraßen von der „Sulzbergstraße,, sowie „Am Sonnenberg,, das Erschließungssystem. Diese Stiche weiten sich in ihrem Verlauf zu Wohnhöfen auf und sollen als Mischflächen „Spielstraßen-Charakter,, erhalten.

Fußwege in öffentlichen Grünzügen ergänzen das Straßensystem und vernetzen das Gebiet intern und mit den angrenzenden Freiräumen im Norden (Stufenraine) und Osten (Wald). Der bestehende Fußweg von der Sulzbergstraße nach Osten zum Wald wird in das neue Fußwegesystem eingebunden.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) an der Bushaltestelle Sulzberghalle mit rund 20 Fahrtenpaaren pro Werktag.

Ruhender Verkehr

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den Garagen, Carports und Stellplätzen werden wegen der schwierigen topographischen Situation, zur Sicherung der Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes, zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen, um ausreichend Freiflächen auf den privaten Grundstücken zu sichern.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Abweichend von den Bestimmungen der LBO wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Hierbei wird die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum berücksichtigt, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und die Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist.

Zudem sollen aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden minimierten Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freigehalten und für Fußgänger zugänglich gemacht werden.

4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) zu vermeiden, auszugleichen oder zu vermindern sind.

4.2 Belange des Umweltschutzes

Durch das Vorhaben sind Belange des Umweltschutzes betroffen. Dabei handelt es sich um die Funktionen

- **Temperatur, Luftregeneration:** durch die Bebauung werden Kaltluftentstehungsflächen überbaut und der Abfluß von Frischluft aus dem Wald behindert.
- **Ausgleichskörper im Wasserhaushalt:** der Boden kann durch Überbauung und Versiegelung seiner Funktion als Ausgleichskörper nicht mehr gerecht werden.
- **Standort für Kulturpflanzen:** durch Überbauung und Versiegelung gehen überwiegend hochwertige Ackerstandorte verloren.
- **Landschaftsbild:** Markante Geländebestandteile (Terrassen) und markante Bäume werden durch die Bebauung in Mitleidenschaft gezogen, die Landschaft wird einer durchgreifenden Umgestaltung unterzogen.

Weniger gravierend und nur kleinflächig sind die zu erwartenden Einflüsse auf die Funktionen „Lebensraum für Tiere,, und „Standort natürliche Vegetation,,.

Ein Teil der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG wurde z.T. bereits durch die städtebauliche Planung umgesetzt, ein weiterer ist im Zuge der Bebauung zu leisten:

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 9

- Vermeidung höhenlinienparalleler, dichter Bebauung und höhenlinienparalleler, dichter Bepflanzung
- Verhinderung eines oberflächlichen Abflusses zur Sicherung der Retentionswirkung z.B. durch Grasdächer (Retention auf den Dächern), Anlage von Zisternen (Regenwassernutzung) und Versickerungsmulden bzw. durch eine Kombination der genannten Verfahren
- Verbesserung des Zugangs zu erholungswirksamen Bereichen gegenüber dem Ist-Zustand (Grünverbindung zum Wald)
- Massenausgleich im Bebauungsplan-Gebiet
- Optimierung der Gebäudestellung hinsichtlich passiver und aktiver Solarenergienutzung
- Eingrünung des Ortsrandes
- Durchgrünung der Siedlung

Nicht alle Eingriffe können vollständig vermieden werden. Für sie ist ein Ausgleich bzw. ein Ersatz erforderlich. Im vorliegenden Fall können folgende Maßnahmen einen Ausgleich bzw. Ersatz schaffen (nicht abschließend):

- **Heckenpflanzung** als Ausgleich für die Entfernung von Hecken und dichten Gehölzen
- **Neupflanzung von Obstgehölzen** als Ausgleich für die Verkleinerung des Lebensraums für Tiere, die Entfernung optisch relevanter Elemente und die Verminderung deren Wirksamkeit (Landschaftsbild), sowie als Ausgleich für Sachwerte
- **Umwandlung von Acker in Grünland** als Ausgleich für Überbauung und Versiegelung retentionswirksamer Flächen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt).

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt keine weitere Beeinträchtigung.

Flächen, auf denen sich die genannten Maßnahmen realisieren lassen, befinden sich im nördlichen Teil des Planungsgebietes (Grünland als private Gemeinschaftsanlage), auf den privaten Grundstücken und in den das Gebiet querenden Grünzügen (öffentliche Grünflächen). Letztere übernehmen eine Doppelfunktion. Sie dienen sowohl dem ökologischen Ausgleich als auch der fußläufigen Erschließung.

Bei der zu überbauenden Fläche handelt es sich hauptsächlich um intensiv landwirtschaftlich genutzt Grünland- und Ackerflächen.

Darüber hinaus befinden sich im Norden und Südwesten des Planungsgebietes Feldraine, die durch geeignete Festsetzungen zu schützen sind.

Der Bereich des Tälchens soll so weit wie möglich freigehalten werden, um einerseits den Blick auf die landschaftstypische Situation (Tälchen, Feldraine) im Norden zu erhalten und andererseits den Kaltluftabfluß vom Wald ins Tal so wenig wie möglich zu behindern.

4.3 Eingriffs-Bilanz

In einer Eingriffsbilanz zum Grünordnungsplan „Stubenriedle/Schulzentälele,, (Büro Gaede und Gilcher, Freiburg, August 1997) wurde untersucht und ermittelt, in welchem Maß öffentliche und in welchem Maß private Bauvorhaben zum Gesamteingriff beitragen. Als Fazit ist festzuhalten, daß die Schaffung von Verkehrsflächen zu ca. 30% und die Bebauung privater Grundstücke zu ca. 70% zum

Gesamteingriff beitragen. Damit sind 30 % der Gesamtkosten für Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Lahr zuzuordnen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen).

5 BODENORDNUNG

Zur Neuordnung der Grundstücksgrenzen wird eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

6 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

- Grunderwerb und Vermessung	ca. DM	185.000,-
- Straßenbau	ca. DM	940.000,-
- Kanalbau	ca. DM	1.560.000,-
- Gas- und Wasserversorgung	ca. DM	680.000,-
- öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen	ca. DM	40.000,-
- private Grün- und Ausgleichsflächen	ca. DM	40.000,-

Der jährliche Pflegeaufwand für die öffentlichen Grünflächen wird auf ca. DM 5.000,-, für die privaten Grünflächen auf ca. DM 8.000,- geschätzt.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig ermittelt)

Geltungsbereich ca.		6,0 ha
WA-Gebiet		4,2 ha
Verkehrsflächen		0,5 ha
Öffentliche Grünflächen		0,5 ha
ökol. Ausgleichsflächen		1,3 ha
davon öffentl. Grünflächen	0,5 ha	
private Grünflächen	0,8 ha	
ca. 80 Gebäude	⇒ ca. 120 Wohneinheiten	⇒ ca. 300 Einwohner
davon:		
ca. 28 DH (35%)		
ca. 6 RH (7%)		
ca. 46 EH (58%)		



(Fink)
Stadtbaudirektorin



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Körber • Barton • Fahle

DIPLO-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 75098 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser